

Toelichting

omgevingsvergunning

“Afwijkingsbesluit Snijderseweg 18a
te Chaam”

Planstatus: definitief
Datum: 2015-02-27
Plan identificatie: NL.IMRO.1723.ABsnijderseweg18a-CO01

Behoort bij besluit van/namens
B&W van Alphen-Chaam.

Zaaknummer: **Z14.00248**

Mij bekend,
Hoofd afdeling Publiekszaken



Poststuknummer: **2015i01006**

Schoenmakers

Advies Achtmaal BV

Minnelingsebrugstraat 4a
4885 KP ACHTMAAL

tel: 076 599 03 41

fax: 076 598 46 75

info@schoenmakers-ontwerp.nl

www.schoenmakersadvies.nl

Colofon

Titel: Omgevingsvergunning
"Afwijkingsbesluit Snijderseweg 18a te Chaam"

Opdrachtgever: Buro Van Hasselt
Laan 10
4901 LP OOSTERHOUT

Ontwerp:

Schoenmakers
Advies Achtmaal BV

Minnelingsebrugstraat 4a
4885 KP ACHTMAAL
Tel: 076-5990340
Fax: 076-5984675
www.schoenmakersadvies.nl

Contactpersoon: L. Schrauwen
leny@schoenmakers-ontwerp.nl

Projectnummer: 130961

Rapportnummer: 130961.01

Datum: 27 februari 2015

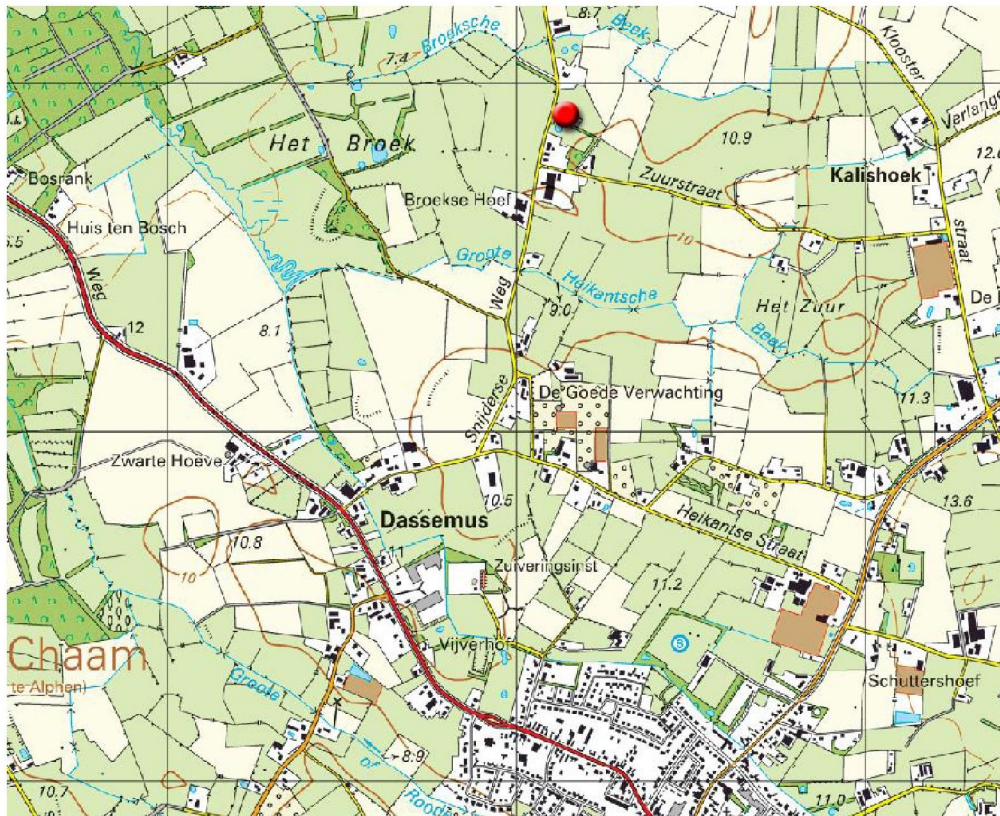
Status: Definitief

Toelichting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	6
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	6
1.4	Leeswijzer.....	6
 Hoofdstuk 2	 Bestaande situatie.....	 8
2.1	Bestaande situatie.....	8
 Hoofdstuk 3	 Beleidskader.....	 10
3.1	Algemeen	10
3.2	Beleid gemeentelijk niveau	10
3.3	Beleid provinciaal niveau	11
 Hoofdstuk 4	 Planuitgangspunten	 16
4.1	Ruimtelijke structuur.....	16
4.2	Functionele structuur.....	16
4.3	Ontstaansgeschiedenis.....	16
4.4	Milieu- en overige aspecten	17
 Hoofdstuk 5	 Planbeschrijving	 22
5.1	Omvang bestemmingsvlak	22
5.2	Omliggende bedrijven	22
5.3	Aanwezige waarden	22
5.4	Verkeers- en/of publieksaantrekkende werking	22
5.5	Kwaliteitsverbetering van het landschap	22
5.8	Nieuwe situatie	23
 Hoofdstuk 6	 Uitvoerbaarheid	 25
6.1	Economische uitvoerbaarheid	25
 Bijlagen:		
-	Landschappelijke inpassing	

Verbeelding



Figuur 1: Topografische kaart met daarop de planlocatie

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Alphen-Chaam 2010 heeft de locatie Snijderseweg 18a de bestemming 'Wonen'. Het bouwvlak is langs de bestaande woning naar achteren in getekend. Het initiatief is om de bestaande woning te vergroten tot 750 m³. Het voornemen is om de woning uit te breiden naar de linker en rechterkant. De uitbreiding naar de linkerkant valt buiten het bestaande bouwvlak. Het bouwvlak is achter de bestaande schuur ruim ingetekend, het initiatief is dan ook om het bouwvlak te vervormen.

Binnen het vigerende bestemmingsplan is geen binnenplanse wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waartoe het mogelijk is om het bouwvlak te vervormen. Het voornemen is om van het bestemmingsplan af te wijken, middels een afwijkingsprocedure ex. artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3. Voor de uitbreiding van de woning wordt middels een omgevingsvergunning de activiteiten 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en 'bouwen' gelijktijdig aangevraagd.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

De planlocatie is gelegen aan de Snijderseweg, in het buitengebied van Chaam. Het perceel is bij de gemeente kadastraal bekend onder de kadastrale gemeente CHA, sectie K, onder het nummer 0120. In figuur 1 en 2 is de planlocatie Snijderseweg 18a te Chaam weergegeven.



