

Toelichting

wijzigingsplan “Heikantsestraat 7 te Chaam”

Planstatus:	vastgesteld
Datum:	2024-03-05
Plan identificatie:	NL.IMRO.1723.WPHeikantsestraat7-VG01

III SCHOENMAKERS III

Colofon

Titel:	wijzigingsplan “Heikantsestraat 7 te Chaam”
Ontwerp:	III SCHOENMAKERS III Molenzicht 2 4881 BW ZUNDERT Tel: 076-5990340 <i>www.schoenmakersadvies.nl</i>
Projectnummer:	201550
Rapportnummer:	201550.01
Datum:	08 december 2023
Status:	Ontwerp

Copyright ©

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Toelichting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding.....	5
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	Bestaande situatie	8
2.1	Ruimtelijke structuur	8
2.2	Functionele structuur	8
2.3	Huidige situatie.....	9
Hoofdstuk 3	Toekomstige situatie	11
3.1	Algemeen.....	11
3.2	Verkeer en parkeren.....	12
3.3	Landschappelijke inpassing	13
Hoofdstuk 4	Beleidskader	14
4.1	Algemeen.....	14
4.2	Beleid Europees en rijksniveau	14
4.3	Beleid provinciaal niveau.....	16
4.4	Beleid gemeentelijk niveau	24
Hoofdstuk 5	Relevante (Milieu)aspecten	28
5.1	Algemeen.....	28
5.2	Bodem	28
5.3	Water.....	28
5.4	Cultuurhistorie en archeologie	30
5.5	Ecologie	33
5.6	Wegverkeerslawaaï	39
5.7	Bedrijven en milieuzonering.....	39
5.8	Externe veiligheid	43
5.9	Luchtkwaliteit	45
5.10	Toetsing besluit milieueffecten rapportage	47
Hoofdstuk 6	Planbeschrijving	48
6.1	Juridische planbeschrijving.....	48
6.2	Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid.....	48
Hoofdstuk 7	Uitvoerbaarheid	50
7.1	Economische uitvoerbaarheid	50
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	50
Afzonderlijke bijlagen		
1.	Standaardadvies & standaard Verantwoording Groepsrisico	
2.	Omgevingsdialoog	
3.	Vooroverlegreactie Provincie Noord-Brabant	

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de planlocatie aan de Heikantsestraat is het agrarisch bedrijf al enige tijd beëindigd. Voorheen was er op de planlocatie een rundveehouderij gevestigd. De planlocatie heeft in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen-Chaam 2010', de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met bouwvlak en de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. Er is momenteel geen sprake meer van een agrarisch bedrijf. De bestemming wordt gewijzigd naar de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf – statische opslag' en 'bedrijfswoning'.

De initiatiefnemer is voornemens de bedrijfsgebouwen te gebruiken ten behoeve van statische opslag voor o.a. werktuigen, verschillende voertuigen en gereedschap. Waarbij buitenopslag uitgesloten dient te worden. Het voornemen is om de huidige bestemming te wijzigen naar de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduidingen 'Statische opslag' en 'Bedrijfswoning'. De huidige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt tot maximaal 1.000 m², aangezien de maximale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing niet meer dan 1.000 m² mag bedragen.

Verder stelt de gemeente de volgende voorwaarden:

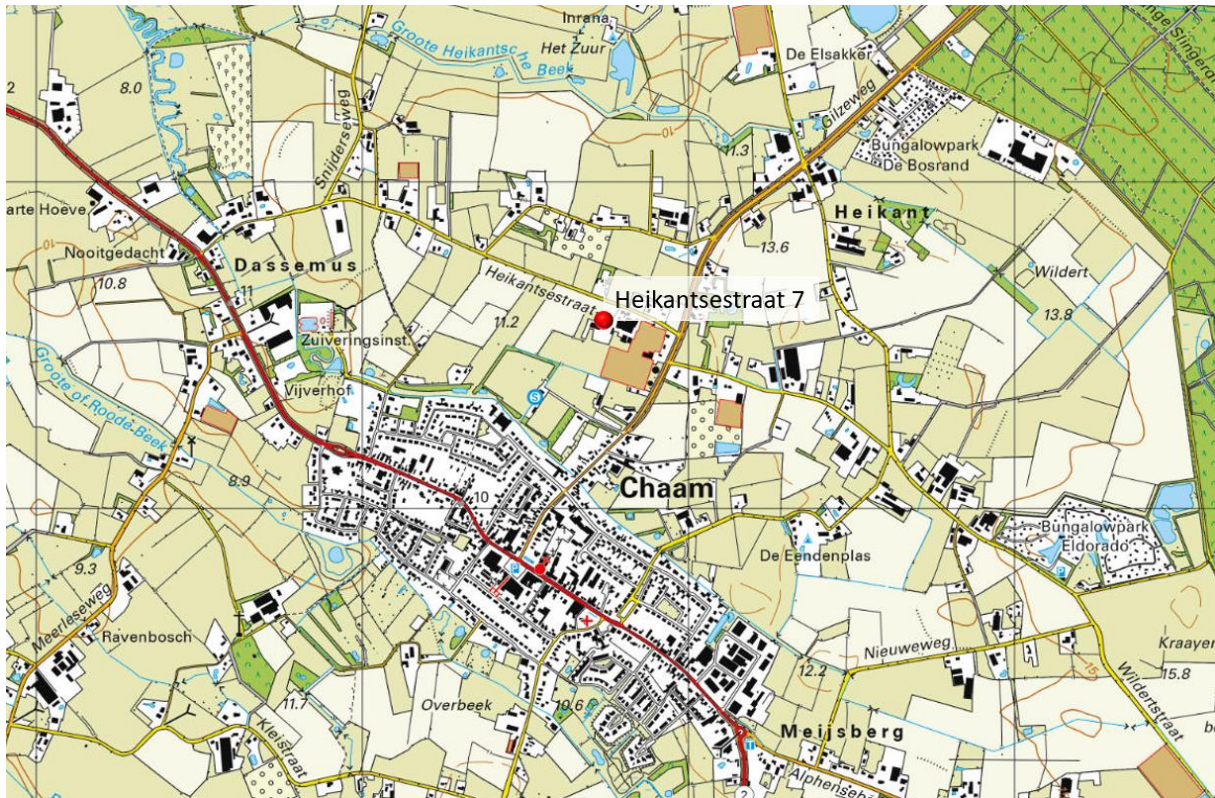
- De gezamenlijke oppervlakte bijgebouwen bij de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 100m²;
- Opslag voor een bedrijf van derden dient uitgesloten te worden;
- Detailhandel wordt uitgesloten;
- De publieks- en verkeersaantrekkende werking mag niet toenemen;
- Het perceel dient landschappelijk ingepast te worden, waarbij een inrichtingsplan opgesteld dient te worden;
- Er dient sprake te zijn van een goede ruimte ordening
- Er dient gemotiveerd te worden dat voldaan kan worden aan de Structuurvisie Alphen-Chaam 2014 en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant;
- Initiatiefnemer dient een omgevingsdialoog te voeren met de omgeving
- De behoefte aan een oppervlak van 1.000 m² voor statische opslag dient onderbouwd te worden

Deze voorwaarden zijn uitgewerkt in onderhavig wijzigingsplan.

Binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen-Chaam 2010' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te kunnen wijzigen naar de bestemming 'Bedrijf' (artikel 4.6.7). Om de ontwikkeling juridisch/planologisch mogelijk te kunnen maken is gekozen voor het opstellen van onderhavig wijzigingsplan. Het wijzigingsplan dient aan te sluiten bij de regels uit het bestemmingsplan 'Correctieve herziening Buitengebied Alphen-Chaam 2010'.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

De planlocatie ligt in het buitengebied net buiten de kern van Chaam aan de Heikantsestraat. De planlocatie behoort tot de gemeente Alphen-Chaam. De gemeente Alphen-Chaam ligt in de provincie Noord-Brabant. De locatie is bekend onder de kadastrale gemeente Chaam, sectie K met de kadastrale perceelsnummer 478 en deels nummer 952. De planlocatie is gelegen ten noorden van de kern van Chaam op een afstand van circa 700 meter.

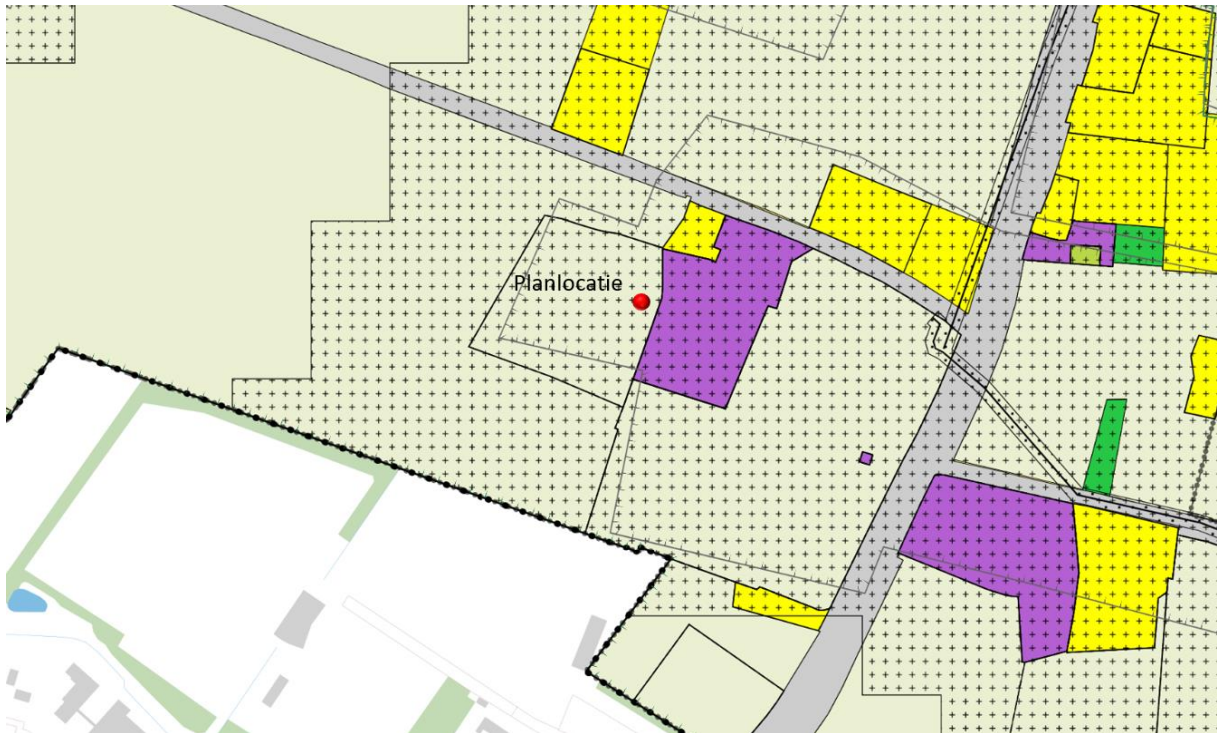


Figuur 1: Uitsnede topografische kaart met de planlocatie



Figuur 2: Planlocatie aangegeven op luchtfoto

1.3 Vigerend bestemmingsplan



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplankaart Bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen-Chaam 2010'

Ter plaatse van de planlocatie vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen-Chaam 2010' met de bijbehorende regels uit het bestemmingsplan 'Correctieve herziening Buitengebied Alphen-Chaam 2010'. De gemeenteraad van de gemeente Alphen- Chaam heeft op 11 februari 2010 het bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen-Chaam 2010' vastgesteld en op 10 december 2015 zijn de regels uit het bestemmingsplan 'Correctieve herziening Buitengebied Alphen-Chaam 2010' vastgesteld.

De planlocatie heeft de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf', de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en de functieduiding 'bedrijfswoning'. Over de planlocatie liggen de gebiedsaanduidingen 'overig – bebouwingsconcentratie 2' en 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de bestaande situatie. De toekomstige situatie wordt in hoofdstuk 3 beschreven. In hoofdstuk 4 van het plan wordt het vigerende beleid op Europees, Rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau beschreven dat voor de ontwikkeling van de planlocatie relevant is. De relevante (milieu)aspecten komen in hoofdstuk 5 aan bod. Hierbij worden onder andere de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van geluid, bodemgesteldheid, milieuzonering, luchtkwaliteit, externe veiligheid en ecologie beschreven. In hoofdstuk 6 komt de planbeschrijving aan bod. Ten slotte wordt in hoofdstuk 7 de uitvoerbaarheid beschreven.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke structuur

2.1.1 *Bebouwingsstructuur*

De planlocatie ligt aan de Heikantsestraat in het buitengebied van Chaam. De omgeving van de planlocatie kenmerkt zich door een diversiteit aan burgerwoningen, agrarische en niet-agrarische bedrijven. Op de planlocatie staat de bedrijfswoning met de voorgevel evenwijdig aan de weg gesitueerd. De bedrijfswoning betreft een vrijstaande woning. Ten zuiden en westen van de bedrijfswoning zijn verschillende bedrijfsgebouwen aanwezig op het perceel. Rondom de planlocatie liggen voornamelijk agrarische percelen. Aan de oostzijde kijkt de bedrijfswoning uit op een niet-agrarisch bedrijf, namelijk aanneembedrijf Govers timmerwerken.

2.1.2 *Wegenstructuur*

De planlocatie is gelegen aan de Heikantsestraat en vormt een lokale verbindingsweg in het buitengebied van Chaam. De weg is ontsloten aan de Gilzeweg en de provinciale weg N639. De Gilzeweg vormt de ontsluitingsweg tussen Chaam en Gilze. De provinciale weg N639 vormt de ontsluitingsweg tussen Chaam en Ulvenhout.

2.1.3 *Groen- en waterstructuur*

Op de planlocatie is groen aanwezig door middel van tuin- en erfbeplanting. De omgeving van de planlocatie bestaat vooral uit cultuurgronden afgewisseld met tuinpercelen behorende bij de woningen. Voor een gedeelte is de Heikantsestraat voorzien van laanbeplanting, hier en daar zijn bomenrijen te vinden in het landschap. Langs de Heikantsestraat, tegenover de planlocatie, zijn een aantal categorie B waterlopen aanwezig. Aan de zuidzijde van de Heikantsestraat betreft dit categorie B waterloop OWL57679, aan de noordzijde van de Heikantsestraat betreft dit categorie B waterloop OWL23602. Op de planlocatie zelf zijn geen waterlopen gelegen.

2.2 Functionele structuur

2.2.1 *Wonen*

De woonfunctie komt veelvuldig in de omgeving van de planlocatie voor. Zowel (agrarische) bedrijfswoningen als burgerwoningen. Hoofdzakelijk zijn de woningen vrijstaand gesitueerd en bestaan ze uit één tot anderhalve bouwlaag met een kap.

2.2.2 *Maatschappelijke voorzieningen*

In de omgeving van de planlocatie zijn aan de Kerkdreef naast nummer 1, 14 woonzorgeenheden gelegen. Ten zuiden van de planlocatie zijn diverse sportvoorzieningen gelegen zoals de voetbalvereniging en de tennisvereniging van Chaam. Verdere maatschappelijke voorzieningen zijn voornamelijk in de kern van Chaam gevestigd.

2.2.3 *Bedrijven, horeca en detailhandel*

In de omgeving van de planlocatie zijn diverse agrarische bedrijven gevestigd, zoals het glastuinbouwbedrijf aan de Gilzeweg 49 of het agrarisch bedrijf aan de Gilzeweg 45. In de verdere omgeving bevinden zich ook enkele niet-agrarische bedrijven, zoals de veehandel aan de Gilzeweg 28a. Ten zuiden van de planlocatie is een horecagelegenheid gelegen, namelijk de Chaamse Hoeve. Verder ten zuiden is nog een detailhandel aanwezig. Zie voor een overzicht van de omliggende functies, figuur 4.



2.3 Huidige situatie

De planlocatie bestaat uit een bedrijfswoning van één bouwlaag met een kap. De bedrijfswoning is op een afstand van circa 55 meter van de as van de weg gesitueerd. Achter de bedrijfswoning zijn een aantal bijgebouwen gelegen, circa 112 m² in totaal, welke bij de bedrijfswoning behoren. Verder zijn er verschillende voormalig agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig op de planlocatie met een oppervlakte van circa 117 m², 440 m² en 512 m². In totaal is er 1.069 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing binnen het bouwvlak aanwezig. Het huidige bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 9.395 m².

In figuur 5 zijn enkele foto's van de planlocatie weergegeven. Figuur 6 geeft een overzicht van de planlocatie weer.



