



Wijzigingsplan Strijbeekseweg 28

OPGESTELD VOOR:
KOENRAADS
AANNEMERSBEDRIJF B.V.

OPGESTELD DOOR:
STANTEC BV

05-07-2023



Wijzigingsplan Strijbeekseweg 28

In opdracht van:

Koenraads aannemersbedrijf b.v.

Opgesteld door:

CPe

Projectnummer:

20210297-00

Documentnaam:

20210297-00_Wijzigingsplan Strijbeekseweg_Toelichting

Datum:

05-07-2023

Versie	Vrijgegeven door	Paraaf	Datum
D01	MSt		05-07-2023

Bezoekadres

Hoeverstein 20b
4903 SC OOSTERHOUT
www.stantec.com/nl

KVK Haaglanden 27 18 43 23

BNP Paribas 022 77 40 432

IBAN NL11BNPA0227740432 BIC BNPANL2A

Stantec BV is ISO 9001:2015, ISO 14001:2015, ISO 45001:2018 en VCA** gecertificeerd

Het is niet toegestaan de inhoud en/of vorm van door Stantec opgestelde rapportages aan te passen

Inhoudsopgave

1.0 Inleiding	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Plangebied	2
1.3 Geldend bestemmingsplan	3
1.4 Leeswijzer	4
2.0 Planbeschrijving	5
2.1 Bestaande situatie	5
2.2 Toekomstige situatie	6
2.3 Toepassing wijzigingsbevoegdheid	7
3.0 Beleid	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal en regionaal beleid	11
3.3 Gemeentelijk beleid	17
4.0 Omgevingsaspecten	19
4.1 Bodemkwaliteit	19
4.2 Geluid	20
4.3 Bedrijven en milieuzonering	20
4.4 Luchtkwaliteit	21
4.5 Externe veiligheid	24
4.6 Water	24
4.7 Natuur	26
4.8 Geur	28
4.9 Cultuurhistorie	29
4.10 Archeologie	29
4.11 M.e.r.-beoordeling	30
5.0 Juridische planbeschrijving	32
5.1 Inleiding	32
5.2 Planopzet	32
5.3 Toelichting bestemmingen	33
6.0 Uitvoerbaarheid	34
6.1 Economische uitvoerbaarheid	34
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34

Bijlagen

Bijlage 1:	Landschappelijk inpassingsplan Strijbeekseweg 28 te Strijbeek, Stantec B.V., d.d. december 2022
Bijlage 2:	Beantwoording op aanvullende vraag planlocatie Strijbeekseweg 28 Strijbeek, S. van Dongen Milieuadvies, d.d. 16-01-2023
Bijlage 3:	Verkennd bodemonderzoek en onderzoek naar asbest in de bodem Strijbeekseweg 28 te Strijbeek, Stantec. B.V., d.d. 04-03-2022
Bijlage 4:	Nader asbestonderzoek Strijbeekseweg 28 te Strijbeek, Stantec B.V., d.d. 02-08-2022
Bijlage 5:	Quickscan flora en fauna Strijbeekseweg 28, Strijbeek, Van Nierop, d.d. 18-02-2022

- Bijlage 6: Standaard Verantwoording Groepsrisico 2019 Gemeente Alphen-Chaam, Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant, d.d. 07-2019
- Bijlage 7: Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek Strijbeek, Strijbeekseweg 28, Transect, d.d. 29-03-2022
- Bijlage 8: Omgevingsdialoog, Havermans Bouwkundig Tekenbureau
- Bijlage 9: Nota van zienswijzen wijzigingsplan Strijbeekseweg 28, Strijbeek, gemeente Alphen-Chaam

1.0 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Het perceel aan de Strijbeekseweg 28 te Strijbeek is planologisch bestemd als agrarische bedrijfslocatie. De locatie is niet meer als zodanig in gebruik. Hervestiging van een agrarisch bedrijf is gezien de ligging van de locatie en omvang van het perceel niet haalbaar. De eigenaar heeft als doel de locatie formeel voor reguliere woondoeleinden in gebruik te nemen. Hiertoe dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd.

Binnen het geldende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de huidige bestemming 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' met bouwvlak te kunnen wijzigen naar de bestemming 'Wonen'. De gemeente Alphen-Chaam heeft door middel van haar principebesluit d.d. 21 september 2021 aangegeven medewerking te willen verlenen aan het opstarten van een wijzigingsplanprocedure. Middels voorliggend wijzigingsplan wordt onderbouwd dat voldaan kan worden aan de voorwaarden uit artikel 4.6.4 van het geldende bestemmingsplan.

Dit wijzigingsplan vormt de basis voor de realisatie van het initiatief. Tevens bevat het een beschrijving van de bestaande- en gewenste situatie. Vervolgens is ingegaan op het relevante planologisch kader en de haalbaarheid van het initiatief vanuit beleid- en omgevingsaspecten.

1.2 PLANGEBIED

Het plangebied maakt onderdeel uit van het buitengebied van de gemeente Alphen-Chaam en heeft een oppervlakte van 2.780 m². Het plangebied betreft het agrarisch bouwvlak zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen-Chaam 2010'. Op de locatie bevinden zich in de huidige situatie een woning met een bijgebouw en grote schuur, vanwege de (voormalige) agrarische activiteiten op de locatie. Het plangebied is op onderstaande afbeelding in rood omkaderd.



Ligging en begrenzing van het plangebied

1.3 GELDEND BESTEMMINGSPLAN

Het plangebied ligt binnen de grens van het bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen-Chaam 2010'. Dit plan is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van de gemeente Alphen-Chaam op 11 februari 2010 en een correctieve herziening op 10 december 2015.



Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen-Chaam 2010' met plangebied in rode omlijning

Voorliggend plangebied is in het vigerend bestemmingplan bestemd tot 'Agrarisch – agrarisch bedrijf' met een aanduiding 'bedrijfswoning'. Hiermee is de locatie bestemd voor een grondgebonden agrarisch bedrijf.

Daarnaast gelden er de volgende dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen ter plaatse van het plangebied:

- Dubbelbestemming, Waarde – Archeologie 2:
Voor bouwwerken groter dan 1.000 m² binnen een bouwvlak dienen de archeologische waarden te worden onderzocht.
- Dubbelbestemming, Waterstaat – Natte natuurparel bufferzone:
De gronden zijn mede bestemd voor het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van de hydrologische waarden van de bufferzone rondom de natte natuurparel.
- Reconstructiewetzone, extensiveringsgebied:
Middels deze aanduiding wordt de uitbreiding van agrarische bedrijven beperkt.

De voorgestane ontwikkeling betreft de omvorming van het agrarisch bedrijf naar een reguliere woonfunctie. In art. 4.6.4 van het geldende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de agrarische bedrijfsbestemming kan worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. Op de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid wordt nader ingegaan in paragraaf 2.3 van deze toelichting.

1.4 LEESWIJZER

In hoofdstuk 2 van dit wijzigingsplan wordt de huidige situatie beschreven en wordt ingegaan op het initiatief. De relevante beleidskaders worden beschreven in hoofdstuk 3 en in hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de diverse omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt tot slot aandacht besteed aan de uitvoerbaarheid van de plannen.

2.0 PLANBESCHRIJVING

2.1 BESTAANDE SITUATIE

Het perceel aan de Strijbeekseweg 28 te Strijbeek is planologisch bestemd als agrarische bedrijfslocatie. De locatie wordt nu bewoond, zonder dat sprake is van een agrarisch bedrijf.

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Alphen-Chaam, aan de Strijbeekseweg in het beekdal van de rivier de Mark. Het gebied bestaat uit akkers, weilanden en bosjes aan weerskanten van de Mark. De westelijke oever behoorde vroeger tot het verdwenen kasteel Daesdonck en heeft een landgoedachtig karakter. Ten oosten van de Mark ligt een kleinschalig cultuurlandschap rond de buurtschappen Notsel en Heerstaaien. De Strijbeekseweg is de doorgaande weg tussen de kernen van Ulvenhout en Strijbeek en loopt parallel 500 meter ten oosten van de rivier de Mark.

Het plangebied wordt gevormd door het agrarisch bouwvlak. In de bestaande situatie is er een bedrijfswoning aan de voorzijde van het perceel, met daarachter een aangebouwde schuur. Op de achterzijde van het perceel staat een bedrijfsloods. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich nog een woning. Rondom het plangebied bevinden zich verder gronden die in gebruik zijn ten behoeve van landbouw.



