

Toelichting

omgevingsvergunning

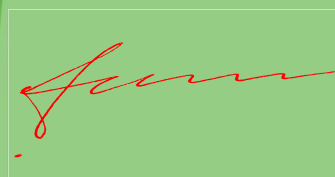
“Afwijkingsbesluit Strijbeekseweg 58
te Strijbeek”

Planstatus: definitief
Datum: 2015-05-06
Plan identificatie: NL.IMRO.1723.ABstrijbeekseweg58-CO01

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

Zaaknummer: **Z14.00254**

Mij bekend,
Hoofd afdeling Publiekszaken



Poststuknummer: **2015i02450**

www.schoenmakersadvies.nl

Schoenmakers

Advies Achtmaal BV

Minnelingsebrugstraat 4a
4885 KP ACHTMAAL

tel: 076 599 03 41

fax: 076 598 46 75

info@schoenmakers-ontwerp.nl

Colofon

Titel: Omgevingsvergunning
"Afwijkingsbesluit Strijbeekseweg 58 te Strijbeek"

Opdrachtgever: Fam. Christianen
Strijbeekseweg 58
4856 AB STRIJBEK

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: 140500

Rapportnummer: 140500.01

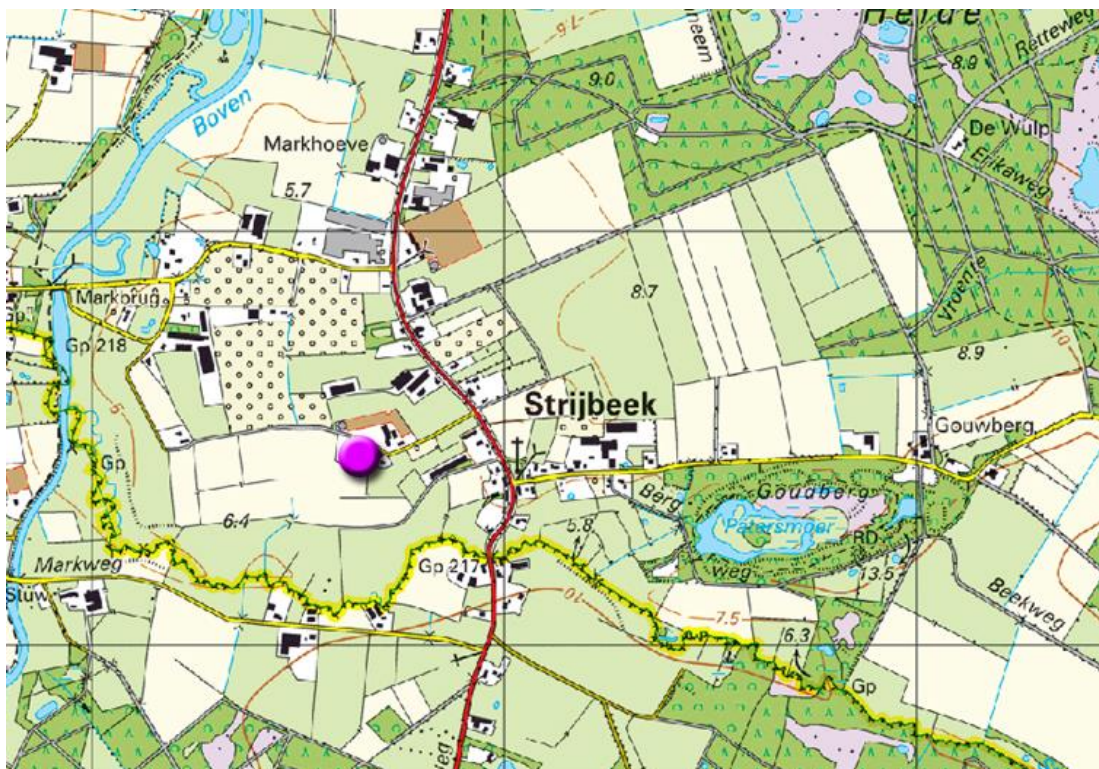
Datum: 06 mei 2015

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	7
 Hoofdstuk 2	 Bestaande situatie.....	 8
2.1	Ruimtelijke- en functionele structuur	8
2.2	Bestaande situatie.....	10
 Hoofdstuk 3	 Beleidskader.....	 11
3.1	Algemeen	11
3.2	Beleid gemeentelijk niveau	11
3.3	Beleid provinciaal niveau	14
 Hoofdstuk 4	 Planuitgangspunten	 20
4.1	Ruimtelijke structuur	20
4.2	Functionele structuur	20
4.3	Ontstaansgeschiedenis	20
4.4	Milieu- en overige aspecten	21
 Hoofdstuk 5	 Planbeschrijving	 26
5.1	Omvang bestemmingsvlak	26
5.2	Omliggende bedrijven	26
5.3	Aanwezige waarden	26
5.4	Verkeers- en/of publieksaantrekkelijke werking	26
5.5	Nieuwe situatie	26
 Hoofdstuk 6	 Uitvoerbaarheid	 27
6.1	Economische uitvoerbaarheid	27
 Verbeelding		 28



Figuur 1: Topografische kaart met daarop de planlocatie

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voornemen is om de agrarische bestemming op de locatie Strijbeekseweg 58 om te zetten naar een woonbestemming. Waarna de woonboerderij wordt gesplitst in twee burgerwoningen. De bedrijfsgebouwen op deze locatie zijn gesaneerd tot 428m², waarvan 28m² vergunningsvrij kan worden beschouwd. Dit houdt dus in dat 200 m² aan bijgebouw per woning blijft behouden.

In het vigerende bestemmingsplan is het niet mogelijk om middels een binnenplanse wijziging het voorgestane initiatief te realiseren. 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 bestemmingsverandering op de locatie en splitsing van de woonboerderij wordt middels een omgevingsvergunning de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' aangevraagd.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

De planlocatie is gelegen aan een aftakking van de Strijbeekseweg in het buitengebied van Strijbeek. Het perceel is bij de gemeente kadastraal bekend onder de kadastrale gemeente CHA, sectie H, onder het nummer 0205. In figuur 1 en 2 is de planlocatie Strijbeekseweg 58 te Strijbeek weergegeven.



Figuur 2: Luchtfoto met daarop de planlocatie

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

De planlocatie Strijbeekseweg 58 te Strijbeek ligt binnen 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. In dit bestemmingsplan zijn alle intensieve veehouderij locaties vernietigd door de Raad van State. Voor deze locaties geldt het (oude) bestemmingsplan Buitengebied Gemeente Nieuw-Ginneken.

De locatie Strijbeekseweg 58 heeft in het bestemmingsplan Buitengebied Alphen –Chaam 2010 de aanduiding intensieve veehouderij, hierdoor is op de planlocatie het bestemmingsplan Buitengebied Gemeente Nieuw-Ginneken van kracht. Het bestemmingsplan is op 23 december 1996 door de raad vastgesteld.