Figuur 5: Foto's huidige situatie



Figuur 6: Overzicht bestaande situatie

Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie

3.1 Algemeen

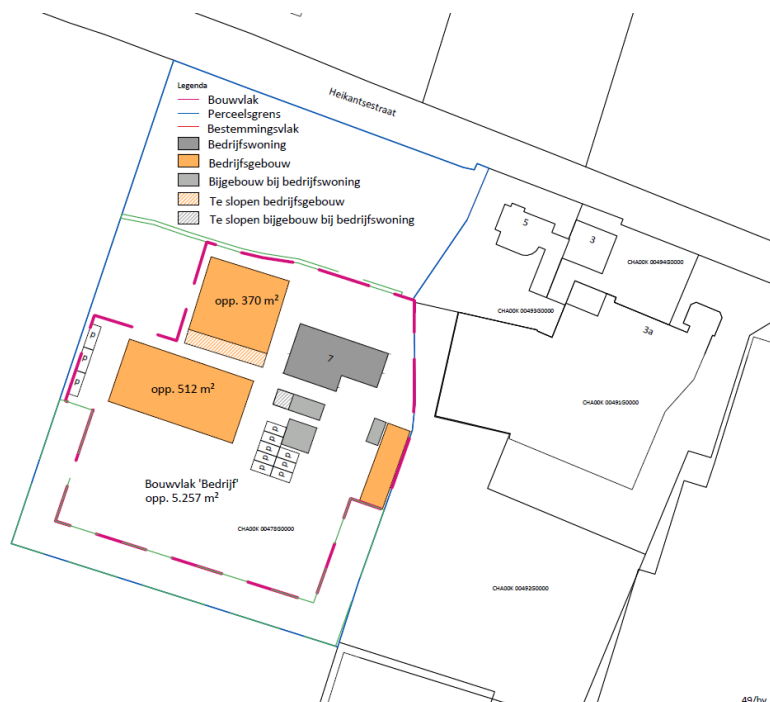
Het voornemen is om de huidige bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'bedrijfswoning' te wijzigen naar de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – statische opslag' en 'bedrijfswoning', waardoor statische opslag ter plaatse van de mogelijk gemaakt wordt. Ter plaatse van de beoogde nieuwe landschappelijke inpassing wordt de bestemming 'Groen – Landschapselement' vastgelegd. Het initiatief is om de bedrijfsgebouwen te gebruiken ten behoeve van statische opslag. Er zullen voornamelijk historische landbouwwerktuigen, oldtimers, caravans of campers en gereedschap gestald worden. Er zal geen buitenopslag plaats vinden ter plaatse van de planlocatie. Er vinden naast statische opslag geen andere bedrijfsactiviteiten plaats ter plaatse van de planlocatie.

Het bouwvlak wordt verkleind tot 5.257 m². De drie bijgebouwen behorende bij de bedrijfswoning hebben een oppervlakte van 18 m², 32 m² en 46 m². In totaal blijft er 96 m² aan bijgebouwen behorende bij de bedrijfswoning behouden. De voormalig agrarische bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van ca. 1.000 m² zullen worden gebruikt ten behoeve van statische opslag. De overige voormalig agrarische bedrijfsgebouwen zal worden gesloopt. Binnen de wijzigingsbevoegdheid (artikel 4.6.7), die in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen, is 1.000 m² aan bedrijfsbebouwing toegestaan.

Binnen deze 1.000 m² aan bestaande bedrijfsbebouwing worden de ruimten gebruikt voor statische opslag. Onder statische opslag wordt verstaan de opslag van naar hun aard statische goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven. Daarnaast is de statische opslag niet bestemd voor handel. Ook wordt de opslag niet beschikbaar gesteld voor een elders gevestigd agrarisch of niet-agrarisch bedrijf. De statische opslag is enkel binnenopslag, buitenopslag is niet toegestaan.

Op de planlocatie zal er voornamelijk ruimte zijn voor de opslag van historische landbouwwerktuigen, antieke auto's en caravans of campers. Daarnaast wordt er ook enkele ruimte beschikbaar gesteld voor de opslag van gereedschap. Gezien de omvang van dergelijke voertuigen en werktuigen vergt de opslag een groot aantal vierkant meters. Tevens is er binnen de bedrijfsbebouwing ook ruimte nodig om de geplaatste voertuigen en werktuigen te bereiken en zo af en toe te verplaatsen. In de omgeving is er nu al een vraag van derden voor de opslag van circa 15 voertuigen en landbouwwerktuigen.

In de verdere omgeving van de planlocatie is enkel statische opslag voor derden aanwezig aan de Wildertstraat 3. Deze opslag is al enige tijd in gebruik maar er blijft nog een vraag naar statische opslag in de omgeving.



Figuur 7: Toekomstige situatie

3.2 Verkeer en parkeren

Verkeer

De situatie met betrekking tot het verkeer en parkeren verbetert. In de huidige situatie heeft de locatie de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Bij een agrarisch bedrijf is het aannemelijk dat er meerdere dagen per week verkeersbewegingen op en rondom de planlocatie plaatsvinden. In de toekomstige situatie wordt de locatie gewijzigd naar de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – statische opslag'. Zoals eerder al is vernoemd wordt er onder statische opslag verstaan de opslag van naar hun aard statische goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven. Hierbij kan er vanuit worden gegaan dat er niet iedere week verkeersbewegingen plaats vinden op en rondom de planlocatie ten behoeve van deze statische opslag. Het voormalige agrarische bedrijf ontsluit aan de Heikantsestraat, door de wijziging naar 'Bedrijf' ten behoeve van statische opslag vermindert het aantal verkeersbewegingen.

Parkeren

Met betrekking tot parkeren is het uitgangspunt van de gemeente Alphen-Chaam er op gericht dat parkeren plaats vindt op eigen terrein.

De beoogde ontwikkeling dient te voldoen aan de Nota Parkeernormen Alphen-Chaam 2019 van de gemeente Alphen-Chaam, deze normen zijn gebaseerd op de normen van de CROW 2012. In tabel 1 zijn de normen uiteengezet van de eisen ten behoeve van het aantal parkeerplaatsen, in tabel 2 is het benodigde aantal parkeerplaatsen berekend.

Tabel 1: Nota Parkeernorm Alphen-Chaam 2019

functie	Buitengebied	Eenheid
	<i>overig</i>	
Bedrijf arbeidsextensief, bezoekersextensief (loods, opslag transport bedrijf)	1.1	Per 100 m ² bvo

Tabel 2: Benodigd aantal parkeerplaatsen

functie	Aantal bvo	Parkeernorm Alphen-Chaam 2019
		<i>overig</i>
Bedrijf arbeidsextensief, bezoekersextensief (loods, opslag transport bedrijf)	1000 m ²	11.0

Uit tabel 2 blijkt dat de minimaal aantal benodigde parkeerplaatsen resulteert in 11.0 parkeerplaatsen. Het bedrijf wordt een statische opslag voor verschillende voertuigen en werktuigen. Ondanks deze parkeernorm zal er met de bedrijfsactiviteiten in de feitelijke situatie niet een dergelijke parkeerbehoefte zijn. Op de planlocatie is voldoende ruimte aanwezig om 11 parkeerplaatsen op eigen terrein te voorzien.



De landschappelijke inpassing moet een kwaliteitsverbetering zijn voor het landschap. Aan de achterzijde wordt er een robuuste hakhoutsingel aangelegd met een oppervlakte van ca. 933 m². Aan de voorzijde wordt er een nieuw te realiseren knip-scheerhaag aangelegd van 23 meter. Daarnaast zijn de bestaande knip-scheerhaag en 2 solitaire bomen opgenomen in het landschapsplan. Het landschapsplan is toegevoegd als bijlage bij de regels van onderhavig plan.



Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Algemeen

Bij het opstellen van een wijzigingsplan worden de beleidskaders van het rijk, provincie en gemeente uiteengezet. In het onderhavige wijzigingsplan is het relevante ruimtelijke beleid voor de locatie Heikantsestraat 7 opgenomen.

4.2 Beleid Europees en rijksniveau

4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. In 2012 wordt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Het Rijk laat de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders.

De veranderde behoefte aan wonen en werken legt daarbij een extra druk op een markt waar de totale vraag afneemt: kwaliteit voor kwantiteit. De ambitie is dat in 2040 de woon- en werklocaties in steden en dorpen aansluiten op de (kwalitatieve) vraag en dat locaties voor transformaties en herstructurering zoveel mogelijk worden benut. In het SVIR zijn 13 nationale belangen opgenomen, hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Het Rijk zal bestemmingsplannen niet (tijdens de vaststellingsprocedure) toetsen op een correcte doorwerking van nationale ruimtelijke belangen. Wel zal het Rijk door middel van systeem- of themagerichte onderzoeken achteraf nagaan of bestemmingsplannen aan nationale wet- en regelgeving voldoen.

Door het voorgenomen initiatief op de planlocatie komen geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequentie voor de planlocatie.

4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. In het Barro wordt een aantal projecten die van Rijksbelang zijn, met name genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen.

In het Barro zijn zes projecten beschreven:

- Mainport ontwikkeling Rotterdam.
- Kustfundament.
- Grote rivieren.
- Waddenzee en Waddengebied.
- Defensie.
- Erfgoederen van uitzonderlijk universele waarde.

Inmiddels is het aantal projecten uitgebreid met:

- Rijksvaarwegen.
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen.
- Elektriciteitsvoorziening.
- Ecologische hoofdstructuur.

- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament.
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).
- Veiligheid rond Rijkswaagen.
- Verstedelijking in het IJsselmeer.
- Toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

Ter plaatse van de planlocatie zijn geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequentie voor de planlocatie.

4.2.3 Archeologie

In de nota belvédère staat de instandhouding, versterking en verdere ontwikkeling van de cultuurhistorische identiteit bij ruimtelijke aanpassingen centraal. Hiertoe wordt een ontwikkelingsgerichte benadering voorgestaan, die bestaande kwaliteiten als vertrekpunt hanteert en deze combineert met een beschrijving van de recente cultuurgeschiedenis, dynamiek en ontwikkelingspotenties van een gebied. Het plangebied is niet gelegen in een gebied aangewezen binnen de nota belvédère.

Het Europese verdrag betreffende de bescherming van het archeologische erfgoed is in 1992 in Valletta (Malta) ondertekend door de ministers van Cultuur van de landen aangesloten bij de Raad van Europa. Dit verdrag wordt het 'Verdrag van Malta' genoemd. Het verdrag van Malta heeft als hoofddoel archeologische resten in Europa te beschermen als onvervangbaar onderdeel van het culturele erfgoed. In Nederland heeft het rijk dit Verdrag in 2007 verankerd in nationale wet- en regelgeving middels de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). De Wamz is geen zelfstandige wet, maar een Wijzigingswet en betreft onder meer een herziening van de Monumentenwet 1988. De belangrijkste wijziging voor gemeenten is het feit dat archeologie sinds de invoering van de wet archeologie moet verankeren in het bestemmingsplan. Dit is niet veranderd met de inwerkingtreding van de Erfgoedwet (1-7-2016). Sindsdien is het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed geregeld door één integrale Erfgoedwet. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld. 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. De Omgevingswet zal naar verwachting in 2023 in werking treden. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd.

Zie verder paragraaf 5.4.

4.2.4 Water

Het Nationaal Waterplan (NWP)

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan (NWP) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Watertoets

Met het ondertekenen van het Nationaal Bestuursakkoord Water (juli 2003) hebben de betrokken partijen (het Rijk, IPO, VNG en UvW) afgesproken de watertoets toe te passen bij alle nieuwe ruimtelijke - waterhuishoudkundig relevante- plannen en besluiten op alle bestuursniveaus. De watertoets is met ingang van 1 november 2003 wettelijk verplicht voor structuurvisies, bestemmingsplannen, van de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro). Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) regelt een verplichte waterparagraaf in de toelichting bij de genoemde ruimtelijke plannen en het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro met het waterschap.

De watertoets omvat het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen.

Europese Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water is sinds december 2000 van kracht en is gericht op het realiseren van duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water beoogt de bescherming van aquatische ecosystemen en het duurzaam gebruik van water. Daarvoor wordt de Kaderrichtlijn eerst in landelijke wet- en regelgeving omgezet. Momenteel wordt hier hard aan gewerkt. De Europese Kaderrichtlijn heeft, waar het de gemeente betreft, consequenties voor 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.

In paragraaf 5.3 komt het aspect water aan bod voor de planlocatie.

4.2.5 Ecologie

Vanuit Europa is de bescherming van (plant en dier) soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. In Nederland is de natuurwetgeving verankerd in de Wet Natuurbescherming.

Europese Vogel- en Habitatrichtlijn

De Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn hebben tot doel de bescherming van (vogel)soorten en hun natuurlijke habitats. Elke lidstaat is verplicht om speciale beschermingszones (SBZ's) aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: "Natura 2000". Wanneer in een gebied bepaalde soorten voorkomen, of een bepaald percentage van de Europese populatie herbergt, dan komt dit gebied in aanmerking voor plaatsing onder de betreffende richtlijnen. De planlocatie valt in zijn geheel niet binnen de aangewezen Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebieden.

Wet Natuurbescherming

Vanaf 1 januari 2017 vervangt de Wet natuurbescherming de Flora- en Faunawet, de Boswet en de Natuurbeschermingswet 1998. De wet natuurbescherming biedt bescherming aan het merendeel van de inheemse dieren en planten in Nederland.

De nieuwe Wet natuurbescherming regelt niet alleen de 'ruimtelijke ingrepen', maar ook de andere onderwerpen zoals overig bezit en handel, gebiedsbescherming, houtopstanden, klacht en beheer en schadebestrijding. Een verandering ten opzichte van de oude Natuurbeschermingswet 1998 is dat de provincies voor hun gebied bepalen wat wel en niet mag in de natuur. Zij zijn verantwoordelijk voor de vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid is enkel nog verantwoordelijk voor de ontheffingsaanvragen en de gedragscodes.

De beschermingsstatus van de inheemse dier- en plantensoorten houdt onder meer in dat in geval van voorgenomen activiteiten zoals aanleg van infrastructuur of bouwprojecten, de planlocatie moet worden getoetst op de aanwezigheid van beschermde soorten: de 'natuurtoets'.

Het aspect Ecologie komt in paragraaf 5.5 aan bod.

4.3 Beleid provinciaal niveau

4.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant 2018

Op 14 december 2018 stelde Provinciale Staten van Noord-Brabant de Brabantse Omgevingsvisie vast. De omgevingsvisie is opgesteld volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet, welke in 2022 in werking zal treden. De Brabantse Omgevingsvisie beschrijft de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Er wordt vanuit meerdere invalshoeken gekeken naar een ontwikkeling door de provincie:

- Een 'diepe' manier van kijken: niet alleen kijken naar effecten op de bovenste laag in het hier en nu, maar de dynamiek en randvoorwaarden betrekken die de onderste lagen meegeven. Kijken op verschillende schaalniveaus en actief benutten van de factor tijd. Hierbij ook kijken naar het verleden, de geschiedenis van de lagen op een plek.
- Een 'ronde' manier van kijken: niet sectoraal kijken, maar combineren van opgaven en kansen zodat ontwikkelingen optimaal bijdragen aan een circulair, sterk en sociaal Brabant, waarin alle Brabanders zich prettig voelen. Kijken vanuit een gebiedsgerichte insteek, naar een balans tussen people, planet en profit.

- Een 'brede' manier van kijken: niet kijken vanuit één gezichtspunt, maar het betrekken van veel partijen, met al hun gezichtspunten, meningen, wensen, ideeën en belangen.

In de omgevingsvisie is één basisopgave benoemd: het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Daarnaast zijn er vier hoofdopgaven benoemd:

- werken aan de Brabantse energietransitie;
- werken aan een klimaatproof Brabant;
- werken aan Brabant als slimme netwerkstad;
- werken aan een concurrerende, duurzame economie.

De omgevingsvisie gaat over de hele fysieke leefomgeving, heeft een integraal karakter en bevat geen sectorale beleidsdoelen. Concrete doelen voor bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit staan nog in de bestaande plannen van de provincie, bijvoorbeeld in de Structuurvisie ruimtelijke ordening en het provinciale verkeers- en vervoersplan.

4.3.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014 Noord-Brabant

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 (hierna: SVRO) in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. De SVRO geeft aan welke ambities de provincie heeft en hoe zij deze wil realiseren. In de SVRO geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040.

De provincie heeft als sturingsfilosofie 'samenwerken aan kwaliteit': samen met andere overheden, marktpartijen en maatschappelijke organisaties vormgeven aan een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant. Daarbij respecteert de provincie ieders rol. De provincie onderscheidt de volgende vijf rollen:

1. Ontwikkelen

De provincie focust in haar ontwikkelingsgerichte rol op een aantal thematische opgaven en op een aantal gebieden. In gebieden waar sprake is van grote ruimtelijke dynamiek, botsende belangen en waar de ontwikkelingen een (inter)provinciale impact hebben, kiest de provincie voor een actieve rol.

2. Ordenen

De provincie wil de duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant ordenen in *robuuste ruimtelijke structuren*. Dit zijn de groenblauwe-, de agrarische-, de stedelijke- en de infrastructuur.