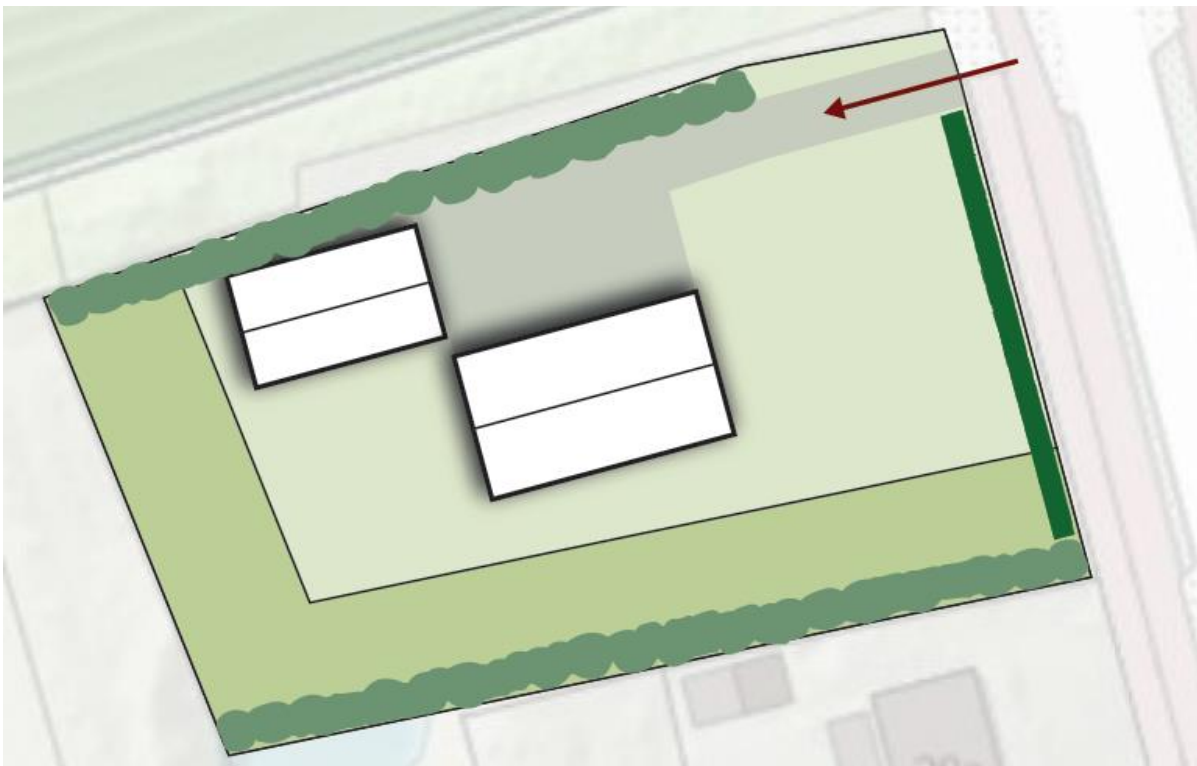
Luchtfoto plangebied



Aanzicht huidige woning binnen het plangebied

2.2 TOEKOMSTIGE SITUATIE

Het initiatief betreft de planologische herbestemming van het agrarisch bouwvlak naar een reguliere woonbestemming. Het bouwvlak bestemd voor 'Wonen' wordt verkleind tot 1.691 m². Het overige deel (975 m²) krijgt de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' (737 m²) en 'Groen – Landschapselement' (318 m²).



Toekomstige situatie landschappelijke inpassing en positionering bebouwing

Het deel dat de bestemming 'Wonen' krijgt gaat om het gedeelte waar de bebouwing op staat gesitueerd. Zowel de woning als de voormalige bedrijfsbebouwing zijn sterk verouderd. De eigenaar heeft het voornemen alle voormalige agrarische opstallen te slopen, en een nieuwe schuur te bouwen. Ook de bedrijfswoning wordt op termijn gesloopt, en elders op het perceel herbouwd. De ontwikkeling heeft geen invloed op de verkeer- en parkeersituatie ter plaatse.

Voor het realiseren van het initiatief en daarbij het wijzigen van de bestemming is een kwaliteitsverbetering van het landschap aan de orde. Er is een inrichtingsplan opgesteld waar de benodigde kwaliteitsmaatregelen zijn opgenomen. Dit inrichtingsplan is als voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan de regels van dit wijzigingsplan. Het erf aan de Strijbeekseweg 28 wordt daarmee goed landschappelijk ingepast. Het inrichtingsplan is als bijlage toegevoegd.

De nieuwe bebouwing/woning wordt niet ter plaatse van de bestaande rooilijn geplaatst, maar komt meer naar achteren te liggen. Daarvoor is een memo opgesteld, die als bijlage bij deze toelichting is toegevoegd. Hieronder volgen de belangrijkste conclusies uit de memo.

In de huidige bouwregels wordt gesteld dat de afstand tot de as van de weg waaraan wordt gebouwd minstens 15 meter moet bedragen. De nieuwe woning komt op 35,5 meter te liggen. De bestaande woning bevindt zich op 9 meter. Deze bestaande woning wordt pas gesloopt wanneer de nieuwbouw is afgerond. Er is dus geen ruimte om de nieuwe woning meer naar voren te plaatsen.

Het naar achteren plaatsen van de woning past goed bij de omgeving, waar verschillende woningen een verspringing hebben ten opzichte van elkaar. Er is dus geen vaste rooilijn. Gezien het feit dat er ten noorden van het plangebied voor een afstand van 600 meter geen andere bebouwing is, kan de wat meer naar achteren gelegen woning ook worden gezien als een afsluiting van de rij woningen van de Strijbeekseweg 28 en de ten zuiden ervan gelegen woningen. De welstandscommissie van de gemeente Alphen-Chaam heeft de ligging van de woning beoordeeld en de toekomstige situatie als akkoord bevonden.

Daarnaast is ervoor gekozen om de woning verder naar achter op het perceel te plaatsen om de zichtlijnen vanuit de nieuwe woning te optimaliseren ten opzichte van de bestaande situatie. Het geheel heeft hierdoor een ruimtelijker karakter op het perceel (betere verdeling). Tevens wil de initiatiefnemer de bestaande authentieke notenboom op het perceel, die op een afstand van ongeveer 18 meter van de weg ligt, behouden en hierachter de nieuwe woning gaan realiseren.

De ligging van de nieuwe woning zorgt ook voor een verbetering van het woongenot. Door verder van de weg te liggen, is er minder geluidsoverlast van het langsrijdende verkeer. Al met al kan worden gesteld dat een meer naar achteren gelegen woning geen afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

2.3 TOEPASSING WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

Zoals reeds is toegelicht, wordt in dit wijzigingsplan gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 4.6.4 van het geldend bestemmingsplan. Het agrarische bouwvlak ter plaatse van de Strijbeekseweg 28, wordt hiermee gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. Hierna is nader ingegaan op

de voorwaarden uit artikel 4.6.4 die in acht dienen te worden genomen om de wijzigingsbevoegdheid toe te passen. Tevens is beschreven hoe deze voorwaarden zich verhouden tot voorliggend plan.

Wijzigingsvoorwaarde	Toetsing
a) Deze wijziging is niet toegestaan op agrarische locaties ter plaatse van de aanduiding 'Reconstructiewetzone - Landbouwontwikkelingsgebied'	<i>De aanduiding 'Reconstructiewetzone – Landbouwontwikkelingsgebied' is ter plaatse niet van toepassing.</i>
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.	<i>De bestemming wordt over een oppervlak van 1.925m2 gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. De overige 975m2 van het agrarisch bouwvlak worden herbestemd als 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'.</i>
c) Het agrarisch bedrijf ter plaatse dient te zijn beëindigd.	<i>De agrarische activiteiten zijn al voor een langere tijd beëindigd.</i>
d) Hergebruik van de gronden ten behoeve van agrarische doeleinden redelijkerwijs niet langer mogelijk is.	<i>Het plangebied ligt in het beekdalgebied van de Mark, wat een open karakter heeft met in het gebied lintbebouwing van de Strijbeekseweg. Het plangebied is minder dan 3.000 m2 groot, waardoor hervestiging van toekomstbestendige, duurzame en economische rendabele agrarische bedrijfsvoering niet haalbaar is. Daarvoor zijn de agrarische percelen en de omvang van het agrarisch bouwvlak te klein. Bovendien ligt de locatie in een extensiveringsgebied voor landbouw.</i>
e) De oppervlakte bijgebouwen bij de woning dient door sloop van overvloedige bebouwing teruggebracht te worden tot 200 m ² , waarbij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gehandhaafd dient te blijven.	<i>Hieraan wordt voldaan door het slopen van de opstallen en nieuwe bebouwing te realiseren die het genoemde oppervlakte niet overschrijdt. Er is geen sprake van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing die gehandhaafd dient te blijven.</i>
f) De wijziging van de bestemming mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.	<i>De huidige bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere woning. Het plan resulteert niet in een aantasting van de belangen van omwonenden en het levert geen belemmeringen voor omliggende (agrarische) bedrijven. Dit is nader onderbouwd in hoofdstuk 4.</i>

g)	De nieuwe woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat	<i>Voorliggend plan resulteert niet in bezwaren op de relevante omgevingsaspecten (zie hoofdstuk 4). Aan deze voorwaarde wordt voldaan.</i>
h)	De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.	<i>Voorliggend plan resulteert niet in bezwaren op de relevante omgevingsaspecten (zie hoofdstuk 4). Aan deze voorwaarde wordt voldaan.</i>

3.0 BELEID

Dit hoofdstuk gaat in op het beleid dat de verschillende overheden voor ruimtelijke ontwikkelingen hebben opgesteld. Ten eerste het rijksbeleid, vervolgens het provinciale- en regionale beleid en tot slot het gemeentelijke beleid. De relevante beleidsstukken zijn beschreven, waarna is toegelicht in hoeverre onderdelen hiervan betrekking hebben op voorliggende ontwikkeling.