1.4 Leeswijzer

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

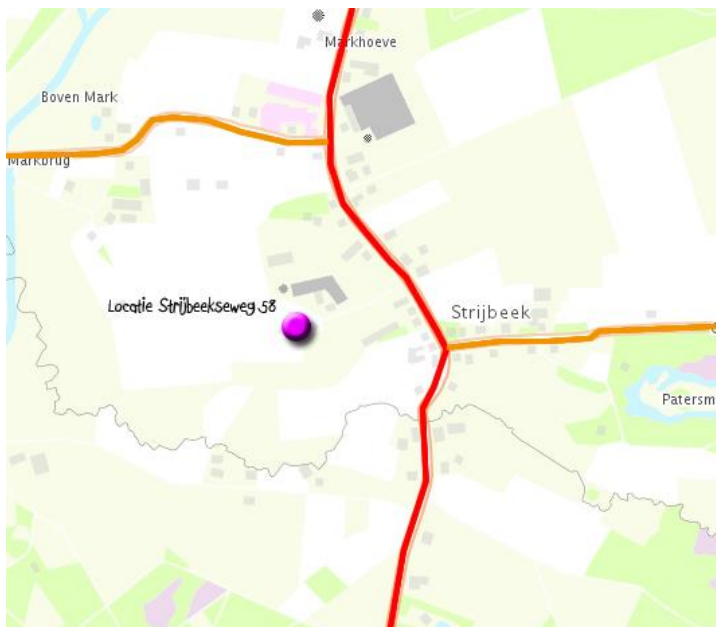
Hoofdstuk 4 beschrijft vervolgens de uitgangspunten en randvoorwaarden, die van belang zijn voor de ontwikkeling van het plangebied. Hierbij worden onder andere de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van water, natuur, luchtkwaliteit, archeologie en bodem beschreven.

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 Ruimtelijke- en functionele structuur

2.1.1 Verkeersstructuur

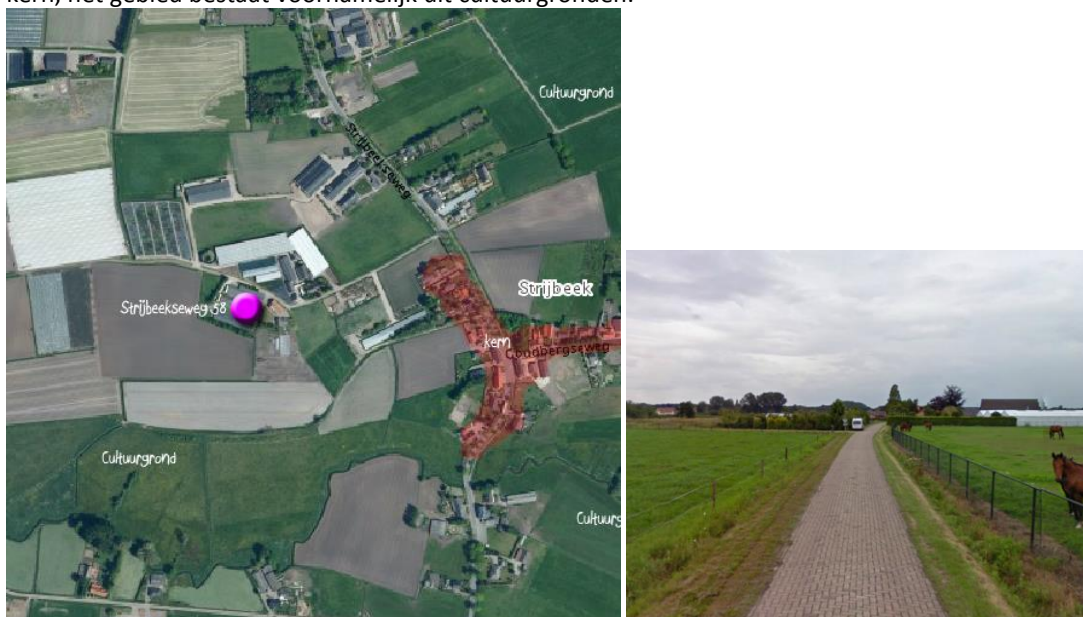


Figuur 3: Verkeersstructuur rondom de planlocatie Strijbeekseweg 58

De planlocatie Strijbeekseweg 58 is gelegen aan een aftakking van de Strijbeekseweg. De Strijbeekseweg is de hoofdontsluitingsweg in de kern Strijbeek. De weg is een verbindingsweg naar Ulvenhout en Meerle (België). In figuur 3 is de verkeersstructuur weergegeven, met rood zijn de hoofdontsluitingen weergegeven.

2.1.2 Groenstructuur

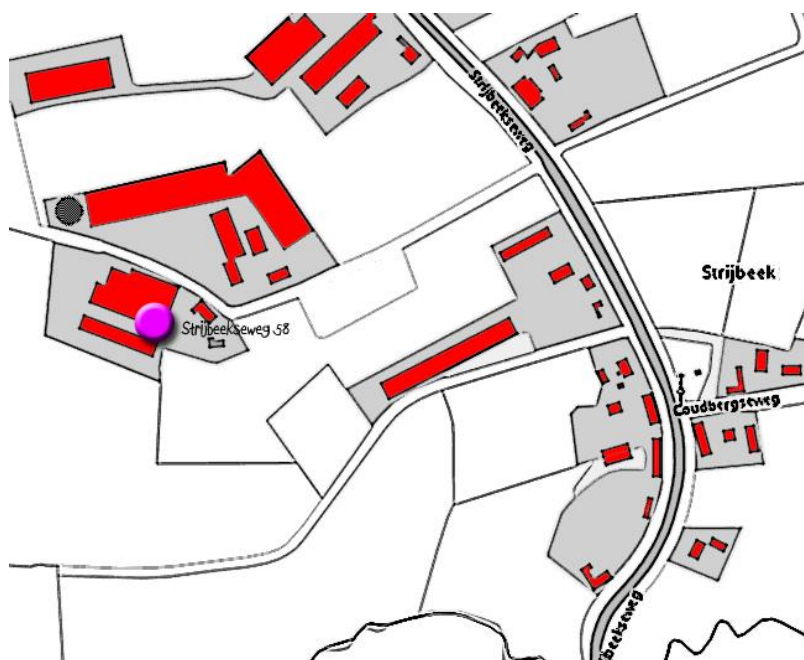
De planlocatie Strijbeekseweg 58 is gelegen in een gebied met cultuurgronden. De locatie ligt nabij de kern, het gebied bestaat voornamelijk uit cultuurgronden.



Figuur 4: Groenstructuur rondom de planlocatie Strijbeekseweg 58

2.1.3 Bebouwingsstructuur

In de omgeving van de planlocatie staan agrarische bedrijven, woningen en bedrijven. In de kern Strijbeek is de bebouwing kleinschaliger.



Figuur 5: Bebouwingsstructuur rondom de planlocatie Strijbeekseweg 58

2.1.4 Functionele structuur

De functie wonen is in de omgeving van de planlocatie hoofdzakelijk aanwezig, in de vorm van burgerwoning of een bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf. In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen maatschappelijke voorzieningen aanwezig, de voorzieningen zijn voornamelijk in de kern gevestigd. De bedrijven, die aanwezig zijn, zijn hoofdzakelijk agrarische bedrijven. In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen horecagelegenheden of detailhandel aanwezig.



Figuur 6: Functionele structuur rondom de planlocatie Strijbeekseweg 58

2.2 Bestaande situatie



Figuur 7: Foto voor gevel langgevelboerderij

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Algemeen

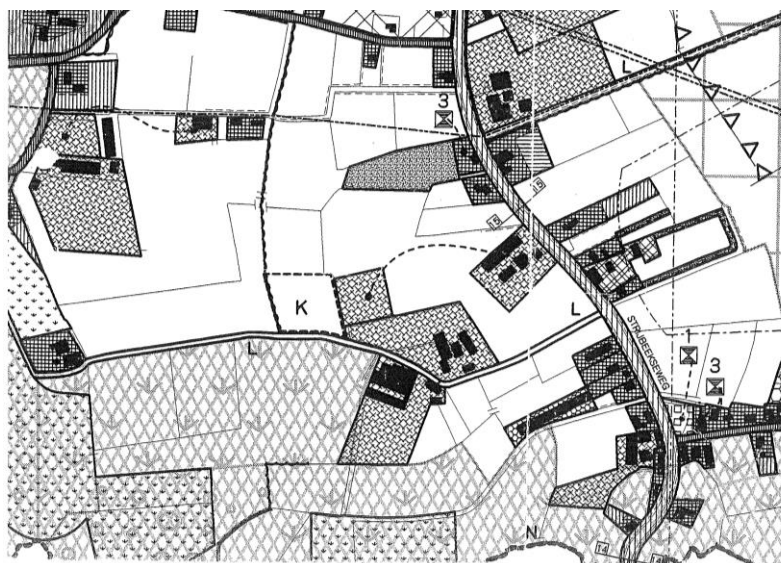
Bij het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing worden de beleidskaders van provincie en gemeente uiteengezet. In de onderhavige onderbouwing is het relevante ruimtelijke beleid voor de locatie Strijbeekseweg 58 opgenomen.

3.2 Beleid gemeentelijk niveau

3.2.1 Bestemmingsplan Buitengebied Nieuw-Ginneken

Het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Nieuw-Ginneken is op 23 december 1996 vastgesteld door de gemeenteraad van voormalig gemeente Nieuw-Ginneken. Het bestemmingsplan is op 3 juli 1997 goedgekeurd door gedeputeerde staten en onherroepelijk geworden op 12 juli 1999.

Op 11 februari 2010 is voor het buitengebied van gemeente Alphen-Chaam het bestemmingsplan Buitengebied Alphen-Chaam 2010 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad. Dit bestemmingsplan is op 27 juli 2010 in werking getreden. In het bestemmingsplan Buitengebied Alphen-Chaam zijn alle intensieve veehouderij locatie vernietigd (waaronder ook de locatie Strijbeekseweg 58). Voor deze locaties is het (oude) bestemmingsplan Buitengebied Nieuw-Ginneken van kracht. Voor de locatie Strijbeekseweg 58 is dus bestemmingsplan Buitengebied Nieuw-Ginneken van kracht.



Figuur 8: Uitsnede plankaart Bestemmingsplan Buitengebied Gemeente Nieuw-Ginneken

Op de locatie wordt de vigerende bestemming 'Agrarisch bouwblok' gewijzigd naar de bestemming 'Woondoeleinden'. De bedrijfswoning wordt gesplitst in twee burgerwoningen.

In het vigerende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt de bestemming 'Agrarisch bouwblok' te wijzigen in de bestemming 'Woondoeleinden'. Binnen deze wijzigingsbevoegdheid is het niet mogelijk een voormalig agrarische bedrijfswoning te splitsen.

Het vigerende bestemmingsplan heeft enkel nog betrekking op de intensieve veehouderij locaties. Op de locatie Strijbeekseweg 58 is de intensieve veehouderij beëindigd. De beoogde ontwikkeling op de locatie heeft geen betrekking op intensieve veehouderij. Middels onderhavig afwijkingsbesluit wordt mogelijk gemaakt om de locatie te toetsen aan het meest recente beleid van de gemeente Alphen-Chaam, aan de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Alphen-Chaam 2010. In volgende paragraaf 3.2.2. wordt de locatie getoetst aan de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Alphen-Chaam 2010.

3.2.2 Bestemmingsplan Buitengebied Alphen-Chaam 2010

De locatie Strijbeekseweg 58 heeft in het bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf', de functieaanduiding 'bedrijfswoning', dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 2', dubbelbestemming 'Waterstaat – Natte natuurple bufferzone' en gebiedsaanduiding reconstructiewetzone – verwevingsgebied.

De woning op de locatie Strijbeekseweg 58 betreft een langgevelboerderij. Hiervoor is in het bestemmingsplan Buitengebied Alphen-Chaam 2010 beleid opgenomen welke beschrijft dat langgevelboerderijen in gemeente Alphen-Chaam standaard gezien worden als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Binnen het bestemmingsplan Buitengebied Alphen-Chaam 2010 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de agrarische bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- a. Deze wijziging is niet toegestaan op agrarische locaties ter plaatse van de aanduiding 'Reconstructiewetzone - Landbouwontwikkelingsgebied'.
De planlocatie is hierin niet gelegen.
- b. Wijziging vindt gelijktijdig plaats met wijziging van de overige gronden naar de bestemming 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden', 'Agrarisch met waarden - Landschaps- en Natuurwaarden- 1' en 'Agrarisch met waarden - Landschaps- en Natuurwaarden – 2', waarbij deze worden bestemd overeenkomstig de genoemde aangrenzende bestemmingen.
- c. Het agrarisch bedrijf ter plaatse dient te zijn beëindigd.
Het agrarische bedrijf is beëindigd en de bedrijfsgebouwen zijn gesaneerd.
- d. Hergebruik van de gronden ten behoeve van agrarische doeleinden redelijkerwijs niet langer mogelijk is.
- e. De oppervlakte bijgebouwen bij de woning dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 200 m², waarbij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gehandhaafd dient te blijven.
Zie hoofdstuk 5, waar het plan beschreven wordt.
- f. De wijziging van de bestemming mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.
Zie hoofdstuk 4 en 5.
- g. De nieuwe woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieu hygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
Zie hoofdstuk 4 en 5.
- h. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
Op de planlocatie zijn geen waarden aanwezig. De locatie was voorheen in gebruik als agrarisch bedrijf. Op de locatie waren voornamelijk bedrijfsgebouwen aanwezig en de overige gronden waren in gebruik als tuin bij de bedrijfswoning.