3. Beschermen

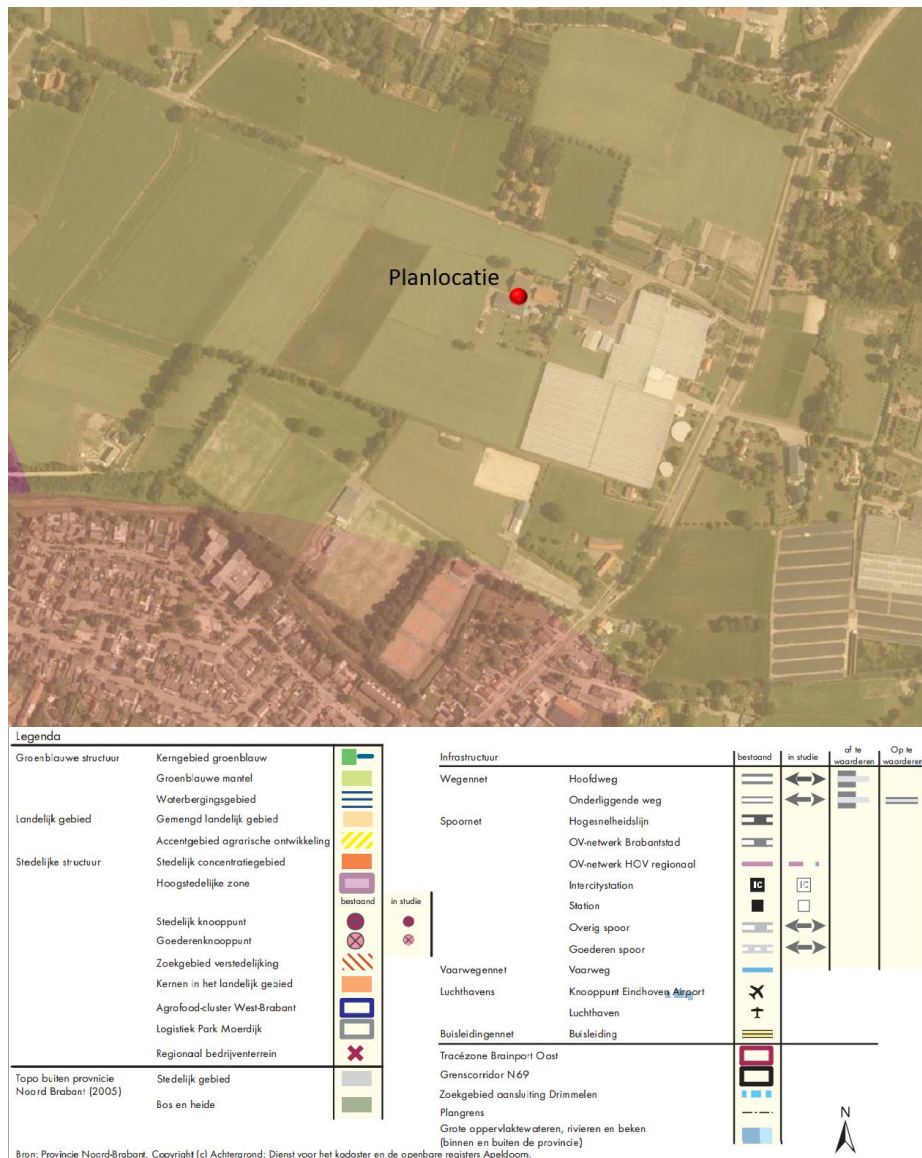
De provincie wil belangrijke en onvervangbare waarden beschermen. Voor de Ecologische Hoofdstructuur, de cultuur- en aardkundige waarden en de bescherming van de kernkwaliteiten in de nationale landschappen in Noord-Brabant stelt de provincie een beschermingsregiem op.

4. Regionaal samenwerken

De provincie kiest voor regionale samenwerking en afstemming *in vier regio's*. De provincie stimuleert de samenwerking tussen de gemeenten, Rijk en waterschappen in deze regio's en legt afspraken vast in een strategische regionale agenda.

5. Stimuleren

Bij ruimtelijke ontwikkelingen gaat het niet alleen om de vraag waar welke ontwikkelingen gewenst zijn. Het gaat daarbij ook om de balans tussen de verschillende belangen, functies en kwaliteiten in een gebied. De provincie wil dat ontwikkelingen bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Brabant.



Figuur 10: Uitsnede structurenkaart, Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant

Uit figuur 10 blijkt dat de planlocatie gelegen is in het landelijk gebied, gemengd landelijk gebied.

Het landelijk gebied biedt een multifunctionele gebruikruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. Land- en tuinbouw zijn de grootste ruimtegebruikers.

De provincie wil het volgende bereiken in het landelijke gebied:

1. Ruimte voor een breed georiënteerde plattelandseconomie.
2. Ruimte voor agrarische ontwikkeling.
3. Een duurzame land- en tuinbouw.
4. Versterking van het landschap.

Binnen het landelijk gebied onderscheidt de provincie twee perspectieven:

1. gemengd landelijk gebied;
2. accent agrarisch ontwikkeling.

De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is.

Binnen het gemengd agrarisch gebied is naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functie, bijvoorbeeld op vrijkomende locaties. In het gemengd landelijk gebied wordt voldaan aan de vraag naar kleinschalige stedelijke voorzieningen, recreatie, toerisme en ondernemen in een groene omgeving. In de gebieden rondom steden en dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen, in de gebieden rondom de Groenblauwe mantel is de ontwikkeling van functies meer afgestemd op het ondernemen in een groene omgeving en de versterking van natuur- en landschapswaarden.

Binnen gemengd agrarisch gebied zijn sterke agrarische clusters aanwezig zoals voor de intensieve veehouderij, glasconcentratiegebieden, boomteelt en vollegrondsgroente. Bestaande ontwikkelingsmogelijkheden worden in beginsel gerespecteerd. In deze clusters wil de provincie de aanwezige agrarische functie behoeden voor verstoring. Daarom wil de provincie dat de menging van functies in deze agrarische clusters beperkt blijft.

Het initiatief past derhalve binnen het beleid van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant.

4.3.3 *Interim omgevingsverordening Noord-Brabant*

In 2022 treedt de Omgevingswet in werking. Deze wet vervangt 26 wetten en verschillende regelsystemen op nationaal niveau. Vanwege de Omgevingswet moet ook de provincie haar regelsysteem aanpassen. Straks heeft de provincie nog maar één verordening waarin alle regels zijn opgenomen over de fysieke leefomgeving. De Interim omgevingsverordening is een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening. Hierin worden de bestaande verordeningen over de fysieke leefomgeving samengevoegd tot één Interim omgevingsverordening. Dit zijn de:

- Provinciale milieuverordening, gebaseerd op artikel 1.2 Wet milieubeheer;
- Verordening natuurbescherming, gebaseerd op diverse artikelen uit de Wet natuurbescherming;
- Verordening Ontgrondingen, gebaseerd op artikel 5, tweede lid, en artikel 7, tweede lid, Ontgrondingenwet;
- Verordening Ruimte, gebaseerd op artikel 4.1 Wet ruimtelijke ordening;
- Verordening Water, gebaseerd op diverse artikelen in de Waterwet;
- Verordening wegen, gebaseerd op artikel 57 Wegenwet en artikel 2a Wegenverkeerswet.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. Er heeft daarom ook geen expliciete afweging plaatsgevonden of de inzet van de verordening voor een bepaald onderwerp gecontinueerd moet worden. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd. Deze beleid neutrale omzetting betekent overigens niet dat er helemaal geen wijzigingen ten opzichte van de huidige verordeningen zijn verwerkt. Op hoofdlijnen gaat het om:

- een meer gebruiksvriendelijke opbouw met regels die per gebruikersgroep (burgers en bedrijven, gemeenten, waterschap) bij elkaar staan en minder losse bijlagen;
- aanpassingen waardoor de regels straks beter passen in het systeem van de omgevingswet, bijvoorbeeld voor de grondwaterbeschermingsgebieden;
- aanpassingen vanwege de vastgestelde omgevingsvisie, zoals de nieuwe manier van samenwerken en meer inzet op omgevingskwaliteit.

De Provinciale Staten heeft de Interim omgevingsverordening op 25 oktober 2019 vastgesteld. De Interim omgevingsverordening geldt tot dat de Omgevingswet in werking treedt, vanaf dat moment geldt de Omgevingsverordening van provincie Noord-Brabant. Vanwege het uitstel van de Omgevingswet naar begin 2024, kan ook de Omgevingsverordening van provincie Noord-Brabant nog niet in werking treden.

In de Interim omgevingsverordening zijn al veel wijzigingen vanuit de Omgevingsvisie doorgevoerd. Nu de inwerkingtreding van de Omgevingswet is uitgesteld, stellen Gedeputeerde Staten voor om een aantal urgente onderwerpen die in de Omgevingsverordening zijn opgenomen, alvast via een wijziging van de Interim omgevingsverordening in werking te laten treden. Hiervoor hebben zij op 22 februari een concept Wijziging Interim omgevingsverordening – actualisatie april 2022 vastgesteld en die aangeboden aan Provinciale Staten ter besluitvorming op 11 maart 2022. Deze wijzigingsverordening is halverwege april 2022 in werking getreden. De omgevingsverordening treedt gelijk met de Omgevingswet naar verwachting op 1 januari 2024 in werking.

Voor onderhavig bestemmingsplan wordt nu uitgegaan van de Interim omgevingsverordening met daarin meegenomen de Wijziging Interim omgevingsverordening – actualisatie april 2022.

In figuur 11 is de uitsnede van de kaarten behorende bij de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant weergegeven voor de planlocatie Heikantsestraat 7. Uit figuur 11 blijkt dat de planlocatie is gelegen in het 'Landelijk gebied' met daarbij de aanduiding 'Gemengd landelijk gebied'. Over de locatie liggen tevens de aanduidingen 'Stalderingsgebied' en 'beperkingen veehouderij'.



Figuur 11: Uitsneden kaart behorende bij de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Landelijk gebied - Gemengd landelijk gebied

Een bestemmingsplan gelegen binnen de afdeling 'Vitaal platteland' zijn de ontwikkelingsmogelijkheden geschetst voor het Landelijk gebied. In het landelijk gebied stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen. Het landelijk gebied omvat een onderverdeling in de subzones 'Gemengd landelijk gebied' en 'Groenblauwe mantel'. In veel gevallen bestaan er voor beide zones gelijke ontwikkelingsmogelijkheden. In die gevallen wordt gesproken over 'Landelijk gebied'. Alleen als het nodig is onderscheid te maken, wordt in de betreffende regel gesproken over de subzones.

Een bestemmingsplan gelegen in gemengd landelijk gebied onderscheidt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening gebieden waar een gemengde plattelandseconomie en/of een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen.

Bij het aanwijzen van de bestemmingen dient de bestemming een uitwerking te zijn van de voorgenomen ontwikkeling en het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied en dient tevens bij te dragen aan de ruimtelijke kwaliteit als bedoeld in Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Op de planlocatie is het voornemen om de agrarisch bestemming te wijzigen naar een bedrijfsbestemming. In artikel 3.73 zijn specifieke regels opgenomen voor het vestigen van een niet-agrarische functie.

Artikel 3.73 vestiging niet-agrarische functie in landelijk gebied

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. De vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:
 - a. Een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
 - b. Welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
 - c. Hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.
- b. Er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel;
- c. Overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- d. De vestiging heeft geen betrekking op:
 1. Een kantoor met baliefunctie;
 2. Lawaaisport;
 3. Mestbewerking.

Lid 2

Het bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt, borgt dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels:

- a. Over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;
- b. Welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;
- c. Dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;
- d. Dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.

Lid 3

Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor:

- a. Bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;
- b. Een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²;
- c. Een voorziening ten dienste van vrijetijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.

Het initiatief bestaat uit het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' naar de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – statische opslag'. Het huidige bouwvlak wordt verkleind van 9.395 m² tot 5.257 m². De voormalig agrarische bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van 1.069 m² wordt terug gebracht naar 1.000 m². De bestaande bedrijfsgebouwen van ca. 1.000 m² zullen worden gebruikt ten behoeve van statische opslag.

Lid 1

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een splitsing van het bouwperceel aangezien de ontwikkeling plaatsvindt ten behoeve van één zelfstandig bedrijf. De planlocatie is gelegen binnen 'gemengd gebied' waarin statische opslag passend is. Daarnaast is in de omgeving ook vraag naar statische opslag. In de omgeving is er namelijk momenteel al een vraag van derden voor de opslag van circa 15 voertuigen en landbouwwerktuigen. In de verdere omgeving van de planlocatie is enkel statische opslag voor derden aanwezig aan de Wildertstraat 3.

Deze opslag is al enige tijd in gebruik maar er blijft nog een vraag naar statische opslag in de omgeving. Hierdoor is de functie van statische opslag passend in het gebied. De agrarische ontwikkelingsmogelijkheden en de leefbaarheid van het buitengebied worden niet aangetast door statische opslag, wat valt in milieucategorie 2 uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Doordat statische opslag valt in milieucategorie 2 en de bestaande bebouwing wordt gebruikt ten behoeve van de statische opslag, is deze bestemming passend in het landelijk gebied. Door de bestaande bebouwing te gebruiken ten behoeve van statische opslag wordt leegstand en verloedering in het landelijk gebied voorkomen.

Op dit moment spelen er diverse ontwikkelingen op en rondom de Heikantsestraat in Chaam. Om de ontwikkelingen integraal te benaderen en om te voldoen aan het provinciale beleid heeft de gemeente Alphen-Chaam een gebiedsgerichte benadering opgesteld.

De gemeente Alphen-Chaam heeft in haar structuurvisie Alphen-Chaam 2014 gebieds- en themagericht (functioneel) aangegeven wat waar passend te vinden. Het plangebied maakt deel uit van de bebouwingsconcentratie Chaam-noord/Heikant. De bebouwingsconcentratie Chaam-noord/Heikant vormt samen met de bebouwingsconcentratie Dassemus de noordelijke kernrandzone van Chaam.

De Heikant is een verzameling van verspreid liggende boerderijen en/of woningen rondom een grote bolle akker of zandrug. Langs de wegen van onder andere de Heikantsestraat zijn diverse bedrijven gevestigd. Verder liggen er (voormalige) agrarische bedrijven en woningen.

De infrastructuur aan de Heikantsestraat is kleinschalig, waardoor langs deze wegen slechts ruimte is voor bedrijvigheid met een beperkte verkeersaantrekkende werking. Ontwikkelingen moeten de landschappelijke kwaliteiten versterken. De openheid aan de randen moet gewaarborgd blijven en als landschappelijke kwaliteit versterkt worden.

Thema 'werken'

Het behouden en versterken van lokale, vitale bedrijvigheid is van groot belang voor de gemeente Alphen-Chaam. Daarom wil de gemeente ook in het buitengebied ruimte bieden voor dynamiek voor bedrijvigheid. Ten noorden van Chaam is reeds sprake van diverse niet-agrarische bedrijvigheid. Het aantal agrarische ondernemers neemt verder af en de zoektocht naar verbredingsmogelijkheden neemt toe. De gemeente stuurt op de belevingswaarde van een gebied en het voorkomen van effecten die het woongenot aantasten. Daarnaast wegen we als gemeente ook af dat het niet vanzelfsprekend is dat elk initiatief dat niet voorziet in een niet-agrarische bedrijfsvorm, ook te vestigen is op één van de lokale bedrijventerreinen. Niet alleen van milieukundig- of ruimtelijke perspectief, maar ook vanuit economisch perspectief. Een herontwikkeling van een vab-locatie naar een niet-agrarisch bedrijf is in veel gevallen ook wenselijk vanuit de initiatiefnemer vanwege de kosten. Daarnaast is zuinig ruimtegebruik belangrijk. Met de ontwikkelingen in de omgeving van de Heikantsestraat wordt in hoofdlijnen voldaan aan de beleidsuitgangspunten van de structuurvisie.

Landschapskarakteristiek 'oude besloten zandontginningen'

De planlocatie is gelegen in de landschapskarakteristiek 'oude besloten zandontginningen', waarbij met name de kleinschaligheid bepalend is voor de kwaliteit en belevingswaarde en de afwisseling met de open kamers tegen de bosranden in combinatie met de relatief kleinschalige bebouwing. In deze gebieden wordt sterk gestuurd op het behouden van de 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 wordt ook gestuurd op een goede uitstraling van de bebouwing op zich.

Ontwikkelingen kernrandzone Chaam-noord

In de afgelopen jaren zien we dat in en rondom de Heikantsestraat de agrarische bedrijven in de minderheid raken en 'wonen' de overhand krijgt. Diverse agrarische bedrijven zijn beëindigd en hebben een vervolgfunctie gekregen. Daarnaast zijn er in de omgeving diverse ruimte-voor-ruimte woningen toegevoegd. Enkele ontwikkelingen in de omgeving van de laatste jaren:

- Vianenstraat 2: Agrarisch bedrijf naar Wonen, toevoegen ruimte-voor-ruimte woning.
- Schuttershoeftweg 8a: Beëindiging agrarisch bedrijf, geen vervolgfunctie op die locatie, nieuwbouwwoningen op de Alphenbaan;
- Kerkdreef 7: Bedrijfsfunctie naar woonfunctie;
- Wildertstraat 3: Agrarisch bedrijf naar bedrijfsfunctie, toevoegen ruimte-voor-ruimte woning;

- Heikantsestraat ong (naast 7): toevoegen ruimte-voor-ruimte woning.
- Dassemusstraat 7: Agrarisch bedrijf naar bedrijfsfunctie

Conclusie gebiedsgerichte benadering Heikantsestraat

Gezien de bovenstaande ontwikkelingen in de noordelijke kernrandzone van Chaam achten we ook deze ontwikkeling passend binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. De trend waarbij de agrarisch functie afneemt en vervolgfuncties als (kleinschalige) bedrijvigheid en wonen toenemen zal zich voor dit gebied doorzetten. Het plangebied ligt in de noordelijke kernrandzone van Chaam. Deze zone leent zich goed voor kleinschalige bedrijvigheid met een beperkte verkeersaantrekkende werking, die wel een connectie met de kern hebben. Gezien dit argument is dit een goede locatie voor statische opslag voor zowel landbouwvoertuigen als campers en/of caravans. Deze vorm van bedrijfsvoering heeft een beperkte verkeersaantrekkende beweging en de milieubelasting gaat omlaag vanwege het beëindigen van het agrarisch bedrijf.

