

Toelichting

wijzigingsplan “Houtgoorstraat 14 te Chaam”

Planstatus:	vastgesteld
Datum:	2018-04-10
Plan identificatie:	NL.IMRO.1723.wpHoutgoorstr14-VS01

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:	Wijzigingsplan 'Houtgoorstraat 14 te Chaam'
Opdrachtgever:	Dhr. P. Vermeulen Bredaseweg 69a 4861 TB Chaam
Ontwerp:	 <i>Minnelingsebrugstraat 4a</i> <i>4885 KP ACHTMAAL</i> <i>Tel: 076-5990340</i> <i>Fax: 076-5984675</i> www.schoenmakersarchitectuur.nl
Contactpersoon:	L. Schrauwen leny@schoenmakers-ontwerp.nl
Projectnummer:	160920
Rapportnummer	160920.01
Datum:	10 april 2018
Status:	vastgesteld

Toelichting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	6
1.4	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2	Bestaande situatie	7
2.1	Ruimtelijke structuur	7
2.2	Verkeer en parkeren	7
Hoofdstuk 3	Toekomstige situatie	9
3.1	Algemeen	9
3.2	Verkeer en parkeren	9
3.3	Landschappelijke inpassing	10
Hoofdstuk 4	Beleidskader	11
4.1	Europees- en rijksbeleid	11
4.2	Provinciaal beleid	13
4.3	Gemeentelijk beleid	18
Hoofdstuk 5	Relevante (Milieu)aspecten	21
5.1	Algemeen	21
5.2	Bodem	21
5.3	Water	21
5.4	Cultuurhistorie en archeologie	22
5.5	Ecologie	24
5.6	Wegverkeerslawaaï	26
5.7	Bedrijven en milieuzonering	26
5.8	Externe veiligheid	28
5.9	Luchtkwaliteit	29
5.10	Toetsing besluit milieueffecten rapportage	30
Hoofdstuk 6	Planbeschrijving	31
6.1	Juridische planbeschrijving	31
6.2	Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid	31
Hoofdstuk 7	Uitvoerbaarheid	33
7.1	Economische uitvoerbaarheid	33
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33

Bijlagen

1. Landschapsplan

Afzonderlijke bijlagen

1. Ecologische quickscan, Buro Maerlant, 10 mei 2017
2. Akoestisch onderzoek, Kraaij Akoestisch Adviesbureau, 28 juni 2017
3. Vooronderzoek NEN 5725 en Verkennend bodemonderzoek NEN 5740, Milec, 5 december 2016.
4. Aanvullend asbestonderzoek, Bodeminzicht, 27 november 2017.
5. Nader asbestonderzoek, Bodeminzicht, 12 maart 2018.

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de planlocatie aan de Houtgoorstraat 14 te Chaam is de agrarische bedrijfsvoering al enige tijd gestopt. Momenteel is de planlocatie binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen-Chaam 2010' bestemd voor 'Agrarisch- Agrarisch bedrijf'. Op het bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen-Chaam 2010' is een correctieve herziening gekomen, de regels uit de correctieve herziening zijn vigerend.

De eigenaar heeft een Interieurbouwbedrijf, waarbij interieurs op maat worden gemaakt. Het voornemen is om de huidige bestemming te wijzigen naar 'Bedrijf'. De huidige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en er wordt een nieuw bedrijfsgebouw van maximaal 400 m² opgericht.

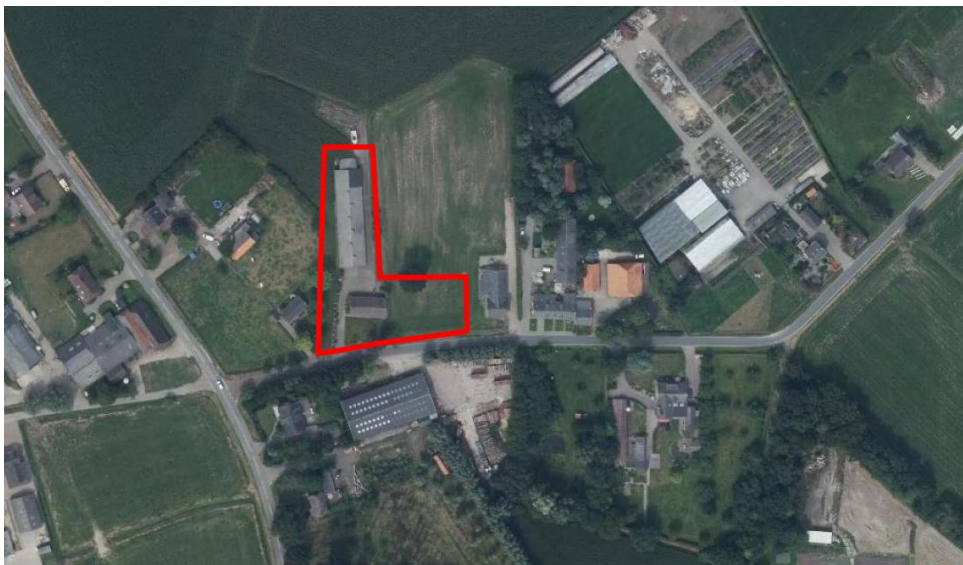
In het vigerende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 4.6.9) om de bestemming te wijzigen naar 'Bedrijf'. Om de ontwikkeling juridisch/planologisch mogelijk te kunnen maken is gekozen voor het opstellen van onderhavig wijzigingsplan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De planlocatie ligt aan de Houtgoorstraat te Chaam. De Houtgoorstraat is een lokale verbindingsweg in het buitengebied van Chaam. Het perceel is bij de gemeente kadastraal bekend onder de kadastrale gemeente CHA, sectie L, onder nummer 0476. In figuur 1 en 2 is de planlocatie weergegeven.



Figuur 1: Topografische kaart met daarop aangegeven de planlocatie Houtgoorstraat 14



Figuur 2: Bestaande situatie op luchtfoto

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

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

Op 14 maart 2012 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRS) de reactieve aanwijzing van GS vernietigd. De drie onderdelen van het vastgestelde plan zijn vervolgens alsnog deel gaan uitmaken van het bestemmingsplan en in werking getreden op 15 mei 2012. Op 11 april 2012 heeft de AbRS uitspraak gedaan over de aangetekende beroepen. Verschillende onderdelen van het bestemmingsplan zijn vernietigd en voor bepaalde onderdelen is een voorziening getroffen. Gedeeltelijk vernietigd is onder andere de regeling voor de intensieve veehouderij (locaties voor intensieve veehouderijen en wijzigingsbevoegdheden voor intensieve veehouderijen) en voor verblijfs- en dagrecreatie. Daarnaast is een aantal kennelijke omissies ontdekt en zijn een aantal zaken ontdekt die niet correct zijn verwerkt in het vastgestelde bestemmingsplan. Tot slot heeft de provincie Noord-Brabant op 7 februari 2014 en 14 maart 2014 de VR 2014 vastgesteld. Het beleid en de toegestane ontwikkelingsmogelijkheden voor de veehouderijen in Brabant zijn hiermee ingrijpend gewijzigd: uitbreiding van bedrijven is geen recht maar moet 'verdiend' worden door te voldoen aan de eisen van een zorgvuldige veehouderij.

De gemeente Alphen-Chaam heeft bovenstaande uitspraak van de AbRS (met uitzondering van de regeling voor de (intensieve) veehouderij en de verblijfs- en dagrecreatie) en de geconstateerde omissies verwerkt in een correctieve herziening van het bestemmingsplan buitengebied. De 'Correctieve herziening Buitengebied Alphen-Chaam 2010', is op 10 december 2015 vastgesteld.

Het gewijzigde provinciale beleid en de resterende uitspraken van de AbRS komen in een volgende reparatieherziening aan bod.

1.4 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke structuur

Het buitengebied van de gemeente Alphen-Chaam wordt gekenmerkt door een diversiteit in landschapstypen, die door de ondergrond in relatie tot het grondgebruik gevormd zijn. In de gemeente domineert de landbouw.

Verspreid tussen de agrarische percelen zijn er bossen, houtwallen, singels, laanbeplantingen en natuurlijke oevers van beken en sloten die het natuurlijke aspect van het gebied bepalen. De planlocatie ligt in een gebied waar de landbouw domineert en bestaat uit agrarische percelen met summiere beplanting. De meeste beplanting is terug te vinden rondom de erven. Vrijstaande woningen en boerderijen wisselen elkaar af, waarbij de erf- en bedrijfsbebouwing vaak geclusterd staat.

Op de planlocatie staat de woning met de voorgevel evenwijdig aan de weg gesitueerd. Achter de woning staat een voormalige kippenstal met een oppervlak van circa 552 m² met daaraan vast een afgang van circa 35,5 m². In totaal is er 587,4 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing binnen het bouwvlak aanwezig.

2.2 Verkeer en parkeren

De planlocatie ligt aan de Houtgoorstraat te Chaam. De Houtgoorstraat is een lokale verbindingsweg in het buitengebied van Chaam en heeft een maximum snelheid van 60 km/h. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein.



Figuur 3: Overzicht bestaande situatie





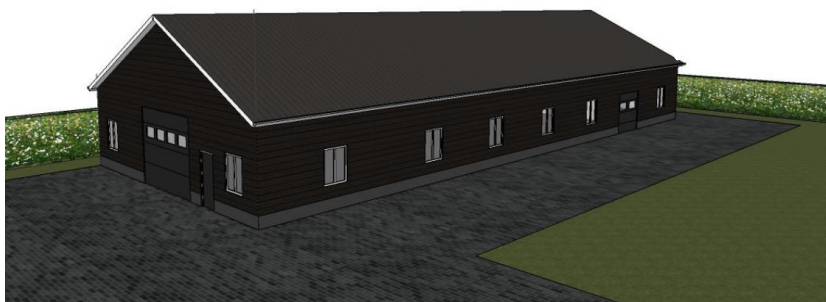
Figuur 4: Foto's van de planlocatie

Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie

3.1 Algemeen

Het voornemen is om de huidige bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' te wijzigen naar 'Bedrijf' en op de locatie van de oude kippenstal een nieuw bedrijfsgebouw ten behoeve van interieurbouw te realiseren. Het bestaande bouwperceel bedraagt 3.775 m² waarbinnen 587,4 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing aanwezig is. De voormalige kippenstal heeft een oppervlak van circa 552 m² daaraan vast gebouwd is een afhang van circa 35,5 m².