Figuur 2: Luchtfoto met daarop de planlocatie

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

De planlocatie Snijderseweg 18a te Chaam ligt in het bestemmingsplan Buitengebied Alphen-Chaam 2010. Op 11 februari 2010 is het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld. Het bestemmingsplan is op 27 juli 2010 in werking getreden.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige situatie van het plangebied. In hoofdstuk 3 van de toelichting wordt het vigerende beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau beschreven dat voor ontwikkeling van het plangebied relevant is.

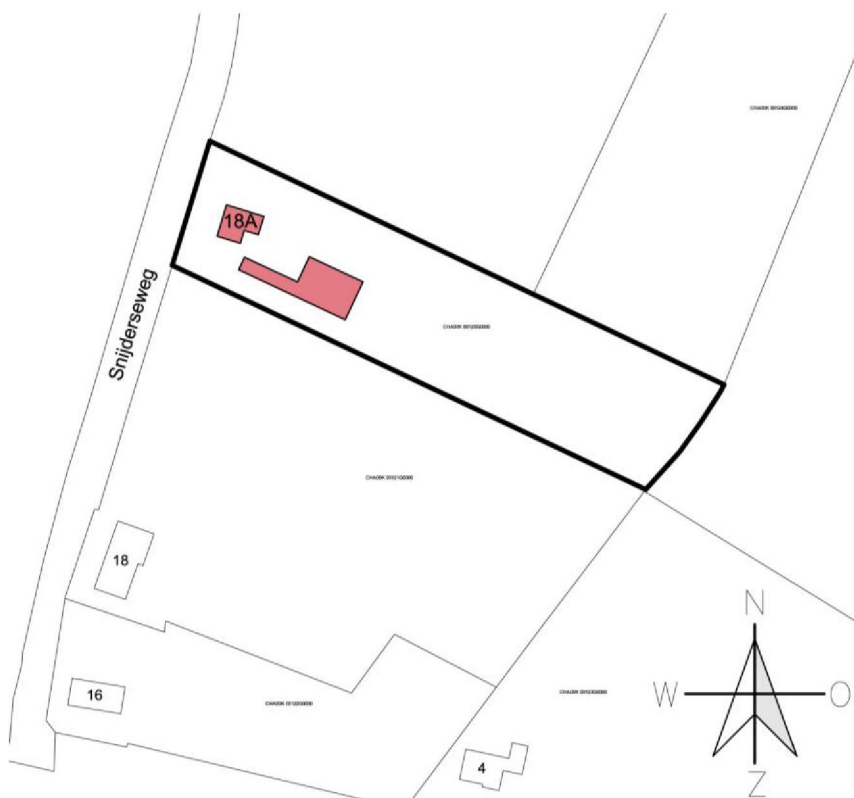
Hoofdstuk 4 beschrijft vervolgens de uitgangspunten en randvoorwaarden, die van belang zijn voor de ontwikkeling van het plangebied. Hierbij worden onder andere de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van water, natuur, luchtkwaliteit, archeologie en bodem beschreven.

In hoofdstuk 5 wordt een beschrijving van het plan gegeven. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de economische uitvoerbaarheid beschreven.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Bestaande situatie

Op de locatie Snijderseweg 18a te Chaam is een burgerwoning met bijgebouw aanwezig. De planlocatie is gelegen aan de Snijderseweg. De weg is een lokale ontsluitingsweg. De planlocatie is gelegen in een gebied wat voornamelijk bestaat uit cultuurgronden. In de directe omgeving zijn voornamelijk burgerwoningen en agrarische bedrijven aanwezig. In de directe omgeving zijn geen maatschappelijke voorzieningen, horecagelegenheden of detailhandel aanwezig.

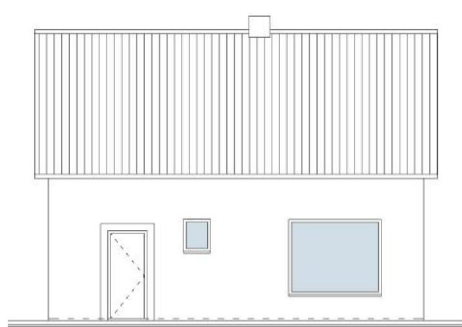


Figuur 3: Bestaande Situatie Snijderseweg 18a

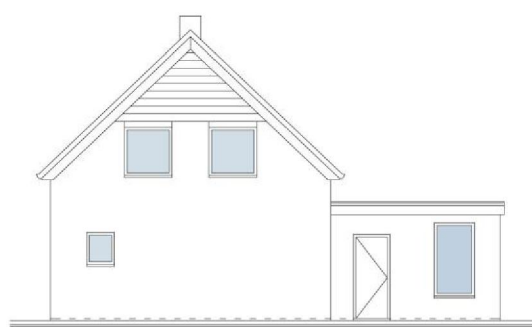




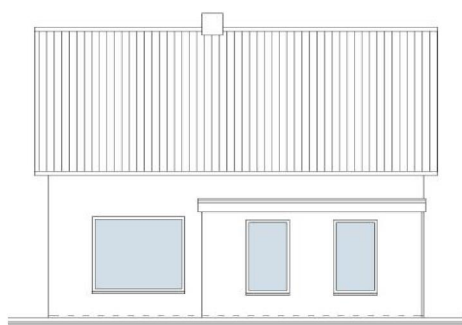
Figuur 4: Foto's bestaande situatie Snijderseweg 18a



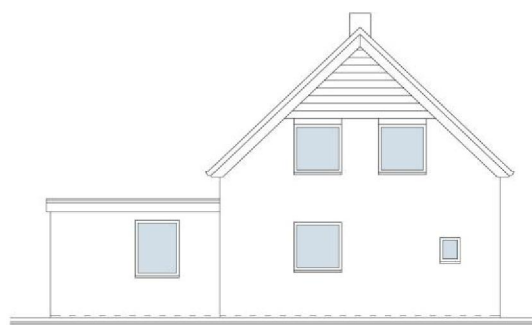
Voorgevel



Linker zijgevel



Achtergevel



Rechter zijgevel

Figuur 5: Bestaande gevels woning Snijderseweg 18a

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Algemeen

Bij het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing worden de beleidskaders van provincie en gemeente uiteengezet. In de onderhavige onderbouwing is het relevante ruimtelijke beleid voor de locatie Snijderseweg 18a opgenomen.

3.2 Beleid gemeentelijk niveau

3.2.1 Bestemmingsplan Buitengebied Alphen-Chaam 2010

Het bestemmingsplan Buitengebied Alphen-Chaam is op 11 februari 2010 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Alphen-Chaam.