Met de ontwikkeling van de Heikantsestraat 7 blijft de waardevolle zichtrelatie, tussen het de planlocatie en de ruimte-voor-ruimte woning aan de Heikantsestraat ongenummerd, ten oosten van het plangebied behouden. Verdere verdichting is hier niet gewenst. Zo blijft de open structuur in het omliggende gebied behouden en wordt verdere verdichting voorkomen. De kwaliteitsverbetering behorende bij de ontwikkeling zorgt voor een inpassing met erfbeplanting en versterkt de verbinding naar de omgeving door de openheid te behouden. Daarnaast wordt de bestaande bedrijfsbebouwing hergebruikt en overtollige bebouwing gesloopt.

Lid 2

De opslag vindt enkel plaats binnen de bestaande bedrijfsgebouwen. De statische opslag bestaat voornamelijk uit het stallen van historische landbouwwerktuigen, antieke auto's, caravans of campers en gereedschap. Er worden goederen opgeslagen die geen regelmatige verplaatsing behoeven. Hierdoor zal de verkeersaantrekkende werking van het nieuwe bedrijf beperkt zijn ten opzichte van de huidige situatie. Er is geen sprake van publieksaantrekkende werking. De planlocatie wordt landschappelijk ingepast.

Lid 3

Het initiatief kent een kleinschalige bedrijvigheid, namelijk een statische opslag. Hierdoor past de beoogde ontwikkeling binnen een gemengde omgeving en is het niet doelmatig om de statische opslag te vestigen op een bedrijventerrein.

Gelet op het bovenstaand is de ruimtelijke ontwikkeling passend binnen de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Aanduiding: Stalderingsgebied

Binnen de aanduiding "Stalderingsgebied" gelden extra randvoorwaarden aan ontwikkeling van veehouderijen. Deze voorwaarden geven sturing aan het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en richten zich daarnaast op het tegengaan van (verdere) leegstand. Vanwege deze extra randvoorwaarden is een toename van de oppervlakte dierenverblijf binnen een bouwperceel alleen mogelijk als er elders dierenverblijven verdwijnen; het zogenaamde stalderen.

De aanduiding heeft verder geen betrekking op het voorliggende initiatief.

Aanduiding: Beperkingen veehouderij

De regels binnen het gebied 'beperkingen veehouderij' gelden voor alle veehouderijen. Doel van de aanduiding is om een verdere intensivering vanwege ontwikkelingen in de veehouderij in de aangeduide gebieden tegen te gaan. Binnen het gebied wordt een uitzondering gemaakt voor grondgebonden veehouderijen, de voorwaarden die hieraan worden gesteld zijn voor alle veehouderijen gelijk.

De planlocatie betreft geen veehouderij meer, deze is enige tijd geleden al beëindigd. De aanduiding heeft verder geen betrekking op het voorliggende initiatief.

Geconcludeerd wordt dat de wijziging van de agrarische bestemming aan de Heikantsestraat 7 te Chaam naar een bedrijfsbestemming met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – statische opslag en 'bedrijfswoning' past binnen het provinciale beleidskader van de Interim omgevingsverordening.

4.4 Beleid gemeentelijk niveau

4.4.1 Structuurvisie Alphen-Chaam

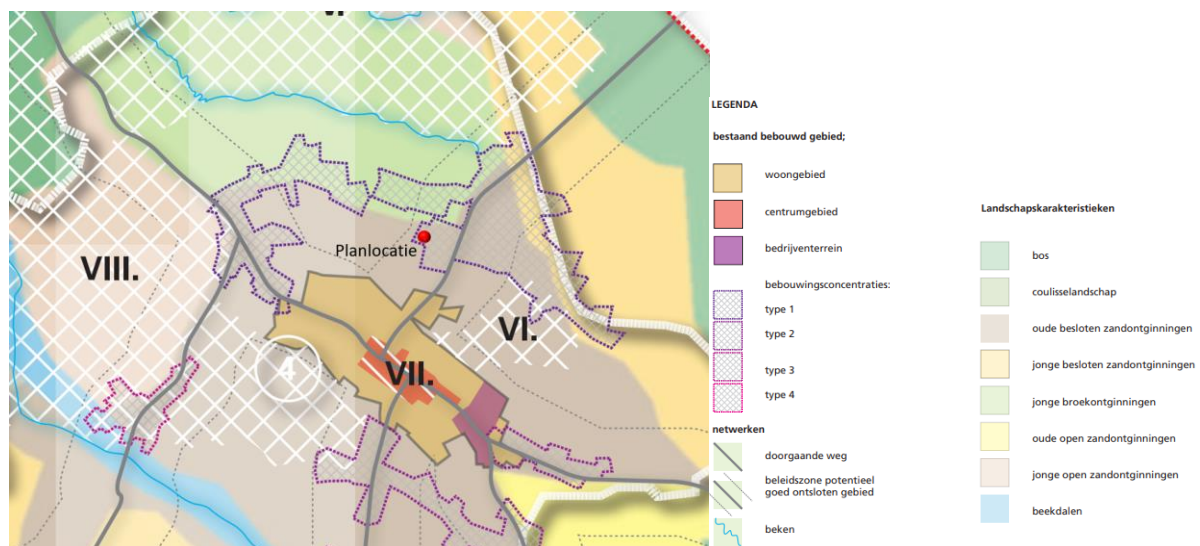
De structuurvisie Alphen-Chaam is op 27 februari 2014 vastgesteld door de raad. In de structuurvisie zijn thematisch en gebiedsgericht; de hoofdlijnen, beleidskeuzen en vertrekpunten om de gewenste functioneel-programmatische-, kwalitatieve- financiële regie behandeld.

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

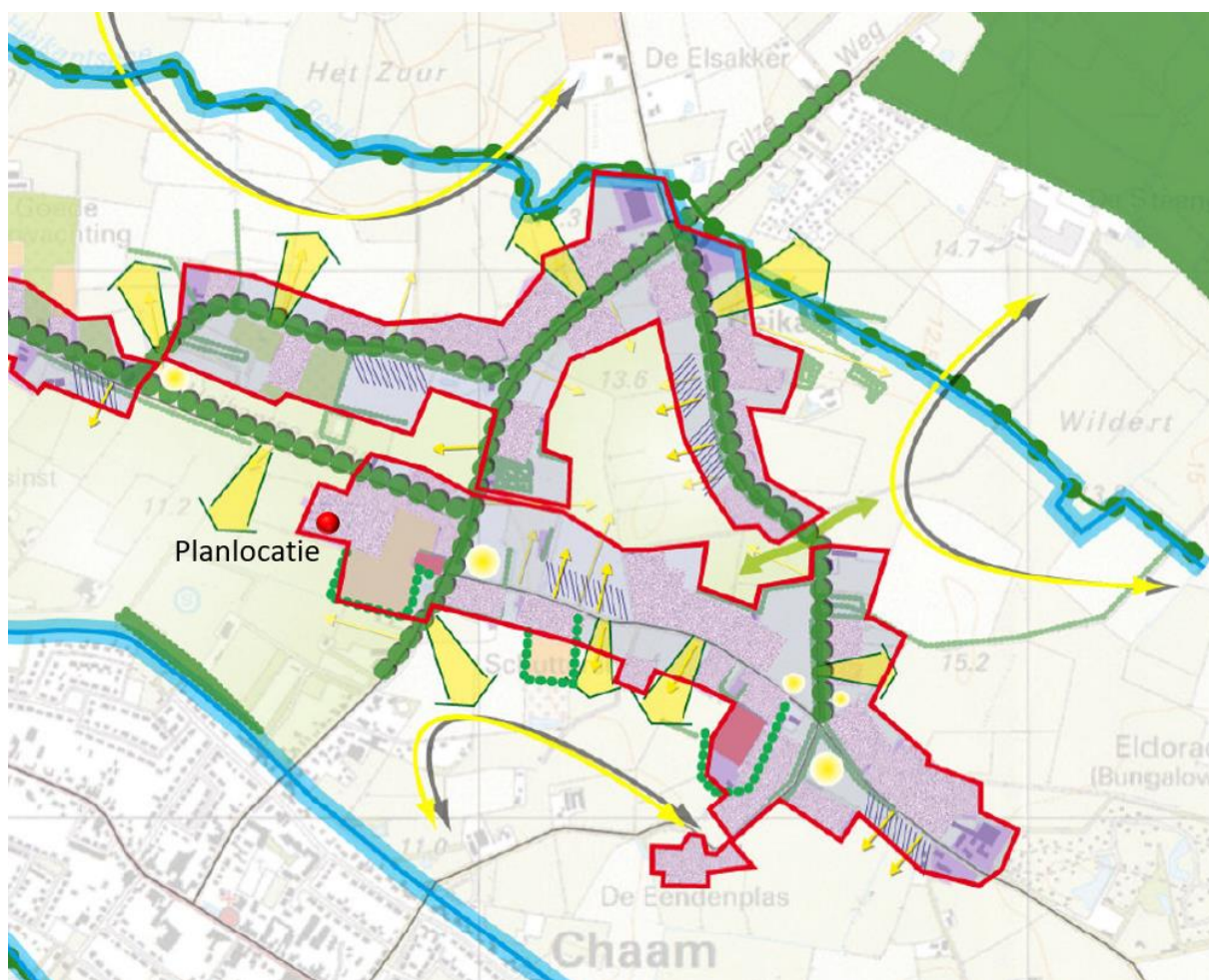
1. Versterking en verbreding van het economisch profiel door betere benutting van de toeristisch-recreatieve mogelijkheden.
2. Inzet op leefbaarheid in de kernen door een aandacht voor zowel woningbouw, voorzieningen, verkeer en openbare ruimte/groen.
3. Versterking van de demografische balans door gerichte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

De provincie Noord-Brabant wil samen met gemeenten de veranderingen in het buitengebied dusdanig sturen dat de bedreigingen worden omgezet in kansen. De structuurvisie is gebaseerd op twee invalshoeken. Enerzijds een visie per bebouwingsconcentratie en anderzijds een visie vanuit functies. De primaire doelstelling van de structuurvisie is dat de ruimtelijke kwaliteit wordt behouden en waar mogelijk versterkt.

Het op gang brengen en behouden van de dynamiek in zowel de kernen, de bebouwingsconcentraties als het buitengebied is noodzakelijk voor de leefbaarheid, vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van gemeente Alphen-Chaam. De planlocatie Heikantsestraat 7 is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie type 1, zoals aangegeven in de Structuurvisie Alphen-Chaam, zie figuur 12. Dit type concentratie kenmerkt zich door een goede ontsluiting naar hoofdwegen en ligging aan een (inter)regionale weg. Tevens is sprake van relatief veel bedrijvigheid en een relatief dichte structuur.



Figuur 12: Uitsnede visiekaart, Structuurvisie Alphen-Chaam



Figuur 13: Ruimtelijke visie 'Chaam-noord/Heikant', bijlage 2 bijlageboek Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling

In het bijlagenboek van de structuurvisie, is in bijlage 2 per bebouwingscluster de analyse en de visie opgenomen (hoofdstuk 3 uit de voormalige structuurvisie BIO 2009). De planlocatie Heikantsestraat 7 is gelegen binnen de bebouwingscluster 'Chaam-noord/Heikant'. Zie figuur 13. Belangrijke voorwaarde hierbij is het ontstaan van een kwaliteitsverbetering van het landschap.

In de bebouwingsconcentratie 'Chaam-noord/Heikant' moeten ontwikkelingen de landschappelijke kwaliteiten versterken en ook een bijdrage leveren aan de inrichting van de ecologische verbindingzone langs de Laag Heiveldsche beek en de EHS, bestaande uit de Groote Heikantsche beek en het noorden van Heikant. De planlocatie is in de huidige situatie aangemerkt als lintbebouwing. In de ruimtelijke visie is de planlocatie aangemerkt als mogelijkheden herschikking bebouwing middels sloop-bonus.

Werken

Binnen het thema 'Werken' van de structuurvisie streeft de gemeente ernaar om initiatieven zoveel mogelijk te faciliteren die een bijdrage leveren aan de groei en ontwikkeling van de lokale economie en de werkgelegenheid. Indien een initiatief niet binnen het geldende bestemmingsplan past, worden de volgende functionele overwegingsaspecten meegenomen in de afweging en het overleg met de initiatiefnemer:

- a. Het initiatief moet meerwaarde hebben voor de gemeente Alphen-Chaam;
Het initiatief zorgt voor meerwaarde door middel van het beëindigen van het agrarisch bedrijf. Zo wordt de bestaande bedrijfsbebouwing hergebruikt en overtollige bebouwing wordt gesloopt. Door de bestaande bebouwing her te gebruiken wordt leegstand en verloedering voorkomen. De planlocatie wordt landschappelijk ingepast.
- b. Het initiatief mag niet leiden tot een onevenredige negatieve invloed op omgeving en leefklimaat, waaronder geen onevenredige verkeersaantrekkende werking, geen ontstaan van onveilige situaties en geen afwenteling van de parkeerdruk en er mag geen sprake zijn van overlast (geluid/licht/geur);

De huidige bedrijfsbebouwing zal gebruikt worden ten behoeve van statische opslag, o.a. verschillende voertuigen, werktuigen en gereedschap zullen hier worden gestald. Dergelijke goederen behoeven geen regelmatige verplaatsing. Er is hierdoor geen verkeersaantrekkende werking te verwachten. Naar verwachting zullen er geen onveilige situaties ontstaan door de beoogde ontwikkeling. Ook is er geen parkeerdruk of overlast te verwachten, de ontwikkeling betreft namelijk het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' naar de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - statische opslag'. Onder statische opslag wordt verstaan de opslag van naar hun aard statische goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven. Door de geringe activiteiten op de planlocatie, en het feit dat de opslag van dergelijke goederen geen geur met zich meebrengen, zal er geen sprake zijn van overlast.

- c. Geen aantasting van de belevingswaarde met name gezien vanaf functionele structuren en bij voorkeur geen losse buitenopslagen;
Er is door de beoogde ontwikkeling sprake van een verbetering van de belevingswaarde aangezien het agrarisch bedrijf en haar milieubelasting is beëindigd. De huidige bedrijfsgebouwen zullen worden gebruikt ten behoeve van statische opslag. Buiten de bedrijfsbebouwing is statische opslag niet toegestaan.
- d. Zuinig ruimtegebruik is van belang;
De huidige bebouwing wordt hergebruikt voor statische opslag waardoor er sprake is van zuinig ruimtegebruik. Daarnaast wordt overtollige bebouwing op de planlocatie gesloopt.
- e. In het buitengebied zijn bedrijfsactiviteiten afweegbaar in de categorieën 1,2 en 3.1. In principe zijn conform de verordening ruimte van de provincie op VAB-locaties alleen categorie 1 en 2 toegestaan;
Een bedrijf ten behoeve van statische opslag valt onder milieucategorie 2.
- f. In beginsel, dient een bedrijfsactiviteit plaats te vinden in VAB of andere bestaande bebouwing, danwel vervangende nieuwbouw met sloop. In de tabel staan de aanvaardbare bedrijfsactiviteiten afhankelijk van de bebouwingscluster.
De bestaande bedrijfsbebouwing zal worden gebruikt voor statische opslag. De beoogde ontwikkeling op de planlocatie wordt aangemerkt als 'overig niet buitengebied gerelateerde (bedrijfs)activiteiten categorie 1, 2 et. 3.1'. De locatie bevindt zich binnen de gebiedsaanduiding 'Overig – Bebouwingsconcentratie 2'. Op basis van de tabel zijn in bebouwingscluster I de beoogde bedrijfsactiviteiten mogelijk. Een ontwikkeling moet zich wel voegen naar de aard, maat en schaal van de omgeving. De beoogde ontwikkeling op de planlocatie past binnen het landelijk gebied. Ook moet er sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing. De ontwikkeling op de planlocatie gaat gepaard met een goede landschappelijke inpassing.

Het initiatief aan de Heikantsestraat 7 past binnen de visie van de gemeente Alphen-Chaam zoals beschreven in de Structuurvisie Alphen-Chaam. Daarnaast vindt er ter plaatse van de planlocatie landschappelijke inpassing plaats, wat bijdraagt aan de kwaliteitsverbetering van het buitengebied.

4.4.2 Bestemmingsplan Correctieve herziening Buitengebied Alphen – Chaam 2010

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen-Chaam 2010' is vastgesteld op 11 februari 2010. Het bestemmingsplan is op 16 juli 2010 in werking getreden. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Alphen-Chaam 2010 zijn beroepen aangetekend. Tevens heeft het college van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant (GS) een reactieve aanwijzing gegeven tegen drie onderdelen van het bestemmingsplan. De raad van Alphen-Chaam heeft beroep aangetekend tegen deze reactieve aanwijzing.

Op 14 maart 2012 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRS) de reactieve aanwijzing van GS vernietigd. De drie onderdelen van het vastgestelde plan zijn vervolgens alsnog deel gaan uitmaken van het bestemmingsplan en in werking getreden op 15 mei 2012. Op 11 april 2012 heeft de AbRS uitspraak gedaan over de aangetekende beroepen. Verschillende onderdelen van het bestemmingsplan zijn vernietigd en voor bepaalde onderdelen is een voorziening getroffen. Gedeeltelijk vernietigd is onder andere de regeling voor de intensieve veehouderij (locaties voor intensieve veehouderijen en wijzigingsbevoegdheden voor intensieve veehouderijen) en voor verblijfs- en dagrecreatie.