Het voornemen is om de voormalige kippenstal en afhang te slopen en daarvoor in de plaats een kleiner nieuw bedrijfsgebouw te realiseren met een oppervlak van 400 m². In totaal wordt er 187,4 m² aan overtollige bedrijfsbebouwing ingeleverd.



Figuur 5: Indicatie toekomstig bedrijfsgebouw

3.2 Verkeer en parkeren

Met betrekking tot parkeren is het uitgangspunt van de gemeente Alphen-Chaam erop gericht parkeren bij nieuwe functies zoveel mogelijk op eigen terrein te laten plaatsvinden.

De beoogde ontwikkeling dient te voldoen aan de parkeernormen van de gemeente Alphen-Chaam, deze normen zijn gebaseerd op de normen van de CROW 2012. In de eerste tabel zijn de normen uiteengezet van de parkeerplaatsen die binnen de planlocaties worden opgericht, in de navolgende tabel is het benodigde aantal parkeerplaatsen berekend.

Tabel 1: Parkeernorm CROW 2012

functie	Buitengebied		Eenheid
	<i>minimaal</i>	<i>maximaal</i>	
Werkplaats	2.1	2.6	Per 100 m ² bvo
Opslag	0.8	1.3	Per 100 m ² bvo

Tabel 2: Benodigd aantal parkeerplaatsen

functie	Aantal bvo	Parkeernorm CROW 2012	
		<i>minimaal</i>	<i>maximaal</i>
Werkplaats	250 m ²	5.25	6.5
Opslag	150 m ²	1.2	1.95
Totaal		6.45	8.45

Uit tabel 2 blijkt dat de minimaal aantal benodigde parkeerplaatsen resulteert in 6.45 parkeerplaatsen en de maximale parkeernorm in 8.45 parkeerplaatsen. In totaal worden er binnen de planlocatie 7 parkeerplaatsen gerealiseerd, dit voldoet aan de minimale parkeernorm, maar niet aan de maximale parkeernorm. Het interieurbouwbedrijf is een kleinschalig bedrijf. Waardoor de minimale parkeernorm voldoende

parkeerplaatsen oplevert om ruimschoots in de dagelijkse parkeerbehoefte te kunnen voorzien. Op het terrein is voldoende ruimte om het parkeren op eigen terrein te voorzien.

3.3 Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing moet een kwaliteitsverbetering zijn voor het landschap. Gemeente Alphen Chaam heeft voor plangebied wat ligt in oude besloten zandontginningen, bolle akkers en broekontginningenlandschap, landschapspakketten opgesteld, die het landschap versterken.

Op planlocatie Houtgoorstraat 14 wordt het landschappelijk element 'Knip- scheerhaag' en 'Hakhoutsingel' gerealiseerd. Langs de oostelijke en westelijke perceelgrens worden een knip- scheerhaag en hakhoutsingel gerealiseerd. Dit om de perceelsgrenzen aan te geven maar ook de privacy vanuit de planlocatie te waarborgen en de doorkijk van vergezichten naar het achterliggende gebied te behouden. In de bijlage is het landschapsplan toegevoegd.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Europees- en rijksbeleid

4.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

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

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

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

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

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

4.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

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

In het Barro zijn zes projecten beschreven:

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

Inmiddels is het aantal projecten uitgebreid met:

- Rijkswaardwegen
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening;
- Ecologische hoofdstructuur
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
- Veiligheid rond Rijkswaardwegen
- Verstedelijking in het IJsselmeer
- Toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

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

4.1.3 *Wet op de archeologisch monumentenzorg (nota belvédère)*

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

Het Europese verdrag betreffende de bescherming van het archeologische erfgoed is in 1992 in Valletta (Malta) ondertekend door de ministers van Cultuur van de landen aangesloten bij de Raad van Europa. Dit verdrag wordt het 'Verdrag van Malta' genoemd. Het verdrag van Malta heeft als hoofddoel archeologische resten in Europa te beschermen als onvervangbaar onderdeel van het culturele erfgoed. In Nederland heeft het rijk dit Verdrag in 2007 verankerd in nationale wet- en regelgeving middels de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). De Wamz is geen zelfstandige wet, maar een Wijzigingswet en betreft onder meer een herziening van de Monumentenwet 1988. De belangrijkste wijziging voor gemeenten is het feit dat archeologie sinds de invoering van de wet archeologie moet verankeren in het bestemmingsplan.

Zie verder paragraaf 4.3.1 en 5.4.

4.1.4 *Water*

Het Nationaal Waterplan (NWP)

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016 - 2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan (NWP) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Watertoets

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

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

Europese Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water is sinds december 2010 van kracht en is gericht op het realiseren van duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water beoogt de bescherming van aquatische ecosystemen en het duurzaam gebruik van water. Daarvoor wordt de Kaderrichtlijn eerst in landelijke wet- en regelgeving omgezet. Momenteel wordt hier hard aan gewerkt. De Europese Kaderrichtlijn heeft, waar het de gemeente betreft, consequenties voor riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

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

4.1.5 Ecologie

Vanuit Europa is de bescherming van (plant en dier) soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. In Nederland is de natuurwetgeving verankerd in de Wet Natuurbescherming (1 januari 2017).

Europese Vogel- en Habitatrichtlijn

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

Wet natuurbescherming

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

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

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

Het aspect ecologie wordt in paragraaf 5.5 verder uiteen gezet.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Interimstructuurvisie 'Brabant in Ontwikkeling'

Met de inwerkingtreding van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant is 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 het initiatief.

4.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant

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

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

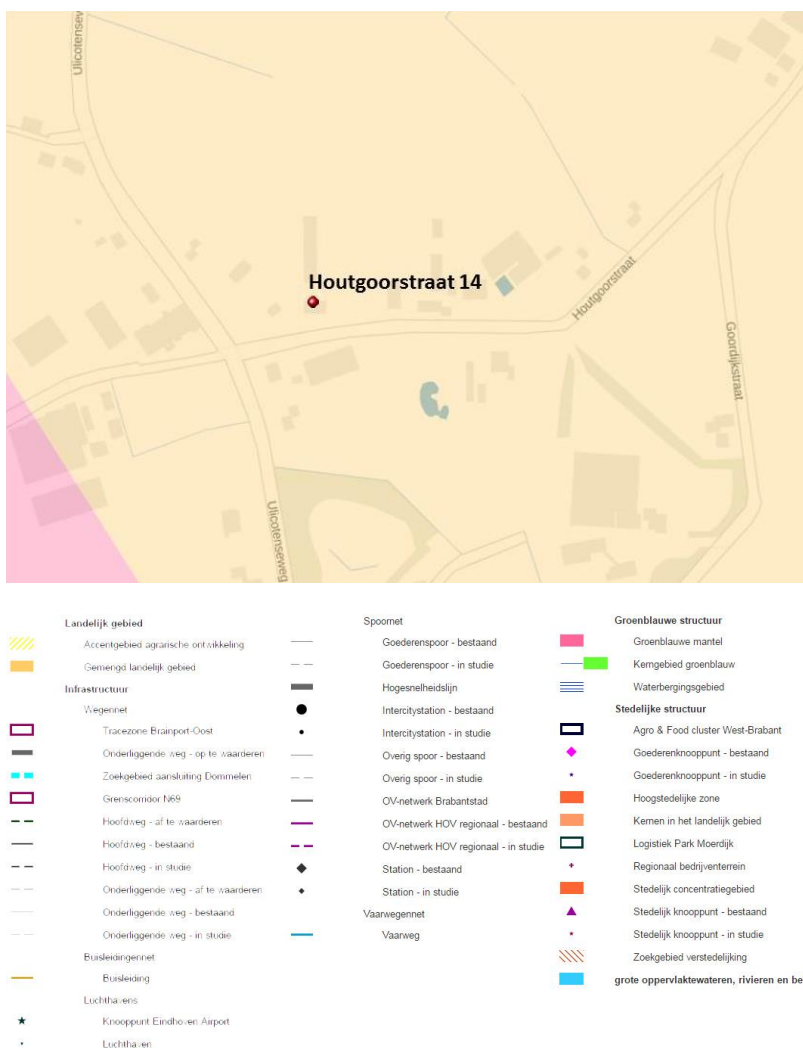
De provincie wil belangrijke en onvervangbare waarden beschermen. Voor de Ecologische Hoofdstructuur, de cultuur- en aardkundige waarden en de bescherming van de kernkwaliteiten in de nationale landschappen in Noord-Brabant stelt de provincie een beschermingsregiem op.

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.



Figuur 6: Uitsnede Structuurkaart, Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant

In figuur 6 is een uitsnede van de structurenkaart van de SVRO weergegeven. De planlocatie in het Landelijk gebied, Gemengd landelijk gebied.

Het landelijk gebied ligt buiten de groenblauwe structuur en de stedelijke structuur zoals steden, dorpen en bedrijventerreinen. Het landelijk gebied biedt een multifunctionele gebruiksruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies.

De provincie wil het volgende bereiken in het landelijke gebied:

1. ruimte voor een breed georiënteerde plattelandseconomie;
2. ruimte voor agrarische ontwikkeling;
3. versterking van het landschap.

Binnen het landelijk gebied onderscheidt de provincie twee perspectieven:

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

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

Door het beëindigen van de agrarische bedrijfsvoering komen er bedrijfslocaties vrij. Binnen het gemengd landelijk gebied is de ontwikkeling van woon-, recreatie- en werkfuncties mogelijk.