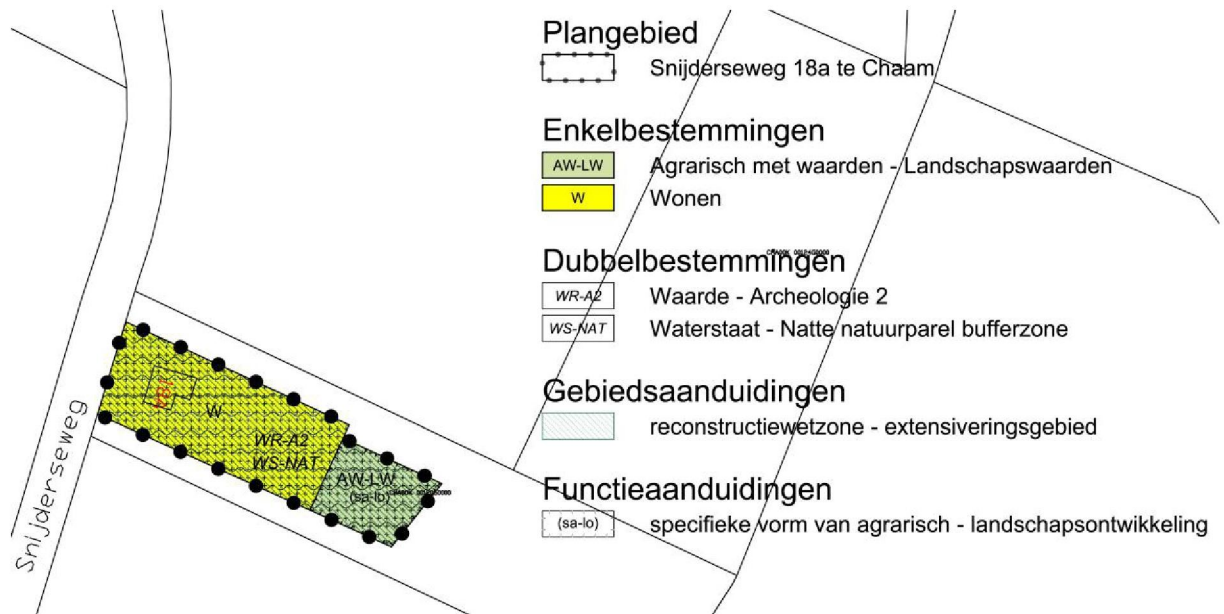
De locatie Snijderseweg 18a heeft in het bestemmingsplan Buitengebied Alphen-Chaam 2010 de enkelbestemming 'Wonen' met bouwvlak en 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – landschapsontwikkeling'. Over de locatie liggen de dubbelbestemmingen 'Waterstaat – Natte natuurparel bufferzone' en 'Waarde – Archeologie 2'. Over de locatie ligt tevens de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied'.



Figuur 6: Uitsnede plankaart Bestemmingsplan Buitengebied Alphen-Chaam 2010

Het bouwvlak wordt vervormd, hierdoor wordt de vigerende bestemming 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden' gewijzigd naar de bestemming 'Wonen' met bouwvlak. De vigerende bestemming 'Wonen' wordt gewijzigd naar 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'.

In de nieuwe situatie worden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waterstaat – Natte natuurparel bufferzone' overgenomen. In figuur 7 is de voorgestelde bestemmingsvlak vervorming met daarbij de geldende bestemmingen weergegeven.



Figuur 7: Voorstel nieuwe bestemmingen

3.3 Beleid provinciaal niveau

3.3.1 Interimstructuurvisie 'Brabant in Ontwikkeling'

Met de inwerkingtreding van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant zijn deel A en B van de Interimstructuurvisie vervangen. Deel C blijft wel in stand. Deel C beschrijft de concrete ontwikkelprojecten Logistiek Park Moerdijk en Agro-Foodcluster (AFC) West-Brabant en geeft een onderbouwing van de locatiekeuze.

Deel C heeft geen betrekking op de voorgestane planontwikkeling.

3.3.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord- Brabant

De Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) partiële herziening 2014 voor de provincie Noord-Brabant 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 vier 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. 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.
3. 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.

4. 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.

Uit figuur 8 blijkt dat de planlocatie gelegen is in de groenblauwe structuur, groenblauwe mantel.



Figuur 8: Uitsnede Structuurkaart, Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant

De groenblauwe structuur omvat de samenhangende gebieden in Noord-Brabant, waaronder de ecologische hoofdstructuur, waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. De structuur bestaat voornamelijk uit beken en andere waterlopen en uit bos- en natuurgebieden. Daarnaast liggen ook gebieden met een andere functie (zoals agrarisch of recreatie) binnen de groenblauwe structuur, als die gebieden van belang zijn voor de natuur- en waterfuncties.

De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn meestal gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. Ook de groene gebieden door én nabij de stedelijke omgeving zijn onderdeel van de groenblauwe mantel.

Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap.

Op de locatie Snijderseweg 18a is een burgerwoning aanwezig. Binnen het bestemmingsplan is een bouwvlak rondom de bebouwing en naar achteren ingetekend. Het initiatief is om de bestaande woning uit te breiden. Een gedeelte van de uitbreiding valt buiten het bestaande bestemmingsvlak. Door de beoogde ontwikkeling wordt het bestemmingsvlak vervormd.

De beoogde ontwikkeling op de locatie Snijderseweg 18a past binnen de beleidsregels van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant.

3.3.3 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

In de Verordening ruimte 2014 staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de intensieve veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

In figuur 9 zijn de uitsneden van de kaarten behorende bij de Verordening ruimte 2014 weergegeven voor de locatie Snijderseweg 18a. Uit de figuur 8 blijkt dat de planlocatie Snijderseweg 18a aangemerkt is als 'cultuurhistorisch vlak', 'Groenblauwe mantel' en 'Attentiegebied ecologische hoofdstructuur'.

Het cultuurhistorisch vlak is mede gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. De cultuurhistorische waarden worden door de beoogde planontwikkeling niet aangetast. Het gaat hier om een kleinschalige uitbreiding van een bestaande woning.

Het gebied de groenblauwe mantel strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheidene gebieden. Door de beoogde planontwikkeling wordt de groenblauwe mantel niet aangetast. De bestaande functie is al aanwezig. Door de vervorming/ verkleining van het bouwvlak wordt de groenblauwe mantel niet aangetast.