De gemeente Alphen-Chaam heeft bovenstaande uitspraak van AbRs en de geconstateerde omissies verwerkt in een correctieve herziening van het bestemmingsplan buitengebied. Op 10 december 2015 is het bestemmingsplan Correctieve herziening Buitengebied Alphen-Chaam 2010 vastgesteld. Na vaststelling en

inwerkingtreding van de correctieve herziening is een geconsolideerde versie van het bestemmingsplan buitengebied gemaakt.

Op de planlocatie vigeert het bestemmingsplan 'Correctieve herziening Buitengebied Alphen-Chaam 2010'. In het vigerende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 4.6.7) om de bestemming te wijzigen naar 'Bedrijf' voor de vestiging van agrarische bedrijven.

Artikel 4.6.7 Wijziging ten behoeve van opslag

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' ten behoeve van de opslag van goederen indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De opslag dient zich te beperken tot statische opslag in bestaande gebouwen waarbij buitenopslag niet is toegestaan.
- b. Wijziging vindt gelijktijdig plaats met wijziging van de overige gronden naar de bestemming 'Agrarisch', '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.
- c. Hergebruik van de gronden ten behoeve van agrarische doeleinden redelijkerwijs niet langer mogelijk is.
- d. De oppervlakte aan bedrijvigheid per vrijgekomen agrarische bedrijfslocatie dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot maximaal 1.000 m², waarbij opslag in kassen niet is toegestaan.
- e. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
- f. Opslag ten behoeve van een elders gevestigd bedrijf is niet toegestaan.
- g. De opslag mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben, in relatie tot de aard van de omgeving en de weg waaraan de locatie gelegen is.
- h. Detailhandel is niet toegestaan.
- i. De wijziging is niet toegestaan op locaties ter plaatse van de aanduiding 'Reconstructiewetzone - Landbouwontwikkelingsgebied'
- j. De wijziging mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.
- k. Er dient sprake te zijn van een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van structuren of waarden op het vlak van natuur, water, landschap of cultuurhistorie.

In hoofdstuk 3 worden de voorwaarden a en g behandeld. In de paragrafen 5.3, 5.4 en 5.5 zullen de voorwaarden e en j worden behandeld. In paragraaf 5.7 zal voorwaarde k verder worden behandeld. Verdere voorwaarden zullen in paragraaf 6.2 worden behandeld en in het kort samengevat.

Hoofdstuk 5 Relevante (Milieu)aspecten

5.1 Algemeen

In de onderstaande paragrafen zijn de ruimtelijke-milieuhygiënische aspecten uiteengezet.

5.2 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient de bodemkwaliteit ter plaatse te worden onderzocht. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

De planlocatie was voorheen in gebruik als kleinschalig agrarisch bedrijf. In de beoogde ontwikkeling zal er statische opslag op de planlocatie plaatsvinden. De bedrijfswoning wordt in beide situaties gebruikt als woonfunctie. Het gebruik van de woning op de planlocatie verandert niet.

Op de planlocatie wordt overtollige bebouwing gesloopt. Dit betreft enkel een gedeelte van de bestaande bedrijfsbebouwing. In de huidige situatie zijn deze gedeelten van de bedrijfsbebouwing niet in gebruik als verblijfsruimten en verblijven hier geen personen. De bedrijfsbebouwing betreft enkel een schuur waardoor er niet diep gegraven hoeft te worden bij de sloop. De diepte van de graafwerkzaamheden betreft circa 0,5 tot 1 meter. Er wordt met onderhavig initiatief geen nieuwe verblijfsruimte mogelijk gemaakt. Een nader onderzoek naar de bodemkwaliteit wordt niet noodzakelijk geacht.

5.3 Water

5.3.1 *Beleid Waterschap Brabantse Delta*

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 en ambities van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerprogramma 2022-2027, wat voort komt uit de omgevingswet. De inbreng van belanghebbenden is hierbij belangrijk. Water is een belangrijke factor bij ruimtelijke ontwikkelingen. Goed waterbeheer draagt bij aan duurzame ontwikkeling van het werkgebied (en daarbuiten). Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheerprogramma en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de Legger.

De Keur 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.

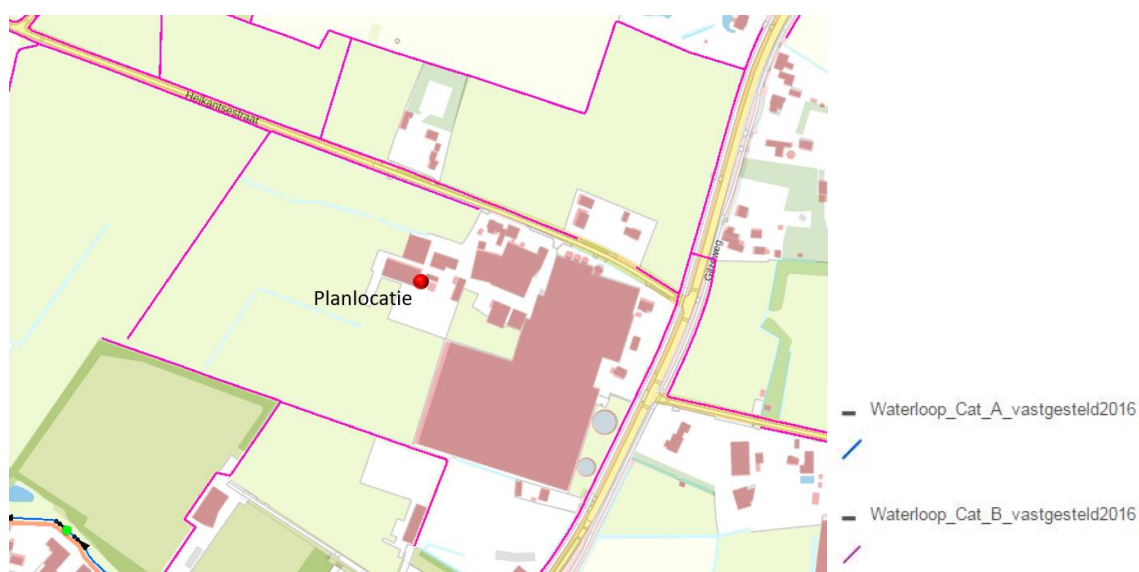
Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van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

Waterlopen

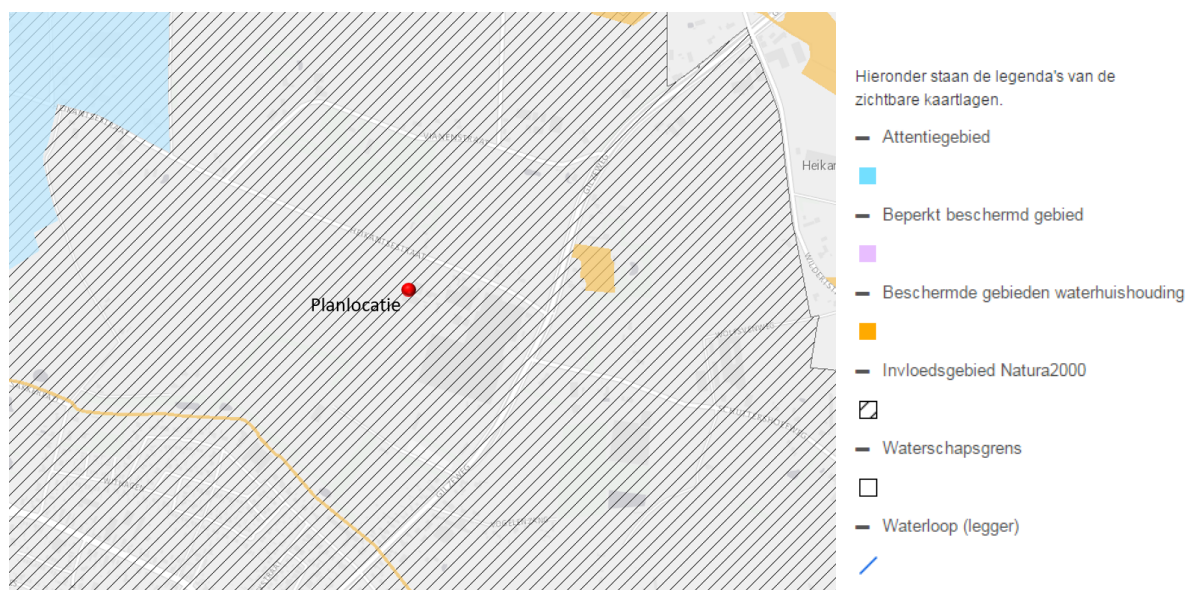
Uit beoordeling van de Leggerkaart van het Waterschap Brabantse Delta blijkt dat aan de noordzijde van de planlocatie, aan de weg een waterloop categorie B is. Aan de Heikantsestraat aan de overkant van de weg is ook een categorie B waterloop gelegen. Het onderhoud van de categorie B waterloop dient uitgevoerd te worden door de aanliggend eigenaar. De bestaande gecategoriseerde waterlopen blijven behouden.

5.3.2 Grondwaterbeschermingsgebied

Uit beoordeling van de Keurkaart van het Waterschap Brabantse Delta blijkt dat de planlocatie in grondwaterbeschermingsgebied ligt. De planlocatie ligt binnen het 'invloedsgebied Natura 2000'. Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. Deze gebieden zijn aangewezen omdat hier bepaalde planten en dieren leven die beschermd moeten worden. Invloedsgebieden Natura 2000 zijn bufferzones rond de Natura 2000-gebieden. Indien men activiteiten wil gaan uitvoeren binnen het 'invloedsgebied Natura 2000' gelden hiervoor specifieke regels ter bescherming van de waterhuishouding. Op de planlocatie worden geen grondwater onttrekkende werkzaamheden verricht.



Figuur 14: Uitsnede leggerkaart, waterschap Brabantse Delta



Figuur 15: Uitsnede grondwaterbeschermingsgebied, wateratlas Noord-Brabant

5.3.3 Riolering en infiltratie

Uitgangspunt voor de waterhuishouding in met name nieuwbouwprojecten, is een duurzaam gescheiden systeem. Dit betekent dat schoon hemelwater, wat valt op daken en terreinverharding, zoveel mogelijk in het gebied opgevangen en geïnfiltreerd dient te worden en alleen het vervuilde afvalwater via het riool wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. De hoeveelheid afvalwater, die getransporteerd wordt naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie zal hiermee afnemen, wat uit het oogpunt van milieu een positieve ontwikkeling betekent. Het waterschap is geen voorstander van het toepassen van uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Er worden geen nieuwe aansluitingen op de bestaande riolering gemaakt.

Bij een toename van afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Het doel van dit uitgangspunt is om te voorkomen dat hemelwater als gevolg van uitbreiding van het verhard oppervlak versneld op het watersysteem wordt geloosd. Het Waterschap Brabantse Delta heeft in de Keur opgenomen dat in principe verboden is om zonder vergunning hemelwater door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- de toename van verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- de toename van verhard oppervlak bestaat uit een sedum dak.
- de toename van verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel: *Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06*.

Het Waterschap Brabantse Delta heeft in haar beleid aangegeven dat bij afgekoppeld verhardoppervlak voor locaties kleiner dan 500 m², het is toegestaan het water direct af te voeren op het oppervlaktewater of op het in de omgeving aanwezige bestaande rioolstelsel. Er hoeft dan geen infiltratie dan wel retentie toegepast te worden.

Het initiatief bestaat uit een bestemmingswijziging, waarbij voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en het bouwvlak wordt verkleind 5.257 m². Het verhard oppervlak zal dan ook niet worden uitgebreid. Het is niet nodig om te voorzien in infiltratie of retentie.

5.3.4 Watertoets

Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijks wateren, regionale wateren en grondwater. De watertoets zorgt er voor dat bij alle ruimtelijke plannen aandacht is voor de kwaliteit én kwantiteit van water. De watertoets is verplicht bij alle plannen voor landelijk én stedelijk gebied. De gemeente doorloopt met het waterschap het watertoets proces, dat bestaat uit advisering, toetsing en goedkeuring door het waterschap. Dit wijzigingsplan wordt voorgelegd aan het waterschap Brabantse Delta.

5.4 Cultuurhistorie en archeologie

5.4.1 Cultuurhistorie

Sinds 1 juli 2011 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg hiervan is het Bro (artikel 3.6.1. lid 2) gewijzigd. Kort gezegd geldt nu voor cultuurhistorie, wat als sinds 2007 voor archeologie geldt. Ook voor cultuurhistorie moet nu in elk bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Het gaat daarbij niet alleen om cultuurhistorische objecten, ook historische geografie hoort hierbij.

Om te bepalen of binnen het plangebied sprake is van cultuurhistorische elementen waarmee rekening dient te worden gehouden, is de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant geraadpleegd. 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.

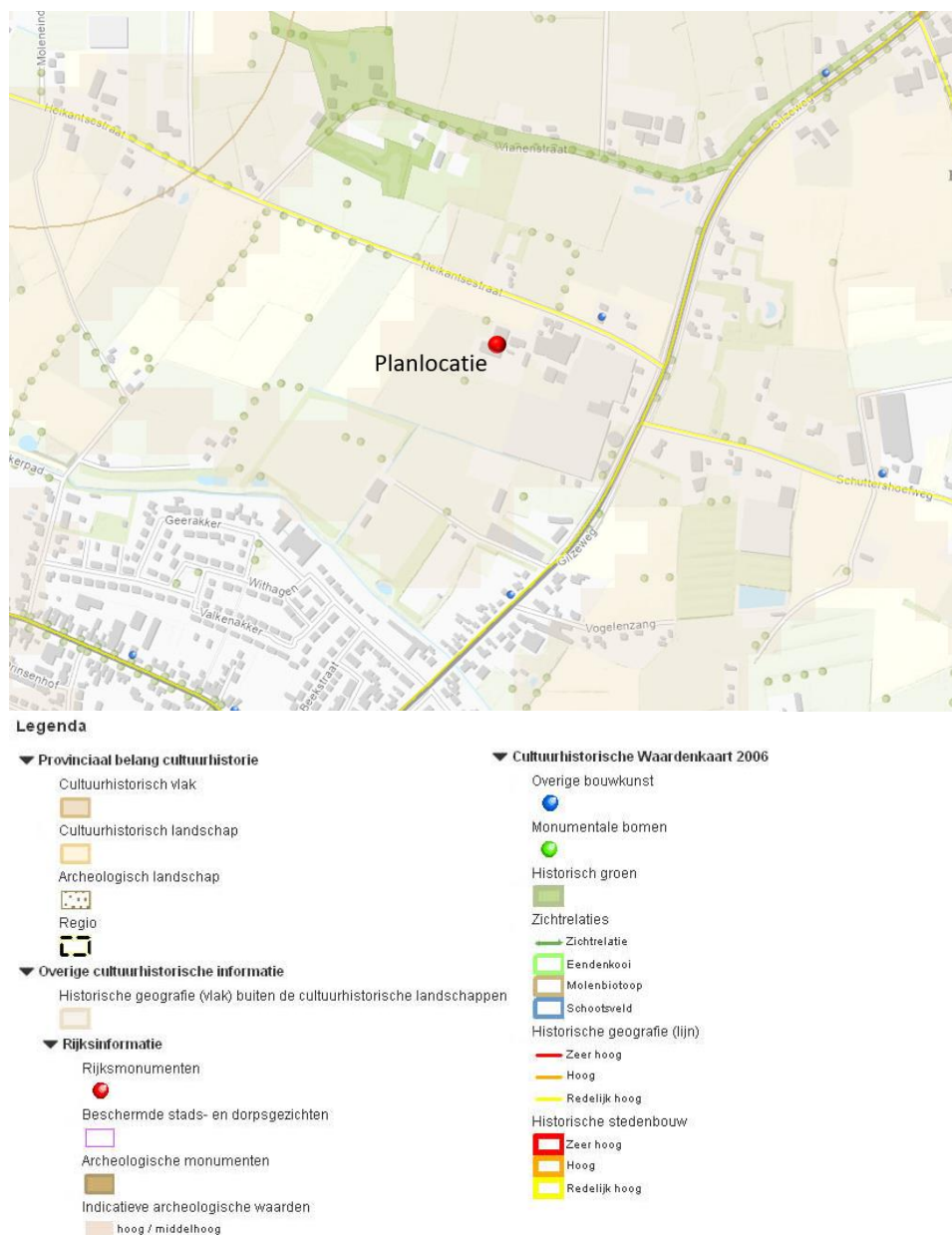
Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (figuur 16) is te zien dat de planlocatie in de regio 'Baronie' is gelegen, een regio met provinciaal cultuurhistorisch belang en dat de Heikantsestraat is aangemerkt als 'Historische geografie – lijnen – redelijk hoog'.

Cultuurhistorische landschappen

De planlocatie valt binnen het cultuurhistorisch landschap de 'Baronie'. Het gebied wordt gekenmerkt door een oud, plaatselijk goed bewaard gebleven cultuurlandschap met tal van oudere en jongere landgoederen.