Het gemengd landelijk gebied is een veelzijdige gebruiksruijmt. Ontwikkelingen, zoals wonen, werken, (historische) landgoederen, recreatie en toerisme, passen qua aard, schaal en functie bij de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. De ontwikkeling van functies is in beginsel alleen mogelijk op vrijkomende locaties. Er wordt rekening gehouden met (ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven, recreatiebedrijven of woonfuncties.

De agrarische bedrijfsvoering is al enige tijd gestopt. De wijziging van de huidige bestemming naar bedrijf op de planlocatie Houtgoorstraat 4 past binnen het beleidskader van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant. Het is een vrijkomende agrarische bedrijfslocatie, waarbij de voorgenomen ontwikkeling past qua aard en schaal in de omgeving en bijdraagt aan de menging van functies.

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

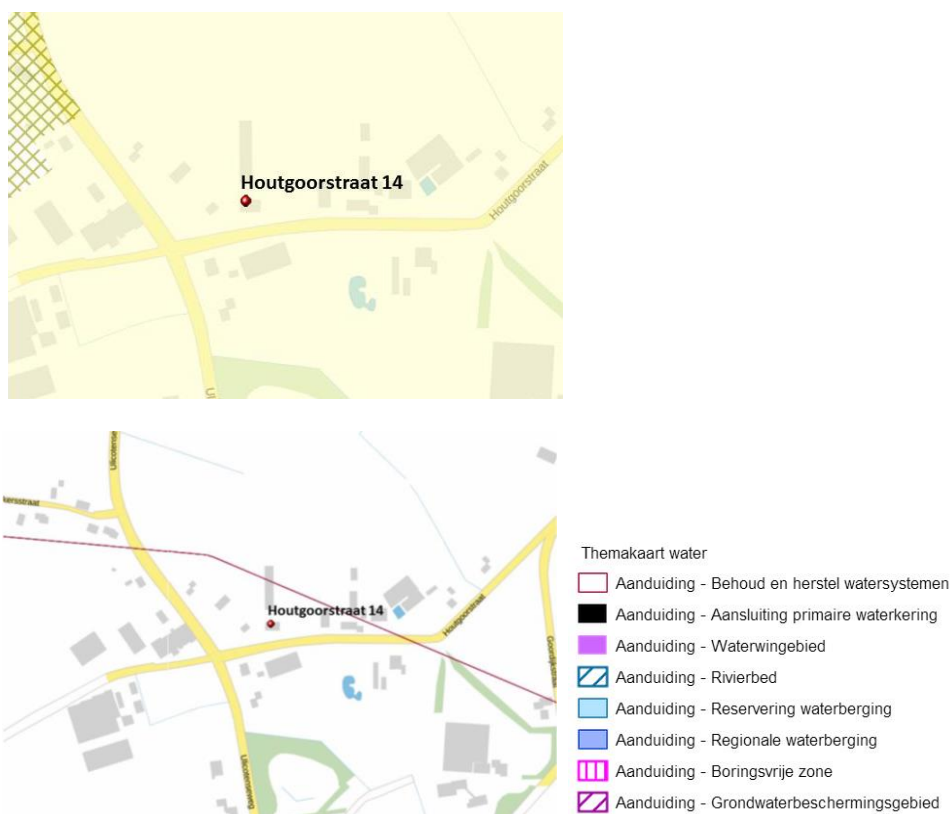
4.2.3 Verordening Ruimte Noord-Brabant 2014 (geconsolideerde versie 01-01-2017)

In de Verordening ruimte 2014 (geconsolideerde versie 01-01-2017) staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. 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 7 is de uitsnede van de kaart behorende bij de Verordening ruimte 2014 (geconsolideerde versie 01-01-2017) weergegeven voor de planlocatie. Uit figuur 7 blijkt dat de planlocatie ligt in de structuur 'Gemengd landelijk gebied' met daaroverheen de aanduiding 'Behoud en herstel watersystemen'.



Figuur 7: Uitsnede kaart behorende bij Verordening ruimte 2014, Noord-Brabant

Structuur: Gemengd landelijk gebied

In het landelijk gebied stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen.

Binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied' is het mogelijk om een niet agrarisch bedrijf te exploiteren mits verzekerd is dat dat overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven (Artikel 7.10 lid 1, Verordening ruimte). Het oppervlak wat aan overtollige bebouwing gesloopt dient te worden is in de verordening niet begrensd.

7.10 Niet-agrarische functies

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie, anders dan bepaald in de artikelen 7.7 tot en met artikel 7.9 mits:
 - a. de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m² bedraagt;
 - b. dit bijdraagt en past binnen de beoogde ontwikkeling van gemengd landelijk gebied als bedoeld in artikel 7.1;
 - c. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
 - d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
 - e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
 - f. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
 - g. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;
 - h. is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang;
 - i. de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.

Het initiatief bestaat uit het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' naar de bestemming 'Bedrijf', zodat een ambachtelijk bedrijf in de vorm van interieurbouwbedrijf op deze locatie mogelijk is. Het

bestaande bouwperceel bedraagt 3.775 m² waarbinnen 587,4 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing aanwezig is. Het voornemen is om de voormalige kippenstal en afhang te slopen en daarvoor in de plaats een kleiner nieuw bedrijfsgebouw te realiseren met een oppervlak van 400 m². In totaal wordt er 187,4 m² aan overtollige bedrijfsbebouwing ingeleverd. Het bouwperceel wordt verkleind naar 2.656 m².

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven of een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met baliefunctie of tot een al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopoppervlakte van meer dan 200 m². Het interieurbouwbedrijf is een kleinschalig bedrijf en voorziet in de bedrijfsruimte die nodig is voor het bedrijf zoals dat op dit moment gevoerd wordt. De activiteit zal niet leiden tot een grootschalige ontwikkeling. De ontwikkeling zal niet tot een milieucategorie 3 of hoger leiden (zie ook paragraaf 5.7 Bedrijven en milieuzonering).

Het initiatief past binnen het beleid van de Verordening ruimte.

Algemene regels, Artikel 3 Bevordering van 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 in 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.

Het initiatief bestaat uit het wijzigen van de huidige bestemming naar een bedrijfsbestemming. Er wordt gebruik gemaakt van het bestaande bouwperceel en wordt daarmee invulling gegeven aan het principe zorgvuldig ruimtegebruik.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

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.

De uitvoering van kwaliteitsverbetering van het landschap heeft regio West-Brabant vastgelegd in het 'Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant'. 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 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.

Categorie

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling op de locatie Houtgoorstraat 14 is niet specifiek benoemd in categorie 1 of 2, dus valt de ontwikkeling in categorie 3.

Landschappelijke inpassing

In de bijlage is de landschappelijke inpassing toegevoegd aan onderhavig plan. Hierin wordt het beleidskader kwaliteitsverbetering van het landschap beschreven. Daarnaast wordt een motivatie gegeven van de landschappelijke inpassing.

Doordat landschappelijke inpassing plaatsvindt op de locatie voldoet de beoogde ruimtelijke ontwikkeling aan de voorwaarde kwaliteitsverbetering van het landschap. Het plan is hierdoor niet in strijd met de Verordening ruimte 2014 (geconsolideerde versie 01-01-2016).

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Alphen-Chaam

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

Thema werken

Behoud, (kwaliteits)versterking en verbreden van lokale bedrijvigheid is van groot belang. Daarom wordt waar mogelijk ruimte geboden voor dynamiek, niet alleen op de bedrijventerreinen, maar ook in de kernen en het buitengebied. Een verbreding van de mogelijkheden voor zowel het buitengebied, de bebouwingsclusters daarin, als ook in bepaalde gebieden in de kernen. Het aantal agrarische ondernemers neemt af en de zoektocht naar verbredingsmogelijkheden neemt toe. Er wordt gestuurd op elementen die echt van belang zijn: de belevingswaarde van een gebied en het voorkomen van effecten die het aangenaam wonen en leven aantasten. Wanneer hieraan voldaan wordt, zijn er functioneel veel mogelijkheden. Andere trends waarmee rekening wordt gehouden en op wordt ingespeeld zijn het toenemend aantal bedrijven van 1 a 2 werknemers (zzp-ers) en het werken vanuit huis (het nieuwe werken). Deze trends vragen om het faciliteren van dynamiek, in andere gebieden dan de 'standaard werkgebieden'. Het gaat dan niet alleen om zelfstandige bedrijven, maar ook om bedrijvigheid aan huis en als nevenactiviteit.

De gemeente is in de structuurvisie opgedeeld in verschillende deelgebieden. De Houtgoorstraat maakt deel uit van 'overige niet buitengebied gerelateerde (bedrijfs)activiteiten categorie 1, 2, evt. 3.1'. Voor overige niet buitengebied gerelateerde (bedrijfs) activiteiten categorie 1, 2, evt. 3.1 geldt dat deze in het buitengebied gefaciliteerd kunnen worden onder andere in de Bebouwingsclusters buitengebied 1, 2, 3 en 4. De planlocatie Houtgoorstraat 14 maakt deel uit van bebouwingscluster buitengebied 1:

Bebouwingscluster buitengebied type 1

(uit bijlage 3 Typen bebouwingsclusters en maximaal toegestaan oppervlak nieuwe functies)

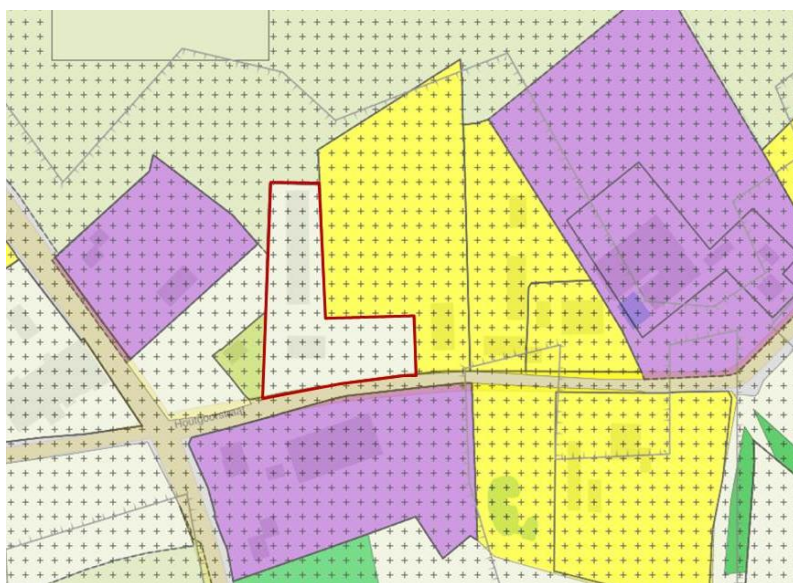
Dit type concentratie kenmerkt zich door een goede ontsluiting naar hoofdwegen en ligging aan een (inter)regionale weg. Tevens is sprake van relatief veel bedrijvigheid en een relatief dichte structuur. De functies die binnen dit type concentratie worden toegestaan mogen maximaal 1.000 m² van de bestaande oppervlakte aan bebouwing benutten voor de bedrijvigheid. Het eventuele meerdere aan bebouwing, behoudens de bedrijfswoning en daarbij behorende bijgebouwen, dient te worden gesloopt. De bestaande oppervlakte aan bebouwing mag niet worden uitgebreid met nieuwe bebouwing, indien de bestaande bebouwing minder is dan 1.000 m².