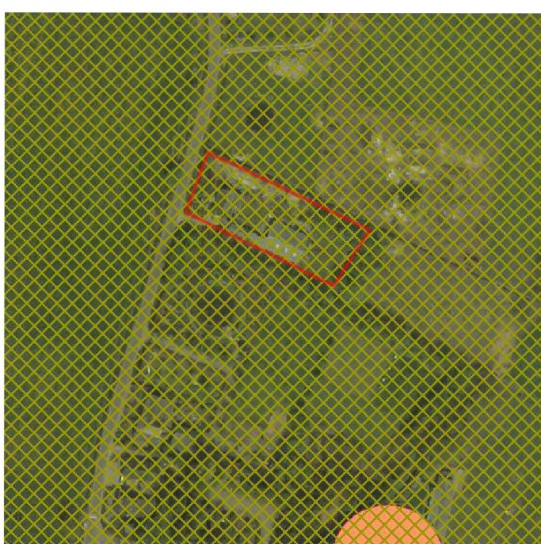
Binnen het attentiegebied ehs is het voornemen om geen bestemmingen aan te stellen die fysieke ingrepen mogelijk maken met een negatief effect op de waterhuishouding van de hierbinnen gelegen ecologische hoofdstructuur. De beoogde planontwikkeling geeft geen gevolgen die nadelig zijn voor het attentiegebied ehs. Dit komt doordat het bouwvlak vervormd en verkleind wordt. Er worden geen nieuwe functies toegevoegd.

Voor de beoogde ontwikkeling zijn de regels van de verordening niet van toepassing. Op de locatie is al een woonbestemming aanwezig, er wordt geen nieuwe woning toegevoegd. De verbouwing van de woning past binnen het bestemmingsplan Buitengebied Alphen-Chaam 2010 maar is in strijd met de grootte van het bouwvlak. Het voornemen is om het bouwvlak te vervormen. In de regels van de verordening is verder niets opgenomen over de vormverandering van een bouwvlak met woonbestemming. In het vigerende bestemmingsplan is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen met betrekking tot de vormverandering van het bouwvlak. Hierdoor wordt er van het bestemmingsplan afgeweken middels een afwijkingsprocedure.



Themakaart cultuurhistorie

-  Aanduiding - Aardkundig waardevol
-  Aanduiding - Nieuwe Hollandse Waterlinie
-  Aanduiding - Complex van cultuurhistorisch belang
-  Aanduiding - Cultuurhistorisch vlak



Agrarische ontwikkeling en windturbines

-  Teeltgebied Zundert
-  Doorgroeigebied glastuinbouw
-  Vestigingsgebied glastuinbouw
-  Doorgroeigebied glastuinbouw (verwijderd)
-  Gemengd landelijk gebied
-  Beperkingen veehouderij
-  Teeltondersteunende kassen
-  Maatwerk glastuinbouw
-  Zoekgebied voor windturbines



Figuur 9: Uitsnede kaarten behorende bij Verordening ruimte 2014

Hoofdstuk 4 Planuitgangspunten

4.1 Ruimtelijke structuur

Het bebouwingspatroon op de locatie verandert niet.

4.2 Functionele structuur

4.2.1 Algemeen

De burgerwoning blijft een burgerwoning. Het bouwvlak wordt vervormd en eveneens verkleind.

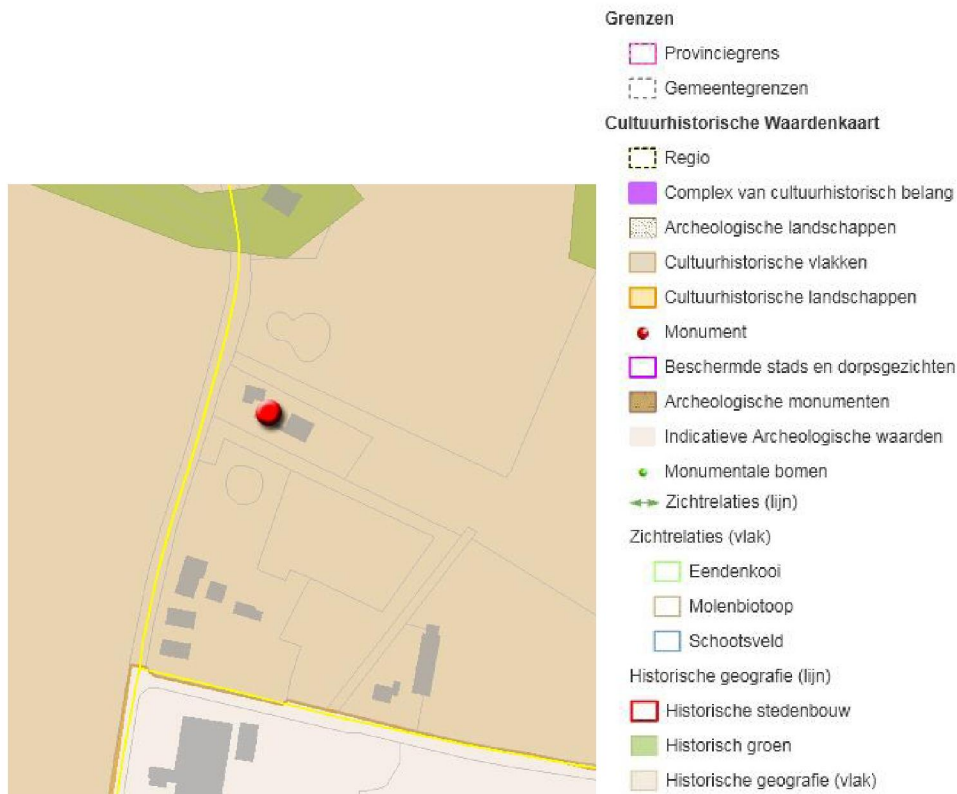
4.2.2 Verkeer en parkeren

De planlocatie is gelegen aan de Snijderseweg. De Snijderseweg is een weg voor zowel gemotoriseerd verkeer als langzaam verkeer. Parkeergelegenheid wordt op eigen terrein gerealiseerd, hier is voldoende ruimte voor.

4.3 Ontstaansgeschiedenis

4.3.1 Archeologie

Bij de nieuwe 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 is. De Cultuurhistorische Waardenkaart 2012 is te zien in figuur 10.



Figuur 10: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart 2012, provincie Noord-Brabant

In het bestemmingsplan Buitengebied Alphen-Chaam 2010 zijn de hoge archeologische tot middelhoge archeologische waarden beschermd door middel van een dubbelbestemming. Over de planlocatie is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' opgenomen. In de regels bij deze bestemming is opgenomen dat voor het aanvragen van een bouwvergunning voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 750m², en archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

De beoogde ontwikkeling op de planlocatie is minder dan 750m², namelijk een uitbreiding van +/- 64 m² van het oppervlakte. Een archeologisch onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

4.3.2 *Cultuurhistorie*

De provincie ziet cultuurhistorische waarden als een belangrijk element van de identiteit van Noord-Brabant. Cultuurhistorische waarden verdienen het om behouden te worden, maar vooral ook om als inspiratiebron te worden gebruikt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

In de omgeving van de planlocatie Snijderseweg 18a zijn geen objecten die van belang zijn voor de cultuurhistorie. De Snijderseweg is aangegeven als een redelijk hoge waarde van de historische geografie. Door de beoogde planontwikkeling wordt de Snijderseweg niet belemmerd.