Historische geografie

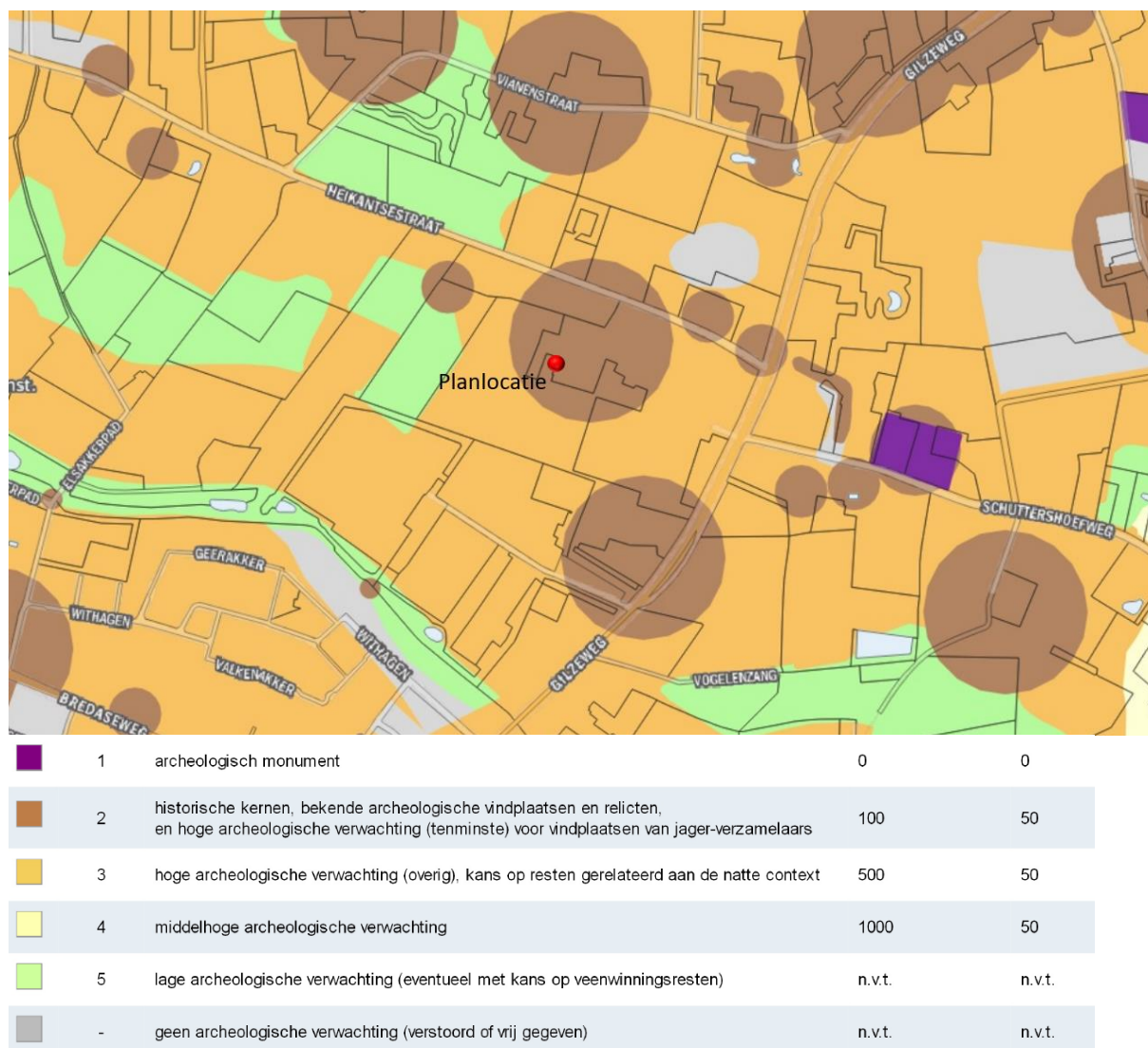
De Heikantsestraat is aangeduid als historische geografie (lijn) van redelijk hoge waarde. Het betreft hier herkenbare en relatief gave elementen van het historisch landschap. De lijnen zijn representatief voor de diverse soorten lijnvormige landschapselementen in Noord-Brabant. De provincie wil de geografische lijnen, net als de overige cultuurhistorische waarden, behouden, verder ontwikkelen en toeristisch-recreatief ontsluiten. Het initiatief voorziet niet in een wijziging die van invloed is op de aanwezige structuren er vinden geen wijzigingen plaats die van invloed kunnen zijn op de historische geografie van de Heikantsestraat.



Figuur 16: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart, Provincie Noord-Brabant

5.4.2 Archeologie

Het is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Derhalve heeft de gemeente Alphen-Chaam op 11 februari 2021 een gemeentelijke archeologische beleidskaart vastgesteld. Het rapport “Begraven op een eiland, Archeologische waarden- en verwachtingenkaart en archeologische beleidskaart” vormt het beleidsinstrumentarium voor de gemeente om haar wettelijke taak als bevoegde overheid voor archeologie uit te kunnen voeren. De gemeente heeft in haar beleidskaart een 6-tal categorieën met bijbehorende verwachtingen opgenomen. Deze variëren van een zeer hoge tot een verwaarloosbare archeologische verwachting. Per verwachtingswaarde heeft de gemeente bepaald wat de vrijstellingsgrenzen voor archeologisch onderzoek.



Figuur 17: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart, Provincie Noord-Brabant

In figuur 17 is ter plaatse van de planlocatie een uitsnede van de Archeologische beleidskaart van de gemeente Alphen-Chaam weergegeven. Hieruit blijkt dat de planlocatie in het gebied 2 is gelegen ‘hoge archeologische verwachting’. Dit gebied betreft historische kernen, bekende archeologische vindplaatsen en relict en heeft een hoge kans op archeologische verwachtingen voor vindplaatsen van jager-verzamelaars. Dit betekent dat er bij ontwikkelingen die groter zijn van 100 m² en dieper gaan dan 50 cm onder het maaiveld een archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden.

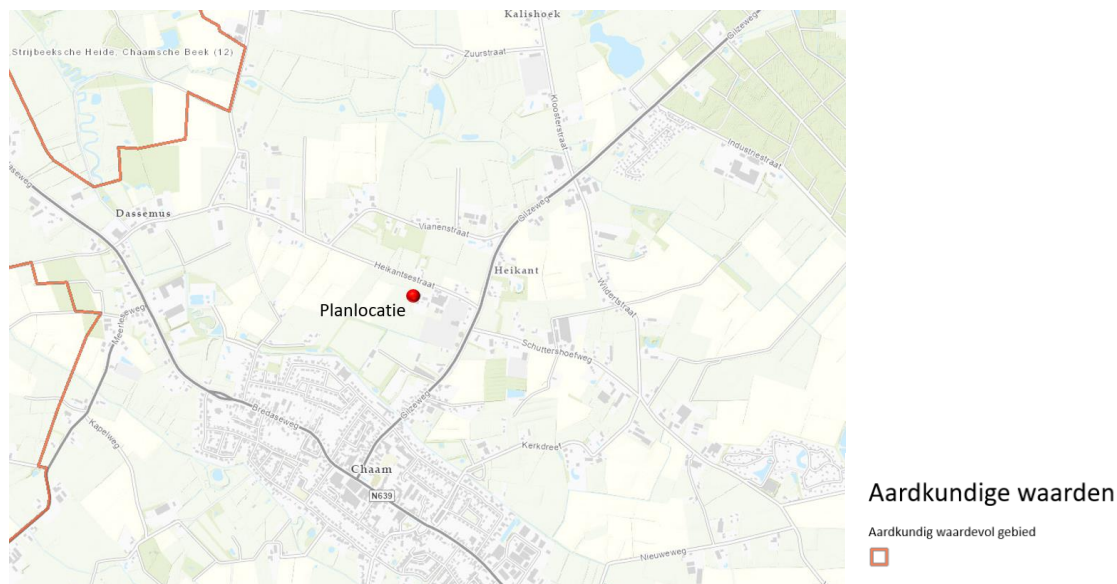
In het vigerende bestemmingsplan zijn, ter bescherming van de archeologische waarden, dubbelbestemmingen opgenomen. Het plangebied heeft op de planverbeelding in het bestemmingsplan ‘Buitengebied Alphen-Chaam 2010’ de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’. Ook conform het nieuwe gemeentelijke

archeologiebeleid moet deze dubbelbestemming aangehouden worden. Conform de archeologische beleidskaart betekent dit dat er bij ontwikkelingen die buiten het bouwvlak liggen en groter zijn dan 100 m² en dieper gaan dan 50 cm onder het maaiveld een archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Er vinden hierbij geen grondroerende activiteiten plaats die in strijd zijn met bovenstaande regels.

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' blijft gehandhaafd. Wanneer er in de toekomst eventueel grondroerende werkzaamheden worden verricht, kan er op dat moment getoetst worden of een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Ten aanzien van dit wijzigingsplan is geen verder onderzoek benodigd. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het wijzigingsplan.

5.4.3 Aardkundig waardevolle gebieden

Aardkundige waarden zijn onderdelen van het landschap die iets vertellen over de oorsprong van het gebied. Het landschap in Noord-Brabant is honderden tot honderdduizenden of zelfs miljoenen jaren terug ontstaan. Deze dekzandruggen, stuifduinen en meanderende beeklopen zijn gezichtsbepalend voor het Brabants landschap. De provincie wil deze onvervangbare gebieden behouden vanwege de ecologische en cultuurhistorische betekenis. Daarom nam de provincie gebieden van provinciale of nationale betekenis op in haar structuurvisie ruimtelijke ordening. In de Verordening ruimte is extra ruimtelijke bescherming voor het beheer en behoud van die gebieden geregeld.



Figuur 18: Aardkundig waardevolle gebiedenkaart

In figuur 18 is de aardkundig waardevolle gebiedenkaart te zien. De Provincie heeft de 'Aardkundig waardevolle gebiedenkaart Noord-Brabant' ontwikkeld, welke is opgenomen in de verbeelding van de Verordening Ruimte. De kaart geeft aan op welke gebieden de bestaande beleidsregels betrekking hebben en welke waarden gelden. Het plangebied is niet gelegen in een aardkundig waardevol gebied.

5.5 Ecologie

5.5.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen kunnen wettelijk beschermde dieren en plantensoorten in hun algemeenheid of wettelijk beschermde gebieden in het geding zijn. Om de natuurwaarden van de projectlocatie te kunnen beoordelen moet er getoetst worden aan wat beschreven staat in de Wet natuurbescherming. Daarnaast is het beleid aangaande het Natuurnetwerk van belang.

5.5.2 Gebiedsbescherming

Op grond van de Wet natuurbescherming is het verboden activiteiten te verrichten die leiden tot aantasting van wettelijk beschermde soorten en van hun voortplantingsplaats, vaste rustplaats of vaste verblijfplaats. De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van gebieden die om hun ecologische waarde beschermd moeten worden. Daaronder vallen onder andere de zogenaamde Natura 2000 gebieden.

De planlocatie ligt niet in een speciale beschermingszone als bedoeld in de Wet natuurbescherming of binnen het Natuurnetwerk Nederland / EHS. De planlocatie ligt op een afstand van circa 5 tot 10 kilometer van de dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden, het Ulvenhoutse bos en Regte Heide & Riels Laag. Op de planlocatie wordt de agrarische bestemming gewijzigd naar de bestemming bedrijf ten behoeve van opslag. Momenteel vinden er diverse verkeersbewegingen plaats voor het bevoorraden van het bedrijf, afnemen en brengen van goederen etc. Op de planlocatie kunnen deze bedrijfsactiviteiten na wijziging van de bestemming niet meer plaats vinden waardoor de invloed op de Natura 2000 gebieden en op speciale beschermingszones afneemt. De ontwikkelingen zijn beperkt tot het plangebied zelf en met dit wijzigingsplan is slechts sprake van het omzetten van de bestemming. Gelet op de kleinschaligheid en aard van de voorgenomen ontwikkeling en ligging op voldoende geruime afstand tot Natura 2000 gebieden, kunnen negatieve effecten op Natura 2000 gebieden als een kwaliteitsverlies of overschrijding van de gestelde drempelwaarde geheel uitgesloten worden. Een nader onderzoek naar de invloed op Natura 2000 gebieden is voor onderhavig wijzigingsplan niet benodigd.

Daarnaast worden er geen effecten verwacht die de wezenlijke waarden en kenmerken van de NNN/NNB aantasten gelet op de aard en schaal van de voorgenomen ingrepen. Een toetsing aan het NNN/NNB-beleid wordt niet noodzakelijk geacht. Het plangebied is niet gelegen binnen de Groenblauwe mantel. Op basis van de aard van de voorgenomen ingreep en planontwikkeling kunnen overtredingen met betrekking tot de Groenblauwe mantel uitgesloten worden.

5.5.3 *Beschermde soorten*

Het is in theorie mogelijk dat op de locatie dier- en plantensoorten van de Habitatrichtlijnen voorkomen of dier- en plantensoorten die beschermd zijn op grond van de Wet natuurbescherming. De volgende beschermde soorten kunnen mogelijk op de planlocatie worden aangetroffen, concreet zijn dit de kamsalamander, de heikikker, de poelkikker, de rugstreeppad, de vleermuis en de drijvende waterweegbree. Met uitzondering van vleermuis bestaat de habitat van deze soorten voornamelijk uit stromend dan wel stilstaand water. Op dit moment is er geen water op de locatie aanwezig. Het is dan ook nagenoeg uitgesloten dat op de locatie één of meer beschermende amfibiesoorten voorkomen.

De vleermuis leeft in bomen en/of in gebouwen. Verblijfplaatsen van vleermuizen kunnen worden gevonden in spouwmuren, maar ook achter betimmering en daklijsten en zijn dus zeer moeilijk op te sporen. In bedrijfsbebouwing is geen sprake van isolatieplaten/materiaal. Op afbeelding 19 en 20 zijn foto's te zien van de delen van de binnenkant van de bedrijfsbebouwing en het bijgebouw bij de bedrijfswoning. Beide zullen gesloopt worden. Op de planlocatie worden de bedrijfsgebouwen momenteel al intensief gebruikt. Er vindt veel beweging plaats op en rondom het erf waardoor er geen prettig verblijfsklimaat is voor beschermde soorten. Op de planlocatie worden geen bomen gekapt en slechts een gedeelte van de bebouwing gesloopt. Een nader onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht, maar er geldt altijd een algemene zorgplicht voor beschermde en onbeschermde soorten.





Figuur 19: foto's binnenkant te slopen bedrijfsbebouwing





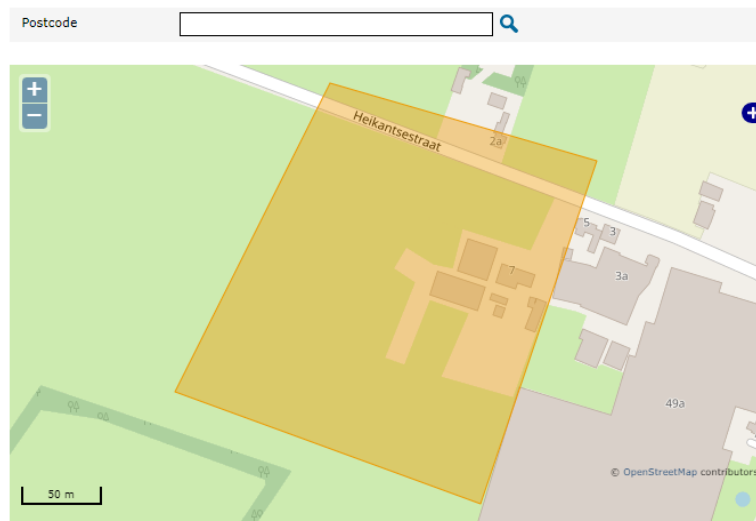
Figuur 20: foto's te slopen bijgebouw bij bedrijfswoning

Tevens kan door middel van de Effectenindicator soorten van Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit gekeken worden of de werkzaamheden voor het realiseren van de beoogde situatie een bedreiging vormen voor de beschermde soorten. De resultaten van deze scan zijn opgenomen in de volgende figuur. Uit de Effectenindicator soorten volgt dat de aanwezigheid van beschermde soorten en een overtreding van hoofdstuk 3 van de Wet Natuurbescherming onwaarschijnlijk is.

Effectenindicator soorten

1 Locatie 2 Activiteiten 3 Indicatie

Zoek en selecteer een locatie op postcode, of zoom in op de kaart en teken de grenzen van het plangebied: zet punten en sluit af met een dubbel-klik.



1 Locatie 2 Activiteiten 3 Indicatie

Geef aan voor welke [OLO-activiteit\(en\)](#) u een indicatie van effecten wilt ontvangen.

Top-10 activiteiten [Alle activiteiten](#)

- ☒ Slopen en/of asbest verwijderen
- ☐ Inrichting of mijnbouwwerk oprichten of veranderen (Milieu)
- ☐ Bijbehorend bouwwerk bouwen
- ☐ Kappen
- ☐ Overig bouwwerk bouwen
- ☒ Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
- ☐ Dakkapel plaatsen
- ☐ Woning bouwen
- ☐ Nieuw kozijn plaatsen of bestaand kozijn of gevelpaneel veranderen
- ☐ Uitrit aanleggen of veranderen

Toon effecten

1 Locatie 2 Activiteiten 3 Indicatie

Locatie: 4,8639/51,5119 Oppervlakte: 4,5 ha

Disclaimer

- > De dekkingsgraad van waarnemingen uit de NDFF per locatie wisselt sterk. Als er geen waarnemingen uit de NDFF zijn, kunnen er dus wel beschermde soorten voorkomen. Een gebruiker is zelf verantwoordelijk om (eventueel met hulp van de gemeente) te achterhalen of er daadwerkelijk beschermde soorten in het plangebied voorkomen.
- > Beschermde soorten die naar verwachting geen schadelijke effecten ondervinden, worden niet in de uitvoer getoond.
- > De informatie uit de effectenindicator soorten is generiek. Om vast te stellen of een activiteit in de praktijk daadwerkelijk schadelijk is, is meer specifieke informatie nodig over de betreffende activiteit, de werklocatie en over het voorkomen van beschermde soorten in en rond het plangebied.