Het voornemen is om de boerderij op de locatie Strijbeekseweg 58 te splitsen in twee wooneenheden. In het bestemmingsplan Buitengebied Alphen-Chaam 2010 zijn de volgende voorwaarden hiervoor opgenomen:

- a. Splitsing is alleen toegestaan indien het een woonboerderij betreft.
Het betreft een langgevelboerderij, welke als woonboerderij in gebruik is. In gemeente Alphen-Chaam worden langgevelboerderijen standaard gezien als cultuurhistorisch waardevol.
- b. De bouwmassa van de te splitsen woonboerderij dient een inhoud te hebben van ten minste 900 m³.
De inhoud van de boerderij bedraagt ca. 1400 m³.
- c. Bij splitsing mogen maximaal twee volwaardige woningen ontstaan.
De boerderij wordt gesplitst in twee volwaardige woningen. Op de plankaart wordt het maximale aantal wooneenheden van totaal 2 woningen aangeduid.
- d. Bij de wijziging wordt de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' op het bouwvlak opgenomen.

Op de plankaart behorende bij het voorliggende bestemmingsplan heeft de boerderij de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'.

- e. Het bestaande architectonische karakter van de boerderij en de daaraan te onderkennen cultuurhistorische waarden, mogen niet worden aangetast. Beoordeling vindt plaats door een ter zake deskundige organisatie.

De langgevelboerderij blijft onveranderd aan de buitenzijde, de waarde blijft in de huidige staat.

- f. De vestiging van de nieuwe woning mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.
In hoofdstuk 4 paragraaf 4.4 is onderlegd dat er geen beperkingen zijn voor de omliggende (agrarische) bedrijven.

- g. De nieuwe woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.

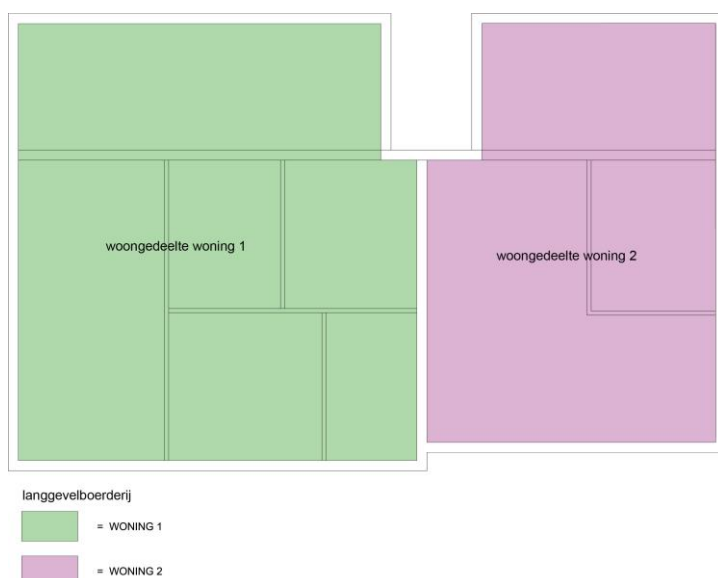
In hoofdstuk 4 wordt de milieuhygiënisch verantwoord dat het de boerderij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat heeft.

- h. De oppervlakte bijgebouwen bij de woningen dient door sloop van overvallige bebouwing teruggebracht te worden tot 200 m², waarbij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gehandhaafd dient te blijven.

De overvallige bebouwing wordt gesloopt en teruggebracht tot 200 m² per woning.

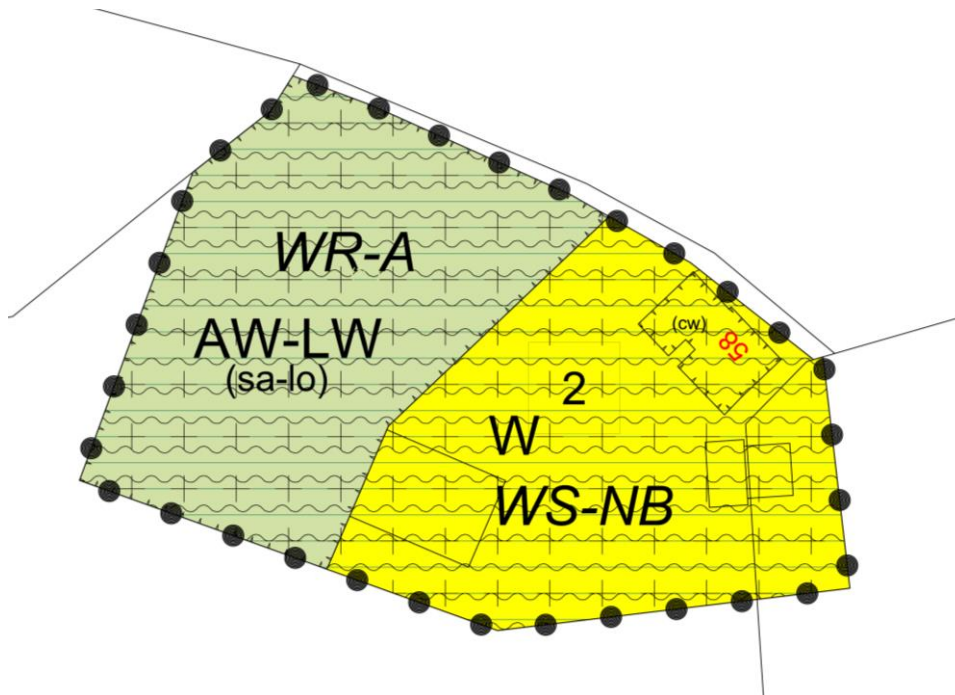


Figuur 9: Verdeling bijgebouw woning 1 & 2



Figuur 10: Verdeling langgevelboerderij: woning 1 & 2

In de nieuwe situatie worden de dubbelbestemmingen 'Waarde- Archeologie 2' en 'Waterstaat – Natte natuurparel bufferzone' overgenomen. Ditzelfde geldt voor de gebiedsaanduiding reconstructiewetzone – verwevingsgebied. In figuur 11 is de voorgestelde bestemmingswijziging met daarbij de geldende bestemmingen weergegeven.



Figuur 11: 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 19 maart 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.

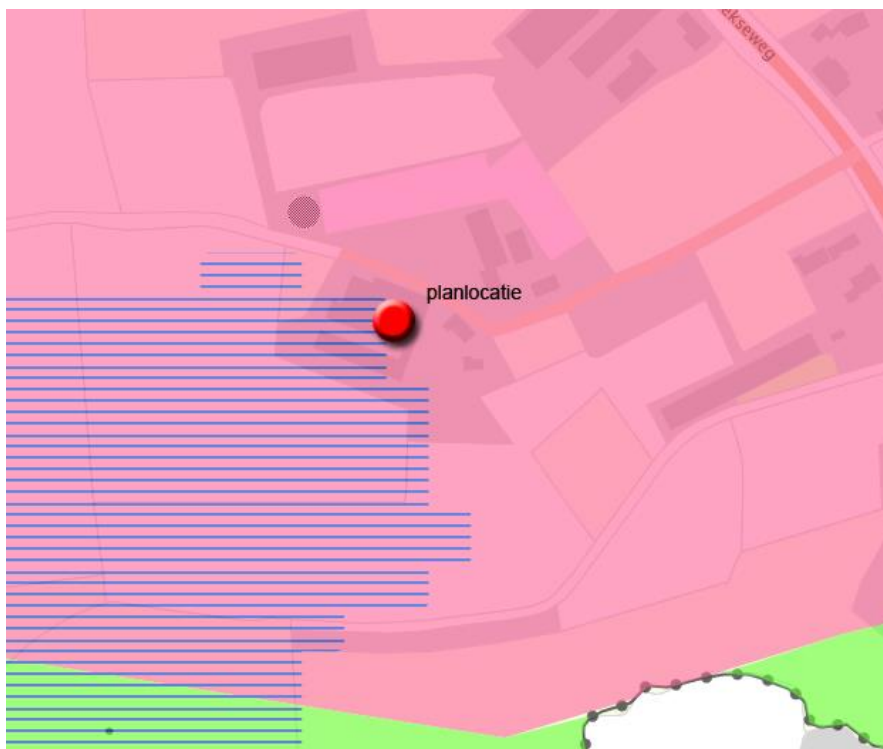
3. Regionaal samenwerken

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 12 blijkt dat de planlocatie gelegen is in de groenblauwe structuur, groenblauwe mantel.



Figuur 12: 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 Strijbeekseweg 58 is een agrarische woonboerderij aanwezig, waarbij de overtollige agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt tot 400m². Het initiatief is om de bestemming op de locatie te wijzigen van 'Agrarisch bouwblok' naar 'Woondoeleinden' en de bestaande woonboerderij te splitsen in twee burgerwoningen.

De beoogde ontwikkeling op de locatie Strijbeekseweg 58 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 zorgvuldige veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

In figuur 13 zijn de uitsneden van de kaarten behorende bij de Verordening ruimte 2014 weergegeven voor de locatie Strijbeekseweg 58. Uit de figuur 13 blijkt dat de planlocatie Strijbeekseweg 58 is gelegen binnen de structuur: groenblauwe mantel. Over de locatie liggen de aanduidingen: reserveringsgebied waterberging en attentiegebied ehs.

Structuur: Groenblauwe mantel

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. Op de locatie Strijbeekseweg 58 is een agrarische functie aanwezig, welke omgezet wordt naar een woonfunctie. De verordening gaat uit van de aanwezige functies, waar voorrang aan wordt gegeven boven de regels van de verordening ruimte. Daarnaast is de bestemmingswijziging op de locatie een positieve ontwikkeling omdat het bestemmingsvlak verkleind wordt tot maximaal 3000 m² (2 x 1500 m²) en de intensieve veehouderij is beëindigd. Toelichting over zorgvuldig ruimtegebruik wordt verder in deze paragraaf behandeld.

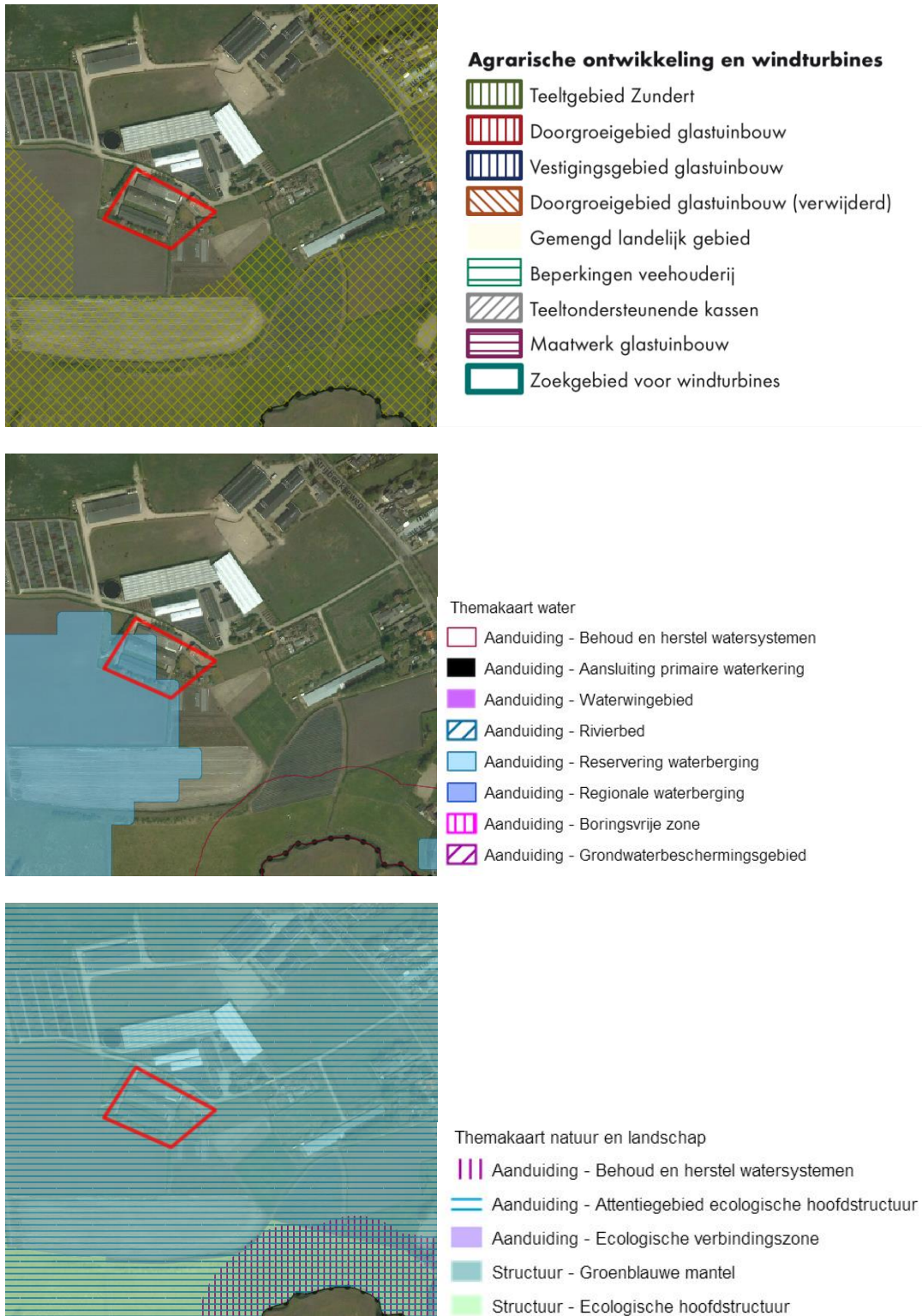
Binnen het gebied groenblauwe mantel, is het mogelijk om een voormalige bedrijfswoning in gebruik te nemen als burgerwoning, mits is verzekerd dat overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en er geen splitsing plaatsvindt in meerdere woonfuncties. Daarnaast is in de verordening opgenomen dat de splitsing in meerdere woonfuncties enkel mogelijk is in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing indien dit is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing. De bebouwing op de locatie betreft een langgevelboerderij. Zoals in paragraaf 3.2 aangegeven wordt in gemeente Alphen-Chaam een langgevelboerderij standaard gezien als cultuurhistorisch waardevol.

Aanduiding: reserveringsgebied waterberging

Het reserveringsgebied waterberging strekt mede tot behoud van het waterbergend vermogen van het gebied. Binnen het gedeelte van de locatie waarop het reserveringsgebied waterberging van toepassing is, vinden geen bouwactiviteiten plaats. Binnen dit gebied wordt de overtollige bebouwing gesloopt en vindt er dus een positieve ontwikkeling plaats voor het gebied.

Aanduiding: attentiegebied ehs

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. Op de locatie zijn overvloedige bedrijfsgebouwen gesloopt en wordt het bestemmingsvlak verkleind tot maximaal 3000 m² (2 x 1500 m²).



Figuur 13: Uitsnede kaarten behorende bij Verordening ruimte 2014

Algemene regels: bevordering ruimtelijke kwaliteit

Een plan moet een verantwoording bevatten dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid en toepassing is gegeven aan het principe zorgvuldig ruimtegebruik.

Het principe zorgvuldig ruimtegebruik houdt in:

- dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij de verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;
- uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden;
- ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
- een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.

De beoogde ontwikkeling op de locatie Strijbeekseweg 58 vindt plaats binnen een bestaand bouwperceel. Er is op de locatie sprake van zorgvuldig ruimtegebruik doordat een bestaand bouwperceel aanzienlijk wordt verkleind en een groot gedeelte van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt. Een gedeelte van het bouwperceel blijft bestemd voor woondoeleinden. Het andere gedeelte krijgt een agrarische bestemming, waarmee de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving bevorderd wordt.

Met de beoogde ontwikkeling op de locatie vindt er geen uitbreiding van bouwwerken plaats. Het betreft hier dan ook geen stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking is hierbij dus ook niet van toepassing.

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of omgeving.

De toelichting bij een bestemmingsplan bevat een verantwoording:

- a. van de wijze waarop de bedoelde verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd;
- b. dat de verbetering past binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied.

De bedoelde verbetering kan mede betreffen:

- a. de landschappelijke inpassing van bebouwing, voor zover expliciet vereist op grond van deze verordening;
- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- c. activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- d. het wegnemen van verharding;
- e. het slopen van bebouwing;
- f. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.

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. De ruimtelijke ontwikkeling op de locatie Strijbeekseweg 58 heeft nauwelijks landschappelijke invloed, er wordt geen kwaliteitsverbetering van het landschap geëist. Het huidige bouwvlak wordt verkleind naar twee keer 1500 m². Ten opzichte van de bestaande situatie wordt het bouwvlak verkleind met 6500 m². Ook heeft de sanering van de bedrijfsgebouwen een bijdrage geleverd aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Hoofdstuk 4 Planuitgangspunten

4.1 Ruimtelijke structuur

Het bebouwingspatroon op de locatie verandert niet.

4.2 Functionele structuur

4.2.1 Algemeen

De huidige agrarische bedrijfswoning wordt gesplitst in twee burgerwoningen. Overtollige bedrijfsbebouwing is gesloopt. Het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 3000 m²

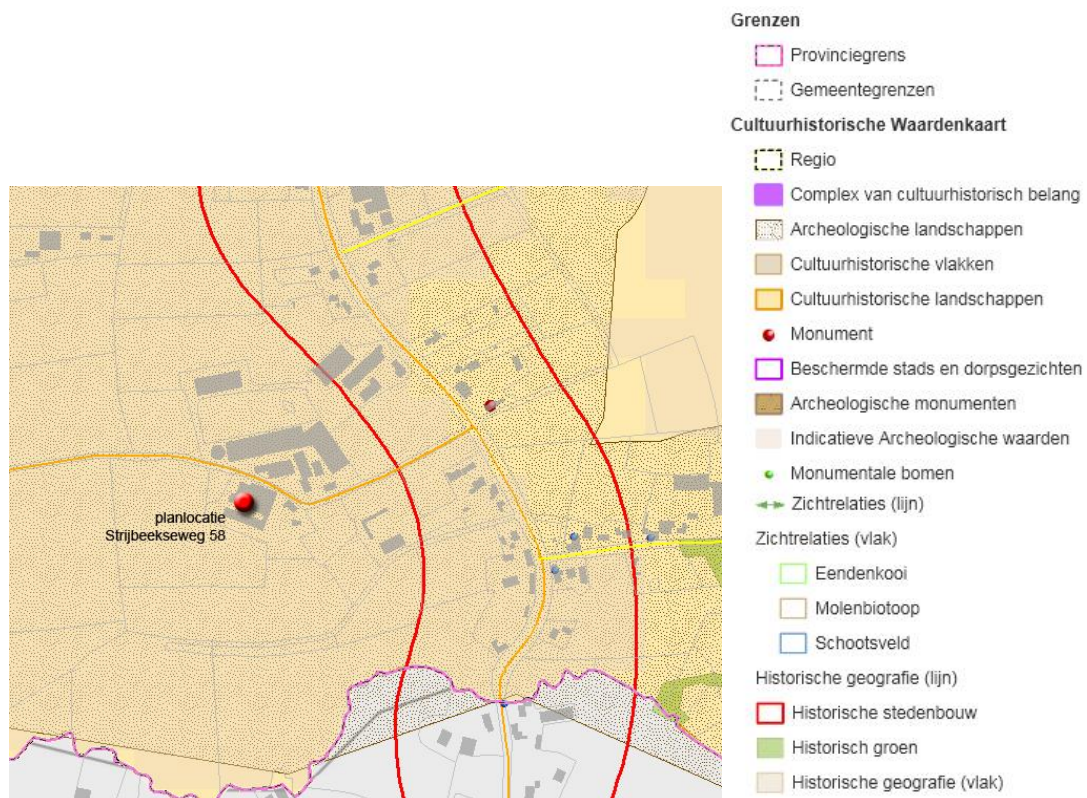
4.2.2 Verkeer en parkeren

De planlocatie is gelegen aan de Strijbeekseweg. De Strijbeekseweg 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 14.



Figuur 14: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart 2012, provincie Noord-Brabant

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart is weergegeven dat de locatie gelegen is binnen 'Archeologisch landschap' en 'cultuurhistorisch landschap' (zie figuur 11). Op de locatie zijn de overtollige bedrijfsgebouwen gesloopt en wordt het bestemmingsvlak verkleind. Naast deze positieve ontwikkeling worden er geen wijzigingen aan de locatie aangebracht. Een archeologisch onderzoek voor de locatie Strijbeekseweg 58 wordt hierdoor niet noodzakelijk geacht.

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 zijn geen regels opgenomen met betrekking tot de bestemmingswijziging en splitsing van de woning. 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 locatie Strijbeekseweg 58 zijn geen cultuurhistorisch waardenvolle objecten aanwezig. De Strijbeekseweg is aangegeven als een redelijk hoge waarde van de historische geografie. Door de beoogde planontwikkeling wordt de Strijbeekseweg niet belemmerd.

De bebouwing op de locatie Strijbeekseweg 58 betreft een langgevelboerderij die in gemeente Alphen-Chaam is aangewezen als cultuurhistorisch waardevol. (zie verder paragraaf 4.3.2.)

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.

In de huidige situatie is op de locatie een bedrijfswoning gesitueerd, de agrarisch bestemming wordt gewijzigd in een woonbestemming. In het kader van het geluid wordt de situatie niet zodanig veranderd, dat het woon- en leefklimaat ten slecht komt.

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 bodem wordt door de voorgenoemde ontwikkeling niet verstoord. Door de bestemmingsplanwijziging van agrarisch naar wonen verandert de bestemming, de bedrijfswoning wordt een burgerwoning. De woning op de locatie Strijbeekseweg 58 is derhalve in gebruik als woning. De verblijfsfunctie van de woning blijft ongewijzigd. De bodem wordt niet verstoord door de voorgenoemde ontwikkeling. Een (verkennd) bodemonderzoek wordt daardoor niet noodzakelijk geacht.

4.4.3 Luchtkwaliteit

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

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

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

Woningbouw:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen (netto) bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

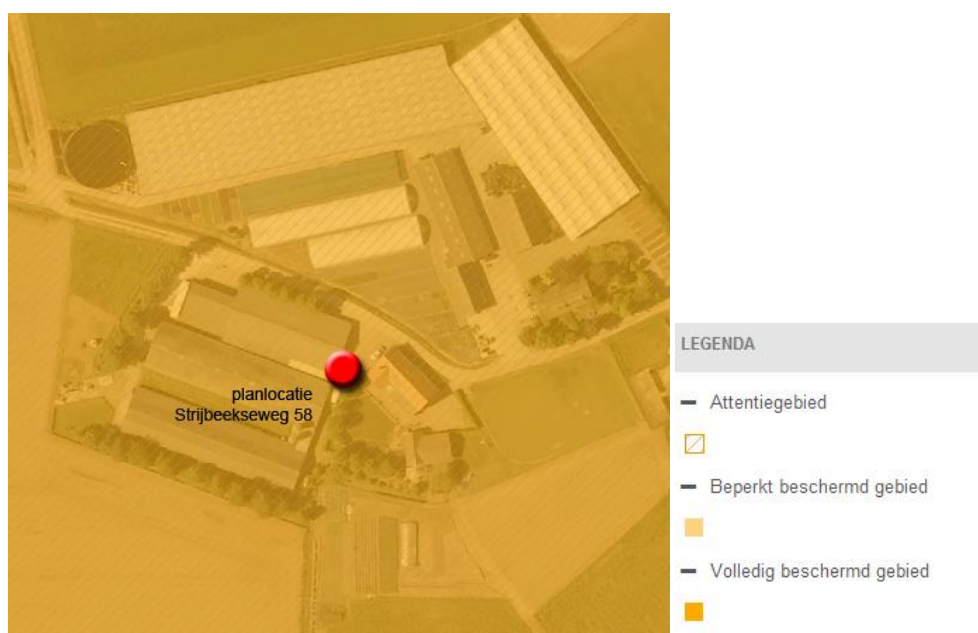
Er vindt in het plan een toevoeging plaats van één nieuwe grondgebonden woningen met één ontsluitingsweg. Een project wat NIBM bedraagt, omvat maximaal een toevoeging van 1500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg plaats. Gesteld kan worden dat de ontwikkeling aan de Strijbeekseweg 58 een 'niet in betekenende mate' bijdrage levert die beschouwd kan worden als verslechtering van de luchtkwaliteit.

Een nader onderzoek van de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4.4.4 Water

Grondwaterbeschermingsgebied

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



Figuur 15: 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 opgevangen en geïnfiltreerd dient te worden en alleen het vervuilde afvalwater via het riool wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. De hoeveelheid afvalwater, die getransporteerd wordt naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie zal hiermee afnemen, wat uit het oogpunt van milieu een positieve ontwikkeling betekent.

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

Op de planlocatie Strijbeekseweg 58 wordt de voormalige bedrijfswoning gesplitst in twee woningen, de woningen worden aangesloten op het bestaand rioleringsstelsel.

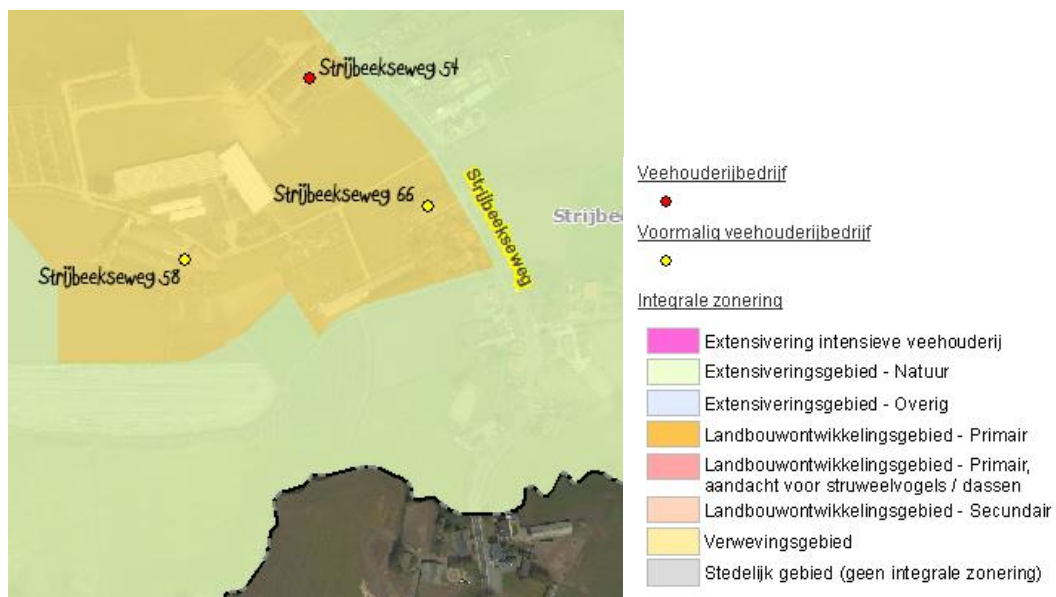
De planlocatie is binnen de beschermde gebieden van de Keur van het waterschap gelegen, maar omdat er geen uitbreiding (alleen maar een afname van de bestaande situatie) van de verharding plaatsvindt, is het niet nodig om te voorzien in een infiltratie of retentie.

Watertoets

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

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.



Figuur 16: Uitsnede Veehouderijkaart ter hoogte van de planlocatie Strijbeekseweg 58

Strijbeekseweg 54 & 66

In de omgeving van de planlocatie Strijbeekseweg 58 zijn enkele veehouderijen gesitueerd. Bij veehouderijen dient een vaste afstand van 50 meter tot geurgevoelige bebouwing zoals een woning aangehouden te worden. Provincie Noord-Brabant heeft een kaart met daarop de huidige en voormalige veehouderijbedrijven aangegeven. Een uitsnede van de kaart is weergegeven in figuur 16.

In de directe omgeving van de planlocatie zijn 2 (voormalige) veehouderijbedrijven aanwezig:

- Strijbeekseweg 54
- Strijbeekseweg 66 (voormalige veehouderij)

De veehouderij aan de Strijbeekseweg 54 heeft een afstand 50 meter of meer tot de geurgevoelige objecten, de woning op de locatie Strijbeekseweg 58. De milieuvergunning van Strijbeekseweg 58 is ingetrokken.

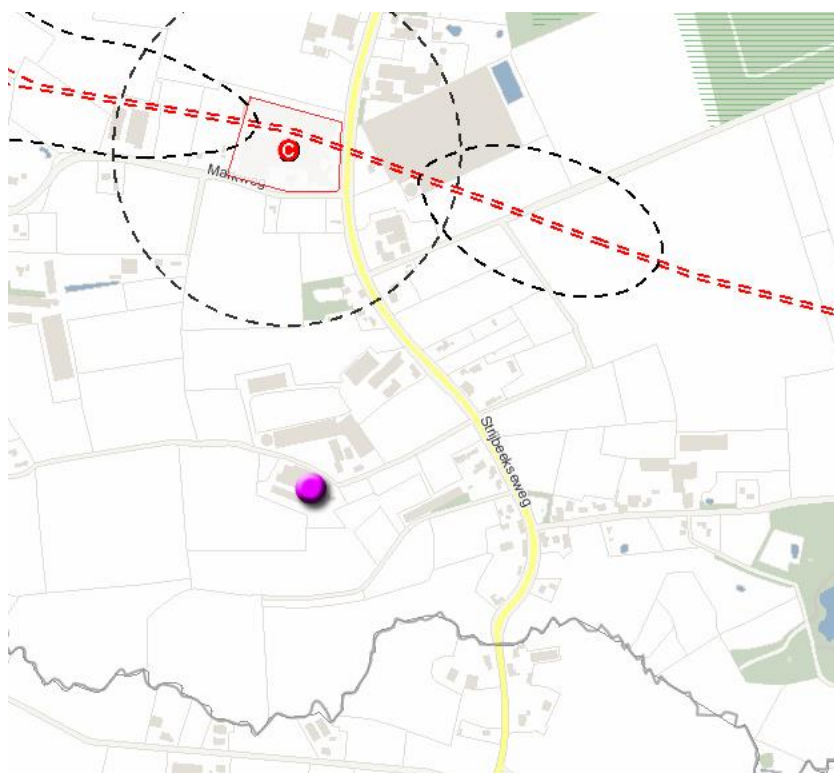
Strijbeekseweg 56

In de omgeving van de Strijbeekseweg 58 is een agrarisch bedrijf gevestigd in de vorm van een vaste plantenkwekerij. Het gaat hierbij om Strijbeekseweg 56 wat aan de overzijde van de planlocatie is gelegen. Het tuinbouwbedrijf valt onder categorie 2 van bedrijven. Bij deze tuinbouwbedrijven geldt dat er een richtafstand van 30 meter aangehouden dient worden tot geurgevoelige bebouwing zoals een woning.

De woning aan de Strijbeekseweg 58 valt net binnen de cirkel van 30 meter van het tuinbouwbedrijf aan de Strijbeekseweg 56. Maar aangezien het een bestaande woning betreft en de 30 meter dient gezien te worden als richtlijn, zal het initiatief geen belemmeringen opleveren voor het tuinbouwbedrijf aan Strijbeekseweg 56.

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 17: Uitsnede risicokaart, provincie Noord-Brabant

In figuur 17 wordt de risicokaart van de planlocatie weergegeven. Binnen een afstand van 250 meter van de planlocatie Strijbeekseweg 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 Strijbeekseweg 58 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

De omvang van het bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 1500 m². Het ingetekende bestemmingsvlak van de locatie Strijbeekseweg 58 bedraagt twee keer 1500 m². Het bestaande bestemmingsvlak omvatte 6500 m²

5.2 Omliggende bedrijven

In paragraaf 4.4.5 komt het aspect hinder aan bod. Hieruit blijkt de beoogde ontwikkeling geen belemmering oplevert voor omliggende bedrijven.

5.3 Aanwezige waarden

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

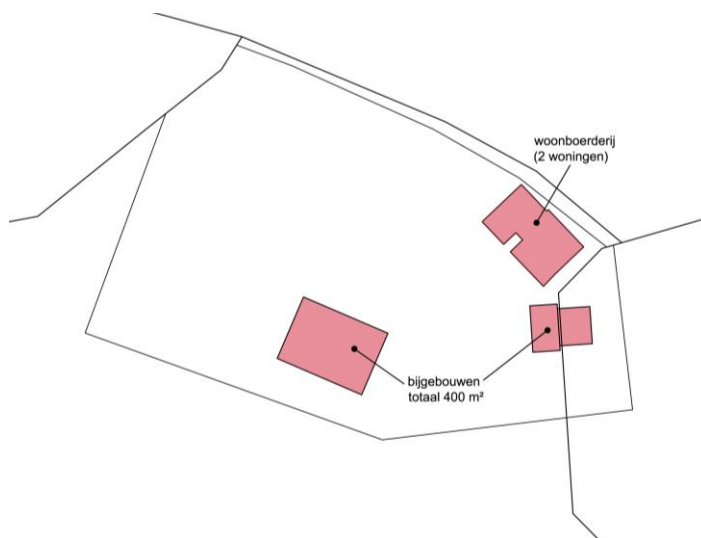
De locatie ligt in een gebied, wat in het bestemmingsplan Buitengebied Alphen-Chaam 2010, is bestemd met de dubbelbestemmingen 'Waarde- Archeologie 2' en 'Waterstaat – Natte natuurparel bufferzone' en de gebiedsaanduiding reconstructiewetzone – verwevingsgebied. Door de kleinschalige wijzigingen binnen het bestemmingsvlak wordt deze waarden niet bezwaard. De waarden moeten worden gehandhaafd.

5.4 Verkeers- en/of publieksaantrekkende werking

Er mag geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats vinden. De beoogde ontwikkeling omvat het splitsen van de voormalige agrarische bedrijfswoning, waarbij de agrarische bestemming gewijzigd wordt in een woonbestemming. Dit heeft geen invloed op de verkeers- en/of publieksaantrekkende werking.

5.5 Nieuwe situatie

De voormalige agrarische bedrijfswoning wordt gesplitst in twee burgerwoningen. In onderstaande figuur is de nieuwe situering weergegeven. De uitstraling van de woning verandert niet ten opzichte van de bestaande situatie. De inhoud van de woning blijft ongewijzigd en voldoet aan de regels van het vigerende bestemmingsplan. De 400 m² (2 x 200 m²) aan bijgebouw blijft behouden.



Figuur 18: Toekomstige situatie

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling op de locatie Strijbeekseweg 58 te Strijbeek 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.

Verbeelding