4.4 **Milieu- en overige aspecten**

4.4.1 *Geluid*

Bij het ontwikkelen van een nieuw ruimtelijk plan is belangrijk rekening te houden met geluidsbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag in vooral de Wet geluidhinder. Daarnaast vindt de beoordeling zijn grondslag in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), op grond van een goed woon- en leefklimaat.

In de zin van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn de objecten woningen, geluidsgevoelige terreinen en andere geluidsgevoelige gebouwen beschermt tegen wegverkeerslawaai, industrielawaai, spoorweglawaai en omgevingslawaai. Onder geluidsgevoelige terreinen wordt verstaan: terreinen behorend bij andere gezondheidszorggebouwen dan algemene categorale en academische ziekenhuizen, alsmede verpleeghuizen en woonwagenstandplaatsen. Geluidsgevoelige gebouwen zijn onder andere onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen.

De woning aan de Snijderseweg is in de zin van de Wet geluidhinder een geluidsgevoelig object. De woning blijft behouden.

Door de beoogde ontwikkeling zal er in de zin van de Wet geluidhinder geen verandering plaats vinden. Een verder onderzoek zal dan ook niet benodigd zijn.

4.4.2 *Bodem*

De woning op de locatie Snijderseweg 18a is derhalve in gebruik als woning. De functie van woning blijft ongewijzigd. Een bodemonderzoek wordt daardoor niet noodzakelijk geacht.

4.4.3 *Luchtkwaliteit*

Conform de Wet luchtkwaliteit kan elk project dan 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 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen (netto) bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Er wordt geen extra woning toegevoegd, dit geeft geen toename van het verkeer op het Snijderseweg te Chaam. Een nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

4.4.4 Water

Grondwaterbeschermingsgebied

De planlocatie is gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied en/of waterwingebied, er zijn geen waterlopen en/of waterpartijen in de directe nabijheid aanwezig.



Figuur 11: Uitsnede Keurkaart, Waterschap Brabantse Delta

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 opvangen 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.

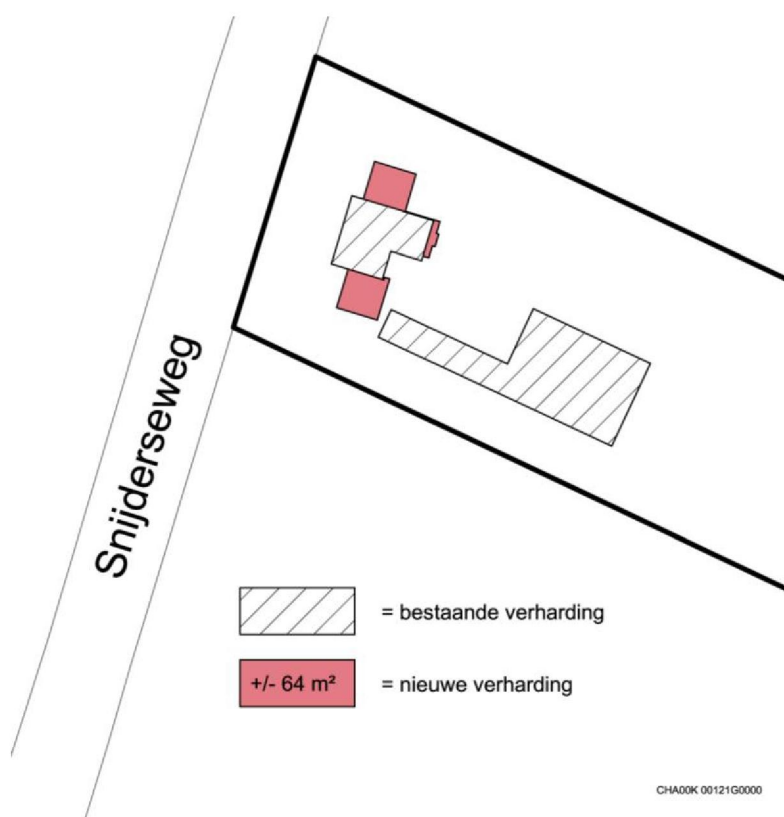
Het waterschap is geen voorstander van het toepassen van uitlopende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Bij voorkeur het gebruik hiervan reguleren door middel van een privaatrechtelijke overeenkomst.

Op de planlocatie Snijderseweg 18a wordt de bestaande woning uitgebreid, daarbij verandert er niets aan de aansluiting op het bestaand rioleringsstelsel.

De planlocatie is binnen de beschermde gebieden van de Keur van het waterschap gelegen, maar omdat er geen uitbreiding van de verharding plaatsvindt groter dan 2000m² is het niet nodig om te voorzien in een infiltratie of retentie.

Watertoets

Een watertoets is noodzakelijk, het plan wordt voorgelegd aan het waterschap Brabantse Delta.



Figuur 12: Uitbreiding verharding

4.4.5 Hinder

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen.

In de omgeving van de planlocatie zijn de volgende locaties aanwezig met de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf':

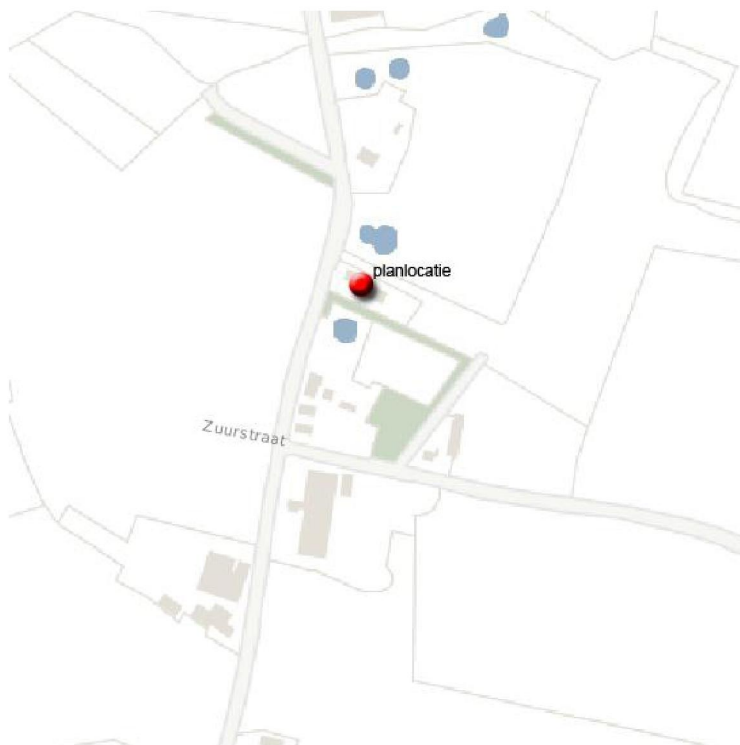
- Snijderseweg 14 - melkveehouderijbedrijf
- Snijderseweg 20 – geen bedrijf aanwezig, in 2000 is de varkenshouderij ingetrokken
- Zuurstraat 4 - akkerbouwbedrijf

Het melkveebedrijf aan de Snijderseweg 14 ligt op een afstand van circa 145 meter van het bestemmingsvlak van de planlocatie. De beoogde ontwikkeling levert geen belemmering op voor de bedrijfsvoering/ontwikkeling van het bedrijf, aangezien het op voldoende afstand ligt en andere (burger)woningen op een kortere afstand zijn gelegen.

Het nieuwe bouwvlak van de locatie Snijderseweg 18 a ligt op een afstand van 68 meter van het bouwvlak van de locatie Snijderseweg 20. Hier is momenteel geen agrarische bedrijf meer aanwezig. Het bouwvlak van het agrarisch bedrijf gelegen aan de Zuurstraat ligt op een afstand van circa 94 meter van het nieuwe bouwvlak van de woning Snijderseweg 18a. De beoogde ontwikkeling levert geen belemmering op voor de bedrijfsvoering/ontwikkeling van het bedrijf, aangezien het op voldoende afstand ligt en andere (burger)woningen op een kortere afstand zijn gelegen.

4.4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor personen ten gevolge van het gebruik van de infrastructuur of het uitvoeren van activiteiten, waarbij het voornamelijk gaat om de gevaren die de directe omgeving loopt, als er iets mis gaat bij de productie, de behandeling en/of het vervoer van gevaarlijke stoffen.



Figuur 13: Uitsnede risicokaart, provincie Noord-Brabant

In figuur 13 wordt de risicokaart van de planlocatie weergegeven. Binnen een afstand van 250 meter van de planlocatie Snijderseweg 18a zijn geen gevaarlijke objecten aanwezig. De planlocatie valt buiten het invloedsgebied van risicovolle opgeslagen/bedrijven en van transportleidingen en/of wegen voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Een verantwoording groepsrisico is hierdoor niet aan de orde. Er zijn geen beperkingen met betrekking tot de veiligheid van de bestemmingswijziging.

4.4.7 Kabels en leidingen

Op of in de directe nabijheid van de planlocatie zijn geen transportleidingen dan wel andere belangrijke kabels en leidingen gelegen, welke de beoogde ontwikkeling kunnen belemmeren. Middels een KLIC-melding kunnen de overige kabels en leidingen in beeld gebracht worden.

4.4.8 Flora en Fauna

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 Flora- en Faunawet. Volgens de publicatie "Rekening houden met Habitatrichtlijnsoorten in Noord Brabant" van de Provincie Noord-Brabant kunnen de volgende beschermde soorten mogelijk in het plangebied worden

aangetroffen, concreet zijn dit de kamsalamander, de heikikker, de poelkikker, de rugstreeppad, de gladde slang, de vleermuis en de drijvende waterweegbree. Met uitzondering van vleermuis bestaat de habitat van deze soorten voornamelijk uit stromend dan wel stilstaand water.

Gelet op het bovenstaande en de ontwikkeling op het perceel 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.

4.4.9 *Besluit milieueffectrapportage*

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 ontwikkeling binnen op de planlocatie Snijderseweg 18a valt niet binnen de C- of D-lijst, een m.e.r. -beoordeling of m.e.r – plicht is niet benodigd.

Hoofdstuk 5 Planbeschrijving

5.1 Omvang bestemmingsvlak

Het uitgangspunt voor de grootte van het bouwvlak is 1500 m². Het ingetekende bestemmingsvlak van de locatie Snijderseweg 18a bedraagt 1.400 m². Het bestaand bestemmingsvlak omvatte 1.625 m².

5.2 Omliggende bedrijven

Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven. Zie hiervoor paragraaf 4.4.5.

5.3 Aanwezige waarden

Er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard.

De planlocatie ligt in een gebied, wat in het bestemmingsplan bestemd is met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. Over het gebied liggen de dubbelbestemmingen 'Waterstaat – Natte natuurparel bufferzone' en 'Waarde – Archeologie 2'. Door de kleinschalige vormverandering van het bestemmingsvlak wordt deze waarden niet bezwaard.

5.4 Verkeers- en/of publieksaantrekkende werking

Er mag geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats vinden. De beoogde ontwikkeling omvat een vormverandering van het bestemmingsvlak 'wonen' en een uitbreiding van de bestaande woning. Dit heeft geen invloed op de verkeers- en/of publieksaantrekkende werking.

5.5 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Voor de uitvoering van kwaliteitsverbetering van het landschap heeft regio West-Brabant een notitie opgesteld.

Deze notitie geeft aan hoe de gemeenten in de regio West-Brabant naast de toepassing van artikel 3.1 van de Verordening ruimte 2014, ook toepassing geven aan artikel 3.2. van de Verordening ruimte 2014.

De notitie biedt:

- een eenduidig beleidskader voor de West-Brabantse gemeenten met instemming van de provincie Noord-Brabant.
- De mogelijkheid tot maatwerk voor gemeenten blijft mogelijk om de 'couleur locale' te behouden, niet alles wordt dicht getimmerd
- een eenduidige regionale methodiek
- duidelijkheid over hoe de rood-met-groen koppeling kan worden opgenomen in te ontwikkelen bestemmingsplannen in overeenstemming met de Verordening ruimte.

In de notitie zijn een drietal categorieën opgesteld:

- 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 relatief weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien

in enkel een goede landschappelijke inpassing.

- **Categorie 3:**
Alle ruimtelijke ontwikkelingen welke mogelijk worden gemaakt via een wijzigingsplan of een bestemmingsplanherziening, tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie.

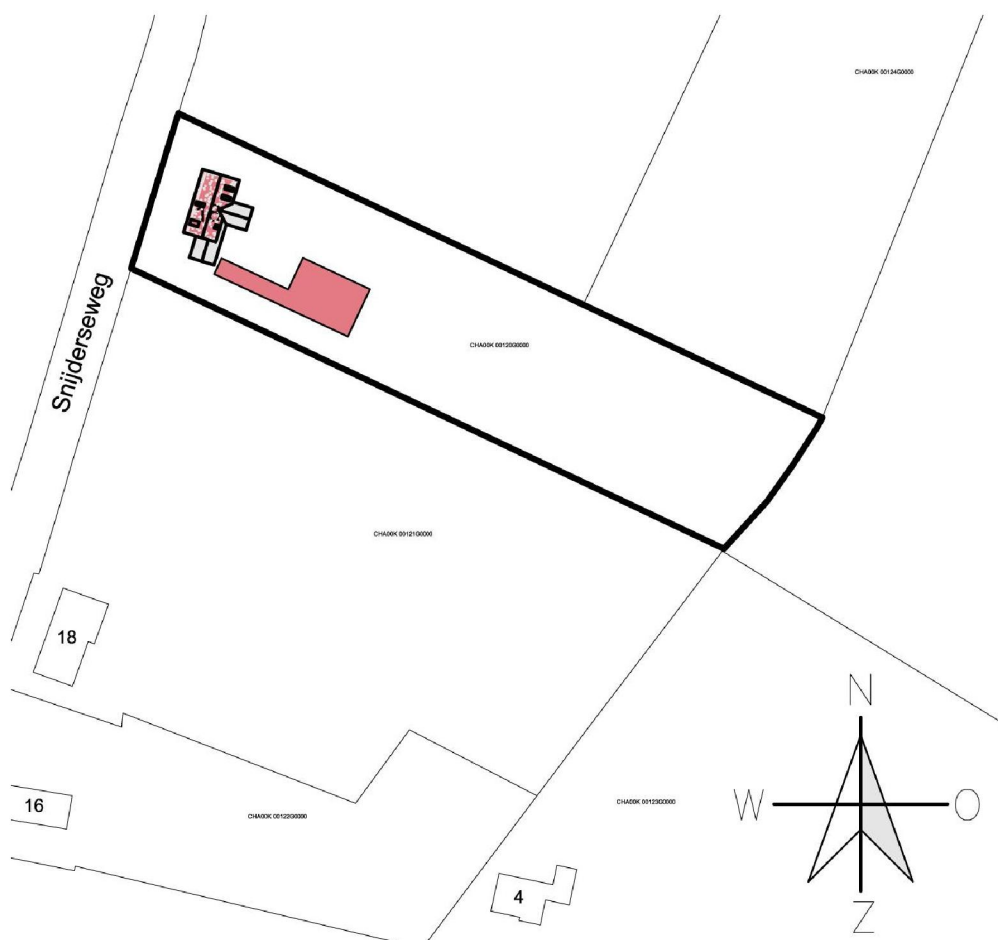
De beoogde ontwikkeling valt onder categorie 3. In de bijlage is de landschappelijke inpassing toegevoegd. De landschappelijke inpassing omvat het inpassen van de woning met bijgebouw. Voor de landschappelijke inpassing wordt gebruik gemaakt van inheemse plantensoorten. De gemeente en initiatiefnemer sluiten een overeenkomst over de realisatie en behoud van de landschappelijke inpassing.

Op de locatie is een bestaande houtwal en bestaande beukenhaag aanwezig, deze landschappelijke elementen blijven behouden. In de nieuwe situatie worden de hiernavolgende elementen toegevoegd. Langs de greppel aan de voorzijde van het perceel worden vier knotwilgen geplant. Rond de woning wordt een beukenhaag (ca. 34 meter) geplant met een hoogte van 80 cm. Op de hoeken van de voorzijde van het perceel komen twee beukenblokken (ca. 25 m²). Langs de voorzijde van de woning zijn hortensia's voorzien met vast planten (ca. 55 m²). Tussen de schuur en de woning wordt een fruitboomgaard gerealiseerd met drie fruitbomen.

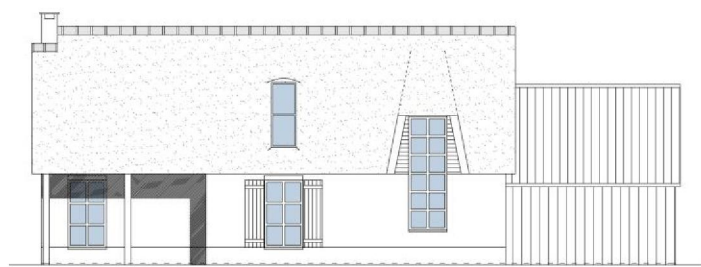
De uitstraling van de verbouwing van de woning draagt tevens bij aan de kwaliteit van het landschap door het gebruik van natuurlijke materialen zoals riet en hout. In figuur 15 zijn de nieuwe gevelaanzichten weergegeven. Ook de verkleining van het bouwvlak levert een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

5.8 Nieuwe situatie

De woning wordt vergroot en verbouwd. In de onderstaand figuur is de nieuwe situering weergegeven. De uitstraling van de woning verandert en past goed in het buitengebied. De woning heeft een inhoud van maximaal 750 m³ en voldoet aan de regels van de bestemming 'Wonen'. Het bijgebouw blijft behouden.



Figuur 14: Toekomstige situatie



Vorgevel



Linker zijgevel



Achtergevel



Rechter zijgevel

Figuur 15: Gevelaanzichten nieuw

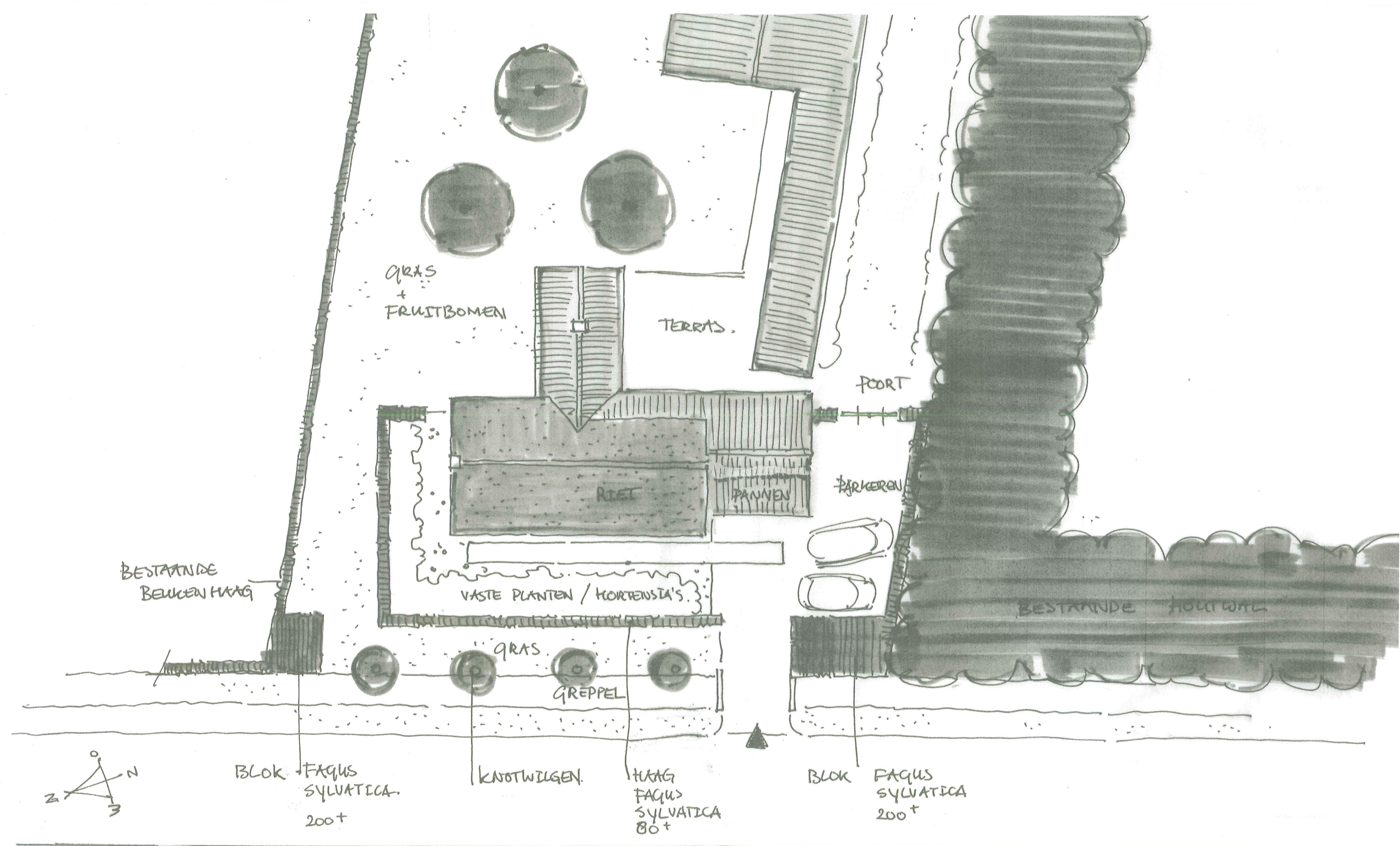
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling op de locatie Snijderseweg 18a te Chaam is een particulier initiatief. De in deze toelichting beschreven ontwikkeling zullen dan ook volledig vanuit particulier initiatief gerealiseerd en gefinancierd worden. Het gehele terrein is particulier eigendom. Investerings vanuit de gemeente zijn derhalve niet noodzakelijk.

Bijlagen

Landschappelijke inpassing

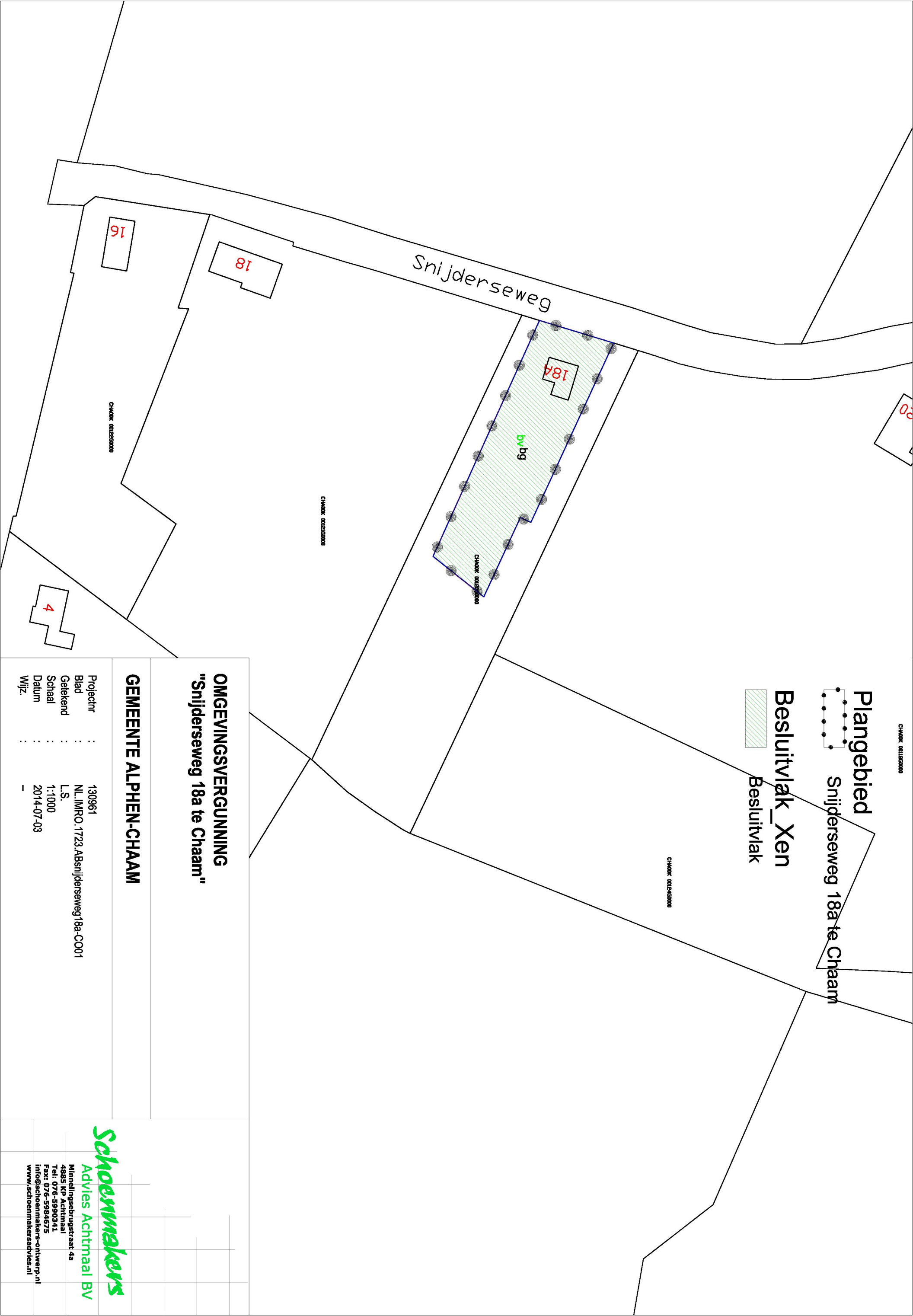


VAN
HASSELT

laan 10
4901 LP Oosterhout
+31 (0)162.456.21

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING
SNGERSEWEG 18^A CHAAM.
SCHAAL 1:200.

Verbeelding



Plangebied
Snijderseweg 18a te Chaam

Besluitvlak_Xen

Besluitvlak

OMGEVINGSVERGUNNING
"Snijderseweg 18a te Chaam"

GEMEENTE ALPHEN-CHAAM

Projectnr : 130961
Blad : N.L.IMRO.1723.ABSnijderseweg/18a-C001
Getekend : L.S.
Schaal : 1:1000
Datum : 2014-07-03
Wijz. : -

Schoenmakers
Advies Achtmaal BV
Minnelingsebrugstraat 4a
4885 KP Achtmaal
Tel: 076-5990341
Fax: 076-5984675
info@schoenmakers-ontwerp.nl
www.schoenmakersadvies.nl