Activiteiten

- [Slopen en/of asbest verwijderen](#)
- [Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening](#)



In het door u geselecteerde gebied komen, in combinatie met de geselecteerde activiteit(en), geen wettelijk beschermde soorten voor waarbij schadelijke effecten worden verwacht.

Figuur 21: Uitsnede Effectenindicator soorten

Gelet op het bovenstaande en de beoogde ontwikkeling op de planlocatie kan gesteld worden dat de beschermde soorten niet belemmerd worden. Een nader onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht, maar er geldt altijd een algemene zorgplicht voor beschermde en onbeschermde soorten.

5.6 Wegverkeerslawaaï

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidsbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan. De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag in vooral de Wet geluidhinder en daarnaast in de Wet ruimtelijke ordening, op basis van het voorzien in een goed woon- en leefklimaat. In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) is een woning een geluidsgevoelig object. Langs alle wegen - met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven- bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidhinder vanwege de weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van een binnen- of buitenstedelijke ligging.

Het berekenen van de geluidbelasting heeft tot doel te bepalen of de voorkeursgrenswaarde van $L_{den} - 48$ dB uit de Wet geluidhinder wordt overschreden. Is dit het geval dan dient een hogere waarde verleend te worden om realisatie van het bouwplan mogelijk te maken en dienen bouwkundige voorzieningen te worden bepaald om aan de binnen niveaus van de Wet geluidhinder en de geluidweringseisen van het Bouwbesluit te voldoen.

De planlocatie ligt aan de Heikantsestraat. De Heikantsestraat heeft een maximum snelheidsregime van 60 km/h. Bedrijfswoningen zijn op basis van de Wet geluidhinder wel geluidgevoelig maar zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan al mogelijk, momenteel wordt de bedrijfswoning ook bewoond. Tevens moet worden opgemerkt dat de woning op circa 55 meter van de as van de weg is gelegen. De woning ligt op een dergelijke afstand dat de geluidbelasting afkomstig van de weg niet zal leiden tot een onevenredig woon- en leefklimaat. Een nader akoestisch onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

5.7.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder als gevolg van (bedrijfs-)activiteiten. Uitgangspunt daarbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstand geldt tussen enerzijds de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen.

In de VNG-publicatie is een gebied ingedeeld in twee typen: rustige woonwijk/rustig buitengebied of gemengd (buiten)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 beschouwd worden. Indien sprake is van een gemengd gebied kan de richtafstand met één afstandsstap worden verlaagd.

Omgevingstype

Het gebied waarin de planlocatie is gelegen kan beschouwd worden als een gemengd gebied, het betreft lintbebouwing met een menging van (burger)woningen, agrarisch-, en overige bedrijven. Tevens is het gebied aangemerkt als een bebouwingscluster, waar van oudsher functiemenging in het buitengebied plaatsvindt. Hierdoor mag de richtafstand met één afstandsstap, met uitzondering van het aspect 'gevaar', verlaagd worden.

5.7.2 Milieuzones

In de omgeving zijn een aantal (agrarische) bedrijven gevestigd. Alle bedrijven gelegen binnen een straal van 200 meter van de planlocatie zijn beoordeeld. In onderstaande tabel is de afstand weergegeven ten opzichte van de planlocatie, uitgaande van een gebiedstypering 'gemengd buitengebied'.

Tabel 3: Richtafstanden bedrijven, omgevingstype 'gemengd buitengebied'

Adres	Omschrijving	Milieucat.	Afstand in meters				Afstand bouwvlak tot omgevingstype gemengd gebied
			geur	stof	geluid	gevaar	
Heikantsestraat 3	Aannemersbedrijf	3.1	0	10	30	10	0 m
Gilzeweg 49	Glastuinbouw	2	0	0	10	10	32 m
Gilzeweg 45	Agrarisch bedrijf	2	0	0	10	10	188 m

Uit tabel 3 blijkt dat voor één bedrijf de richtafstand niet behaald kan worden, namelijk het aannemersbedrijf aan de Heikantsestraat 3. Het betreft hier een bestaande situatie waarbij de bestemming van de voormalige agrarische bedrijfswoning wordt omgezet naar een bedrijfsbestemming waarbij de bedrijfswoning wordt behouden. De functie voor de bedrijfswoning verandert niet. Momenteel is er op de planlocatie sprake van een agrarisch bedrijf, waardoor de bedrijven niet voor elkaar beschermd zijn. Echter geldt de bescherming wel voor de bedrijfswoning op de planlocatie. De bedrijfswoning op de planlocatie is gelegen op een afstand van circa 13 meter van de dichtstbijzijnde bebouwing van het aannemersbedrijf.

Daarnaast kent het aannemersbedrijf een maximale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing van 2.450 m², welke al wordt benut op de locatie. Tevens ligt de woonbestemming van de Heikantsestraat 5 tegen het bedrijf aan, waardoor het bedrijf als het ware op slot zit in deze richting. Hierdoor kan er geen uitbreiding meer plaatsvinden in de richting van de planlocatie.

Het te vestigen bedrijf is een statische opslag voor derden, welke valt onder milieucategorie 2. Uitgaande van een gemengd buitengebied mag de richtafstand met één afstandsstap, met uitzondering van het aspect 'gevaar', verlaagd worden.

Tabel 4: Milieucategorie

Omschrijving	Milieucat.	Afstand in meters				Grootste afstand
		Geur	stof	geluid	gevaar	
Statische opslag voor derden	2	0	0	10	10	0 m

Het bestemmingsvlak van de woonbestemming op de locatie Heikantsestraat 5 grenst aan het bestemmingsvlak van de planlocatie, zowel in de huidige als in de nieuwe situatie. De woning ligt feitelijk op een afstand van circa 23 meter van de planlocatie. De bestaande planologische situatie bepaald dat eventuele herbouw van de woning aan de Heikantsestraat 5 binnen de woonbestemming milieukundig niet kan plaatsvinden binnen de richtafstanden. Tevens ook niet binnen de richtafstanden van het naastgelegen gevestigde aannemersbedrijf. De woning aan de Heikantsestraat 5 kan niet meer naar achteren gebouwd worden, waardoor de bestaande gevel als uiterste situering van het gevoelige object aangehouden kan worden. Deze is gelegen op een afstand van circa 23 meter van het bouwvlak van de planlocatie. De inrit naar de bedrijfswoning krijgt de bestemming 'Bedrijf' zonder bouwvlak. Deze inrit fungeert in de huidige situatie ook al als agrarische bedrijfsinrit en verandert dus niet qua functie. De inrit heeft geen bouwvlak waardoor er dus geen bedrijfsbebouwing gerealiseerd kan worden. De richtafstanden worden hiermee behaald.

Door het voorliggend initiatief worden omliggende bedrijven en woningen in de omgeving in hun bestaande rechten beperkt en ter plaatse van de planlocatie kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, zoals dit in de bestaande situatie ook is.

5.7.3 Geurhinder en veehouderijen

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 Wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door veehouderijen. Met minimumafstanden en maximale waarden voor geurbelasting krijgen geurgevoelige objecten bescherming tegen geurhinder. Met de in de Wet geurhinder en veehouderij opgenomen grenswaarden moet rekening gehouden worden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zoals het wijzigen van een bestemming. De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning.

Indirect heeft de Wet geurhinder en veehouderij ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt 'omgekeerde werking' genoemd. Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen betekent dit dat de volgende aspecten in oogschouw moeten worden genomen:

- Wordt er een onevenredige inbreuk gemaakt op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van de nabij gelegen veehouderijen?
- Is ter plaatse van het plangebied een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd?

Een geurgevoelig object is een gebouw dat is bestemd voor en geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf. Het gebouw moet hiervoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze worden gebruikt. De woning aan de Heikantsestraat 7 te Chaam kan gezien worden als geurgevoelig object. Voor de planlocatie dient te worden uitgegaan van een goed woon- en leefklimaat.

Bij de beoordeling of het leefklimaat ter plaatse van de planlocatie acceptabel is, dient de geurbelasting veroorzaakt door alle in de buurt gelegen veehouderijen samen (achtergrondbelasting) en de geurbelasting op het plangebied door de individuele bedrijven (voorgroondbelasting en vaste afstand) veroorzaakt in beeld te worden gebracht. Beoordeeld moet worden of de belasting acceptabel is.

Geurverordening

De Wet geurhinder en veehouderij geeft de gemeenten de bevoegdheid om, binnen gestelde marges, bij verordening afwijkende geurnormen op te stellen in een gebiedsvisie. De gemeente Alphen-Chaam kent de Gebiedsvisie Wet geurhinder en veehouderij welke sinds 3 februari 2022 definitief is vastgesteld. In deze paragraaf worden de geurnormen uit de Gebiedsvisie Wet geurhinder en veehouderij gehanteerd.

Geurgevoelig object

Voor de planlocatie Heikantsestraat 7 dient bepaalt te worden welke normen uit de Geurvisie Wet geurhinder en veehouderij gehanteerd dienen te worden. De gemeente Alphen-Chaam is conform bijlage 1 van de Meststoffenwet gelegen binnen een concentratiegebied. De bestaande woning aan Heikantsestraat 7 ligt buiten de bebouwde kom. De provincie Noord-Brabant beheert middels het Web-BVB alle relevante gegevens van veehouderijen. Op de planlocatie is het voormalige agrarische bedrijf volgens het Web-BVB nog niet volledig beëindigd. De voormalige bedrijfswoning maakt ná 19 maart 2000 geen onderdeel meer uit van een veehouderij. Hierdoor dienen omliggende veehouderijbedrijven conform de Wet geurhinder en veehouderij een vaste afstand te hanteren van 50 meter. Dit geldt voor veehouderijbedrijven met dieren zonder en met een geuremissiefactor. Voor de locatie Heikantsestraat 7 is de geurnorm 10,0 Ou volgens de Geurvisie Wet geurhinder en veehouderij van de gemeente Alphen-Chaam. De dichtstbijzijnde veehouderij is gelegen op een afstand van 340 meter van de planlocatie. De richtafstand voor een veehouderij wordt hiermee behaald. Een verdere berekening is hierdoor niet benodigd.

Woon- en leefklimaat op basis van geuremissie

In de Gebiedsvisie Wet geurhinder en veehouderij zijn in artikel 5 grenswaarden opgenomen voor de geurbelasting van die veehouderij op een geurgevoelig object. Deze grenswaarden worden weergegeven in odour units per kubieke meter (ou_e/m^3). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de ligging binnen of buiten concentratiegebieden en de bebouwde kom. De gemeente Alphen-Chaam is conform bijlage 1 van de Meststoffenwet gelegen binnen een concentratiegebied. De locatie Heikantsestraat 7 is gelegen buiten de bebouwde kom, waardoor conform artikel 5, lid 5.5 van de Gebiedsvisie Wgv een geurbelasting van 10 odour units (ou_e/m^3) op een gevoelig object is toegestaan.

Verder worden eisen gesteld aan de afstand tussen een veehouderij met dieren zonder een geuremissiefactor en een geurgevoelig object. De norm van 10 ouE/m^3 geldt altijd, tenzij het gaat om het houden van dieren waarvoor geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld in de Wet geurhinder en veehouderij. Dan geldt een vaste afstand. De bedrijfswoning op de locatie Heikantsestraat 7 kan gezien worden als een geurgevoelig object in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij voor omliggende bedrijven. Gekeken moet worden of op de planlocatie een acceptabel woon- en leefklimaat aanwezig is en of de ontwikkeling op de planlocatie geen beperkende werking heeft voor omliggende veehouderijen.

Het woon- en leefklimaat als het gevolg van de geurbelasting van omliggende veehouderijen is in onderstaande afbeelding weergegeven. De Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant heeft voor heel Noord-Brabant, op basis van een export van de bronnen uit Web-BVB met behulp van V-Stacks Gebied, de achtergrondbelasting bepaald. De gehanteerde emissiegegevens dateren van februari 2021 en zijn daarmee actueel. De emissie van elk bedrijf is geconcentreerd op de x- en y-coördinaat zoals die in het Web-BVB is ingevoerd. Hierdoor geeft de onderstaande kaart een indicatie van het woon- en leefklimaat. Opgemerkt dient te worden dat in de directe nabijheid van een veehouderij de achtergrondbelasting net anders kan zijn. Als uit deze kaart blijkt dat er overbelaste situaties aan de orde zijn, is een gedetailleerde achtergrondberekening benodigd.

Uit onderstaande figuur, een uitsnede van de achtergrondbelastingkaart van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant, blijkt dat de kwaliteit van de leefomgeving op basis van de achtergrond belasting als 'goed' en 'zeer goed' is aan te merken. Op de planlocatie is er geen sprake van een overbelaste situatie. Een aanvullende berekening voor het bepalen van de achtergrondbelasting of voorgrondbelasting is in deze situatie dan ook niet noodzakelijk. Er is derhalve sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat op basis van geuremissie.



Figuur 22: Uitsnede achtergrondbelastingkaart, Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant

Woon- en leefklimaat op basis van vaste afstanden

In de omgeving van de planlocatie zijn enkele agrarische bedrijven gevestigd. In de Wet geurhinder en veehouderij worden eisen gesteld aan de afstand tussen een veehouderij met dieren zonder geuremissiefactor en een geurgevoelig object. Conform artikel 4.1 van de Wet geurhinder en veehouderij gelden voor agrarische bedrijven met dieren zonder geuremissiefactor vaste afstanden tussen het diervverblijf en geurgevoelige objecten. De minimale afstand buiten de bebouwde kom betreft 50 meter. Daarnaast dient op grond van artikel 5.1 van de Wet geurhinder en veehouderij een minimale afstand aangehouden te worden van 25 meter van de gevel van het dierenverblijf tot het geurgevoelige object.

Op de planlocatie is sprake van een veehouderij welke beëindigd is na 2000. Daardoor zijn vaste afstanden van toepassing en geen geuremissiefactoren van veehouderijen met dieren met geuremissie. Aan de Vianenstraat 4 is één veehouderij in de buurt gevestigd op circa 340 meter. De minimale (vaste) afstanden ten opzichte van de

planlocatie worden gewaarborgd. Er is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat op basis van vaste afstanden.

Gelet op voorgaande kan geconcludeerd worden dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de ontwikkelingen op de planlocatie Heikantsestraat 7.

5.8 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 en 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 transportroutes (Bevt);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. De risico's dienen te worden beoordeeld op het plaatsgebonden en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandseisen tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het groepsrisico is een 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. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven in de vorm van contouren rond een risicobron. Het groepsrisico wordt weergegeven in een grafiek: de fN-curve. Deze curve geeft aan hoe groot de kans is op een ongeval met een bepaald aantal slachtoffers.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans dat iemand die zich op een bepaalde plaats bevindt, komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het rijk heeft als maatgevende risicocontour de kans op overlijden van 10-6 per jaar gegeven (indien een persoon zich gedurende een jaar binnen deze contour bevindt is de kans op overlijden groter dan één op een miljoen jaar). Ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan het plaatsgebonden risico 10-6. Het plaatsgebonden risico 10-6 is voor ruimtelijke besluiten vertaald naar grenswaarden en richtwaarden.

De wetgeving is erop gericht om voor bestaande situaties geen personen in kwetsbare objecten (zoals woningen, scholen, ziekenhuizen en grote kantoren) en zo min mogelijk personen in beperkt kwetsbare objecten (zoals kleine kantoren en sportcomplexen) bloot te stellen aan een plaatsgebonden risico dat hoger is dan 10-6 per jaar.

Nieuwe ontwikkelingen van kwetsbare objecten binnen de risicocontour van 10-6 per jaar zijn niet toegestaan. Nieuwe ontwikkelingen van beperkt kwetsbare objecten zijn ongewenst, maar wel toegestaan indien gemotiveerd kan worden waarom dit noodzakelijk is. Daarnaast dient aangetoond te worden dat afdoende maatregelen worden genomen om de risico's en de gevolgen van een eventueel ongeval te beperken.

Groepsrisico

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat een bepaald aantal mensen overlijdt als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De hoogte van het groepsrisico hangt af van:

- de kans op een ongeval;
- het effect van het ongeval;
- het aantal personen dat in de omgeving van de bron(inrichting of transportroute) verblijft;
- de mate waarin de personen in de omgeving beschermd zijn tegen de gevolgen van een ongeval.

Het groepsrisico kan worden weergegeven in een grafiek met op de horizontale as het aantal dodelijke slachtoffers en op de verticale as de kans per jaar op tenminste dat aantal slachtoffers. Het groepsrisico wordt bepaald binnen het zogenaamde invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Hoe meer personen in het invloedsgebied aanwezig zijn, hoe groter het aantal (potentiële) slachtoffers is, en hoe hoger het groepsrisico. Bij het opstellen van een bestemmingsplan, waarvan het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van een risicobron, geldt een verantwoordingsplicht.