Het wijzigen van de huidige agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming waarbij de voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en een nieuw bedrijfsgebouw ten behoeve van interieurbouwbedrijf maximaal 400 m² gerealiseerd wordt past binnen het beleid van de Structuurvisie Alphen-Chaam.

4.3.2 Bestemmingsplan Buitengebied Alphen-Chaam 2010

Op de planlocatie vigeert het bestemmingsplan Buitengebied Alphen-Chaam 2010. Op 11 februari 2010 is het bestemmingsplan vastgesteld. Daarnaast vigeert de 'Correctieve herziening Buitengebied Alphen-Chaam 2010', dat op 10 december 2015 is vastgesteld. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Alphen-Chaam 2010 zijn beroepen aangetekend. Tevens heeft het college van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant (GS) een reactieve aanwijzing gegeven tegen drie onderdelen van het bestemmingsplan. De raad van Alphen-Chaam heeft beroep aangetekend tegen deze reactieve aanwijzing.

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



Figuur 8: Uitsnede bestemmingsplankaart Bestemmingsplan Buitengebied Alphen-Chaam 2010

De planlocatie heeft de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf', de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 2', functieaanduiding 'bedrijfswoning' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' en gebiedsaanduiding overig - bebouwingsconcentratie 2. In figuur 8 is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied Alphen-Chaam 2010 weergegeven. In het vigerende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 4.6.10) om de bestemming te wijzigen naar 'Bedrijf'.

4.6.10 Wijziging ten behoeve van ambachtelijke bedrijven

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' ten behoeve van het vestigen van ambachtelijke bedrijven behorende tot een milieucategorie 1 of 2 of qua aard en uitstraling daarmee te vergelijken, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Deze wijziging uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overig - bebouwingsconcentratie 1', 'overig - bebouwingsconcentratie 2' en 'overig – bebouwingsconcentratie 3'.
- b. Wijziging vindt gelijktijdig plaats met wijziging van de overige gronden naar de bestemming 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden', 'Agrarisch met waarden - Landschaps- en Natuurwaarden 1' en 'Agrarisch met waarden - Landschaps- en Natuurwaarden 2', waarbij deze worden bestemd overeenkomstig de genoemde aangrenzende bestemmingen.
- c. Hergebruik van de gronden ten behoeve van agrarische doeleinden redelijkerwijs niet langer mogelijk is.
- d. Het bouwvlak mag niet worden vergroot.
- e. De vloeroppervlakte ten behoeve van de verkoop van streekgebonden ambachtelijke producten mag niet meer dan 50 m² bedragen.
- f. De oppervlakte aan bedrijvigheid per vrijgekomen agrarische bedrijfslocatie dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 400 m², waarbij cultuurhistorische waardevolle gebouwen gehandhaafd dienen te blijven.
- g. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
- h. Buitenopslag is niet toegestaan.
- i. De wijziging mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrek-kende werking tot gevolg hebben, in relatie tot de aard van de omgeving en de weg waaraan de locatie gelegen is.
- j. De wijziging mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.
- k. Er dient sprake te zijn van een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van structuren of waarden op het vlak van natuur, water, landschap of cultuurhistorie.

In navolgende hoofdstukken worden bovenstaande voorwaarden behandeld en in paragraaf 6.2 in het kort samengevat.

4.3.3 Correctieve herziening Buitengebied Alphen-Chaam 2010

De correctieve herziening Buitengebied Alphen-Chaam 2010 is op 10 december 2015 vastgesteld. De gemeente Alphen-Chaam heeft bovenstaande uitspraak van de AbRS (met uitzondering van de regeling voor de (intensieve) veehouderij en de verblijfs- en dagrecreatie) en geconstateerde omissies verwerkt in de correctieve herziening van het bestemmingsplan buitengebied. Het gewijzigde provinciale beleid en de resterende uitspraken van de AbRS komen in een volgende reparatieherziening aan bod. Er is in deze correctieve herziening sprake van een herziening op onderdelen. Artikel 4.6.10 uit het bestemmingsplan buitengebied is in de correctieve herziening artikel 4.6.9 geworden, de regels zijn inhoudelijk niet veranderd in de correctieve herziening.

Hoofdstuk 5 Relevante (Milieu)aspecten

5.1 Algemeen

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

5.2 Bodem

Door Milec is een vooronderzoek NEN 5725 en verkennend bodemonderzoek NEN 5740. Het onderzoek is als afzonderlijke bijlage toegevoegd. Voor de volledige onderzoeksresultaten wordt korthedshalve verwezen naar de afzonderlijke bijlage. Uit het rapport kan geconcludeerd worden:

Op basis van de gehanteerde onderzoeks- en toetsingsprotocollen kan geconcludeerd worden dat dit verkennend bodemonderzoek voor de standaard NEN 5740-parameters in de grond (00-200 cm - mv) en in het freatisch grondwater en voor EOX in de bovengrond (00-50 cm –mv) op de bemonsterde locaties in de bodem voor de geplande aankoop, de geplande bouwactiviteiten en het toekomstig gebruik “wonen met bedrijfsruimte en (moes)tuin”, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen bezwaren of risico's heeft aangetoond. In de onderzochte grondmengmonsters en grondwatermonsters zijn maximaal lichte verontreinigingen aangetoond.

Door Bodeminzicht is een aanvullend asbestonderzoek uitgevoerd, dit onderzoek is als afzonderlijke bijlage toegevoegd aan onderhavig plan. Uit het aanvullend onderzoek wordt geadviseerd nader onderzoek uit te voeren om de ernst en omvang van met asbest verontreinigde bodem vast te stellen.

Het nader asbestonderzoek is tevens door Bodeminzicht uitgevoerd en als afzonderlijke bijlage toegevoegd aan onderhavig plan. Geadviseerd wordt om een BUS-melding (saneringsplan) type immobiel in te dienen bij de omgevingsdienst. Na goedkeuring door het bevoegd gezag kan na het tijdig melden van de startdatum aan de omgevingsdienst en Inspectie SZW, de asbestverontreiniging gesaneerd worden volgens de geldende wet- en regelgeving. De sanering zelf moet worden begeleid door een BRL SIKB 6000, protocol 6001 erkend adviesbureau en alleen een BRL SIKB 7000, protocol 7001 erkende aannemer mag de sanering uitvoeren.

5.3 Water

Beleid waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen.

Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit.

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio.



Figuur 9: Uitsnede keurkaart Waterschap Brabantse Delta

Grondwaterbeschermingsgebied

De planlocatie ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied en/of waterwingebied. De planlocatie ligt in het invloedgebied natura 2000. Binnen deze gebieden zijn er extra regels met betrekking tot het onttrekken van grondwater. Voor het perceel loopt een waterloop categorie B, zie figuur 9. Het initiatief bestaat uit een bestemmingswijziging waarbij de voormalige bedrijfsbebouwing 587,4 m² wordt gesloopt en een nieuw bedrijfsgebouw ten behoeve van interieurbouw van circa 400 m² wordt opgericht. Er wordt geen grondwater onttrokken en er vinden geen andere activiteiten plaats die de waterhuishouding negatief beïnvloeden.

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. De bestaande woning en voormalige bedrijfsbebouwing zijn reeds aangesloten op het bestaande rioolstelsel.

Het waterschap is geen voorstander van het toepassen van uitlopende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC.

Het Waterschap Brabantse Delta heeft in het beleid aangegeven dat voor locaties kleiner dan 2.000 m², geen infiltratie dan wel retentie toegepast hoeft te worden. Er is geen toename van het verhard oppervlak. Het verhard oppervlak neemt zelfs met 187,5 m² af. Het is niet nodig om te voorzien in infiltratie of retentie.

Watertoets

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

5.4 Cultuurhistorie en archeologie

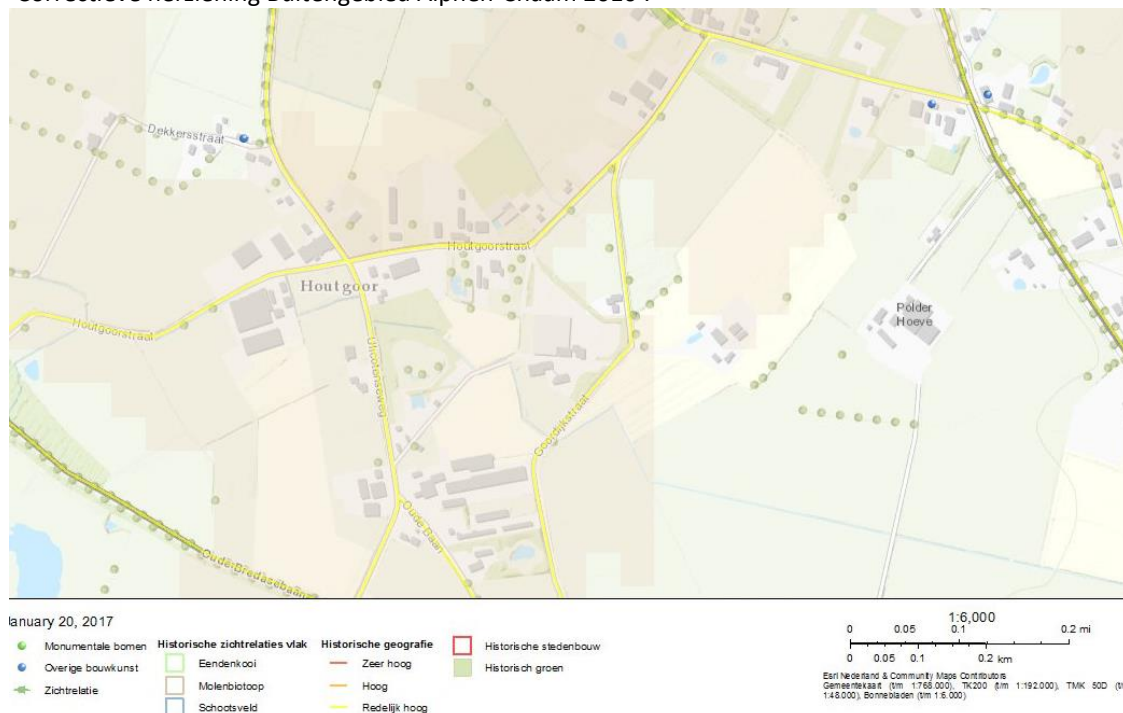
5.4.1 Cultuurhistorie

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

Om te bepalen of binnen het plangebied sprake is van cultuurhistorische elementen waarmee rekening dient te worden gehouden, is de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant geraadpleegd. Deze kaart is eveneens via de Verordening Ruimte een verplicht te raadplegen onderdeel.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (figuur 10) is te zien dat de planlocatie in de 'Historische geografie buiten de cultuurhistorische landschappen' ligt. De Houtgoorstraat is aangewezen als 'Historische geografische lijn met redelijk hoge waarde'. Het veranderen van de bestemming naar 'bedrijf' tast de cultuurhistorische waarden en de 'Historische geografische lijn' van de Houtgoorstraat niet aan.

Gebieden met de aanduiding 'Cultuurhistorisch landschap' worden in het gemeentelijk beleid gewaardeerd en beschermd door het Erfgoedbeleid 2015- 2018 en eventuele doorvertaling naar het bestemmingsplan 'Correctieve herziening Buitengebied Alphen-Chaam 2010'.



Figuur 10: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart

5.4.2 Archeologie

Het is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologisch waarden. De archeologen van de Regio West-Brabant adviseren de gemeenten hierin.

Het plangebied heeft in de 'Correctieve Herziening Buitengebied Alphen-Chaam' de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Dit betekent dat er bij ontwikkelingen die binnen het bouwvlak liggen en groter zijn dan 500 m² een archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden.

De beoogde ontwikkeling betreft het slopen van de bestaande bedrijfsbebouwing (totaal circa 587,4 m²). De bestaande kippenstal heeft een fundering, waardoor de grond ter plaatse al geroerd is. Bij de sloopmelding zal dit aangetoond worden.

Op de te slopen locatie wordt een nieuw bedrijfsgebouw (400 m²) ten behoeve van het interieurbouwbedrijf opgericht. Het oppervlak van de nieuwe op te richten bedrijfsgebouw is kleiner dan 500 m², een nader archeologisch onderzoek is niet nodig. Indien er tijdens werkzaamheden onverhoeds op archeologische resten worden gestuit, dient er conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet zo spoedig mogelijk een melding worden gedaan bij de Minister van OC&W en tevens ook bij de gemeente Alphen-Chaam.

5.5 Ecologie

5.5.1 Algemeen

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

Door Buro Maerlant is een ecologische quickscan uitgevoerd. Het rapport is als afzonderlijke bijlage toegevoegd. Uit het onderzoek komen de volgende resultaten naar voren:

Algemeen

In onderhavige verwachting licht de nadruk op de te slopen kippenstal en de relevante directe omgeving, waar nodig wordt het overige deel van het plangebied besproken.

Planten

Op ruimere afstand van het plangebied zijn blijkens voorhanden verspreidingsgegevens een drietal beschermde vaatplanten aangetroffen (zie data NDFF in tabel 4). In het plangebied zijn geen beschermde planten aangetroffen, dan wel kon het mogelijke voorkomen op basis van het habitat op voorhand worden uitgesloten. Het plangebied is door het huidige gebruik géén geschikte biotoop voor beschermde vaatplanten. Muurplanten werden niet aangetroffen. De houten wanden van de te slopen schuur waren geteerd en ongeschikt voor vaatplanten. De aanwezigheid van beschermde vaatplanten kan redelijkerwijs worden uitgesloten.

Zoogdieren algemeen

In de nabijheid van het plangebied zijn diverse algemene zoogdieren aangetroffen. Op de eekhoorn en de steenmarter na, betreffen dit allen soorten waarvoor een vrijstelling geldt. In het plangebied werden geen sporen aangetroffen van de steenmarter en/of de eekhoorn. Potenties ontbraken ook. De te slopen kippenstal was hermetisch afgesloten en ontoegankelijk voor de steenmarter. Sporen werden dan ook niet aangetroffen in de schuur. De verhardingen rond de stal maakten de directe omgeving ook ongeschikt voor overige grondgebonden zoogdieren. De aanwezigheid van de eekhoorn en overige streng beschermde grondgebonden zoogdieren kan op basis van deze habitatscan redelijkerwijs worden uitgesloten.

*Vleermuizen*Verblijfplaatsen

In de ruimere omgeving van het plangebied zijn diverse soorten vleermuizen waargenomen, waaronder de gewone dwergvleermuis, de ruige dwergvleermuis en de laatvlieger. Deze soorten zijn allen gebouwbewonend en in het geval van de dwergvleermuizen tevens boombewonend.

De te slopen kippenstal is beoordeeld als ontoegankelijk en daarom ongeschikt voor vleermuizen. Door afdichting van openingen en kieren en het gebruik van afwerkingsplaten, was de stal zowel aan de buitenzijde als aan de binnenzijde hermetisch afgesloten en ontoegankelijk voor vleermuizen. Sporen van vleermuizen werden dan ook niet aangetroffen. De aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen in de te slopen kippenstal kan redelijkerwijs worden uitgesloten.

Foerageergebied

Het plangebied is als foerageergebied door het ontbreken van opgaande beplantingen, beoordeeld als slechts deels geschikt. Foeragerende dieren kunnen worden verwacht nabij de randen in het westen en de beschutting van de bebouwing. Door het vrij geringe oppervlak geschikt foerageergebied in relatie tot overig geschikt foerageergebied in de omgeving, kan op voorhand worden gesteld dat geen sprake is van belangrijk foerageergebied. Negatieve effecten op de foerageermogelijkheden van vleermuizen zijn niet aan de orde.

Vogels

De te slopen schuur was ook voor vogels ontoegankelijk. Rond de schuur ontbraken geschikte elementen / beplantingen om te broeden. De aanwezigheid van algemene en/of jaarrond beschermde vogels in de omgeving is voor de ingrepen niet relevant.

Vissen

In het plangebied ontbreekt open water. Effecten op vissen zijn dan ook niet van toepassing.

Overige soortgroepen

Voor de overige door de Wet natuurbescherming beschermde soortgroepen ontbreekt geschikt leefgebied op de plaats van de ingrepen. Effecten op eventueel overige soorten / soortgroepen in de omgeving zijn door de aard van de ingrepen ook niet aan de orde.

Soorten

In het plangebied zijn op de locatie van de ingrepen en/of binnen de invloedssfeer daarvan geen beschermde en/of mogelijk aanwezige beschermde natuurwaarden aangetroffen. De aanwezigheid van beschermde soorten is voor de plannen niet relevant.

Beschermde gebieden

Het plangebied ligt niet in beschermde gebieden krachtens Natura 2000, EHS / de Provinciale Verordening. Er is voldoende aannemelijk gemaakt, dat effecten van de plannen op beschermde gebieden in de ruimere omgeving uitgesloten zijn.

5.6 Wegverkeerslawaaï

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

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

De planlocatie ligt aan de Houtgoorstraat. De Houtgoorstraat heeft een maximum snelheidsregime van 60 km/h. (Bedrijfs-)woningen zijn op basis van de Wet geluidhinder wel geluidgevoelig maar zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan al mogelijk, momenteel wordt de bedrijfswoning ook bewoond. Een nader akoestisch onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

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

Milieuzones

De planlocatie ligt in het landelijk gebied. In de omgeving zijn een aantal (agrarische) bedrijven gevestigd. Alle bedrijven binnen een straal van 200 meter van de planlocatie zijn beoordeeld.

Omgevingstype

In de VNG-uitgave wordt aangegeven dat een gemengd gebied een gebied is met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied beschouwd worden. Indien sprake is van een gemengd gebied kan de milieucategorie met één afstandsrap worden verlaagd.

Het plangebied ligt een lintbebouwing met een functiemenging van niet-agrarische bedrijven, agrarische bedrijven en burgerwoningen.

In onderstaande tabel is de afstand weergegeven ten opzichte van de planlocatie.

Tabel 3: Richtafstanden bedrijven

Bedrijfsomschrijving	Adres	Categorie	Min. milieuaafstand	Afstand tot grens bouwvlak
Hoveniersbedrijf < 500 m ²	Ulicotenseweg 31b	1	10 m	41 m
Houthandel	Ulicotenseweg 35	3.1	50 m	23 m
Tuincentrum	Houtgoorstraat 4a	1	10 m	120 m
Melkveehouderij	Ulicotenseweg 44 (Houtgoorstraat 18)	3.1	50 m	80 m
Veehouderij	Houtgoorstraat 3	3.1	50 m	160 m

Uit tabel 3 blijkt dat er voor één bedrijf de richtafstand niet behaald kan worden. Het betreft hier een bestaande situatie waarbij de bestemming van de voormalige agrarische bedrijfswoning wordt omgezet naar een bedrijfsbestemming waarbij de bedrijfswoning wordt behouden. De functie voor de bedrijfswoning verandert niet.

Het te vestigen bedrijf in de vorm van interieurbouw heeft een productie oppervlak van maximaal 200 m², dus valt het bedrijf onder 'Timmerwerfabrieken, vervaardigen overige artikelen van hout p.o. < 200 m²' met een milieucategorie 3.1.

omschrijving	geur	stof	geluid	gevaar	Grootste afstand
Timmerwerfabrieken, vervaardigen overige artikelen van hout p.o. < 200 m ²	0	10	30	0	30 m

Geluid geeft de grootste richtafstand. De werkzaamheden van het bedrijf worden in het bedrijfsgebouw uitgevoerd. Doordat het bedrijfsgebouw achter op het perceel opgericht wordt, wordt de hinder beperkt voor de omliggende gevoelige objecten. Om aan te tonen dat het bedrijf vergelijkbaar is met een milieucategorie 2-bedrijf is een akoestisch onderzoek opgesteld. Het akoestisch onderzoek is door Kraaij Akoestisch Adviesbureau uitgevoerd, het onderzoek is als afzonderlijke bijlage toegevoegd aan onderhavig plan.

Uit het akoestisch onderzoek kan het volgende geconcludeerd worden:

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

In bijlage III van het akoestisch onderzoek zijn de rekenresultaten van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau opgenomen. Uit de rekenresultaten blijkt dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ten hoogste 45 dB(A) in de dagperiode en 18 dB(A) in de avondperiode bedraagt op de toetspunten op 10 meter van de perceelsgrens. Ter plaatse van de woningen bedraagt het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ten hoogste 39 dB(A) in de dag- en 12 dB(A) in de avondperiode. Op basis van de rekenresultaten wordt geconcludeerd dat op 10 meter van de perceelsgrens voldaan wordt aan de richtwaarde van 50 dB(A) in de dag- en 45 dB(A) in de avondperiode. Het bedrijf is vanuit akoestisch oogpunt dus vergelijkbaar met een milieucategorie 2 bedrijf.

Maximaal geluidniveau

In bijlage IV van het akoestisch onderzoek zijn de rekenresultaten van het maximaal geluidniveau opgenomen. Het maximaal geluidniveau vanwege hamerwerkzaamheden in de loods bedraagt ten hoogste 47 dB(A) in de dag- en 48 dB(A) in de avondperiode op 10 meter van de perceelsgrens. Op de gevels van de woningen bedraagt het maximaal geluidniveau ten hoogste 40 dB(A) in de dagen 42 dB(A) in de avondperiode. Op basis van de rekenresultaten wordt geconcludeerd dat op 10 meter van de perceelsgrens voor deze werkzaamheden voldaan wordt aan de richtwaarde van 70 dB(A) in de dag- en 65 dB(A) in de avondperiode. Het bedrijf is vanuit akoestisch oogpunt dus vergelijkbaar met een milieucategorie 2 bedrijf.

Ten gevolge van de overige activiteiten, waarbij het rijden met vrachtwagens de bepalende geluidbron is, bedraagt het maximaal geluidniveau ten hoogste 71 dB(A) in de dagperiode op toetspunt 11. Dit toetspunt bevindt zich nabij de in- en uitrit van het bedrijf. Op alle andere toetspunten bedraagt het maximaal geluidniveau ten hoogste 70 dB(A). Behoudens het toetspunt 11 wordt voldaan aan de richtwaarde van 70 dB(A) voor het maximaal geluidniveau.

Een overschrijding van het maximaal geluidniveau op een richtafstand van 10 meter is altijd te verwachten nabij een in-/uitrit van een bedrijf, ook bij een willekeurig ander milieucategorie 2 bedrijf dat bevoorrad wordt door een vrachtwagen.

Bovendien vindt het transport uitsluitend in de dagperiode plaats en leidt dit niet tot een overschrijding van de richtwaarde bij de woningen. Het bedrijf is vanuit akoestisch oogpunt dus vergelijkbaar met een milieucategorie 2 bedrijf.

Vanuit akoestisch oogpunt is er geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

De loods wordt op een afstand van minimaal 30 meter van de recreatiewoning en de bedrijfswoning geplaatst. Zie figuur 11.



Figuur 11: overzicht richtafstand

Door het voorliggend initiatief worden geen bedrijven in de omgeving in hun bestaande rechten beperkt en ter plaatse van de planlocatie kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, zoals dit in de bestaande situatie ook is. De nieuwe loods wordt op voldoende afstand gebouwd en hierdoor wordt de omgeving niet belemmerd.

5.8 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 met name 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.

Risico inventarisatie externe veiligheid

Een risico inventarisatie externe veiligheid betreft alle risicobronnen die invloed hebben of kunnen hebben op het groepsrisico, zoals Bevi-inrichtingen, transportleidingen en autowegen die gebruikt worden voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. In een verantwoording groepsrisico wordt door het bevoegd gezag (De Gemeenteraad) de aanwezige risicobronnen beschouwd en verantwoord.



Figuur 12: Uitsnede risicokaart Nederland

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, risicorelevante transportassen of risicorelevante buisleidingen in de buurt zijn gelegen, is de Risicokaart Nederland geraadpleegd.

De risicokaart toont in de directe omgeving (binnen een straal van 200 meter) van het plangebied geen inrichtingen die met betrekking tot externe veiligheid van invloed kunnen zijn op het initiatief. In de directe omgeving (binnen een straal van 200 meter) van de planlocatie zijn geen risicorelevante transportassen of risicorelevante buisleidingen gelegen. Er is geen overschrijding van het groepsrisico externe veiligheid.

5.9 Luchtkwaliteit

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

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

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

Woningbouw:

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

De ontwikkeling op de planlocatie Houtgoorstraat 14 valt niet onder een van de hierboven genoemde categorieën, maar is ook niet zonder meer te zeggen dat de ontwikkeling NIBM is. Daarom is een globale berekening nodig om te bepalen of nader onderzoek noodzakelijk is of niet.

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

Met deze tool is het voldoende om gegevens te hebben over de omvang van het extra verkeer en het aandeel vrachtverkeer als gevolg van het plan. Indien deze gegevens voor een plan bekend zijn, kan op basis van een berekening met de tool worden bepaald of het plan aangemerkt kan worden als NIBM (figuur 13).

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

Jaar van planrealisatie		2017
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		85
Aandeel vrachtverkeer		100,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,93
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,09
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 13: weergave NIBM tool (versie 30-03-2015)

In theorie kunnen er maximaal 85 extra voertuigbewegingen op een weekdaggemiddelde zijn, waarbij uitgegaan wordt van 100% vrachtverkeer. In de praktijk zijn er geen 85 extra voertuigbewegingen op een weekdag op de locatie Houtgoorstraat 14 maar beduidend minder. Op basis van bovenstaande berekening kan geconcludeerd dat het plan aangemerkt kan worden als NIBM. Een nader onderzoek naar naar luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

5.10 Toetsing besluit milieueffecten rapportage

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

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

Hoofdstuk 6 Planbeschrijving

6.1 Juridische planbeschrijving

Er is sprake van wijziging van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen-Chaam 2010'. De huidige agrarische bestemming wordt gewijzigd naar de bestemming 'Bedrijf' en een gedeelte 'Groen - Landschapselement'. Voor wat betreft de planregels zijn de overeenkomstige regels van het geldende bestemmingsplan 'Correctieve herziening Buitengebied Alphen-Chaam 2010', zijnde het 'moederplan' voor dit wijzigingsplan van toepassing.

6.2 Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

Binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen-Chaam 2010' en de 'Correctieve herziening Buitengebied Alphen-Chaam 2010' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming onder bepaalde voorwaarden te kunnen wijzigen naar 'Bedrijf' (artikel 4.6.9).

In dit hoofdstuk volgt een uiteenzetting van deze voorwaarden en hoe aan deze voorwaarden wordt voldaan.

4.6.9 Wijziging ten behoeve van ambachtelijke bedrijven

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' ten behoeve van het vestigen van ambachtelijke bedrijven behorende tot een milieucategorie 1 of 2 of qua aard en uitstraling daarmee te vergelijken, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Deze wijziging uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overig - bebouwingsconcentratie 1', 'overig - bebouwingsconcentratie 2' en 'overig - bebouwingsconcentratie 3'.
- b. Wijziging vindt gelijktijdig plaats met wijziging van de overige gronden naar de bestemming 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden', 'Agrarisch met waarden - Landschaps- en Natuurwaarden 1' en 'Agrarisch met waarden - Landschaps- en Natuurwaarden 2', waarbij deze worden bestemd overeenkomstig de genoemde aangrenzende bestemmingen.
- c. Hergebruik van de gronden ten behoeve van agrarische doeleinden redelijkerwijs niet langer mogelijk is.
- d. Het bouwvlak mag niet worden vergroot.
- e. De vloeroppervlakte ten behoeve van de verkoop van streekgebonden ambachtelijke producten mag niet meer dan 50 m² bedragen.
- f. De oppervlakte aan bedrijvigheid per vrijgekomen agrarische bedrijfslocatie dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 400 m², waarbij cultuurhistorische waardevolle gebouwen gehandhaafd dienen te blijven.
- g. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
- h. Buitenopslag is niet toegestaan.
- i. De wijziging mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrek-kende werking tot gevolg hebben, in relatie tot de aard van de omgeving en de weg waaraan de locatie gelegen is.
- j. De wijziging mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.
- k. Er dient sprake te zijn van een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van structuren of waarden op het vlak van natuur, water, landschap of cultuurhistorie.

- Ad. a. Ter plaatse van de planlocatie is de aanduiding 'overig - bebouwingsconcentratie 2' opgenomen.
- Ad. b. Op de verbeelding wordt een gedeelte van het huidige bouwvlak omgezet naar agrarische grond. De landschappelijke inpassing wordt bestemd met de bestemming 'Groen-Landschapselement'.
- Ad. c. Het agrarisch bedrijf is al geruime tijd gestopt. Het perceel met de voormalige bedrijfsbebouwing en bedrijfswoning zijn door de huidige eigenaar aangekocht. Het perceel en voormalige bedrijfsbebouwing voldoen niet meer aan de eisen van de huidige tijd om een volwaardig agrarische bedrijf te exploiteren.
- Ad. d. Het bestaande bouwvlak bedraagt 3.775 m². Het bouwvlak wordt verkleind naar 2.656 m².
- Ad. e. n.v.t.

- Ad. f. Op de planlocatie zijn geen cultuurhistorische gebouwen aanwezig. Momenteel is er totaal 587,4 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing aanwezig is. De voormalige kippenstal heeft een oppervlak van circa 552 m² daaraan vast gebouwd is een afdak van circa 35,5 m². Het voornemen is om de voormalige kippenstal en afdak te slopen en daarvoor in de plaats een kleiner nieuw bedrijfsgebouw te realiseren met een oppervlak van maximaal 400 m². In totaal wordt er 187,4 m² aan overtollige bedrijfsbebouwing ingeleverd.
- Ad. g. Het initiatief op de planlocatie tast de huidige waarden aan (zie ook hoofdstuk 5 Relevante (milieu)aspecten).
- Ad. h. Er wordt geen buitenopslag gerealiseerd.
- Ad. i. De interieurwerkplaats die wordt opgericht betreft een kleinschalig bedrijf zonder personeel. Er is geen verkeersaantrekkende werking.
- Ad. j. omliggende (agrarische)bedrijven worden niet onevenredig in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden beperkt. In hoofdstuk 5 Relevante (milieu)aspecten wordt dit aspect nader behandeld.
- Ad. k. In paragraaf 3.3 en 4.2.3 is de landschappelijke inpassing in het kort beschreven en in bijlage 1 is het volledige landschapsplan toegevoegd.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het initiatief op de locatie Houtgoorstraat 14 te Chaam is een particulier initiatief. De in dit wijzigingsplan beschreven ontwikkeling zal volledig vanuit particulier initiatief gerealiseerd en gefinancierd worden. Het terrein is particulier eigendom. Investerings vanuit de gemeente zijn derhalve niet noodzakelijk.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen gedurende de periode van 10 oktober 2017 tot en met 20 november 2017.

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Bijlagen

1. Landschapsplan

Landschappelijke inpassing

Houtgoorstraat 14 - Chaam



Nieuwmoerseweg 3a
4885 KJ ACHTMAAL
info@plangroen.nl

www.plangroen.nl

Colofon

Opdrachtgever

Schoenmakers Advies BV
Minnelingsebrugstraat 4a
4885 KP ACHTMAAL

Datum

10 mei 2017

Contactpersoon

Martijn Aarts
info@plangroen.nl

PLANGroen

Nieuwmoersweg 3a
4885 KJ ACHTMAAL
info@plangroen.nl
www.plangroen.nl

Inleiding	4
Beleidskader Kwaliteitsverbetering van het landschap	5
Huidige analyse	6
Landschappelijke inpassing	7-10
Beheer landschappelijke elementen	11
Referentiebeelden	12
Verantwoording kwaliteitsverbetering van het landschap	13
Bijlagen	

Inleiding

Op de locatie Houtgoorstraat is een bedrijfswoning met loods aanwezig. Het voornemen is om deze bedrijfswoning om te zetten naar een woonbestemming. In het voorliggend plan is de landschappelijke inpassing voor de ontwikkeling opgenomen en daarnaast onderbouwd hoe deze ontwikkeling zich verhoudt tot de regeling kwaliteitsverbetering van het landschap van de provincie Noord-Brabant.

Het landschapsplan is als volgt opgebouwd:

- Beleidskader Kwaliteitsverbetering van het landschap
- Landschappelijke inpassing
- Beheer landschappelijke elementen
- Referentiebeelden
- Verantwoording kwaliteitsverbetering van het landschap



Beleidskader Kwaliteitsverbetering van het landschap

Om de kwaliteit van het landschap te versterken heeft de provincie Noord- Brabant in haar ‘Structuurvisie ruimtelijke ordening’ en de ‘Verordening ruimte 2014’ het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap geïntroduceerd. Voor ruimtelijke plannen buiten bestaand stedelijk gebied is in de Verordening ruimte 2014 bepaald dat de ontwikkeling gepaard dient te gaan met zorgvuldig ruimte gebruik (artikel 3.1) en kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2).

Om invulling te geven aan de kwaliteitsverbetering van het landschap heeft de provincie Noord-Brabant de handreiking ‘Kwaliteitsverbetering van het landschap: de rood-met-groen koppeling’ opgesteld. Deze handreiking geeft een aanzet, hoe invulling kan worden gegeven aan de omvang van de basisinspanning, die vanuit het ruimtelijk kwaliteitsbeleid gevraagd wordt.

Voor de regio West-Brabant zijn nadere afspraken gemaakt in de notitie ‘Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant’. In deze notitie zijn drietal categorieën opgesteld om te bepalen onder welke methodiek de omvang bepaald wordt van de investering die gedaan moet worden ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het landschap. De categorieën zijn als volgt onderverdeeld:

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.

De voorgenomen wijzigingen op de planlocatie Houtgoorstraat 14 vallen onder categorie 3.

Berekening kwaliteitsverbetering van het landschap, *zie pagina 12*.

Huidige analyse

Gebiedsbeschrijving

Het buitengebied van de gemeente Alphen-Chaam wordt gekenmerkt door een diversiteit in landschapstypen, die door de ondergrond in relatie tot het grondgebruik gevormd zijn. In de gemeente domineert de landbouw. Verspreid tussen de agrarische percelen zijn er bossen, houtwallen, singels, laanbeplantingen en natuurlijke oevers van beken en sloten die het natuurlijke aspect van het gebied bepalen.

Locatie beschrijving

De planlocatie ligt in een gebied waar de landbouw domineert en bestaat uit agrarische percelen met summiere beplanting. De meeste beplanting is terug te vinden rondom de erven. Vrijstaande woningen en boerderijen wisselen elkaar af, waarbij de erf- en bedrijfsbebouwing vaak geclusterd staat.



1900



1950



1980



2015

Landschappelijke inpassing



Landschappelijke inpassing

Beeldkwaliteit:

De landschappelijke inpassing moet een kwaliteitsverbetering zijn voor het landschap. Gemeente Alphen Chaam heeft voor plangebied wat ligt in oude besloten zandontginningen, bolle akkers en broekontginningenlandschap, landschappakketten opgesteld die het landschap versterken. Op planlocatie Houtgoorstraat 14 wordt het landschappelijk element ‘Knip-scheerhaag’ en ‘Hakhoutsingel’ gerealiseerd. Langs de oostelijke en westelijke perceelgrens worden een knip- scheerhaag en hakhoutsingel gerealiseerd. Dit om de perceelsgrenzen aan te geven maar ook de privacy vanuit de planlocatie te waarborgen en de doorkijk van vergezichten naar het achterliggende gebied te behouden.

Landschapspakketten:

Aangegeven bij ieder landschapspakket wordt:

- Normen en eisen van het pakket bepaald door provincie Noord-Brabant.
- Oppervlakten, plantafstanden, aantallen en soorten.

Beplanting:

Om de beeldkwaliteit te verhogen is er gekozen voor inheemse boom en struiksoorten. Gezien de bestaande landschapselementen en de structuurvisie van de gemeente Alphen-Chaam wordt hierop de keuze van de beplanting aangepast. Per landschapspakket wordt aangegeven welke soorten worden gebruikt.

Hakhoutsingel 600M²

Het landschapselement ‘Knip-Scheerhaag’ valt onder het landschapspakket L1A (STIKA). Het is een vrijliggend lijnvormig aaneengesloten landschapselement, met een opgaande begroeiing van inheemse bomen en/of struiken met een bedekking van minimaal 90%, dat als hakhout wordt beheerd.

Algemene eisen ten aanzien van inrichting en beheer:

- *Het element is tenminste 25 meter lang en is tenminste 2 meter en ten hoogste 20 meter breed;*
- *Tenminste 90% van de stobbes van het element wordt als hakhout beheerd en de diameter van het hakhout (uitgezonderd de overstaanders) is maximaal 20 cm op 1,30 meter boven de hakhoutstoof;*
- *Bij versnipperen van het takhout mogen de snippers niet in het element worden verwerkt;*
- *Bij verbranden van het takhout (indien dit mogelijk is in kader van APV) geen vuur maken in of binnen 5 meter vanaf het element;*
- *Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan m.u.v. pleksgewijze bestrijding van akkerdistel, ridderzuring, Jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop en van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik en Robinia) middels een stobbenbehandeling;*
- *Bij beweiding van de aanliggende gronden is een raster aanwezig waardoor schade door vraat aan stammen en hakhoutstoven en betreding van het element wordt voorkomen. Het raster mag niet bevestigd zijn aan stammen van het element zelf;*
- *Grondbewerking van de aanliggende gronden wordt zodanig uitgevoerd dat schade aan het element wordt voorkomen;*
- *Snoeiwerkzaamheden worden in beginsel alleen verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart.; bestrijding van ongewenste houtsoorten kan in de periode tussen 15 juli en 15 maart plaats vinden.*

Latijnse naam	Nederlandse naam	Maat	Aantal
Quercus robur	Zomereik	60/80	25
Cornus sanguinea	Rode Kornoelje	80 3t	56
Amelanchier lamarckii	Krentenboompje	40/60 2t	81
Sorbus aucuparia	Lijsterbes	120/150	53
Prunus spinosa	Sleedoorn	60/+ 3t	53
Acer campestre	Vledesdoorn	40/60 2t	53
Viburnum opulus	Gelderse roos	100/125 3t	53
Rhamnus frangula	Vuilboom	120/150	53
Corylus avellana	Hazelnoot	60/100	53

Carpinus betulus (Haagbeuk):

Een bladverliezende boomsoort die zeer verschillende van vorm kan zijn en dus zich uitstekend leent voor hakhoutsingel. Deze boom verliest zijn blad in het najaar, waarna hij relatief snel in het voorjaar frisgroen krijgt.

Quercus robur (zomereik):

een bladverliezende boomsoort die zeer verschillende van vorm kan zijn en dus zich uitstekend leent voor hakhoutsingel.

Cornus sanguinea (Kornoelje):

Een bladverliezende heester die tot 3 meter kan uitgroeien. In het voorjaar geeft deze heester een mooie witte groene bloem, gevolgd door bes-dragend in de zomer. In het najaar geeft het blad van de kornoelje een kleurenfestijn van geel tot donkerrood. En in de winterperiode siert de kornoelje zijn bloedrode takken.

Amelanchier lamarckii (Krentenboompje):

Een bladverliezende struik die vroeg in het voorjaar een witte pluimachtige bloem geeft, gevolgd door een rond frisgroen blad. Het blad van de Amelanchier verkleurt van frisgroen naar rood, ook geeft de vertakking van de Amelanchier een extra sierwaarde aan het geheel.

Sorbus Aucuparia (lijsterbes):

Een bladverliezende boomsoort die in de maanden mei/juni een witte tuilvormige bloem krijgt. Het blad verkleurt niet alleen naar oranje-rood, maar er verschijnen rode vruchten waar vogels dol op zijn.

Prunus spinosa (Sleedoorn)

Een bladverliezende heester die verschillend van vorm kan zijn en zich uitstekend leent voor een hakhoutsingel door zijn snelle groei en geeft tevens ook een mooie witte bloem in het voorjaar.

Acer campestre (Veldesdoorn):

Een bladverliezende boom/struik die zich uitstekend laat snoeien. De Acer campestre heeft een grillige vertakking met daaraan een handvormigblad, dat zich van frisgroen naar geel en uiteindelijk rood laat verkleuren.

Viburnum opulus (Sneeuwbal):

Een bladverliezende struik die in het voorjaar een wit bolvormige bloem geeft. In het najaar geeft de Viburnum een zwarte bes waar de vogels dol op zijn. Het blad van de viburnum verkleurt van frisgroen naar geel/rood.

Rhamnus frangula (Vuilboom):

Een bladverliezende boom die in het voorjaar een summiere bloem geeft, gevolgd in het najaar door zwart/rode bessen. Vogels zijn er dol op.

Corylus avellana (Hazelnoot):

Een bladverliezende struik die zeer verschillend van vorm kan zijn en dus zich uitstekend leent voor hakhoutsingel. De Corylus is een 'naaktbloeier': de plant bloeit als deze nog geen bladeren heeft.

Knip- Scheerhaag 130m

Het landschapselement ‘Knip-Scheerhaag’ valt onder het landschapspakket L7 (STIKA). Het is een vrijliggende lijnvormig landschapselement, met aaneengesloten begroeiing van inheemse bomen- en struiken, dat regelmatig wordt geknipt of geschoren.

Algemene eisen ten aanzien van inrichting en beheer:

- *Het element is tenminste 25 meter lang en is ten minste 1 meter en ten hoogste 3 meter breed;*
- *Het element wordt minimaal eenmaal per 2 jaar en maximaal eenmaal per jaar geknipt of geschoren en de haag heeft in geschoren toestand een hoogte van minimaal 1 meter;*
- *Bij verbranden van het takhout (indien dit mogelijk is in kader van APV) geen vuur maken in of binnen 5 meter vanaf het element;*
- *Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan m.u.v. pleksgewijze bestrijding van akkerdistel, ridderzuring, Jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop en van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik en Robinia) middels een stobbenbehandeling;*
- *Bij beweiding van de aanliggende gronden is een raster aanwezig waardoor schade door vraat stammen en hakhoutstobben en betreding van het element wordt voorkomen. Het raster mag niet bevestigd zijn aan stammen van het element zelf;*
- *Grondbewerking van de aanliggende gronden wordt zodanig uitgevoerd dat schade aan het element wordt voorkomen;*
- *Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 1 juni en 15 maart.*

Voor de knip-scheerhaag worden drie planten per meter gebruikt.

Fagus sylvatica (Gewone beuk):

Deze bladverliezende boom leent zich uitstekend voor knip-scheerhaag. In het vroege voorjaar verliest de beuk zijn blad, snel gevolgd door een fris groen blad. In de zomer heeft de beukenhaag een dichte structuur, najaar een transparante uitstraling.

Latijnse naam	Nederlandse naam	Maat	Aantal
Fagus sylvatica	Gewone beuk	40/60	390

Beheer Landschappelijke elementen:

Hakhoutsingel:

Bij het beheer van een hakhoutsingel wordt er gekeken naar het streefbeeld van het element.

Het streefbeeld van een hakhousingel is een rij boom/struikvormers die op regelmatige afstand zijn geplant en gefaseerd onderhouden wordt zodat het element een fraai landschappelijk uiterlijk krijgt. Doordat er gebruikt wordt gemaakt van verschillende beplantingssoorten krijgt de hakhoutsingel verschillende hoogtes en groeivormen.

Beheer:

In de periode tussen 1 november en 15 maart mogen er snoeiwerkzaamheden verricht worden. Al het hout wat een hoogte van 5 meter bereikt wordt afgezet op 30 cm boven de grond. Doordat er gebruikt wordt gemaakt van verschillende beplantingssoorten krijgt de hakhoutsingel verschillende hoogtes en groeivormen.

Knip- scheerhaag:

In de periode 1 juni tot en met 15 maart, wordt de knip-scheerhaag ieder jaar geschoren. Daarbij wordt gelet op de volgende punten:

- Strakke lijnen snoeien op gewenste hoogte en breedte van het element.
- Toppen om een dichte structuur van de haag te creëren.

Referentiebeelden



Hakhoutsingel



Beukenhaag



Verantwoording kwaliteitsverbetering van het landschap

Elk landschapspakket heeft zijn eigen normbedrag voor het aanleggen en beheersbijdrage voor onderhoud van het landschapspakket.

Op de Locatie Houtgoorstraat 14 zijn twee landschapspakketten ingepast, daar staat wat het normbedrag per eenheid is, dat geeft de totale vergoeding van de aanleg. De beheers bijdrage per eenheid en het aantal, lengte of oppervlakte de totale vergoeding onderhoud. Deze twee bedragen plus de waardevermindering geeft de compensatie vergoeding totaal aan.

Zie tabel hieronder:

Berekening kwaliteitsverbetering van het landschap

Waardevermeerdering	hoeveelheid	eenheid	€/m²	basisinspanning
Bestaand				
Waarde agrarisch bedrijf (bouwvlak overig)	3775	m²	€ 25,00	€ 94.375,00
	3775			€ 94.375,00
nieuw				
Waarde bedrijf (bouwvlak)	2656	m²	€ 50,00	€ 132.800,00
Waarde Agrarische grond	655	m²	€ 5,50	€ 3.602,50
Waarde Groen-Landschapselement	464	m²	€ 0,50	€ 232,00
	3775			€ 136.634,50

Waardevermeerdering (nieuw-oud) = € 42.259,50

Benodigde investering (20 % van waardevermeerdering) = € 8.451,90 +

element	per stuk	aantal m²	aantal	onderhoud	lengte	vergoeding
					m/are	onderhoud (10 jr)
Sloop overtollige bebouwing		187,4		€ 25,00		€ 4.685,00
landschappelijke inpassing						
Knip- en scheerheg	€ 1,58	39	390	€ 616,20	€ 1,17 per mtr. per jaar	130 € 1.521,00 € 2.137,20
Hakhoutsingel	€ 1,58	600	480	€ 758,40	€ 11,59 per are per jaar	6 € 695,40 € 1.453,80
Aankoop beplanting						€ 1.011,82
						€ 9.287,82 = € 9.287,82 -

Benodigde investering € 8.451,90
€ 835,92-



Bijlagen

Offerte beplanting



Offerte

Schoenmakers advies bv
Minnelingsebrugstraat 4a
4885 KP Achtmaal

Nieuwmoerseweg 3a
4885 KJ ACHTMAAL
+31(0)641799359
KVK-nr: 55056954
BTW-nr: NL 141089325B01
ABN-amro rek-nr: 60.85.42.334
IBAN-nr: NL51ABNA0608542334

Offertedatum: 10-5-2017

Hierbij de vrijblijvende offerte voor de leveren van de beplanting
voor het perceel aan de Houtgoorstraat 14 te Chaam

stuks	Omschrijving	prijs	Totaal
600 M² Hakhoutsingel			
<i>aankoop</i>			
25	Quercus robur 60/80	€ 1,20	€ 30,00
56	Cornus sanguinea 80 3t	€ 1,67	€ 93,52
81	Amelanchier lamarckii 40/60 2 t	€ 1,05	€ 85,05
53	Sorbus aucuparia 120/150	€ 1,46	€ 77,38
53	Prunus spinosa 60/+ 3t	€ 1,85	€ 98,05
53	Acer campestre 40/60 2t	€ 1,15	€ 60,95
53	Viburnum opulus 100/125 3t	€ 1,35	€ 71,55
53	Rhamnus frangula 120/150	€ 1,95	€ 103,35
53	Corylus avellana 60/100	€ 1,90	€ 100,70
Subtotaal		€	720,55
BTW Hoog 21%		€	-
BTW Laag 6%		€	43,23
Totaal incl.		€	763,78
130M Knip-Scheerhaag			
<i>Aankoop</i>			
390	Fagus sylvatica 40/60 1+2	€ 0,60	€ 234,00
Subtotaal		€	234,00
BTW Hoog 21%		€	-
BTW Laag 6%		€	14,04
Totaal incl.		€	248,04

Akkoord opdrachtgever,
Schoenmakers advies bv

Akkoord,
Martijn Aarts PLANGroen.