3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Rijksoverheid werkt aan een nieuwe Omgevingswet. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook één Rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Met deze visie geeft het Rijk de hoofdlijnen van de gewenste kwaliteit van de leefomgeving, de voorgenomen ontwikkeling en het te voeren beleid in Nederland tot 2050.

Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe het Rijk samen met medeoverheden en de samenleving uitvoering geeft aan de NOVI. De NOVI wordt uitgewerkt in algemene rijksregels, bestuurlijke afspraken, beleidsprogramma's, inzet van financiële middelen en kennisontwikkeling, die gebiedsgericht worden ingezet.

In dit wijzigingsplan zijn geen strijdigheden met de uitgangspunten uit de NOVI opgenomen.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. In de structuurvisie schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Op basis van landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten heeft het Rijk in het verleden een selectie gemaakt van twintig 'Nationale landschappen'. Deze landschappen weerspiegelen samen de diversiteit en ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Het Rijk laat het beleid ten aanzien van landschap op land over aan provincies en wil provincies meer ruimte geven bij de afweging tussen verstedelijking en landschap, om zo meer ruimte te laten voor regionaal maatwerk.

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, heeft het Rijk een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Overige regels vinden hun doorwerking in de provinciale regelgeving (paragraaf 3.2).

Beoordeling en conclusie

Voor het plangebied zijn geen rijksbelangen of –opgaven vastgelegd. Het initiatief is in lijn met de structuurvisie, aangezien er geen strijd is met de nationale belangen. Hieronder wordt nog ingegaan op de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking)

Toetsingskader

Het Rijk heeft in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. De toelichting bij een wijzigingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt moet aan de volgende voorwaarden voldoen:

- De toelichting bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling;
- Indien het wijzigingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, moet het plan een motivering bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De ladder hoeft alleen te worden doorlopen indien sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Onder stedelijke ontwikkeling wordt gezien het bepaalde in artikel 1.1.1 Besluit ruimtelijke ordening: een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Onder het begrip 'andere stedelijke voorzieningen' vallen onder meer accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport, leisure en accommodaties voor recreatie. Of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Beoordeling en conclusie

Het is van belang om bij de vaststelling van wijzigingsplannen e.d. de ladder voor duurzame verstedelijking juist toe te passen. Maar voordat daaraan wordt toegekomen, moet worden gezien of de ladder wel van toepassing is. Dat hangt af van de vraag of wordt voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij kleinschalige ontwikkelingen is niet altijd sprake van verstedelijking. De grens van een stedelijke ontwikkeling ligt voor woningbouw op 12 woningen, zo blijkt uit jurisprudentie (ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921, r.o. 4.3.)

Onderhavig wijzigingsplan voorziet in de ontwikkeling van een woning op een bestaand perceel, waarvoor eerst de huidige woning wordt gesloopt. Dit is geen stedelijke ontwikkeling, zoals benoemd in de eerste stap van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Verdere toetsing aan de ladder duurzame verstedelijking kan daarom achterwege gelaten worden.

3.2 PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID

3.2.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant', Visie op de Brabantse leefomgeving

Toetsingskader

De nieuwe Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultureel erfgoed en water. En regelt zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. De provincie wil alvast gaan werken volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving van de provincie voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Beoordeling en conclusie

In de visie zijn door de provincie de doelen nog niet precies vastgelegd. Immers, diep, rond en breed kijken (zie hoofdstuk 4 in deze omgevingsvisie) is centraal uitgangspunt bij het samenspel voor de uitwerking van de visie. Dat betekent dat de provincie volop ruimte biedt voor inbreng vanuit partijen en disciplines. De omgevingsvisie agendeert en nodigt uit om hier samen mee aan de slag te gaan. Daarvoor is een verdere uitwerking van de ambitie nodig in programma's. Die uitwerking is een opgave die op de visie volgt en die in opeenvolgende bestuursperiodes de opdracht en de ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen. Steeds anticiperend op veranderende omstandigheden en beweging in Brabant. De uitwerking van de ambitie in programma's heeft nog niet plaatsgevonden. Het is derhalve nog niet mogelijk initiatieven te toetsen aan de omgevingsvisie. Totdat de programma's zijn uitgewerkt, worden de initiatieven voorlopig nog getoetst aan de 'Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014'.

3.2.2 Structuurvisie 2010 - partiële herziening 2014

Toetsingskader

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 (SVRO) vastgesteld. De SVRO is opgebouwd uit twee onderdelen. In onderdeel A wordt de kern van de visie verwoord op ruimtelijke ontwikkelingen van Noord-Brabant. Het landschap en de wijze waarop dit moet worden versterkt, staan in dit onderdeel voorop. Deel B van de structuurvisie beschrijft de wijze waarop de provincie de visie uitwerkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Beoordeling en conclusie

In de structurenkaart van de SVRO (zie afbeelding) is voorliggend plangebied aangeduid als 'Groenblauwe mantelgebied'. Voor de gebieden met de aanduiding 'Groenblauwe mantel' geldt dat het uit overwegend gemengd landelijk gebied bestaat met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water (-beheer) en landschap is in de groenblauwe mantel een belangrijke opgave. Vormen van grondgebonden agrarisch grondgebruik zijn van blijvend belang voor de ontwikkeling van groene en blauwe waarden.

In voorliggend plangebied is echter sprake van een agrarische bedrijfslocatie, die gezien de ligging in de Groenblauwe mantel niet geschikt is voor de hervestiging van toekomstbestendige, duurzame en economisch rendabele agrarische bedrijvigheid. De omvorming van dergelijke locaties waarbij de nieuwe functie (zoals wonen) bijdraagt aan de gebruikswaarde van het buitengebied wordt gestimuleerd.



Kaart 2: Structurenkaart

Groenblauwe mantel

Thema: natuur, water



Gebiedsbegrenzing: indicatief

Uitsnede structurenkaart SVRO en bijbehorende legenda

3.2.3 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

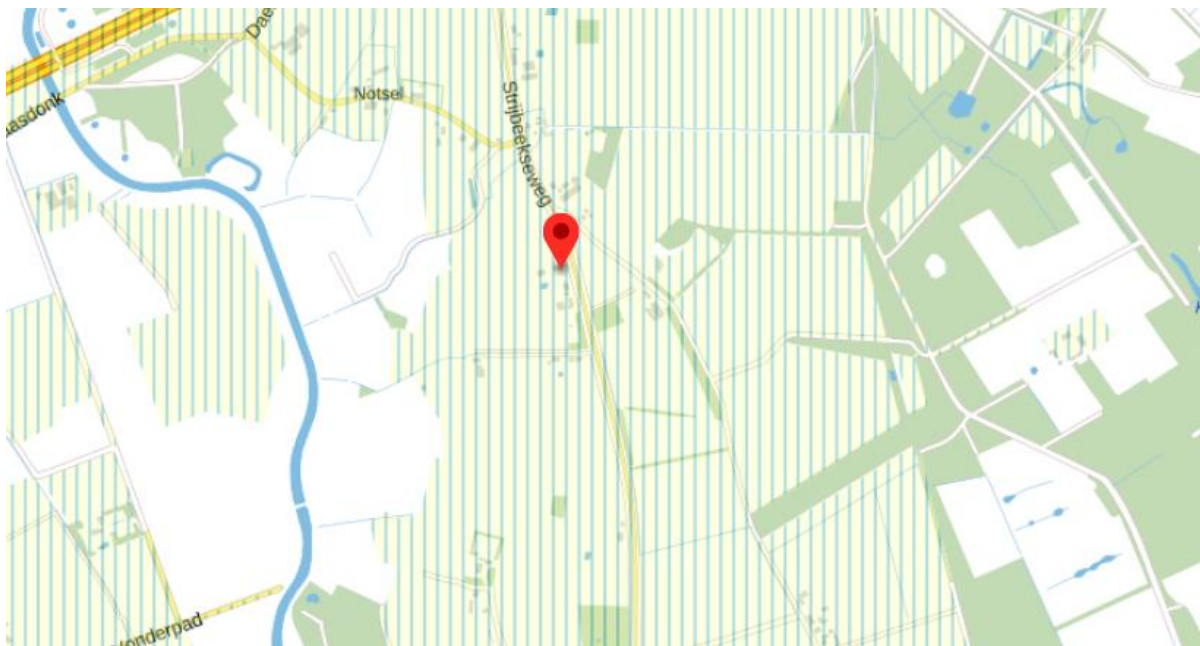
Toetsingskader

De Interim omgevingsverordening is op 5 november 2019 inwerking getreden en in april 2022 geactualiseerd. De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De Interim omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen, maar is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. In principe zijn de huidige regels gehandhaafd met het huidige beschermingsniveau.

Beoordeling

Hierna wordt ingegaan op deze regels en in hoeverre die van toepassing zijn op het wijzigingsplangebied. Vervolgens wordt beoordeeld in hoeverre voorliggend plan hierop aansluit.

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening aangewezen als gelegen binnen het 'Landelijk gebied' en specifiek binnen de 'Groenblauwe mantel'. Er gelden specifieke regels voor het wonen binnen het landelijk gebied; hierbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen de 'Groenblauwe mantel' en het 'Gemengd landelijk gebied'. Verderop in deze paragraaf wordt ingegaan op de regels voor het wonen binnen het landelijk gebied.



Uitsnede basiskaart landelijk gebied Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Artikel 3.68: Wonen in landelijk gebied en artikel 3.69: Afwijkende regels wonen

Artikel 3.68 van de Interim omgevingsverordening stelt dat binnen het Landelijk gebied enkel bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan en dat zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten. Artikel 3.69 sub d regelt dat het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning is toegestaan, als verzekerd is dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en mits overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Beoogd wordt om de bedrijfswoning ter plaatse van het plangebied om te zetten naar reguliere burgerwoning. Deze woning wordt niet gesplitst in meerdere woonfuncties. Alle voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Aan de voorwaarden voor het omzetten van bedrijfswoning naar burgerwoning wordt voldaan.

Artikel 3.5: Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

De artikelen 3.5 tot en met 3.8 vallen onder paragraaf 3.1.2 van de Interim Omgevingsverordening: Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies. In artikel 3.5 is opgenomen dat een bestemmingsplan bij de evenwichtige toedeling van functies invulling geeft aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving.

Het doel van de provincie is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende- of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten.

Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

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

De drie voorwaarden worden in de artikelen 3.6 tot en met 3.8 nader toegelicht.

Artikel 3.6: Zorgvuldig ruimtegebruik

Onder zorgvuldig ruimtegebruik wordt verstaan dat toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, bij stedelijke ontwikkeling wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking en dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

In de beoogde herontwikkeling wordt een bestaande bedrijfswoning ter plaatse van het plangebied omgezet naar een reguliere burgerwoning. Alle voormalige bedrijfsbebouwing en de bestaande bedrijfswoning worden gesloopt. Er is dus sprake van zorgvuldig ruimtegebruik, aangezien er geen nieuwe ruimte wordt gecreëerd. De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand ruimtebeslag en zorg voor een kwalitatieve impuls.

Artikel 3.7: Toepassing van de lagenbenadering

De lagenbenadering omvat de effecten van de ontwikkeling op (ruimtelijke) lagen en hun onderlinge wisselwerking. Het gaat hierbij om:

- a. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- b. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer;
- c. de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

De lagenbenadering houdt hierbij ook rekening met de factor tijd, waarbij rekening wordt gehouden met de herkomstwaarde, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde.

Aangezien op het perceel al een woning met bijbehorende bijgebouwen aanwezig is, voegt het plan geen extra bebouwing toe aan bestaande structuren. Daarom zal het plan geen (negatieve) invloed hebben op de ondergrond en netwerklagen. Deze worden niet anders gebruikt dan in de huidige situatie al het geval is en zullen in sommige gevallen zelfs verbeteren door het verdwijnen van enkele bijgebouwen.

Wat betreft de bovenste laag heeft de ontwikkeling ook een positief effect, aangezien het plan voorziet in niet alleen de ontwikkeling van de woning, maar ook de samenhang met de omgeving, waardoor het plan een kwalitatieve ontwikkeling is binnen de omgeving.

Artikel 3.8: Meerwaardecreatie

Hierbij gaat het om een evenwichtige benadering van economische, ecologische en sociale aspecten en de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit. Het plangebied krijgt een positieve impuls doordat (overbodige) bebouwing verdwijnt en er een betere woning voor in de plaats komt, waarmee op duurzame wijze wordt aan het verbeteren van het woningaanbod. Door het (formeel) verdwijnen

van de agrarische functie en de landelijke inpassing is er bovendien een positief effect op de ecologische aspecten van het plangebied. Artikel 3.9 richt zich op deze kwaliteitsverbetering.

Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening stelt dat een ruimtelijke ontwikkeling binnen het Landelijk gebied gepaard dient te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Het provinciaal ruimtelijk beleid kent de rood-met-groen-koppeling. Dit houdt in dat, wanneer uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied onontkoombaar is, die uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied. In de Interim omgevingsverordening is de rood-met-groen-koppeling vertaald in het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap'.

Als uitwerking van artikel 3.9 van de Interim Omgevingsverordening heeft het RRO Regio West-Brabant de kwaliteitsverbetering van het landschap uitgewerkt in de notitie 'Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant', aldus vastgesteld op 18 december 2014. Het omzetten van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming wordt op basis van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant toelaatbaar geacht.

Een dergelijke herbestemming wordt beschouwd als een ruimtelijke ontwikkeling, zodat toepassing moet worden gegeven aan het principe kwaliteitsverbetering van het landschap. Met de regionale notitie is bepaald dat er drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen zijn:

- Categorie 1: ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist;
- Categorie 2: ruimtelijke ontwikkelingen met weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden. De kwaliteitsverbetering vindt plaats in de vorm van landschappelijke inpassingsmaatregelen. Deze categorie is niet limitatief;
- Categorie 3: ruimtelijke ontwikkelingen welke niet tot categorie 1 of 2 behoren. De kwaliteitsverbetering wordt berekend op basis van de bestemmingswinst.

Het omzetten van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming betreft een ruimtelijke ontwikkeling die in categorie 2 moet worden geschaard. De landschappelijke inpassing moet in verhouding zijn met (de impact van) de ruimtelijke ontwikkeling. Dit is maatwerk. De verantwoording van de (mate van) landschappelijke inpassing dient onderdeel uit te maken van het wijzigingsplan. In onderhavig wijzigingsplan is dan ook voorzien in een passende landschappelijke inpassing ter plaatse van het plangebied. Een beschrijving hiervan is gegeven in paragraaf 2.2.

Met de beoogde herontwikkeling wordt invulling gegeven aan de eisen zoals deze worden gesteld in het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat onderhavig initiatief mogelijk is binnen de kaders van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 GEMEENTELIJK BELEID

3.3.1 Structuurvisie Alphen-Chaam

Toetsingskader

De structuurvisie geeft op hoofdlijnen een toekomstbeeld van de gewenste ruimtelijke inrichting van de gemeente tot 2030 en is op 27 februari 2014 vastgesteld. De thema's voor de ontwikkeling zijn wonen, werken, voorzieningen, recreatie en toerisme, landschap en verkeer en infrastructuur. Inhoudelijk sluit de ambitie aan bij de Agenda van de Toekomst Alphen-Chaam 2020 wat leidt tot de volgende ambities:

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

De ambitie voor 'het wonen' is verwoord in de Structuurvisie Wonen: Zorg, voor passend wonen goed leven. Hieruit zijn de volgende speerpunten geformuleerd:

- Het op tijd inspelen op de veranderende huishoudenssamenstelling als gevolgen van vergrijzing en de stagnerende groei en (nog) later de krimp van de bevolking. Als gevolg hiervan zal de vraag naar seniorenwoningen- of nultredenwoningen en naar zorg- en welzijnsvoorzieningen toenemen. Het heeft tevens gevolgen voor sport en onderwijs;
- De woningmarkt klaarmaken voor de veranderende en kleinere vraag in de toekomst;
- Het streven dat eenieder een passende woning binnen de gemeente kan vinden, aansluiten bij de persoonlijke behoefte;
- Het wonen in een groene en rustige omgeving, waar buurt bewoners met elkaar en de buurt begaan zijn en waar noodzakelijke voorzieningen aanwezig of bereikbaar zijn.

Daarnaast gaat de Structuurvisie ook in op het aspect 'Landschap', waarbij natuur, water en cultuurhistorie samenkomen. De gemeente moet een economische gezond gebied zijn met een sterke sociale cohesie, maar tegelijkertijd moeten ook de landschappelijke waarden worden beschermd. Ontwikkelingen dienen daarom voor een win-win-situatie te zorgen, waarbij de ontwikkelingen ook voor een impuls in de ruimtelijke kwaliteit zorgen. Een ontwikkeling moet voldoen aan een goede stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing en een eventuele noodzakelijke kwaliteitsverbetering van het landschap.

Er wordt ingezet op een aantrekkelijk leven en het samen met betrokken partijen behouden en versterken van de leefbaarheid in de kernen. In het verlengde van het Cittaslow gedachtengoed wordt gestreefd naar de versterking van de beleving 'wonen op het platteland en leven van het land'. Om te voorkomen dat (extra) leegstand ontstaat en om goed aan te sluiten bij de behoefte van ontwikkeling wordt gestuurd op het geleidelijk ontwikkelen van de woningvoorraad.

Beoordeling en conclusie

Met de omvorming van een niet langer toekomstbestendige agrarische bedrijfslocatie draagt de beoogde bij aan het optimaliseren van een vitaal en leefbaar buitengebied. Met de omzetting van de

agrarische bedrijfswoning naar een reguliere woning wordt de locatie op een passende manier benut. De bestaande bebouwing wordt gesloopt en er wordt duurzame nieuwbouw gecreëerd. Door een goede landschappelijke inpassing, met groenelementen die passen bij de omgeving, wordt bovendien de beoogde win-win-situatie voor het landschap gecreëerd. Het initiatief is daarom in overeenstemming met de gemeentelijke structuurvisie.

4.0 OMGEVINGSASPECTEN

Voor het ontwikkelen en in stand houden van leefbare en duurzame gemeentes dient bij ruimtelijke planvorming rekening te worden gehouden met de milieu- en omgevingsaspecten die door het plangebied en of de omgeving hiervan worden opgelegd. Door rekening te houden met deze aspecten kan een goed leefklimaat behouden blijven of worden ontwikkeld. In dit hoofdstuk zijn de verschillende milieu- en omgevingsaspecten die van belang zijn voor het plan(gebied) nader toegelicht.

4.1 BODEMKWALITEIT

Toetsingskader

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient bij ruimtelijke ontwikkelingen de bodemkwaliteit te worden beschouwd. Bij ruimtelijke plannen met een functiewijziging dient te worden aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de functie die ter plaatse wordt beoogd.

Middels een verkennend bodemonderzoek wordt inzicht verkregen in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en de mogelijke aanwezigheid van verontreinigde stoffen in de grond of het freatisch grondwater. Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek wordt vastgesteld of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem een belemmering vormt voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling

Door Stantec is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd om inzicht te krijgen in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en daarmee vast te stellen of er op de locatie verontreinigende stoffen in de grond of het freatisch grondwater aanwezig zijn. Het rapport is als bijlage toegevoegd.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd: de bovengrond van het plangebied bevat plaatselijk maximaal licht verhoogde gehalten cadmium, zink en/of PAK gemeten. De ondergrond bevat geen verhoogde gehalten, ook niet ter plaatse van een voormalige ondergrondse HBO-tank. Het grondwater bevindt zich op circa 0,8 m-mv en bevat licht verhoogde concentraties barium en zink.

Plaatselijk is een stuk golfplaat aangetroffen. Samen met het gehalte asbest in de fijne fractie, is een asbestgehalte van 970 mg/kg d.s. gemeten. Op de rest van het terrein is maximaal 9 mg/kg d.s. asbest gemeten.

Door Stantec is een nader asbestonderzoek uitgevoerd, die als bijlage aan deze toelichting is toegevoegd. Hieruit blijkt dat maximaal een asbestgehalte van 196 mg/kg d.s. is aangetoond, waarmee de asbestverontreiniging is bevestigd. Het gaat om een verontreiniging van ongeveer 50 m³. Daarmee betreft het een geval van ernstige bodemverontreiniging, ontstaan voor 1993. Sanerende maatregelen zijn noodzakelijk om de ontwikkeling mogelijk te maken. Er moet hiervoor een BUS-melding worden ingediend.

Conclusie

In het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetoond die het plan kunnen belemmeren. Wel is in de bodem een asbestverontreiniging aangetoond, die eerst dient te worden gesaneerd.

4.2 GELUID

Toetsingskader

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling met geluidsgevoelige gebouwen (waaronder woningen), nieuwe wegen en de reconstructie van bestaande wegen dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh is alleen van toepassing binnen de wettelijk vastgestelde zone van een weg. Een akoestisch onderzoek in het kader van de Wgh is alleen noodzakelijk wanneer de ontwikkeling plaatsvindt binnen een zone van een weg en waarbij sprake is van geluidsgevoelige bestemmingen.

Beoordeling en conclusie

Een akoestisch onderzoek (Wet geluidhinder) is uitsluitend noodzakelijk indien er sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelige functie en/of de wijziging aan de geluidgezoneerde bron. In het plangebied is reeds een (bedrijfs)woning aanwezig. Voorliggend wijzigingsplan voorziet in de herbestemming van de agrarische bedrijfsbestemming naar een reguliere woonfunctie. De nieuwe planologische regeling maakt het oprichten van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen niet mogelijk. Een akoestisch onderzoek in het kader van de Wgh is derhalve niet van toepassing. Het aspect akoestiek vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.3 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

Toetsingskader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevend afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen.

De richtafstand tussen een milieugevoelige functie en de milieubelastende activiteit wordt bepaald vanaf de gevel van de gevoelige functie, die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is, tot de grens van de inrichting. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

De richtafstanden zijn afhankelijk van het omgevingstype waarbinnen de milieugevoelige bestemming ligt. De VNG publicatie gaat uit van het omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied of van een gemengd gebied. Een rustige woonwijk/rustig buitengebied kan aangemerkt worden als een gebied zonder functiemenging en een minimale invloed van invloeden van wegverkeer. Bij een gemengd gebied is sprake van een functiemenging tussen wonen en milieubelastende activiteiten,

van wonen langs drukke gebiedsontsluitingswegen of bij lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid.

Voor het omgevingstype gemengd gebied kunnen deze richtafstanden met één stap worden verlaagd, behalve voor het aspect gevaar. De richtafstandenlijst biedt voor een scala aan typen bedrijvigheid de richtafstanden tot gevoelige bestemmingen vanwege geur, stof, geluid en gevaar. Voor het aspect gevaar wordt hierbij wel de kanttekening geplaatst dat mogelijke specifieke regelgeving van toepassing kan zijn zoals het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) of het Vuurwerkbesluit.

De afstand tussen de ruimtelijke ontwikkeling en de milieubelastende activiteit wordt bepaald vanaf de gevel van milieugevoelige objecten (die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk zijn) tot de grens van de inrichting.

Beoordeling

De omgeving van het plangebied moet worden gekenmerkt als een rustig gebied. De richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' kunnen hierdoor niet met één afstandsstap verlaagd worden zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Het meest nabij gelegen bedrijf met een milieucategorie is het agrarische bedrijf (akkerbouw), aan de Strijbeekseweg 30, op circa 40 meter van het plangebied. Een dergelijk bedrijfstype correspondeert met een maximale milieucategorie 2, met een bijbehorende richtafstand van 30 meter. Voor dit bedrijf geldt dat de woning aan de Strijbeekseweg 28a maatgevend is voor bedrijfsactiviteiten.

Aan de Strijbeekseweg 37a/39 is een steigerbouwbedrijf gevestigd. De inrichting komt conform VNG-brochure overeen met een bouwbedrijf > 2.000m² met milieucategorie 3.1 waarvoor een maximale richtafstand van 100 meter geldt. Het plangebied ligt precies op 100 meter van het bedrijf, waardoor aan de richtafstand wordt voldaan. Bovendien geldt dat de woning aan de Strijbeekseweg 39a maatgevend is voor de bedrijfsvoering van het steigerbouwbedrijf.

Conclusie

Met het plan wordt de locatie planologisch herbestemd voor regulier woongebruik. Deze wijziging veroorzaakt geen beperkingen voor de bedrijfsvoering van omliggende percelen. Voor nabijgelegen woningen geldt dat de herbestemming positief bijdraagt aan de voortzetting van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse. Er wordt derhalve voldaan aan de wijzigingsvoorwaarde in artikel 4.6.4 onder g.

4.4 LUCHTKWALITEIT

4.4.1 Wet milieubeheer

Toetsingskader

Luchtkwaliteit is geregeld in de Wet milieubeheer. Een specifiek onderdeel van deze wet is de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM). Hierin is bepaald wanneer de mate van de bijdrage aan de luchtverontreiniging verwaarloosbaar klein is. In zo'n geval hoeft een project niet langer meer

getoetst te worden, ongeacht of in de huidige situatie al sprake is van een overschrijding van grenswaarden.

Een project wordt als NIBM beschouwd als aannemelijk is dat het project niet leidt tot een toename van de concentraties van NO₂ of PM₁₀ van meer dan 3% van de grenswaarde.

Beoordeling

Om het beoordelen van plannen voor overheden eenvoudiger te maken is in de Regeling NIBM het percentage van 3% uitgewerkt in concrete getallen. De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor woningbouwplannen ligt bij 3% op 1.500 woningen. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 3.000 woningen worden gehanteerd. In het voorliggend plan is geen sprake van de toevoeging van woningen; een bestaande bedrijfswoning wordt omgevormd tot een reguliere burgerwoning. De ontwikkeling kan derhalve als NIBM worden beschouwd, waardoor een toetsing aan de grenswaarden achterwege kan blijven.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit levert dan ook geen beperkingen op voor deze ontwikkeling.

4.4.2 Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

Toetsingskader

Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening dient ook beoordeeld te worden of het aanvaardbaar is om het project op deze locatie te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan de ter plaatse bestaande luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project zelf 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur onder andere bij een woning, school of sportterrein.

Om inzicht te geven in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging wordt gebruik gemaakt van de, door het ministerie van Infrastructuur en Milieu, beschikbaar gestelde digitale monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Met de jaarlijkse monitoring van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) wordt de ontwikkeling van de luchtkwaliteit gevolgd en wordt de uitvoering van de maatregelen en projecten (die zijn opgenomen in het NSL) bijgehouden.

De Monitoringstool is het instrument waarmee de stand van zaken in de uitvoering van de projecten en maatregelen in het NSL wordt gevolgd, en de concentraties luchtverontreinigende stoffen worden berekend voor het achterliggende kalenderjaar en de toekomstige jaren die relevant zijn voor het NSL (2016). De kaart van de monitoring van het NSL biedt de mogelijkheid om de verschillende resultaten van de monitoring zichtbaar te maken. Via de NSL-Monitoringstool zijn voorts de concentraties voor de jaren 2020 en 2030 afgelezen.

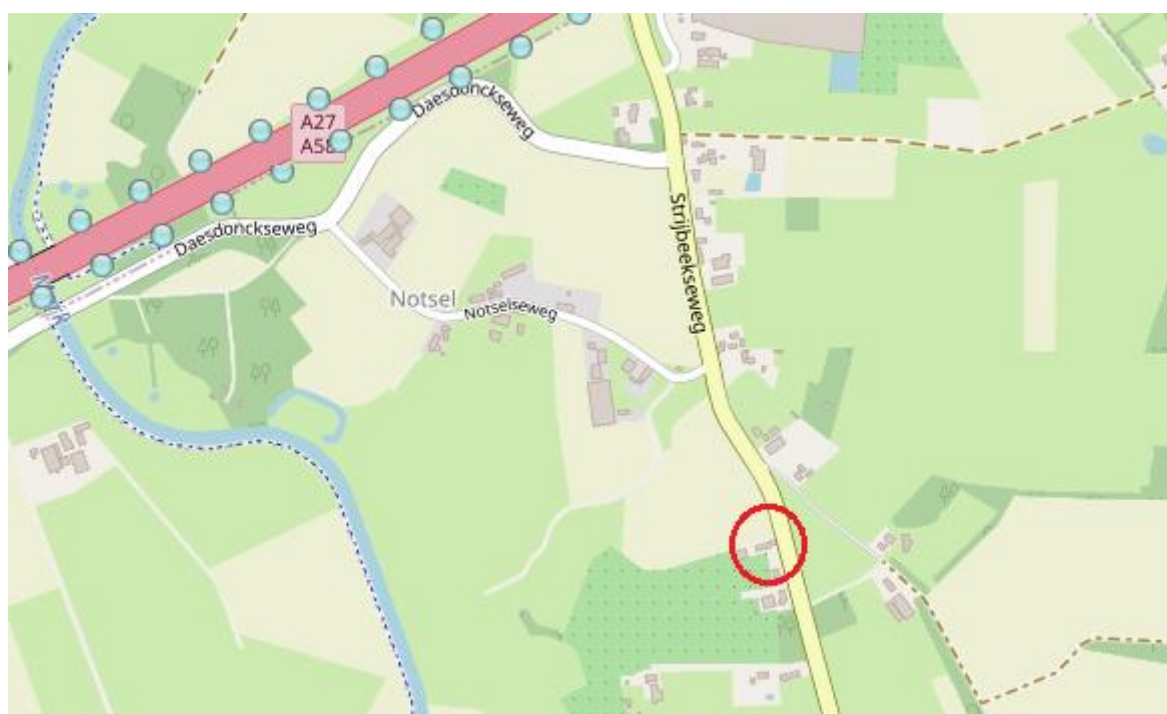
Beoordeling

Voor de kwaliteit van de buitenlucht bestaan verschillende soorten normen. Wettelijke grenswaarden en actiedrempels zijn meestal een compromis tussen haalbaarheid en gezondheid. Veel van de wettelijke normen komen direct uit Europese richtlijnen. De Monitoringstool is het instrument waarmee de stand van zaken in de uitvoering van de projecten en maatregelen in het NSL wordt gevolgd, en

de concentraties luchtverontreinigende stoffen worden berekend voor het achterliggende kalenderjaar en de toekomstige jaren die relevant zijn voor het NSL (2015 en 2020). De kaart van de monitoring van het NSL biedt de mogelijkheid om de verschillende resultaten van de monitoring zichtbaar te maken. Via de NSL-Monitoringstool zijn voorts de concentraties voor de jaren 2020 en 2030 afgelezen. Via de NSL-Monitoringstool zijn de volgende grenswaarden voor het plangebied bepaald:

	2020	2030	Jaargemiddelde maximale grenswaarde
NO ₂	27,3 µg/m ³	20,2 µg/m ³	40 µg/m ³
PM ₁₀	16,7 µg/m ³	15,1 µg/m ³	40 µg/m ³
PM _{2,5}	9,1 µg/m ³	7,6 µg/m ³	25 µg/m ³

Tabel: luchtkwaliteitswaarden, afgerond op hele waarden



Uitsnede NSL-monitoringstool met plangebied rood omcirkeld

Uit de monitoringstool blijkt dat in de omgeving van het plangebied de maximale concentraties voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} voor de jaren 2020 de jaargemiddelde grenswaarden niet overschrijden. Er is daarmee sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

Conclusie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ter plaatse van het plangebied de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald. Deze waarden zijn veel lager dan de gestelde grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit. Vanwege de algemene trend dat de emissies en achtergrondconcentraties gaan dalen, worden ook in de toekomst geen overschrijdingen verwacht.

4.5 EXTERNE VEILIGHEID

Toetsingskader

Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) vormen op dit moment het wettelijk kader voor het omgaan met deze risico's. Door het stellen van eisen aan afstanden tussen de activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten (woningen, kantoren, scholen, enz.) worden de eventuele gevolgen van deze risico's zoveel mogelijk beperkt.

Beoordeling en conclusie

Volgens de risicokaart bevindt het plangebied zich niet binnen risicocontouren en invloedsgebied van risicovolle inrichtingen of buisleidingen. Wel bevindt het plangebied zich binnen het invloedsgebied van het vervoer van toxische stoffen over de snelweg A58. Echter is binnen het plangebied reeds sprake van een bestaand kwetsbaar object. Voorliggend wijzigingsplan maakt geen nieuwe kwetsbare objecten mogelijk. Door het wijzigingsplan vindt geen toename van het groepsrisico plaats. De bereikbaarheid blijft gelijk en ook de zelfredzaamheid van de personen blijft onveranderd, waardoor kan worden volstaan met de standaard verantwoording groepsrisico. Daarin wordt geadviseerd om bij nieuwe bouwwerken een afsluitbare mechanische ventilatie toe te passen.

4.6 WATER

Toetsingskader

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: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. Hierna is het relevante waterschapsbeleid beschreven. Daarnaast wordt op beknopte wijze ingegaan op de (eventuele) invloeden welke de beoogde plannen op de aanwezige waterhuishouding heeft, en middels welke maatregelen/ voorzieningen deze invloeden kunnen worden geminimaliseerd.

Waterschapsbeleid Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente Alphen-Chaam. Het gaat dan om het waterkwantiteits- en kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer. Het waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het Waterbeheerprogramma 2022-2027, wat is afgestemd op Europees, nationaal en provinciaal beleid.

Het waterbeheerplan houdt rekening met de toekomst: klimaatadaptatie, innovaties, ruimtelijke ontwikkelingen, toekomstig medegebruik en het tegengaan van verdroging. Deze ontwikkelingen geven aanleiding tot de volgende accenten:

- het nationale Deltaprogramma voor waterveiligheid en de versterking van de dijken langs de Rijkswateren en de regionale rivieren;
- het optimaliseren van de zoetwatervoorziening met het oog op de toenemende droogte;

- inzet op bewustwording van watergebruikers zodat hun inzicht groeit over wat ze zelf aan waterbeheer kunnen bijdragen;
- helderheid over zowel beperkingen als mogelijkheden voor de gebruiksfuncties van het watersysteem;
- het verbeteren van de waterkwaliteit in een meer integrale, gebiedsgerichte uitvoeringsstrategie (combineren van verbeteren van de waterstanden, onderhouden van sloten en treffen van inrichtingsmaatregelen);
- afvalstoffen steeds meer inzetten als waardevolle grondstoffen zoals terugwinning van fosfaat en productie van bioplastic uit afvalwater;
- een duurzame energiewinning.

Het waterschap heeft 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 liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Met betrekking tot hydrologisch neutraal ontwikkelen hebben de drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hun keuren geharmoniseerd, genaamd "Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabants waterschappen". De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn; minder dan 500 m², tussen de 500 m² en 10.000 m² en meer dan 10.000 m²

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen.

Beoordeling

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in de omvorming van een agrarisch bedrijfsperceel naar een regulier woonperceel. In de huidige situatie is de locatie bebouwd met een woning en enkele agrarische schuren met een gezamenlijk oppervlak van 450m². Daarnaast is op de locatie circa 650m² erfverharding aangebracht. Met de omvorming van de het agrarisch bedrijfsperceel naar een reguliere woonfunctie worden alle agrarische opstallen gesloopt. Daarvoor in de plaats wordt een schuur met een omvang van maximaal 200m² herbouwd. Ook de bedrijfswoning wordt gesloopt en herbouwd. Daarmee neemt met de herinrichting van het perceel het oppervlak van de erfverharding af. In totaliteit neemt het verharde oppervlak ten gevolge van het plan af, waardoor de ontwikkeling geen negatief effect heeft op de waterhuishouding.

Op basis van de Algemene Regel is er geen verplichting tot aanleg van een retentievoorziening vanuit het waterschap Brabantse Delta. Het regenwater kan direct worden geïnfiltreerd of worden afgevoerd op het oppervlaktewater. Het perceel biedt voldoende ruimte om het afstromend regenwater ter plaatse te infiltreren. De perceeleigenaar dient dit op eigen terrein te realiseren.



Advies behandeling regenwater (RWA)

Er worden geen aanvullende voorzieningen in het kader van berging / infiltratie van regenwater geëist. Ten aanzien van het materiaalgebruik dienen geen uitlopende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink, zachte PVC en geïmpregneerde materialen te worden toegepast. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Advies behandeling vuilwater (DWA)

De voormalige bedrijfswoning wordt omgevormd tot een reguliere burgerwoning. Het waterschap Brabantse Delta is bevoegd gezag in de behandeling van vuilwater. Aangezien de plannen niet resulteren in een wijziging in de afvalwaterproductie, zijn geen belemmeringen aanwezig.

Conclusie

Het plan leidt niet tot een toename aan verharding en heeft geen negatieve effecten op de waterhuishouding. Het aspect water vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.7 NATUUR

Toetsingskader

De natuurwet- en regelgeving kent twee sporen, namelijk een soortgericht spoor en een gebiedsgericht spoor. De bescherming van deze twee sporen is geregeld in de Wet natuurbescherming. Ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de natuurwetgeving.

Door Van Nierop is een quickscan Flora- en Faunawetgeving uitgevoerd. Doel van deze quickscan is het inzichtelijk maken of beschermde natuurwaarden in het plangebied aanwezig zijn en welke betekenis deze hebben voor de verdere uitvoering van het initiatief. Verder wordt inzichtelijk gemaakt of er door de geplande ontwikkeling negatieve effecten te verwachten zijn op beschermde gebieden. De onderzoeksrapportage is als separate bijlage aan voorliggend wijzigingsplan toegevoegd. De resultaten van het onderzoek zijn hier kort samengevat.

Beoordeling gebiedsbescherming

De onderzoekslocatie ligt op circa 2,8 kilometer van het Natura 2000-gebied Ulvenhoutse Bos. Uit de berekening naar stikstofdepositie is geen overschrijding gebleken. Op circa 130 meter ligt het Natuur Netwerf Brabant. Gezien de afstand en de zeer lokale invloed van de maatregelen kan worden gesteld dat de voorgenomen ontwikkelingen geen invloed hebben op het functioneren van het NNB, omdat de maatregelen geen fysieke aantastingen of veranderingen tot de wezenlijke kenmerken van het NNB teweegbrengen.

De voorgenomen ontwikkelingen doen geen afbreuk aan de kwaliteit en kwantiteit van deze beschermde gebieden. Mogelijk dat de voorgenomen ontwikkelingen juist een positief effect hebben op het landschap en verbinding met omliggende gebieden, gezien er houtsingels gerealiseerd zullen worden over het terrein.

Beoordeling soortenbescherming

In de Wet natuurbescherming is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd en voor alle soorten, ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

Houtopstanden

Bij de voorgenomen maatregelen zal de boom tegen de woning en garage verwijderd worden, evenals de drie bomen in de tuin en de knotwilgen. Gezien deze bomen in de tuin staan, geldt er volgens artikel 4.1, b uit de Wet Natuurbescherming een vrijstelling op de kapmelding en herplantplicht.

Planten

Er worden geen beschermde flora soorten verwacht binnen de onderzoekslocatie, waardoor redelijkerwijs kan worden uitgesloten dat verbodsbepalingen uit de Wnb worden overtreden.

Zoogdieren

De onderzoekslocatie biedt geen essentieel onderdeel voor beschermde grondgebonden zoogdieren, waarmee overtreding van de verbodsbepalingen uit de Wnb uitgesloten is.

Vleermuizen

De onderzoekslocatie kan leefgebied bieden voor diverse vleermuissoorten. Met het slopen van de gebouwen en kappen van de boom met holte kunnen verblijfplaatsen verloren gaan, waarmee een overtreding van de verbodsbepalingen uit de Wnb ontstaat. Om de aanwezigheid van verblijfplaatsen voor vleermuizen vast te stellen, dient vervolgonderzoek plaats te vinden naar zomer-, paar- en kraamverblijfplaatsen. Globaal kan hiervoor de periode 15 april tot en met oktober aangehouden worden, dit verschilt echter per soort.

Vogels

Enkele dakpannen liggen los, waardoor er weggroepmogelijkheden zijn vanaf de buitenkant voor zowel de huismus als de gierzwaluw. De directe omgeving is niet optimaal voor de huismus, gezien de beperkte groenelementen in de directe omgeving van de woning. De aanwezigheid van de huismus is echter niet uit te sluiten. De geplande maatregelen dienen uitgevoerd te worden buiten het broedseizoen waardoor er geen broedgevallen aanwezig zullen zijn binnen de onderzoekslocatie.

Daarnaast kan de onderzoekslocatie dienstdoen als nestlocatie voor de huismus en gierzwaluw. Slopen van het gebouw kan hierdoor een overtreding van de verbodsbepalingen uit de Wnb teweegbrengen.

Om de aanwezigheid van verblijfplaatsen van de gierzwaluw en huismus vast te stellen, dient vervolgonderzoek uitgevoerd te worden. Voor de huismus geldt dat er twee bezoeken uitgevoerd dienen te worden in de periode 1 april tot en met 20 juni. Voor de gierzwaluw geldt de periode 1 juni tot en met 15 juli met een frequentie van drie bezoeken.

Amfibieën en reptielen

De onderzoekslocatie biedt geen onderdeel van het leefgebied voor beschermde amfibieën en reptielen, waarmee overtreding van de verbodsbepalingen uit de Wnb uitgesloten is.

Vlinders en libellen

De onderzoekslocatie biedt geen onderdeel van het leefgebied voor beschermde vlinders en libellen, waarmee overtreding van de verbodsbepalingen uit de Wnb uitgesloten is.

Overige soortgroepen

De onderzoekslocatie biedt geen onderdeel van het leefgebied voor overig beschermde soorten, waarmee overtreding van de verbodsbepalingen uit de Wnb uitgesloten is.

Conclusie

De ontwikkeling leidt niet tot significant negatieve effecten ten aanzien van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Wel dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen (15 maart tot en met 15 augustus) plaats te vinden. Tevens dient nog nader onderzoek plaats te vinden naar enkele vogels (huismus, gierzwaluw) en vleermuizen (gewone dwergvleermuis, laatvlieger, Brandt's vleermuis, kleine dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, ruige dwergvleermuis, baardvleermuis, franjestaart en rosse vleermuis). De resultaten van het onderzoek zullen te zijner tijd worden toegevoegd aan dit wijzigingsplan.

4.8 GEUR

Toetsingskader

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en/of het Activiteitenbesluit vormt het toetsingskader voor de geurhinder vanuit de omliggende veehouderijen. Dat kader stelt normen aan de geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten (alleen intensieve veehouderijen) en stelt minimale afstanden vast van veehouderijen tot geurgevoelige objecten (alle veehouderijen). Daarnaast geldt ook de Verordening geurhinder en veehouderij Gemeente Alphen-Chaam 2022.

Beoordeling en conclusie

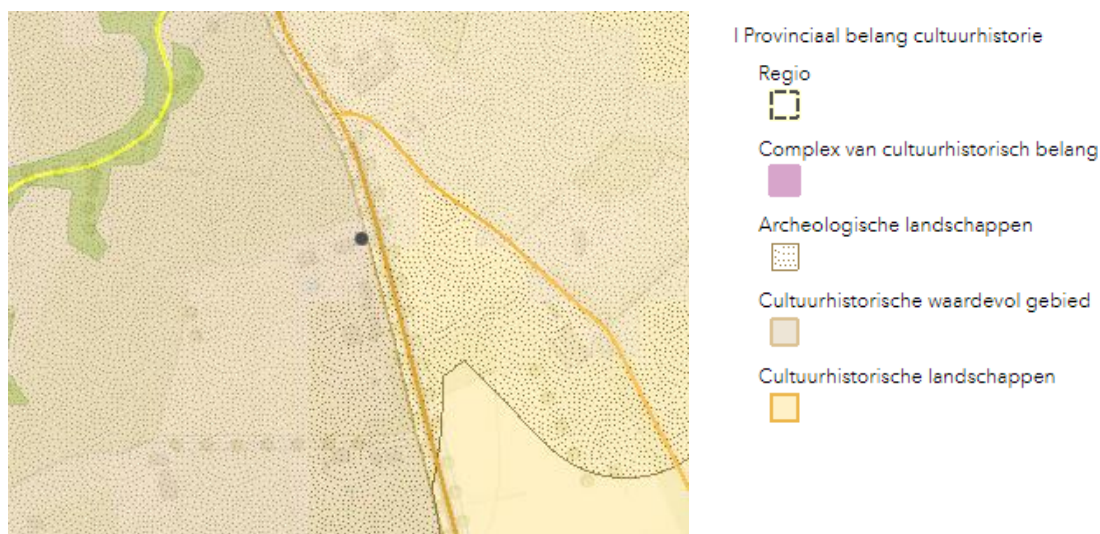
Binnen de gemeentelijke Verordening ligt het plan in deelgebied C, waar een maximale geurbelasting geldt van 8,0 ouE/m³. Binnen voorliggend wijzigingsplan wordt een agrarische bedrijfswoning omgevormd tot een reguliere burgerwoning. Zowel de agrarische bedrijfswoning als een burgerwoning zijn op basis van de Wgv een geurgevoelig object. Feitelijk vinden echter geen relevante wijzigingen plaats; de locatie van de woning verandert immers niet. Omliggende veehouderijen worden ten

gevolge van de plannen derhalve niet nader beperkt in hun bedrijfsvoering. Derhalve gelden er vanuit agrarische geurhinder geen belemmeringen.

4.9 CULTUURHISTORIE

Toetsingskader

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant staat aangegeven welke archeologische en cultuurhistorische waarden (in potentie) aanwezig zijn. Uit navolgende uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie blijkt dat het plangebied ligt binnen enkele cultuurhistorisch waardevolle gebieden.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Provincie Noord-Brabant

Beoordeling en conclusie

Het plangebied ligt in het beekdal van de Mark binnen het cultuurhistorisch vlak 'Daasdonkse Tiend'. Dit landschap bestaat uit akkers, weilanden en bosjes aan weerszijden van de Mark. Het weselijke deel behoorde vroeger tot het verdwenen kasteel Daesdonck en heeft een landgoedachtig karakter. Langs de Mark liggen ook enkele landduintjes met archeologische waarde.

Het plan omvat de omvorming van een agrarisch bedrijfsperceel naar reguliere woonfunctie. Binnen het plangebied zijn geen specifieke kenmerkende cultuurhistorische elementen aanwezig. Ten aanzien van de bescherming van de cultuurhistorische waarden gelden voor de huidige ontwikkeling geen belemmeringen.

4.10 ARCHEOLOGIE

Toetsingskader

Gemeenten hebben op basis van de Monumentenwet en de Wet op de archeologische monumentenzorg de rol van bevoegd gezag op gebied van archeologie. Dit betekent dat de zorg voor

het bodemarchief niet langer vrijblijvend is, maar dat zij de verantwoordelijkheid moeten nemen voor de archeologische monumentenzorg.

De raad van de gemeente Alphen-Chaam heeft 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 zijn. Aan de waarden zijn een beleidslijn en vrijstellingsgrenzen gekoppeld om te bepalen in welk geval deze beleidslijn gevolgd moet worden.

Beoordeling en conclusie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden verantwoord dat er geen archeologische waarden worden verstoord. Uit de archeologische beleidskaart van de gemeente Alphen-Chaam (zie onderstaande afbeelding) blijkt dat er ter plaatse van het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde geldt. Voor bodemingrepen dieper dan 0,40 cm en met een oppervlak groter dan 500m² dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.



Uitsnede archeologische beleidskaart Alphen-Chaam

Het archeologisch onderzoek is in maart 2022 uitgevoerd door Transect. Het onderzoek is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Uit het veldonderzoek, waarbij ook boringen zijn geplaatst, is gebleken dat het gebied waarschijnlijk onder permanent vochtige omstandigheden heeft verkeerdd, waardoor de hoge verwachting die op basis van het bureauonderzoek was toegekend kon worden bijgesteld naar een lage verwachting van archeologische verwachtingswaarde. Het plangebied kan daarom worden vrijgegeven voor de beoogde ontwikkeling. Eventuele toevallsvondsten tijdens de uitvoer van werkzaamheden dienen te worden gemeld bij de bevoegde overheid.

4.11 M.E.R.-BEOORDELING

Toetsingskader

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten het betreft. In het

Besluit m.e.r. wordt een onderscheid gemaakt in activiteiten die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C-activiteiten) en activiteiten die m.e.r.-beoordelings-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage D-activiteiten); er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden geldt een m.e.r.-plicht. Kunnen deze belangrijke nadelige milieugevolgen wel uitgesloten worden is een m.e.r. niet noodzakelijk. Hiervoor wordt gekeken naar bepaalde drempelwaarden.

Per 7 juli 2017 is het Besluit m.e.r. gewijzigd: ook voor activiteiten beneden de drempelwaarden dient voortaan nagegaan te worden of sprake kan zijn van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen. Ook de Wet natuurbescherming of een provinciale verordening kan hierbij van belang zijn. De toets wordt door (of in opdracht van) het bevoegd gezag uitgevoerd. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

De m.e.r.-beoordeling dient altijd te worden uitgevoerd als een besluit wordt voorbereid over activiteiten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. en die onder de drempelwaarden liggen. Voor de m.e.r.-beoordeling gelden twee voorwaarden:

- het gaat over één of meer activiteiten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r.
- de omvang van al die activiteit(en) ligt onder de drempelwaarde (kolom 2 van de D-lijst).

Beoordeling

Woningbouw is geen activiteit die voorkomt in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Er geldt daarom geen rechtstreekse plicht tot het maken van een milieueffectrapport. Bij woningbouw is sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject wanneer het voldoet aan een van de drie indicatieve drempelwaarden:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De beoogde herontwikkeling, die met dit plan wordt mogelijk gemaakt, overschrijdt deze drempelwaarden niet. Daarnaast is geen sprake van ligging in een gevoelig gebied. Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten treden geen belangrijke negatieve milieugevolgen op. Dit blijkt ook uit de beoordeling van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen.

Conclusie

Het plan kan niet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject en/of landinrichtingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r. en voorziet niet in activiteiten met belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Het maken van een milieueffectrapport of een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is niet nodig.

5.0 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 INLEIDING

Een wijzigingsplan bestaat uit planregels, een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. In de toelichting is gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Dit wijzigingsplan voorziet in de wijziging van een agrarisch bedrijfsperceel naar een woonbestemming. Hiermee kan de bestaande bedrijfswoning in gebruik worden genomen als reguliere woning. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de planregels en een verbeelding, die worden vergezeld van een toelichting.

5.2 PLANOPZET

Conform de wettelijke verplichting is gebruikgemaakt van de SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen) en IMRO2012 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening) voor de planregels en de verbeelding. Dit plan betreft een wijzigingsplan op basis van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 4.6.4 van het bestemmingsplan 'Correctieve herziening Buitengebied Alphen-Chaam 2010'. Er wordt gebruik gemaakt van de vrijheid om een beperkte set regels op te nemen met een directe verwijzing naar dit moederplan.

5.2.1 Algemene toelichting verbeelding

Op de verbeelding wordt met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de verbeelding met aanduidingen nadere regels aangegeven. De verbeelding is volgens IMRO 2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van kaarten. Hiermee wordt ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld met andere overheden en samenwerkingspartners. Verder maakt deze methode het mogelijk om het plan via internet te raadplegen. De digitale verbeelding is juridisch bindend.

5.2.2 Algemene toelichting planregels

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1 (inleidende regels), met daarin een aantal regels die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2 (bestemmingsregels), met daarin per bestemming onder meer bestemmingsregels, bouwregels en afwijkmogelijkheden;
- Hoofdstuk 3 (algemene regels), met daarin algemene afwijkings-, bouw-, gebruiks-, aanduidings-, afwijkings- en wijzigingsregels;
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), met daarin de overgangsregels en de slotregel.

5.3 TOELICHTING BESTEMMINGEN

De regels die deel uitmaken van het bestemmingsplan 'Correctieve herziening Buitengebied Alphen-Chaam 2010' van de gemeente Alphen-Chaam, zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1723.CHBPBG2010-VS01 zijn onverkort van toepassing na het onherroepelijk worden van dit wijzigingsplan, met uitzondering van een aantal gewijzigde regels.

De volgende wijzigingen komen voor in de regels:

- Ter plaatse van de bestemming 'Wonen' geldt dat de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 200m²;
- Ter plaatse van de bestemming 'Wonen' geldt dat deze bestemming aansluitend is toegestaan indien de landschappelijke inpassing, overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan, maximaal 1 jaar na onherroepelijk worden van het wijzigingsplan is uitgevoerd en kwalitatief en kwantitatief in stand wordt gehouden;
- Ter plaatse van de bestemming 'Wonen' geldt dat deze bestemming uitsluitend is toegestaan indien het oppervlak aan bijgebouwen wordt teruggebracht tot maximaal 200 m², maximaal 1 jaar na onherroepelijk worden van het wijzigingsplan.

6.0 UITVOERBAARHEID

6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De gronden zijn in eigendom van de opdrachtgever. Alle voorbereidings- en uitvoeringskosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Tussen de gemeente Alphen-Chaam en de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten. Het plan is voor de gemeente Alphen-Chaam derhalve een kostenneutrale ontwikkeling. Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het opstellen van een exploitatieplan achterwege kan blijven. De economische uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd. De exploitatiebijdragen zijn op basis van de legesverordening Alphen-Chaam 2022.

6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.2.1 Omgevingsdialoog

Naast de wettelijke procedures, besteedt de initiatiefnemer aandacht aan de communicatie met belanghebbenden middels een omgevingsdialoog. Omwonenden zijn mondeling op de hoogte gesteld van de plannen, waarbij ontwerptekeningen zijn laten zien. Hieruit zijn geen op- of aanmerkingen op het plan naar voren gekomen. Een verslag van de omgevingsdialoog is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

6.2.2 Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het onderhavige wijzigingsplan aan de daarvoor in aanmerking komende instanties toegezonden, waaronder de provincie Noord-Brabant en het Waterschap Brabantse Delta. Aan de hand hiervan is een passage aan dit plan opgenomen over de ligging van de woning ten opzichte van de Strijbeekseweg.

6.2.3 Ontwerp wijzigingsplan

Het ontwerp wijzigingsplan is ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimte ordening gedurende zes weken ter inzage gelegd, tussen 28 maart en 8 mei 2023. Hierbij is de gelegenheid geboden tot het indienen van zienswijzen. Er is één zienswijze binnengekomen. De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het wijzigingsplan. De nota van zienswijzen is als bijlage opgenomen bij deze toelichting.