Figuur 23: Uitsnede risicokaart, provincie Noord-brabant

Inrichtingen

De verantwoordingsplicht groepsrisico is van toepassing binnen het invloedsgebied van een risicovolle inrichting waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing is. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle inrichtingen. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Uit de risicokaart, zie afbeelding 18, blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen binnen een straal van meer dan 500 meter van de planlocatie. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er op grond van het Bevi geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling op de planlocatie. Een verantwoording van het groepsrisico is hierop niet van toepassing.

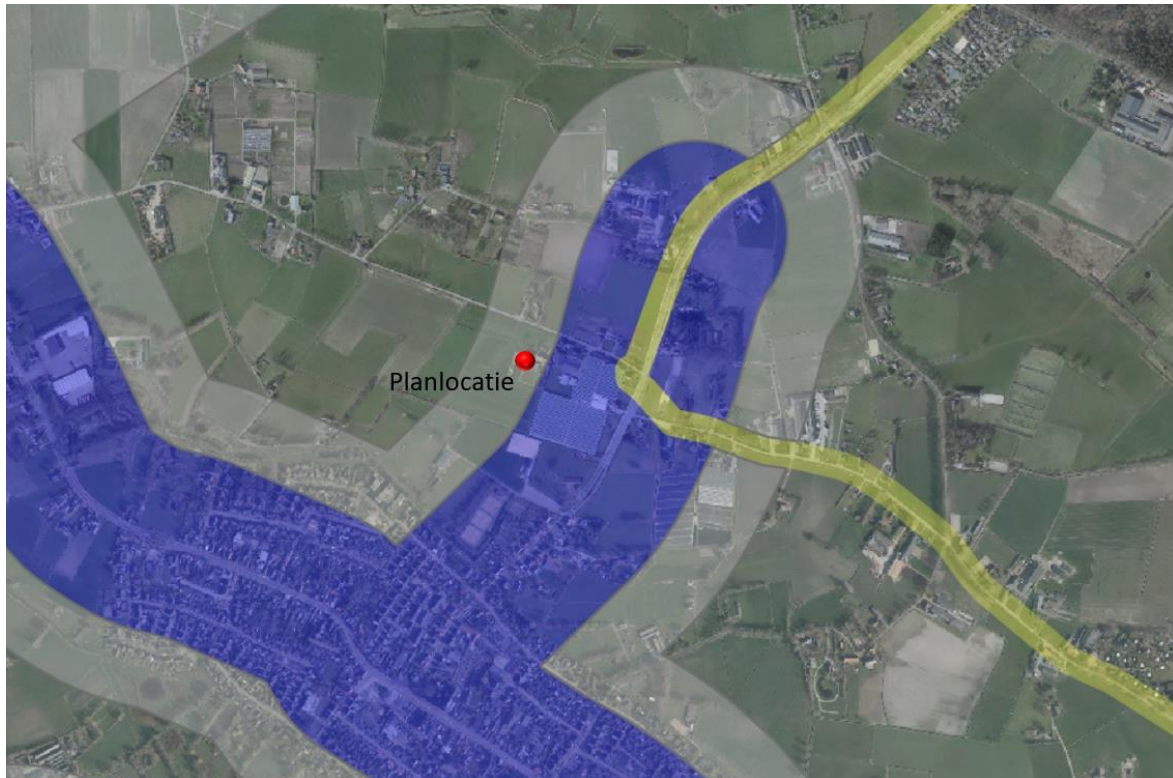
Transport

Naast de invloed van de risicovolle inrichtingen speelt de verantwoordingsplicht groepsrisico een rol bij transportassen waarop Beluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), van toepassing is. Dit besluit verplicht het bevoegd gezag om een beoordeling en afweging van de externe veiligheid mee te nemen bij ruimtelijke plannen die in de directe nabijheid zijn gelegen van een transportas waarover gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Op basis van het Bevt, welke vanaf 1 april 2015 van kracht is, dient bij nieuwe ontwikkelingen welke zijn gelegen binnen 200 meter van een transportas, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, rekening te worden gehouden met de ruimtelijke ontwikkeling.

Op een afstand van circa 185 meter is de transportas Gilzeweg gelegen waarover gedeeltelijk transport van gevaarlijke stoffen plaats vind. Op basis van figuur 23, kaart 'Uitsnede kaart standaard verantwoording groepsrisico' blijkt dat de planlocatie is gelegen in het invloedsgebied (het grijze gebied). Voor de ruimtelijke ontwikkeling zijn het Standaard advies veiligheidsregio en de Standaard Verantwoording Groepsrisico van toepassing, zie bijlage 1 en 2.

Buisleidingen

Uit de risicokaart van de provincie blijkt dat er op een afstand van circa 175 meter een gasleiding is gelegen. Uit de kaart van de Standaard Verantwoording Groepsrisico blijkt dat de planlocatie buiten het invloedsgebied van deze gasleiding is gelegen.



Figuur 24: Uitsnede kaart standaard verantwoording groepsrisico

Conclusie

De risicokaart toont in de directe omgeving (binnen een straal van meer dan 500 meter) van het plangebied geen inrichtingen of transportassen die met betrekking tot externe veiligheid van invloed kunnen zijn op het initiatief. Wel ligt de planlocatie op een afstand van ca. 175 m van een transportleiding, een gasleiding. De planlocatie ligt in het gebied voor toepassing standaard verantwoording (het grijze gebied). De feitelijke situatie op de planlocatie verandert niet. Hiervoor wordt verwezen naar het Standaard advies veiligheidsregio en de Standaard Verantwoording Groepsrisico, zie bijlage 1.

5.9 Luchtkwaliteit

Conform de Wet Luchtkwaliteit kan elk project dat NIBM (niet in betekenende mate) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Als het plan NIBM aan de luchtkwaliteit bijdraagt, hoeft geen uitgebreid luchtonderzoek meer uitgevoerd te worden.

Op 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Het NSL zorgt ervoor dat Nederland binnen de door Europa gestelde termijn zal voldoen aan de Europese grenswaarden op het gebied van fijn stof en stikstofdioxide. In het NSL is een lijst met ruimtelijke infrastructurele projecten opgenomen met een maatregelenpakket, dat ervoor gaat zorgen dat de huidige overschrijdingen van de luchtkwaliteit worden opgelost en de negatieve effecten van geplande ruimtelijke ontwikkelingen worden gecompenseerd.

Bij inwerkingtreding van het NSL heeft gevolgen voor het NIBM. Een plan is vanaf 1 augustus 2009 NIBM als het een toename van de concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3 % van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 en NO2. De categorieën die altijd NIBM zijn, de volgende:

Woningbouw:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg;
- 3000 woningen (netto) bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Met onderhavig ruimtelijke ontwikkeling wordt op de planlocatie een statische opslag gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing. De ontwikkeling op de planlocatie valt niet onder een van de hierboven genoemde categorieën, maar is ook niet zonder meer te zeggen dat de ontwikkeling NIBM is. Daarom is een globale berekening nodig om te bepalen of nader onderzoek noodzakelijk is of niet.

Omdat bij de beoogde ontwikkeling sprake is van een al bestaande woonfunctie, dient ook een beoordeling plaats te vinden of voldaan wordt aan de wettelijke luchtkwaliteitseisen c.q. inzicht te worden gegeven in de heersende concentraties.

De coördinaten van de planlocatie zijn bij benadering:

- x = 101395
- y = 388300

De Grootschalige Concentratie- en Depositiekaart Nederland (GCN) van het RIVM tonen ter hoogte van deze coördinaten, de volgende achtergrondconcentraties:

2021: NO₂: 12,09 µg/m³ en PM₁₀: 15,41 µg/m³

2025: NO₂: 11,42 µg/m³ en PM₁₀: 14,11 µg/m³

2030: NO₂: 9,612 µg/m³ en PM₁₀: 13,35 µg/m³

Deze waarden liggen ruim beneden de grenswaarde van PM₁₀ en NO₂ van 40 µg/m³. Hiermee vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de ontwikkeling van de planlocatie.

De ontwikkeling op de planlocatie Heikantsestraat 7 valt niet onder een van de hierboven genoemde categorieën, maar is ook niet zonder meer te zeggen dat de ontwikkeling NIBM is. Daarom is een globale berekening nodig om te bepalen of nader onderzoek noodzakelijk is of niet.

Door het Ministerie van VROM is een instrument ontwikkeld, waarmee op een eenvoudige wijze kan worden berekend of een bepaalde ontwikkeling wel of niet 'in betekende mate' bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit: de NIBM-tool.

Met deze tool is het voldoende om gegevens te hebben over de omvang van het extra verkeer en het aandeel vrachtverkeer als gevolg van het plan. Indien deze gegevens voor een plan bekend zijn, kan op basis van een berekening met de tool worden bepaald of het plan aangemerkt kan worden als NIBM.

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

Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	157
Aandeel vrachtverkeer	100,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	1,20
PM ₁₀ in µg/m ³	0,13
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 25: Uitsnede kaart standaard verantwoording groepsrisico

Uit de berekening met de NIBM-tool (figuur 25) blijkt dat om over in een 'in niet betekende mate bijdrage' ontwikkeling te spreken, er maximaal 157 extra voertuigbewegingen op een weekdaggemiddelde bij kunnen komen. Hierbij is uitgegaan van 100% vrachtverkeer (worstcase scenario). Op de locatie worden geen 157 extra voertuigbewegingen verwacht. Het plan kan aangemerkt worden als NIBM.

5.10 Toetsing besluit milieueffecten rapportage

Bij besluit van 21 februari 2011 heeft de wetgever het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. De belangrijkste wijziging betreft het meer 'in lijn brengen' van het Besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r. Dit houdt in dat onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter heeft gekregen. Met dit wijzigingsbesluit is bepaald dat voor activiteiten die op de bij het besluit behorende C- en D-lijst zijn opgenomen, altijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Op hoofdlijnen komt het erop neer dat voor activiteiten die behoren tot de C-lijst een m.e.r.-plicht volgt en voor activiteiten op de D-lijst volgt dan wel een m.e.r.-beoordelingsplicht dan wel een motivering dat geen m.e.r.(beoordeling) nodig is.

De beoogde activiteiten binnen de planlocatie vallen niet binnen de C- of D-lijst, een m.e.r. - beoordeling of m.e.r – plicht is niet benodigd. m.e.r-plicht is niet van toepassing.

Hoofdstuk 6 Planbeschrijving

6.1 Juridische planbeschrijving

Er is sprake van wijziging van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen-Chaam 2010' van de gemeente Alphen-Chaam. De huidige bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' wordt gewijzigd naar de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – statische opslag'. Voor wat betreft de planregels zijn de overeenkomstige regels van het geldende bestemmingsplan 'Correctieve herziening Buitengebied Alphen-Chaam 2010', zijnde de regels behorende bij het 'moederplan' wat voor dit wijzigingsplan van toepassing is.

6.2 Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

Om ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' de bestemming te wijzigen naar 'Bedrijf', is er in het bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen-Chaam 2010' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hiertoe zijn een aantal voorwaarden in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen. In dit hoofdstuk volgt een uiteenzetting van deze voorwaarden en hoe aan deze voorwaarden wordt voldaan.

- a. De opslag dient zich te beperken tot statische opslag in bestaande gebouwen waarbij buitenopslag niet is toegestaan.

In de beoogde ontwikkeling vindt de statische opslag plaats binnen de bestaande bebouwing. Buitenopslag wordt hierbij uitgesloten.

- b. Wijziging vindt gelijktijdig plaats met wijziging van de overige gronden naar de bestemming 'Agrarisch', '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.

De wijziging op de planlocatie vindt gelijktijdig plaats met de wijziging van de overige gronden naar de bestemming 'Agrarisch'. De direct aangrenzende gronden hebben ook de bestemming 'Agrarisch'.

- c. Hergebruik van de gronden ten behoeve van agrarische doeleinden redelijkerwijs niet langer mogelijk is.

Op de planlocatie aan de Heikantsestraat 7 is het agrarisch bedrijf al enige tijd beëindigd. De bestaande bijgebouwen zullen binnen het initiatief in gebruik genomen worden als statische opslag. Daarnaast zal de omliggende grond de bestemming 'Agrarisch' of 'Groen – Landschapselement' krijgen. Hierdoor is het niet meer mogelijk de gronden te hergebruiken ten behoeve van agrarische doeleinden.

- d. De oppervlakte aan bedrijvigheid per vrijgekomen agrarische bedrijfslocatie dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot maximaal 1.000 m², waarbij opslag in kassen niet is toegestaan.

De voormalig agrarische bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van maximaal 1.000 m² zullen worden gebruikt ten behoeve van statische opslag. De overige voormalig agrarische bedrijfsgebouwen zal worden gesloopt. De statische opslag vindt niet plaats in kassen.

- e. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

De in het gebied aanwezige waarden worden niet onevenredig aangetast.

- f. Opslag ten behoeve van een elders gevestigd bedrijf is niet toegestaan.

De statische opslag op de planlocatie is enkel ten behoeve van de goederen van derden.

- g. De opslag mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben, in relatie tot de aard van de omgeving en de weg waaraan de locatie gelegen is.

De situatie met betrekking tot het verkeer en parkeren verbetert. Het voormalige agrarische bedrijf ontsluit aan de Heikantsestraat. Binnen de statische opslag op de planlocatie worden goederen opgeslagen die geen regelmatige verplaatsing behoeven. Door de wijziging naar 'Bedrijf' ten behoeve van statische opslag vermindert het aantal verkeersbewegingen.

- h. Detailhandel is niet toegestaan.

Binnen het initiatief is er enkel sprake van statische opslag.

- i. De wijziging is niet toegestaan op locaties ter plaatse van de aanduiding 'Reconstructiewetzone - Landbouwontwikkelingsgebied'

De planlocatie is niet gelegen binnen de aanduiding 'Reconstructiewetzone – Landbouwontwikkelingsgebied'.

- j. De wijziging mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.

De bestemmingswijziging naar 'Bedrijf' levert geen beperkingen op voor de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven. In hoofdstuk 5 is dit nader onderbouwd.

- k. Er dient sprake te zijn van een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van structuren of waarden op het vlak van natuur, water, landschap of cultuurhistorie.

De bestemmingswijziging naar 'Bedrijf' gaat gepaard met een goede landschappelijke inpassing. Bij de landschappelijke inpassing is sprake van een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van structuren of waarden op het vlak van natuur, water, landschap of cultuurhistorie. De landschappelijke inpassing is toegevoegd aan de regels.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het initiatief op de locatie Heikantsestraat 7 te Chaam is een particulier initiatief. De in dit wijzigingsplan beschreven ontwikkeling zal volledig vanuit particulier initiatief gerealiseerd en gefinancierd worden. Het terrein is particulier eigendom. Investerings vanuit de gemeente zijn derhalve niet noodzakelijk. Dit wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst, eventuele planschade komt daarmee in rekening voor de initiatiefnemer.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Bro wordt bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg gepleegd met het waterschap, diensten van het rijk en provincie die betrokken zijn bij de ruimtelijke ordening en eventueel andere gemeenten.

Het plan is in het kader van het vooroverleg beschikbaar gesteld aan de volgende partners:

- Provincie Noord-Brabant
- Waterschap Brabantse Delta
- Brandweer Midden- en West-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft een vooroverlegreactie ingediend. Deze is als bijlage toegevoegd aan het plan. Op basis van de vooroverlegreactie is het plan niet aangepast.

7.2.2 Omgevingsdialoog

Algemeen

Een omgevingsdialoog is een zorgvuldige afstemming tussen de initiatiefnemer van een (bouw)plan en de omgeving. Met de 'omgeving' wordt bedoelt iedereen waarop het plan effect kan hebben, zoals bijvoorbeeld omwonenden, scholen en aangrenzende bedrijven. De omgevingsdialoog is er specifiek op gericht om alle wensen, belangen en bezwaren van de omgeving te kunnen betrekken in het verdere ontwerp van het plan. Doel van de omgevingsdialoog is niet om 'overeenstemming' over het plan te verkrijgen. Aanleiding voor het starten van een (omgevings)dialoog is het moment dat een initiatiefnemer een ruimtelijk ontwikkelingsproject wil uitvoeren dat niet past in het geldende bestemmingsplan.

Voor het plan aan de Heikantsestraat 7 is een omgevingsdialoog gehouden. Initiatiefnemer heeft de dialoog zowel mondeling als schriftelijk gevoerd door persoonlijk in gesprek te gaan en via een brief. De belanghebbenden hebben allen een reactie gegeven via de mail. De vragen die via de mail zijn gekomen zijn beantwoord door initiatiefnemer.

7.2.3 Ontwerp-wijzigingsplan

Het ontwerp-wijzigingsplan "Heikantsestraat 7 te Chaam" met planidentificatie NL.IMRO.1723.WPHeikantsestraat7-ON01 is voor een ieder ter inzage gelegd voor een periode van zes weken. Daarnaast is het plan digitaal raadpleegbaar via de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl. Belanghebbende (overheid)instanties zijn voorts separaat op de hoogte gebracht van de terinzagelegging. Er zijn geen reacties binnen gekomen op het ontwerp wijzigingsplan, waardoor het ongewijzigd kan worden vastgesteld.

7.2.4 Vastgesteld wijzigingsplan

Het vastgestelde wijzigingsplan wordt voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd.