

Wijzigingsplan
Kloosterstraat 19, Chaam

Gemeente Alphen-Chaam



Opdrachtgever: De heer

Projectlocatie: Kloosterstraat 19, Chaam

Projectnummer: 03155.005

Datum: 20-12-2018
15-03-2019 (Ontwerp)
03-09-2019 (Vastgesteld)

Opgesteld door: F.G. v.d. Aalst

Status: Vastgesteld

IMRO-code: NL.IMRO.1723.wpkloosterstraat19-VS01



Dorpsstraat 54
5113 TE Ulicoten
T 013 519 94 58

Postel 8
5711 ET Someren
T 0493 745 015

F 013 519 97 27
E info@ontwerp-planologie.nl
I www.ontwerp-planologie.nl

IBAN NL 56 RABO 0152 305 149
BIC RABONL2U
KvK 180 61 619 - BTW 809392720B01



Inhoudsopgave

1. INLEIDING.....	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Vigerend planologisch regime	3
1.3 Procedure	4
1.4 Leeswijzer	4
2. PROJECTBESCHRIJVING	5
2.1 Bestaande situatie	5
2.2 Beoogde situatie	5
3. BELEIDSKADER.....	6
3.1 Rijksbeleid	6
3.2 Provinciaal beleid.....	6
3.2.1 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014)	6
3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant (Vr)	7
3.3 Gemeentelijk beleid	10
3.3.1 Structuurvisie Alphen-Chaam.....	10
3.3.2 Bestemmingsplan	11
4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN.....	13
4.1 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	13
4.2 Waterhuishouding	13
4.2.1 Waterrelevant beleid.....	13
4.2.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie	15
4.2.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie	15
4.3 Natuur	15
4.3.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN)	15
4.3.2 Wet natuurbescherming.....	16
4.4 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie.....	17
4.4.1 Cultuurhistorie en aardkunde	17
4.4.2 Archeologie	19
4.5 Bedrijven en milieuzonering	19
4.6 Geur veehouderijen	20
4.7 Geluid	20
4.8 Luchtkwaliteit	21
4.9 Landschappelijke inpassing	22
4.10 Bodemkwaliteit.....	24
4.11 Externe veiligheid	24
4.12 Verkeer en parkeren	25
4.13 Technische infrastructuur	25
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	26
5.1 Juridische achtergrond.....	26
5.2 Toelichting verbeelding	26
5.3 Toelichting regels	26
6. UITVOERBAARHEID.....	28
6.1 Financiële uitvoerbaarheid.....	28
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
6.2.1 Vooroverleg	28
6.2.2 Zienswijzen en beroep	28
7. BIJLAGEN.....	29



1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen de aanleiding en het doel, het vigerend planologisch regime en de procedure aan bod.

1.1 Aanleiding en doel

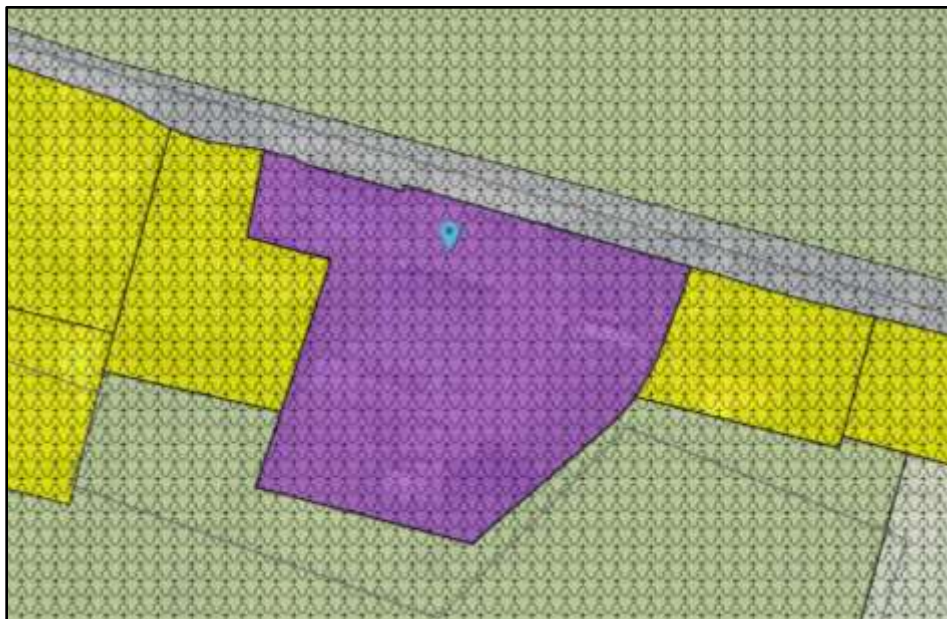
De heer Van der Graaff, hierna initiatiefnemer, heeft de locatie aan de Kloosterstraat 19 te Chaam aangekocht. Op deze locatie was voorheen een grondverwerkingsbedrijf gevestigd. Initiatiefnemer is niet voornemens om dit bedrijf voort te zetten maar enkel de woning te gaan bewonen.

In het vigerende bestemmingsplan heeft de locatie nog de bestemming 'Bedrijf' met de nadere aanduiding voor een grondverwerkingsbedrijf/agrarisch technisch hulpbedrijf. Doordat het bedrijf niet wordt voortgezet door initiatiefnemer is bewoning planologisch gezien niet mogelijk. Bewoning is enkel mogelijk indien de bewoner binding heeft met een gevestigd bedrijf.

Door middel van wijziging van het bestemmingsplan kan de bestemming worden gewijzigd naar 'Wonen' waardoor de bewoning door initiatiefnemer wel mogelijk is. Deze toelichting maakt onderdeel uit van het wijzigingsplan en bevat een verantwoording voor het beoogde initiatief.

1.2 Vigerend planologisch regime

Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van de Kloosterstraat 19 te Chaam is het bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen-Chaam 2010' en de latere herziening 'Correctieve herziening Buitengebied Alphen-Chaam 2010'. In onderstaande afbeelding is de verbeelding van het bestemmingsplan weergegeven.



Afbeelding 1: Uitsnede vigerend bestemmingsplan Kloosterstraat 19, Chaam

In het bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen/aanduidingen opgenomen.

- Bestemming: 'Bedrijf'
- Dubbelbestemming: 'Waarde – Archeologie 2'
- Dubbelbestemming: 'Waterstaat – Natte natuurparel bufferzone'
- Bouwvlak
- Functieaanduiding: 'bedrijfswoning'
- Functieaanduiding: 'specifieke vorm van bedrijf – 39'
- Gebiedsaanduiding: 'other: overig – bebouwingsconcentratie 3'
- Gebiedsaanduiding: 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'



De functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 39' geeft aan dat er ter plaatse een grondverwerkingsbedrijf/agrarisch technisch hulpbedrijf is gelegen waarbij het bebouwd oppervlak niet meer mag bedragen dan 570 m².

In de regels behorende bij de bestemming 'Bedrijf' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen naar 'Wonen'. De voorwaarden van deze wijzigingsbevoegdheid zijn opgenomen in artikel 8.6.1 en worden in deze toelichting nader toegelicht.

1.3 Procedure

Voor het gewenste initiatief dient een wijzigingsplan te worden vastgesteld, conform artikel 3.6, eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Blijkens artikel 3.8 Wro is op de voorbereiding van een wijzigingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerp wijzigingsplan gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode van 6 weken kunnen belanghebbenden hun zienswijzen kenbaar maken.

Binnen 8 weken nadat het ontwerpplan ter inzage heeft gelegen, moet de gemeente beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan. Hierbij worden eventuele zienswijzen in acht genomen.

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt het opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze 6 weken kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen kenbaar hebben gemaakt bij het ontwerp of belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij niet in de gelegenheid zijn geweest om tijdig zienswijzen kenbaar te maken, beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Als er geen beroep wordt ingesteld, dan is het wijzigingsplan daags na afloop van de beroepsperiode onherroepelijk.

1.4 Leeswijzer

In voorliggende toelichting is in het eerste hoofdstuk een inleiding op het initiatief gegeven, waarin de aanleiding, het doel, het vigerend planologische regime en de te doorlopen procedure is beschreven. Hierna is in het tweede hoofdstuk een beschrijving opgenomen van de bestaande en beoogde situatie.

In hoofdstuk 3 van voorliggende toelichting wordt het van toepassing zijnde beleid uiteengezet, welke het provinciaal en gemeentelijk beleid betreft. Hierna worden in hoofdstuk 4 de milieuhygiënische en planologische aspecten beschreven.

De juridische planbeschrijving is vervat in hoofdstuk 5 van voorliggende toelichting waarin een beschrijving van de juridische achtergrond van onderhavig bestemmingsplan, een toelichting op de verbeelding en een toelichting op de regels wordt gegeven. De financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief wordt verantwoord in het daaropvolgende hoofdstuk.



2. Projectbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

De planlocatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Alphen-Chaam. De bebouwde kom van Chaam is op een afstand van ca 2,1 km ten zuiden van de locatie gelegen. Ten noorden van de locatie is een uitgestrekt bosgebied gelegen (Chaamse bossen / Prinsenbosch).

De locatie is gelegen binnen het buurtschap Snijders-Chaam. Op de locatie is momenteel een bedrijf gevestigd wat zich richt op verwerking van grond binnen de aanwezige gebouwen en op het buitenterrein. Aan de achterzijde van het bedrijf is tevens landbouwgrond gelegen. Op onderstaande afbeelding is het perceel en de aanwezige bebouwing weergegeven.



Afbeelding 2: luchtfoto plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

2.2 Beoogde situatie

Met de voorgenomen verandering wordt het aanwezige bedrijf beëindigd en wordt de oppervlakte aan bijgebouwen teruggebracht tot een oppervlakte van 200 m². Deze bijgebouwen zullen dienst doen als garage/berging en paardenstal. De landbouwgrond binnen het perceel worden gebruikt als weide voor het hobbymatig houden van enkele paarden.

De aanwezige bedrijfswoning zal in z'n geheel worden behouden en worden gebruikt als burgerwoning. De overige gronden worden ingericht als tuin behorende bij de woning. Een nadere toelichting op de inrichting van het perceel is verderop in deze toelichting opgenomen.



3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het voor onderhavige ontwikkeling relevante ruimtelijke rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid uiteengezet. Daarnaast wordt de beoogde ontwikkeling in dit hoofdstuk tevens aan dit beleid getoetst.

3.1 Rijksbeleid

Gezien onderhavig initiatief dermate kleinschalig van aard is heeft deze geen invloed op het rijksbeleid en wordt derhalve in dit hoofdstuk niet beschreven.

3.2 Provinciaal beleid

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is vervat in de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 en de Verordening ruimte Noord-Brabant.

3.2.1 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014)

De Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014) betreft een herziening van de op 1 oktober 2010 vastgestelde Structuurvisie ruimtelijke ordening. De partiële herziening is door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 7 februari 2014 vastgesteld en is in werking getreden op 19 maart 2014.

De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 weer (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De genoemde visie in de partiële herziening is doorvertaald in de regels van de Verordening ruimte Noord-Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

Volgens de structurenkaart, zie Afbeelding 3, is onderhavig plangebied gelegen in de groenblauwe mantel. 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 mantel, als die gebieden van belang zijn voor de natuur- en waterfuncties. Hierbij is de agrarische sector één van de grootste en belangrijkste grondgebruikers binnen de groenblauwe mantel. Nieuwe ontwikkelingen binnen dit gebied zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren en waar mogelijk bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het landschap. De ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven in deze gebieden zijn opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant.

Doordat met onderhavige ontwikkeling een niet-agrarisch bedrijf in het buitengebied wordt gesaneerd en overtollige bebouwing wordt gesloopt is er sprake van een verbetering van de waarden in het gebied. Daarnaast wordt met de ontwikkeling ook voorzien in extra landschappelijke inpassing waardoor het gehele perceel landschappelijk wordt ingepast. Derhalve sluit onderhavig initiatief aan bij de ambitie van de provincie voor de groenblauwe structuur.





Afbeelding 3: Uitsnede structuurenkaart Sv 2014

3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant (Vr)

In de Wro is geregeld dat de provincie in een aparte verordening regels kan opstellen die door elke gemeente in Noord-Brabant moet worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Derhalve hebben de Provinciale Staten van Noord-Brabant een Verordening ruimte vastgesteld. De laatste versie van deze verordening is vastgesteld op 7 juli 2017 en per 15 juli 2017 in werking getreden. De bepalingen voor deze onderwerpen zijn gebaseerd op het provinciale beleid zoals dat opgenomen is in de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor locaties volgen uit het gebied waarin ze gelegen zijn. In de Verordening ruimte is onderscheid gemaakt tussen structuren en aanduidingen. De structuren bestaan uit 'bestaand stedelijk gebied', 'Natuur Netwerk Brabant', 'groenblauwe mantel' en 'gemengd landelijk gebied'. Deze vier structuren zijn Brabant-dekkend. Per structuur zijn er regels uitgewerkt onder welke voorwaarden welke functies ontwikkeld kunnen worden. Onderhavig plangebied is gelegen binnen de structuur 'groenblauwe mantel'.

De aanduidingen zijn opgenomen binnen de themakaarten. Deze themakaarten betreffen aanduidingen ten aanzien van 'stedelijke ontwikkeling', 'cultuurhistorie', 'agrarische ontwikkeling en windturbines', 'water' en 'natuur en landschap'.

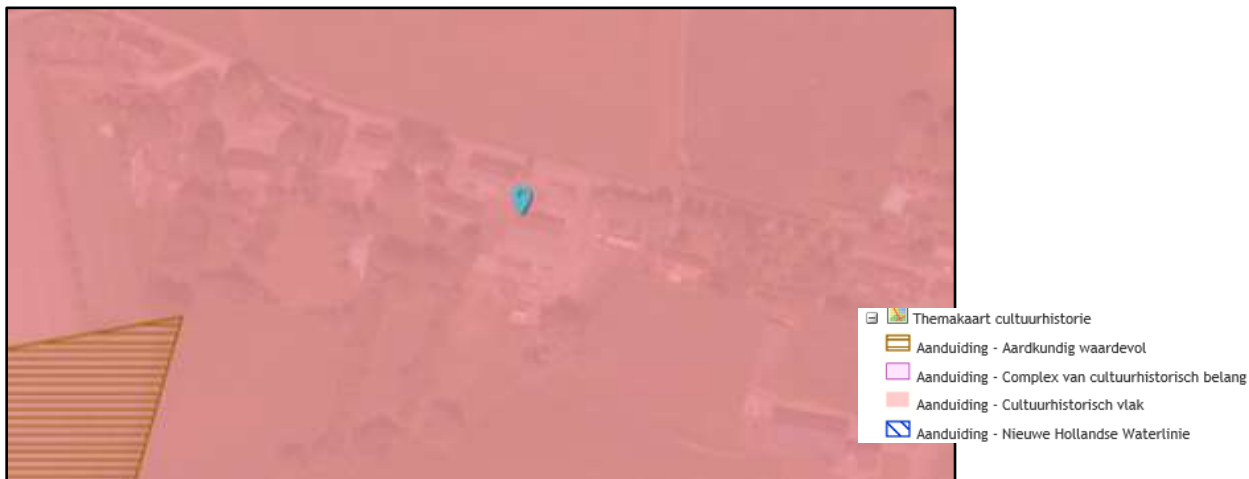
Binnen het plangebied zijn aanduidingen opgenomen op de themakaarten 'natuur en landschap', 'cultuurhistorie' en 'agrarische ontwikkeling en windturbines'. Op deze themakaarten is de locatie gelegen in de volgende aanduidingen:

- attentiegebied Natuur Netwerk Brabant
- cultuurhistorisch vlak
- stalderingsgebied
- beperkingen veehouderij.

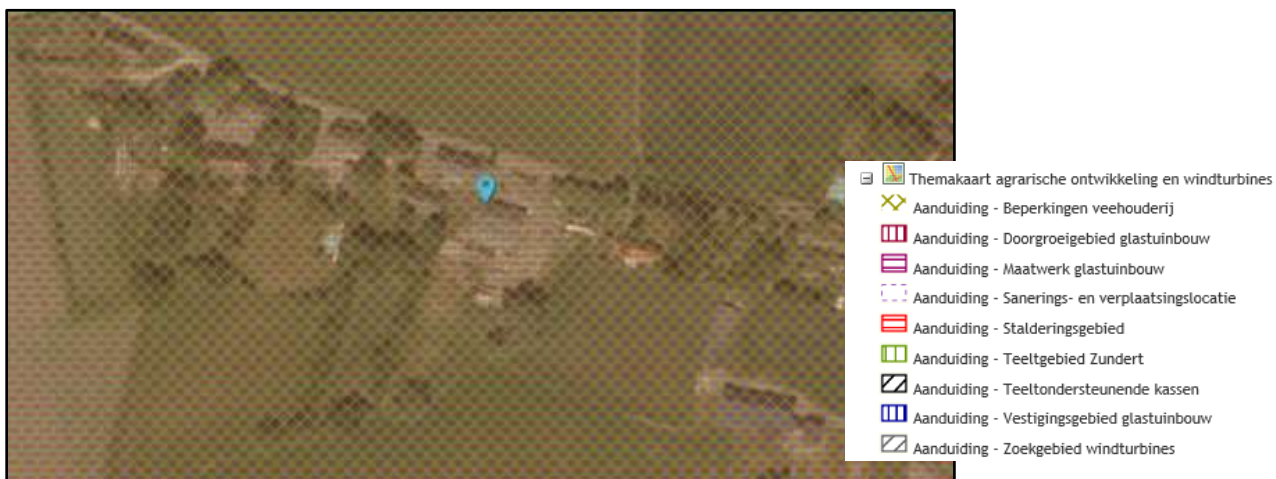




Afbeelding 4: Uitsnede Vr, themakaart natuur en landschap



Afbeelding 5: Uitsnede Vr, themakaart cultuurhistorie



Afbeelding 6: Uitsnede Vr, themakaart agrarische ontwikkeling en windturbines

Ten aanzien van onderhavig initiatief zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de Vr. Ten eerste zijn er algemene regels voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van toepassing, die opgenomen zijn in hoofdstuk 2 van de Vr. Daarnaast moet getoetst worden aan de regels behorende bij de structuur (artikel 6) en aanduidingen. Omdat de aanduidingen 'beperkingen veehouderij' en 'stalderingsgebied' enkel betrekking hebben op ontwikkelingen van



veehouderijen worden deze aanduidingen niet nader toegelicht. Dit betekent dat aan de regels zoals opgenomen in artikel 12 (attentiegebied Natuur Netwerk Brabant) en 22 (cultuurhistorisch vlak) wel getoetst dient te worden.

Algemene regels (hoofdstuk 2 Vr):

Hoofdstuk 2 van de Vr stelt algemene regels ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit (artikel 3). In deze regels wordt gesteld dat bijgedragen moet worden aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. De bevordering van de ruimtelijke kwaliteit wordt uitgesplitst in de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1 Vr) en de kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2 Vr).

Zorgplicht ruimtelijke kwaliteit (art. 3.1 Vr):

In artikel 3.1 wordt gesteld dat bij ruimtelijke ontwikkelingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik wordt toegepast. Het doel hierbij is om bestaande bebouwing zo goed mogelijk te benutten. Het principe zorgvuldig ruimtegebruik bij ruimtelijke ontwikkelingen houdt in ieder geval in dat bij ruimtelijke ontwikkelingen gebruik wordt gemaakt van een bestaand bouwperceel en dat een 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.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt gebruik gemaakt van een bestaand bouwperceel. De wijziging ziet op verkleining van het bouwperceel en aanpassing van de bestemming 'bedrijf' naar 'wonen'. De oppervlakte aan bebouwing wordt beperkt ten opzichte van het huidige plan.

Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit dient voorliggende toelichting een verantwoording te bevatten waaruit blijkt dat rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, waterhuishouding, archeologische en cultuurhistorische waarden, ecologische waarden, aardkundige waarden en landschappelijke waarden. Daarnaast dient, gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, de omvang van de ruimtelijke ontwikkeling te passen in de omgeving. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van voorliggende toelichting.

Tevens dient binnen het plangebied een adequate afwikkeling van personen- en goederenvervoer verzekerd te zijn, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor.

Met de beoogde wijziging zal er sprake zijn van een afname van het aantal vervoersbewegingen. In de huidige (bedrijfs)vorm vinden er vervoersbewegingen plaats met zowel personenauto's als vrachtwagens. Met dit wijzigingsplan wordt het bedrijf gesaneerd en zullen er enkel vervoersbewegingen plaatsvinden van bewoners en bezoekers van de woning. De ontsluiting is in de huidige situatie voldoende voor de afwikkeling van dit verkeer. Via de Snijderseweg (zijstraat van Kloosterstraat) is eenvoudig de provinciale weg tussen Chaam en de A58 te bereiken.

Kwaliteitsverbetering van het landschap (art. 3.2 Vr):

Een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied dient gepaard te gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Daarnaast dient te worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering ook financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. Een verbetering zoals hierboven beschreven kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, wegnemen van verharding of het slopen van bebouwing. Deze vormen van kwaliteitsverbetering dienen dan ook te worden geborgd in het bestemmingsplan. Over de exacte invulling van de kwaliteitsverbetering zijn in het regionaal ruimtelijk overleg tussen gemeenten en provincie afspraken gemaakt. Binnen de gemeente Alphen-Chaam is het afsprakenkader van de regio West-Brabant van toepassing. Hierin is de ontwikkeling aangemerkt als een categorie 2 ontwikkeling. Dit betekent dat met enkel een goede landschappelijke inpassing voldoende kwaliteitsverbetering van het landschap is zodat wordt voldaan aan dit artikel.



De aanleg en instandhouding van deze landschappelijke inpassing wordt feitelijk en juridisch verzekerd middels de opname van een bepaling in de regels van het wijzigingsplan. De beoogde ontwikkeling is derhalve in overeenstemming met artikel 3.2 van de Vr.

Groenblauwe mantel (art 6 Vr)

In artikel 6 zijn nadere regels opgenomen voor wonen binnen de groenblauwe mantel (art 6.7). In het 5^e lid is de mogelijkheid opgenomen om een bedrijfswoning te gebruiken als burgerwoning. Hierbij zijn de volgende voorwaarden opgenomen:

- geen splitsing in meerdere woonfuncties;
- overtollige bebouwing slopen;
- vestiging van andere functies is uitgesloten in geval er sprake is van afsplitsing van een voormalige bedrijfswoning.

Met de voorgenomen verandering is er sprake van beëindiging van een bedrijf en omschakeling naar een woonbestemming. Gelijktijdig met deze wijziging wordt ook de oppervlakte aan bebouwing teruggebracht naar 200 m² waarbij alle overtollige bebouwing wordt gesloopt. In de beoogde situatie krijgt de locatie de bestemming 'Wonen' waardoor er geen andere vormen van bedrijvigheid mogelijk is. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 6 van de verordening

Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant (art 12 Vr)

Omdat deze aanduiding ter plaatse van het plangebied is opgenomen gelden de regels uit artikel 12 in aanvulling op de regels behorende bij de structuur groenblauwe mantel. Binnen deze aanduiding mag een bestemmingsplan geen regels bevatten die fysieke ingrepen mogelijk maken die een negatief effect kunnen hebben op de waterhuishouding van het Natuur Netwerk Brabant.

Met de beoogde ontwikkeling wordt bedrijfsbebouwing en erfverharding rondom deze bebouwing verwijderd. Daarnaast vinden er met de beoogde ontwikkeling geen activiteiten plaats die een negatief effect kunnen hebben op de grondwaterstand zoals drainage of verlagen van het grondwaterpeil.

Verderop in deze toelichting wordt een nadere beschrijving gegeven met betrekking tot de waterhuishouding. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling geen negatief effect heeft op het attentiegebied.

Cultuurhistorisch vlak

Het cultuurhistorisch vlak is opgenomen in de Vr ter bescherming van de aanwezig cultuurhistorische waarden van het gebied. Een bestemmingsplan dient regels te bevatten ter bescherming van de kwaliteiten van het gebied.

Het plangebied is gelegen binnen het cultuurhistorisch vlak 'Landgoed Valkenberg'. Op ca 1 kilometer ten noordwesten van het plangebied is dit landgoed gelegen. In de directe omgeving van het plangebied zijn de structuren van dit landgoed niet meer zichtbaar aanwezig. De beoogde ontwikkeling (sanering bedrijf met behoud van woning) heeft geen negatief effect op de cultuurhistorische waarden van het landgoed.

Zoals uit bovenstaande kan worden geconcludeerd is het initiatief passend binnen het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is vervat in de gemeentelijke structuurvisie en het bestemmingsplan.

3.3.1 Structuurvisie Alphen-Chaam

De gemeente Alphen-Chaam heeft haar structuurvisie vastgesteld op 27 februari 2014. Deze structuurvisie geeft thematisch en gebiedsgericht de hoofdlijnen, beleidskeuzen en vertrekpunten om de gewenste functioneel-programmatische-, kwalitatieve- en financiële regie te kunnen voeren. Belangrijkste hierbij is het vormen van een inspiratie- en afwegingskader gericht op het behoud en de versterking van de functionele en ruimtelijke kwaliteit.



Wat betreft wonen in het buitengebied wordt gesteld dat de voorkeur van de gemeente Alphen-Chaam uitgaat naar voormalige bedrijfslocaties aan de rand van een cluster. De projectlocatie is gelegen ter plaatse van het 'bebouwingsconcentratie type 4'. Ter plaatse van dit bebouwingscluster wordt ruimte geboden voor woningen, mits dit passend is binnen de stedenbouwkundige en landschappelijke structuur. Het bebouwingscluster is gelegen ter plaatse van het 'jonge open zandontginningen'. Het karakter van dit landschapstype is een afwisselende schaal van openheid, grote bedrijven, specifieke wegbeplanting en grotere bospercelen. De ruimtelijke visie voor dit gebied is dat bestaande verouderde gebouwen teruggebracht worden naar maximaal 200 m² waardoor het zicht naar het landschap wordt vergroot. De storende bebouwing in het open landschap dient landschappelijk ingepast te worden.

Hiermee is de ontwikkeling passend binnen de bebouwingsconcentratie en de structuurvisie.

3.3.2 Bestemmingsplan

Zoals reeds in de inleiding van voorliggende toelichting beschreven is voor het plangebied het bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen-Chaam 2010' en de latere herziening 'Correctieve herziening Buitengebied Alphen-Chaam 2010' vigerend. Hier zijn de volgende aanduidingen opgenomen:

- Bestemming: 'Bedrijf'
- Dubbelbestemming: 'Waarde – Archeologie 2'
- Dubbelbestemming: 'Waterstaat – Natte natuurparel bufferzone'
- Bouwvlak
- Functieaanduiding: 'bedrijfswoning'
- Functieaanduiding: 'specifieke vorm van bedrijf – 39'
- Gebiedsaanduiding: 'other: overig – bebouwingsconcentratie 3'
- Gebiedsaanduiding: 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'

De functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 39' geeft aan dat er ter plaatse een grondverwerkingsbedrijf/agrarisch technisch hulpbedrijf is gelegen waarbij het bebouwd oppervlak niet meer mag bedragen dan 570 m². Deze bestemming is niet in overeenstemming met de beoogde situatie. Doordat er in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om de bestemming te wijzigen naar 'Wonen' is de ontwikkeling mogelijk na doorlopen van een wijzigingsplan. In dit wijzigingsplan zijn enkele voorwaarden opgenomen die in deze paragraaf nader worden toegelicht.

voorwaarden wijzigingsbevoegdheid artikel 8.6.1:

- a. *Deze wijziging niet is toegestaan op locaties ter plaatse van de aanduiding 'Reconstructiewetzone - Landbouwontwikkelingsgebied'.*
- b. *Het bestemmingsvlak wordt verkleind tot de voormalige bedrijfswoning met bijhorende tuinen, erven en verhardingen en de wijziging gelijktijdig plaatsvindt met wijziging van de overige gronden naar de aangrenzende bestemming 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden', 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden 1' en/of 'Agrarisch met waarden - Landschaps- en Natuurwaarden 2', waarbij deze worden bestemd overeenkomstig de genoemde aangrenzende bestemmingen.*
- c. *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.*
- d. *De woning mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.*
- e. *De woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.*
- f. *De in de bestemmingsomschrijving aangegeven waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.*

Ad a: Ter plaatse van het plangebied is de reconstructiewetzone extensiveringsgebied opgenomen. Doordat de locatie is gelegen buiten een landbouwontwikkelingsgebied wordt voldaan aan de voorwaarde

Ad b: Met deze ontwikkeling wordt het bouwperceel verkleind tot 2.100 m². In de bijlage is een situatietekening met de beoogde indeling van het perceel weergegeven. De overige gronden krijgen



de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschaps- en natuurwaarden 2' zoals de huidige landbouwgronden in de directe omgeving zijn bestemd.

Ad c: Op het perceel is geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aanwezig. De aanwezige woning blijft behouden en wordt in z'n geheel gebruikt als woonfunctie. Alle aanwezige bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Na vaststelling van het wijzigingsplan zullen er enkele bijgebouwen behorende bij de woning worden gerealiseerd. In de regels van het wijzigingsplan zal worden opgenomen dat de oppervlakte aan bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 200 m².

Ad d: Met de beoogde bestemmingswijziging blijft de woning op dezelfde locatie aanwezig. De huidige bedrijfswoning geniet hetzelfde beschermingsniveau als de beoogde burgerwoning aangezien het hierbij niet gaat om een voormalige agrarische bedrijfswoning. Hiermee blijft voor de woning dezelfde wet en regelgeving gelden omtrent geur, fijnstof, geluid, externe veiligheid etc. Aangezien het beschermingsniveau niet wijzigd is reeds verzekerd dat de woning geen beperking oplevert voor de in de omgeving aanwezige bedrijven.

Ad e: Met de beoogde ontwikkeling wordt een bedrijf beëindigd, bedrijfsgebouwen gesaneerd en enkel de bestemming van de woning gewijzigd van bedrijfswoning naar burgerwoning. De gronden die voorheen tot het bedrijf behoorden worden in de beoogde situatie gebruikt als tuin en weiland.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen andere bedrijven gelegen die effecten kunnen hebben op de woning binnen het plangebied.

Ad f: In de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Bedrijf' zijn geen specifieke waarden opgenomen. De agrarische gronden in de omgeving hebben de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschaps- en natuurwaarden 2' waarbij, afhankelijk van de aanwezige functieaanduiding, specifieke waarden zijn beschreven. De gronden achter het bedrijf hebben binnen deze bestemming de aanduiding 'kwetsbare soorten' en 'landschapontwikkeling'.

Met de voorgenomen ontwikkeling is er sprake van ontstening van het perceel en wordt het terrein ingericht als tuin behorende bij de woning. Hiermee is er geen sprake van aantasting van kwetsbare soorten of de landschapontwikkeling. Verderop in deze toelichting wordt hier nader op ingegaan.

Gelet op bovenstaande wordt voldaan aan de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid waardoor dit wijzigingsplan doorgang kan vinden.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden in het volgende hoofdstuk nog verschillende milieuhygiënische en planologische aspecten, zoals water, natuur en luchtkwaliteit nader toegelicht.



4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten. In dit hoofdstuk worden deze aspecten beschreven.

4.1 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen, waaronder wijzigingsplannen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten;
- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden.

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.. Omschakeling van bedrijf naar wonen is geen ontwikkeling die is opgenomen in het Besluit m.e.r.. Ook na vaststelling van het plan kunnen er geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt die m.e.r.-plichtig zijn. Er is derhalve geen sprake van een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit. Wat betreft het eerste criteria geldt er derhalve geen plicht tot het opstellen van een MER.

Ten aanzien van het tweede criteria inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. In paragraaf 4.3.2 wordt hier nader op ingegaan.

Er is dus geen sprake van de verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de bijbehorende procedure. Wel heeft er een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden, waarbij alle relevante planologische en milieuhygiënische aspecten zijn getoetst en akkoord bevonden.

4.2 Waterhuishouding

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Deze verplichting is wettelijk geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In deze watertoets moet inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente voorafgaand aan de procedure het voornemen van de ruimtelijke ingreep aan het waterschap te verzenden. De gemeente en het waterschap kunnen afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen. In deze waterparagraaf komen de volgende onderdelen aan bod:

- Beschrijving waterrelevant beleid;
- Bestaande waterhuishoudkundige situatie;
- Beoogde waterhuishoudkundige situatie.

4.2.1 Waterrelevant beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. De Nederlandse regering heeft invulling aan de KRW gegeven middels de Waterwet, die in werking is getreden op 22 december 2009. De Waterwet regelt het beheer van het oppervlakte- en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening. De visies met betrekking tot het waterbeleid worden door de verschillende bestuurslagen in diverse plannen beschreven.



Het beleid van de provincie Noord-Brabant richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Dit beleid is vertaald in de Structuurvisie 2010 en de Verordening ruimte Noord-Brabant. In de structuurvisie komen over het onderwerp water de volgende aspecten aan bod:

- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
- Een betere waterveiligheid door preventie;
- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;

In de provinciale verordening zijn ook aanduidingen opgenomen die betrekking hebben op wateraspecten (zoals boringsvrije zones en waterwingebieden). In de themakaart 'water' van de Verordening ruimte is ter plaatse van het plangebied geen aanduiding opgenomen, zie onderstaande afbeelding.



Afbeelding 7: Uitsnede themakaart 'water', blauwe pijl is plangebied.

Waterschap Brabantse Delta is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in de omgeving van het plangebied. Het waterbeheer is gericht op het duurzaam beheren van het watersysteem, waarbij uitgegaan wordt van een watersysteembenadering. In het 'Waterbeheerplan 2016-2021 Grenzeloos verbindend' beschrijft het waterschap de hoofdlijnen van haar beleid uitgewerkt in verschillende thema's. Het huidige waterbeheerplan beschrijft de plannen voor de periode 2016 – 2021. De langetermijnstrategie uit het voorgaande beheerplan wordt voortgezet voor de verschillende thema's, zoals waterkwaliteitsverbetering, vermindering van de kans op wateroverlast en verdrogingsbestrijding. Voor ruimtelijke ontwikkelingen met betrekking tot de agrarische sector ziet het waterschap kans voor een robuustere inrichting: minder kapitaalintensieve teelten op plekken met risico's op wateroverlast en meer ruimte voor het langer vasthouden of tijdelijk bergen van water in de (peilbeheerste) gebieden.

De Keur van Waterschap Brabantse Delta, die in werking is getreden op 1 maart 2015, bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen in watervergunning van het Waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht. De Keur en de Algemene regels zijn te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.



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

De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp en watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

4.2.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie

In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt het bedrijfsafvalwater van huishoudelijke aard geloosd op het gemeentelijk riool. Voor het overige wordt er uit de inrichting enkel niet-verontreinigd hemelwater geloosd. Dit hemelwater is afkomstig van regenwater dat op de daken en erfverharding valt. Gemiddeld valt er jaarlijks 0,8 m³ niet-verontreinigd hemelwater per m² verhard oppervlak. Dit hemelwater wordt door middel van afschot van daken en erfverharding geloosd op omliggende perceelsslotsen. Op het bedrijf wordt aandacht besteed aan het schoonhouden van het verhard oppervlak. Er is sprake van good-house-keeping management. De erfverharding en de daken worden zo vaak als voor de goede orde noodzakelijk is schoon gehouden. Op het bedrijf vinden geen bijzondere activiteiten plaats die ertoe kunnen leiden dat er stoffen in aanraking kunnen komen met het hemelwater. Het niet-verontreinigde hemelwater kan dus zonder problemen worden geloosd op de omliggende perceelsslotsen.

4.2.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie

Met de beoogde ontwikkeling is er sprake van beëindiging van bedrijfsactiviteiten. De hoeveelheid lozing van afvalwater op het gemeentelijk riool is in de beoogde situatie enkel afkomstig van de woning.

Met sloop van de bedrijfsbebouwing is er sprake van een afname van het verhard oppervlak. Dit betekent dat het hemelwater weer direct in de grond kan infiltreren. Omdat er sprake is van een afname van verharding is het niet noodzakelijk om extra maatregelen te treffen met betrekking tot berging van hemelwater.

4.3 Natuur

Voorafgaand aan de gewenste wijziging dient onderzocht te worden of er sprake is van een aantasting van wettelijk beschermde natuurwaarden op basis van de groene wet- en regelgeving. Onderstaand zijn de diverse aspecten ten aanzien van natuurwaarden beschreven.

4.3.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

In de twintigste eeuw is veel Nederlandse natuur verdwenen. De overgebleven gebieden zijn vaak klein en liggen veelal ver uit elkaar. Hierdoor hebben bepaalde organismen moeite om gebieden te bereiken en zich er te handhaven, waardoor de diversiteit van planten, dieren en micro-organismen (de biodiversiteit) ook sterk achteruit gaat. Om de biodiversiteit te behouden en te versterken is het Natuurnetwerk Nederland opgericht.

De Natuurnetwerk Nederland is een netwerk van natuurgebieden en verbindingzones. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is in de eerste plaats belangrijk als netwerk van leefgebieden voor veel planten en dieren. In het NNN liggen:

- Bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

Het Rijk heeft het algemene NNN-beleid in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgelegd. Op grond van artikel 2.10.2 van het Barro moeten provincies bij provinciale verordening



de NNN-gebieden aanwijzen en nauwkeurig begrenzen. Op grond van artikel 2.10.3 Barro moeten zij ook de wezenlijke kenmerken en waarden van die gebieden vastleggen. Daarnaast wijzen de provincies de natuurdoelen in de NNN aan. Elk NNN-gebied heeft een zogenaamd natuurdoel. Een natuurdoel beschrijft een bepaalde natuurkwaliteit en wordt gebruikt als een toetsbare doelstelling voor een natuurgebied.

Natuur Netwerk Brabant (NNB)

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijke voor de begrenzing en de ontwikkeling van het NNN. De provincie Noord-Brabant heeft in zijn Verordening de gebieden opgenomen als Natuur Netwerk Brabant. Men wil in 2027 alle gaten in het netwerk hebben gedicht met nieuwe natuur. Ongeveer 90% van het Natuur Netwerk Brabant wordt gevormd door bestaande natuurgebieden. Tussen deze gebieden is men voornemens om verbindingen te leggen in de vorm van Ecologische verbindingzones. Door deze verbindingen tussen natuurgebieden kunnen dieren van het ene gebied naar het andere foerageren.

De concrete ambities van de provincie Noord-Brabant staan in het Natuurbeheerplan Noord-Brabant 2016. De begrenzing van het netwerk is daarnaast ook opgenomen in de Verordening ruimte. Het NNB kent geen specifiek beschermingsregime, anders dan via het ruimtelijke spoor. Conform de themakaart 'natuur en landschap' van de Vr is binnen het plangebied geen NNB aanwezig, zie Afbeelding 4. De beoogde ontwikkelingen hebben derhalve geen invloed op de concrete ambities uit het Natuurbeheerplan 2016.

4.3.2 Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming vervangt vanaf 1 januari 2017 drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is driedig:

1. bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
2. decentralisatie van verantwoordelijkheden;
3. vereenvoudiging van regels.

In deze paragraaf wordt getoetst of de ontwikkeling invloed heeft op de beschermde gebieden en soorten die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming

Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming is beperkt tot de Natura 2000-gebieden en eventueel buiten het Natuur Netwerk gelegen bijzondere provinciale natuurgebieden. De bescherming van het Natuur Netwerk Nederland is reeds beschermd in het Barro en provinciale verordening.

In Nederland zijn 164 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden van de Natura 2000-gebieden zijn Ulvenhouts Bos en Regte Heide en Riels laag. De provincie Noord-Brabant heeft geen bijzondere provinciale natuurgebieden vastgesteld.

Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning i.h.k.v. Wet Natuurbescherming (Wnb) wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied betreft 'Ulvenhouts Bos' welke is gelegen op een afstand van 3 kilometer van het plangebied. Door beëindiging van het bedrijf en bewoning van de woning zijn er geen negatieve effecten te verwachten op de Natura 2000-gebieden. Met de ontwikkeling vinden er geen werkzaamheden plaats die merkbaar binnen het gebied op deze grote afstand.

Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat negatieve effecten op soorten en habitattypen in beschermd Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten.

Bescherming van soorten



De soortenbeschermende werking is rechtstreeks opgenomen in de Wnb. In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes in drie aparte paragrafen neergelegd. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Hieronder zijn de drie beschermingsregimes weergegeven:

1. Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn; Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).
2. Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn; Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.
3. Beschermingsregime andere soorten. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage onderdeel A en B van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. De Wnb regelt de bescherming van circa 300 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren.

In de Wnb is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

Bij het beoordelen van de in het plangebied voorkomende beschermde soorten gaat het primair om soorten die door de ingreep direct beïnvloed worden, doordat:

- Zij fysiek aangetast worden (doden/verwonden van dieren, verwijderen van planten);
- Zij verstoord worden (toename van geluid of licht);
- Hun vaste verblijfplaatsen c.q. groeiplaatsen aangetast of verstoord worden.

Gelet op de aard van het initiatief aan de Kloosterstraat 19, dient met name bepaald te worden of ter plaatse van de bedrijfsbebouwing, beschermde natuurwaarden bevinden, die verstoord zouden kunnen worden. Verboden handelingen dienen desondanks zoveel mogelijk te worden voorkomen en handelingen mogen niet leiden tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding. Door de sloopwerkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren wordt voorkomen dat de broedende vogels worden verstoord.

Door het bedrijf Ecoresult B.V. is een quickscan flora/fauna uitgevoerd om te onderzoeken of er ter plaatse van het plangebied beschermde soorten voorkomen. Uit het onderzoek, welke als bijlage is toegevoegd, is naar voren gekomen dat het plangebied ongeschikt is voor vaste rus- en verblijfplaatsen voor zowel vleermuizen, beschermde zoogdieren en beschermde vogels. Aanvullend onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Geconcludeerd kan worden dat er geen ontheffing noodzakelijk is in het kader van de Wet natuurbescherming.

4.4 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie

Voorafgaand aan de realisatie van de beoogde bedrijfsopzet dient onderzocht te worden of er sprake is van aantasting van archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden.

4.4.1 Cultuurhistorie en aardkunde

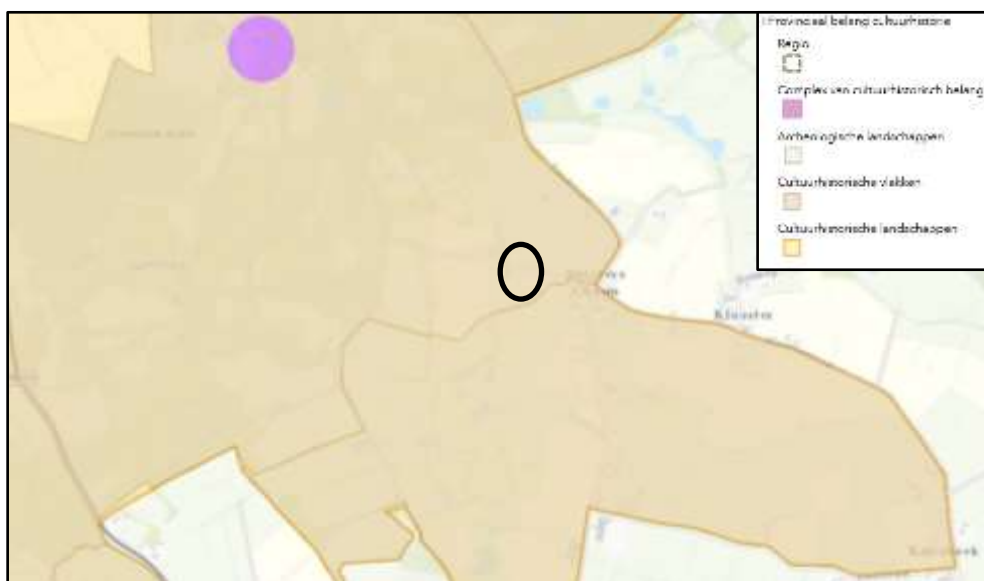
Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.



Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingsplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de Erfgoedwet, bijvoorbeeld de aanwijzing van rijksmonumenten, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van het erfgoed geregeld in zes verschillende wetten met elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Samen met de Omgevingswet die naar verwachting in 2021 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Tevens beschikt de provincie Noord-Brabant over een Cultuurhistorische Waardenkaart. Deze kaart heeft als doel om waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen te beschermen. In de onderstaande afbeelding is een uitsnede weergegeven.



Afbeelding 8: Uitsnede CHW-Kaart, locatie omcirkeld met zwarte cirkel

Uit de bovenstaande afbeelding blijkt dat de locatie is gelegen binnen 'Cultuurhistorische vlakken' en 'Cultuurhistorische landschappen'. Beide structuren hebben als doel om de waarden die in het gebied



voorkomen te beschermen en te behouden. Hierbij gaat het voornamelijk om het versterken van de landgoedstructuren.

Zoals eerder in de toelichting beschreven ligt het gebied in een jonge open zandontginningen. Dit gebied kenmerkt zich door zijn openheid, grotere bospercelen, strakke lijnen en specifieke wegbeplanting. Door onderhavige ontwikkeling worden gebouwen gesloopt waardoor meer openheid gecreëerd wordt in het landschap. De overgebleven gebouwen worden aan het zicht onttrokken door specifieke beplanting. Hierbij worden de cultuurhistorische waarden die gelden in het gebied behouden en versterkt.

4.4.2 Archeologie

Voor archeologie geldt de nationale wetgeving die afkomstig is uit Europees beleid. Het Verdrag van Valletta (of wel: 'Verdrag van Malta') regelt hoe er omgegaan moet worden met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland heeft het verdrag in 1992 mede ondertekend. De uitgangspunten van dit Europees archeologisch zijn in de Nederlandse wet- en regelgeving verankerd door middel van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). De Wamz is in werking getreden op 1 september 2007 en wijzigt hiermee de Monumentenwet uit 1988, de Ontgrondingenwet (Ow), de Wet milieubeheer (Wm), de Woningwet (Ww) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Sinds de invoering van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor archeologisch erfgoed. Vanaf 1 juli 2016 is dit op dezelfde wijze als via de Wamz verwerkt in de Erfgoedwet en in de toekomst zal dit verwerkt worden in de Omgevingswet. Tot de Omgevingswet ingaat gelden voor onderdelen, die gaan over de fysieke leefomgeving, de bepalingen uit de Monumentenwet. Dit is opgenomen in de overgangsregeling van de Erfgoedwet. Het uitgangspunt is dat er verplicht rekening gehouden moet worden met het behoud van archeologisch erfgoed in de bodem. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden door middel van archeologisch onderzoek. Bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Wettelijk is bepaald dat gemeenten in nieuwe bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Bij deze nieuwe plannen kunnen voorwaarden worden gesteld aan omgevingsvergunning voor de activiteiten bouw, aanleggen e.d. In het vigerende bestemmingsplan is ter plaatse van het plangebied een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn bodemingrepen groter dan 500m² (buiten bouwvlak) en 1.000 m² (binnen bouwvlak) niet toegestaan voordat is aangetoond dat met deze ingreep eventuele archeologische waarden niet worden aangetast. Met dit wijzigingsplan worden deze regels in dit plan overgenomen.

De herbestemming van de woning als burgerwoning gaat gepaard met sloop van overtollige bedrijfsbebouwing. Er vinden met deze ontwikkelingen geen nieuwe bodemingrepen plaats die eventuele archeologische waarden kunnen aantasten.

Doordat de regels uit het vigerende bestemmingsplan worden overgenomen is ook in de toekomst verzekerd dat de mogelijke archeologische waarden voldoende worden beschermd. Nader onderzoek wordt in dit kader niet noodzakelijk geacht.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

De handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' (editie 2009) is een publicatie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en dient als hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar nodig ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- Het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- Aan bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

De VNG-publicatie is een hulpmiddel om de afstanden tussen bedrijvigheid en woningen concreet in te vullen. Gemeenten beslissen uiteindelijk zelf over een bepaalde locatie. De handreiking geeft



informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten en bijbehorende richtafstanden van een scala aan bedrijfsactiviteiten. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit. Er wordt onderscheid gemaakt in de omgevingstypen:

- Rustige woonwijk en rustig buitengebied: een woonwijk (of vergelijkbaar omgevingstype) die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Er komen enkel wijkgebonden voorzieningen voor en er is weinig verstoring door verkeer.
- Gemengd gebied: een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven voor of er is sprake lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Ook gebieden direct naast de hoofdinfrastructuur gelegen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied, hier is sprake van verhoogde milieubelasting door geluid.

Onderhavige locatie is gelegen in omgevingstype 'rustig buitengebied'. Er zijn in de directe omgeving voornamelijk burgerwoningen, landbouwgronden en bossen aanwezig.

Met beëindiging van het bedrijf zal de milieuhinder van dit bedrijf naar de omgeving wegvallen. Dit resulteert in een beter woon- en leefklimaat voor woningen in de omgeving.

In de directe omgeving is, volgens het bestemmingsplan, ten zuidoosten een agrarisch bedrijf aanwezig (Snijderseweg 3). Op deze locatie wordt geen vee gehouden waardoor kan worden aangenomen dat er sprake is van een akkerbouw/tuinbouwbedrijf. Volgens de handreiking geldt voor dergelijke bedrijven een richtafstand van maximaal 30 meter. Deze veehouderij is gelegen op ca 110 meter van de woning behorende tot de Kloosterstraat 19. Hieruit kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van de woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het bedrijf aan de Snijderseweg 3 wordt ook niet belemmerd in zijn ontwikkelingsmogelijkheden. Dit omdat er reeds verschillende andere woningen in de directe omgeving zijn gelegen en de huidige bedrijfswoning aan de Kloosterstraat 19 hetzelfde beschermingsniveau heeft als de beoogde burgerwoning op deze locatie.

4.6 Geur veehouderijen

In deze toelichting wordt, naast voorgaande paragraaf, specifiek aandacht besteed aan geur afkomstig van veehouderijen in de omgeving. Geur afkomstig van veehouderijen kan leiden tot aantasting van het woon- en leefklimaat. De Wet geurhinder en veehouderij betreft een wet waarmee de nationale regels inzake geurhinder ten opzichte van de tot veehouderijen behorende dierenverblijven vastgesteld staan. Voor kleinere bedrijven zijn deze regels opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De wetgeving heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting door het opnemen van geurnormen of vaste afstanden. Ook bij ruimtelijke ontwikkelingen moet gekeken worden of er, als gevolg van de aanwezigheid van veehouderijen, geen hindersituaties ontstaan.

In onderhavige situatie betreft de ontwikkeling een functiewijziging van een bestaande woning. Het beschermingsniveau van de aanwezig woning (die niet wordt verplaatst) is in beide situaties gelijk. Veehouderijen in de omgeving moeten reeds toetsen op deze woning en dit zal in de beoogde situatie niet anders zijn.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijen aanwezig. De dichtstbijzijnde veehouderij is gelegen aan de Kloosterstraat 14 op een afstand van ca 470 meter van de woning. Andere veehouderijen zijn er binnen 500 meter van het plangebied niet aanwezig.

Gelet op de grote afstand en de afwezigheid van andere veehouderijen kan worden aangenomen dat het woon- en leefklimaat als gevolg van geur van veehouderijen als 'goed' kan worden gekwalificeerd.

4.7 Geluid

De Wet geluidhinder is sinds 1979 het juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet zorgt voor de bescherming van geluidsgevoelige bestemmingen tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï. Hierbij wordt o.a. gebruik gemaakt van zonering en geluidsnormen.



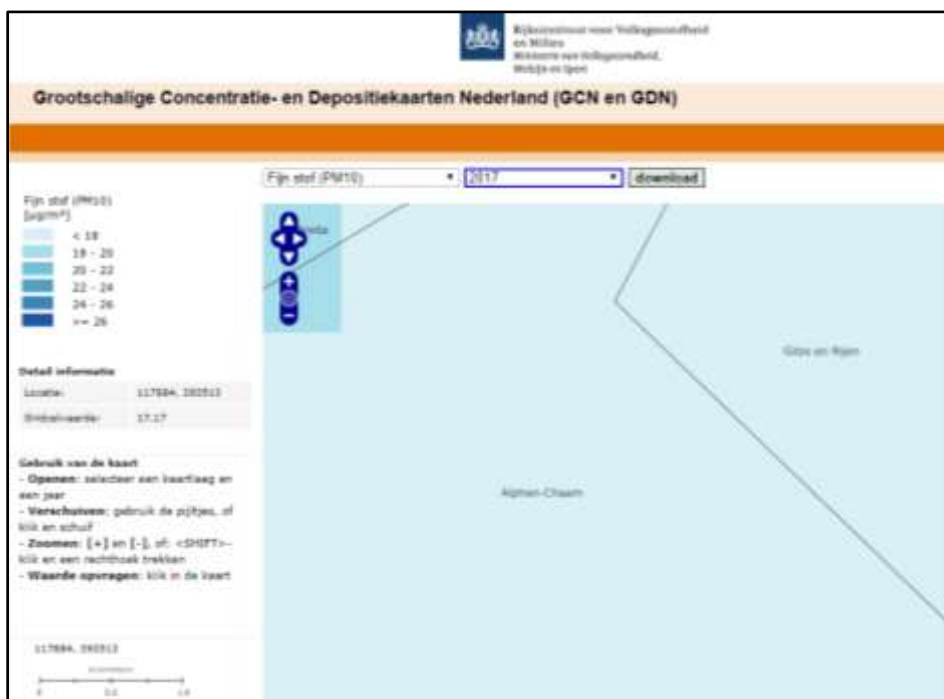
Met de beoogde ontwikkeling is er sprake van beëindiging van een bedrijf en functiewijziging van de bestaande bedrijfswoning. Er zijn geen andere bedrijven in de directe omgeving aanwezig die mogelijke geluidshinder kunnen veroorzaken op de aanwezige woning.

Ook geluid afkomstig van de weg zal, naar verwachting, niet leiden tot hinder ter plaatse van de woning. De woning is gelegen aan een zeer rustige buitenweg die enkel wordt gebruikt door bewoners verderop in de straat. Daarnaast betreft het een reeds bestaande woning waardoor geen onderzoek hoeft plaats te vinden.

4.8 Luchtkwaliteit

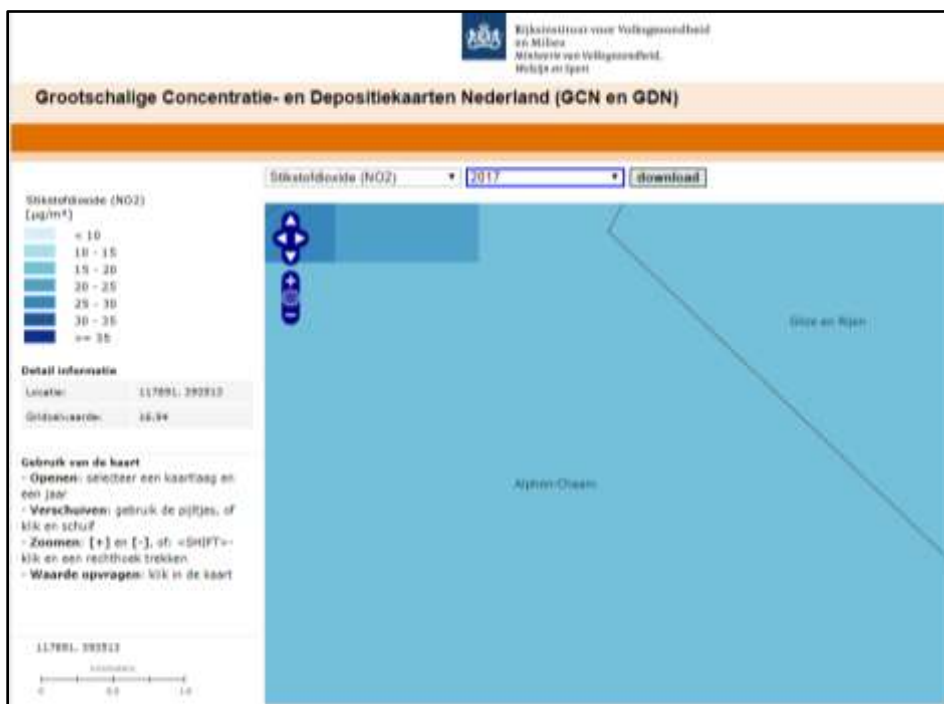
In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn geïmplementeerd op het gebied van grenswaarden voor diverse stoffen. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. Voor de kwaliteit van de buitenlucht zijn in bijlage 2 bij de Wm bepaalde milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Deze milieukwaliteitseisen betreffen grenswaarden van concentraties voor zwaveldioxide, stikstofoxiden (NO_x als NO_2) zwevende deeltjes (PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$), lood, koolmonoxide en benzeen.

Met de beoogde ontwikkeling is er geen sprake van een toename van emissie naar de omgeving. Om te beoordelen wat het woon- en leefklimaat met betrekking tot luchtkwaliteit is, zijn de achtergrondconcentraties van fijnstof en stikstofoxiden in beeld gebracht. Deze achtergrondconcentraties worden jaarlijks door het RIVM bepaald en bekend gemaakt. Op onderstaande afbeeldingen is de achtergrondconcentratie ter plaatse van het plangebied opgenomen.



Afbeelding 9: Achtergrondconcentratie fijnstof PM10





Afbeelding 10: Achtergrondconcentratie stikstofoxide (NO₂)

De achtergrondconcentratie van fijnstof (PM₁₀) bedraagt ter plaatse van het plangebied 17,17 µg/m³. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke grenswaarde van 40 µg/m³.

Ook aan wettelijke norm voor stikstofoxiden wordt ruimschoots voldaan (bedraagt 16,94 µg/m³, norm is 40 µg/m³).

Gelet op bovenstaande zijn er geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling als gevolg van de luchtkwaliteit ter plaatse.

4.9 Landschappelijke inpassing

De beoogde ontwikkeling gaat gepaard met sloop van de bestaande bedrijfsgebouwen. Na sloop van de gebouwen wordt het gehele terrein ingericht als tuin behorende bij de woning en weiland. Ook worden er enkele bijgebouwen in de tuin opgericht.

Voor de beoogde inrichting is door een hovenier van initiatiefnemer reeds een inrichtingsplan opgesteld. Dit inrichtingsplan is onderstaand weergegeven.

In dit inrichtingsplan is aandacht besteed aan het goed landschappelijk inpassen van het gehele perceel waarbij rekening is gehouden met de landschappelijke kenmerken. Zo wordt er op de perceelsgrens een struweelhaag aangelegd waardoor de kleinschaligheid van het gebied wordt benadrukt. Aan de achterzijde van de woning wordt een boomgaard aangelegd en in de tuin enkele vrijstaande bomen die een duidelijke scheiding aantonen tussen de tuin en het weiland.

Achterin het weiland zal een poel worden gerealiseerd. Aangezien de locatie is gelegen in een beschermd gebied Keur (attentiegebied) geldt in principe een verbod op het aanleggen van een poel. Echter, in de Algemene Regels van het waterschap Brabantse Delta is een vrijstelling opgenomen voor het aanleggen van een poel in een beschermd gebied Keur voor zover:

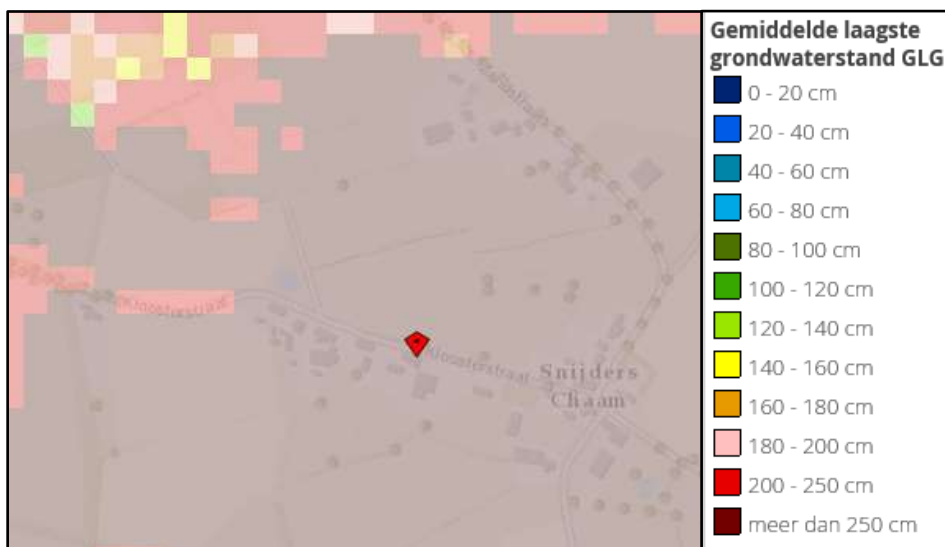
a. De poel een oppervlakte heeft van max. 5.000 m²;

Zoals in het inpassingsplan te zien is zal de poel niet groter zijn dan 5.000 m².

b. De poel niet dieper is dan de GLG (gemiddeld laatste grondwaterstand) en max 1,20 meter diep;

In afbeelding 11 is te zien dat de GLG meer dan 2,5 meter bedraagt. Aangezien volgens de algemene regels de poel niet dieper mag zijn dan 1,20 meter zal zorg worden gedragen dat de poel niet dieper wordt dan 1,20 meter.





Afbeelding 11: GLG, locatie aangeduid met rode pijl

c. De poel een taludhelling heeft van:

- o Aan de noordzijde minimaal 1:5;
- o Overige taludhellingen minimaal 1:3.

De poel zal zo worden aangelegd dat wordt voldaan aan de eisen onder c.

Met deze inrichting is er sprake van een goede landschappelijke inpassing van het gehele perceel. Hiermee wordt ook invulling gegeven aan de benodigde kwaliteitsverbetering. Het inrichtingsplan met beplantingslijst is als bijlage toegevoegd.



Afbeelding 12: Inrichtingstekening Kloosterstraat 19, Chaam



4.10 Bodemkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet ook onderzocht worden of de bodem geschikt is voor de nieuwe functie. Onderhavig plan maakt bewoning van de aanwezige bedrijfswoning door burgers mogelijk. De functie van de woning (bewoning) verandert met het initiatief niet.

De gronden binnen het plangebied zijn in gebruik geweest ten behoeve van het aanwezige bedrijf. In het kader van de koop van de locatie heeft een bodemonderzoek plaatsgevonden. Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd.

In mei 2016 heeft Moerdijk Bodemsanering B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de locatie Kloosterstraat 19 te Chaam. Tijdens het onderzoek zijn 3 deellocaties onderzocht namelijk, de voormalige tankeiland, voormalige wasplaats, overig terrein.

Uit het onderzoek is gebleken dat;

- Tijdens de locatie-inspectie geen bijzonderheden zijn aangetroffen.
- Er visueel gezien op het maaiveld, in de bodem en in de puinlaag geen asbest is.

Wel zijn verhoogde gehalten gevonden op de drie deellocaties. Voor de voormalige tankeiland geldt dat hier licht verhoogd gehalte aan minerale olie en btexn zijn aangetroffen. Ter plaatse van de voormalige wasplaats zijn een sterk verhoogd gehalte aan minerale oliën aangetroffen. In het grondwater ter plaatse is een licht verhoogde concentratie aan barium gevonden. Op de deellocatie 'overige terrein' zijn licht verhoogde gehalten aan PAK, PCB en minerale oliën aangetroffen.

Op basis van de gevonden resultaten in het vooronderzoek is nader onderzoek geadviseerd en uitgevoerd. Het nader bodemonderzoek heeft tot doel om de verontreiniging beter in kaart te brengen. In de bijlage het nader bodemonderzoek toegevoegd.

Aangezien de oorzaak en exacte ontstaansdatum van de verontreiniging onbekend is en uit een eerder onderzoek uit 2003 geen verontreiniging is aangetroffen, kan gesteld worden dat sprake is van een 'nieuw geval van bodemverontreiniging' (veroorzaakt na 1987). Op basis hiervan is sprake van een saneringsverplichting. Uit het nader bodemonderzoek wordt derhalve geconcludeerd dat de verontreiniging gesaneerd dient te worden.

De sanering van de bodem is op 2 juli 2018 gestart en zijn inmiddels afgerond. De verontreinigde gronden zijn volledig gesaneerd. Het evaluatieverslag, beschikking en saneringsrapport is als bijlage toegevoegd.

4.11 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen). Externe veiligheid gaat nadrukkelijk niet over de veiligheid van de mensen die werkzaam zijn binnen het bedrijf of binnen een risicogebied van een transportroute.

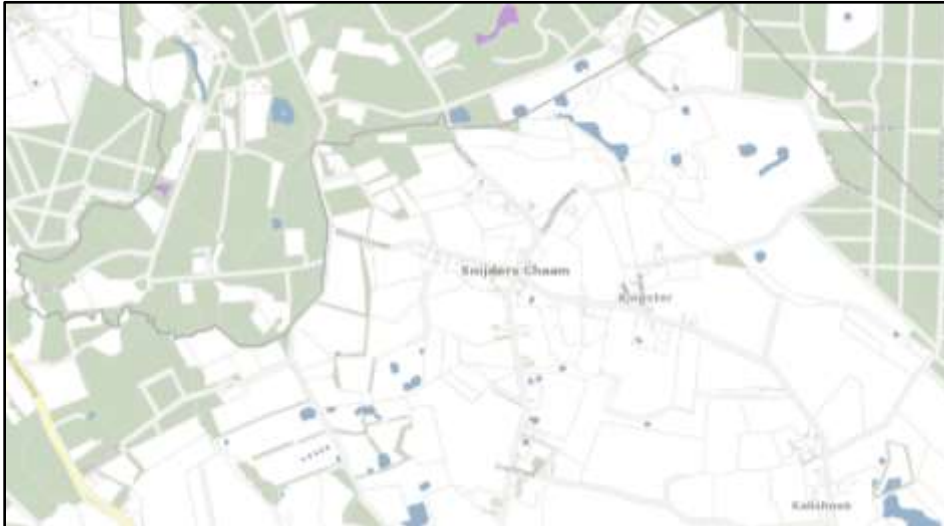
De regelgeving rondom externe veiligheid is opgenomen in diverse besluiten en regelingen. Besluiten en regelingen, waarin de aanvaardbare risico's zijn vastgelegd, kunnen zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi),
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb),
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt),

De normen in de besluiten zijn vastgelegd in de vorm van grenswaarden en richtwaarden. De grenswaarden geven de milieukwaliteit aan die op een bepaald tijdstip ten minste moet zijn bereikt, en die, waar zij aanwezig is, ten minste in stand moet worden gehouden. De richtwaarden geven de kwaliteit aan die op een bepaald tijdstip zoveel mogelijk moet zijn bereikt en die, waar zij aanwezig is, zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden.



Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan normen vermeld in bovengenoemde regelgeving. Een ontwikkeling is niet toegestaan indien deze leidt tot een overschrijding van de grenswaarden. Van de richtwaarden kan gemotiveerd worden afgeweken.



Afbeelding 13: Uitsnede risicokaart

Zoals weergegeven op de uitsnede van de risicokaart is er in de directe omgeving geen bedrijf gelegen waarvoor het Bevi van toepassing is. Ook zijn er geen transportroutes of buisleidingen aanwezig die mogelijk van invloed kunnen zijn op de externe veiligheid.

Derhalve kan worden geconcludeerd dat er voor dit plan geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

4.12 Verkeer en parkeren

De beoogde ontwikkeling mag niet leiden tot hinder voor verkeer of parkeerproblemen. Met de beoogde ontwikkeling wordt een bedrijf beëindigd wat betekent dat ook het aantal transportroutes voor dit bedrijf wegvallen. Door bewoning van de woning blijven enkel vervoersbewegingen door de bewoners of bezoekers in stand.

Gelet op de aard van de Kloosterstraat kan worden aangenomen dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor het verkeer.

Ten behoeve van parkeren bij de woning wordt er op het eigen terrein voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Na sanering van de bedrijfsbebouwing zal een gedeelte van de erfverharding aanwezig blijven waarop geparkeerd kan worden. Op eigen terrein zal zeker voldoende ruimte zijn voor het parkeren van twee voertuigen.

4.13 Technische infrastructuur

In of nabij het plangebied liggen geen planologisch relevante buisleidingen en lopen tevens geen relevante straalpaden (zoals te zien op de risicokaart in Afbeelding 13). Voordat er gebouwd wordt zal er een KLIC-melding gemaakt worden om relevante kabels en leidingen van het plangebied in beeld te brengen.



5. Juridische planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de juridische regeling van dit wijzigingsplan

5.1 Juridische achtergrond

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten bestemmingsplannen op te stellen. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan (ook: wijzigingsplan) in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet worden gedacht aan de toepassing van afwijkmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

Het juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

Bij bestemmingsplannen gaat het om de belangen van burgers en bedrijven. Zij dienen zich snel en op eenvoudige wijze een juist beeld te kunnen vormen van de planologische mogelijkheden en beperkingen op één of meerdere locatie(s). Daarnaast is de vergelijkbaarheid van ruimtelijke plannen van belang voor degenen die deze plannen in grotere samenhang wensen te bezien. Hierbij kan gedacht worden aan degenen die betrokken zijn bij de planvoorbereiding, de planbeoordeling en het monitoren van beleid.

De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels. Voor wijzigingsplannen, zoals voorliggend plan, is het verplicht de regels van de SVBP te volgen.

5.2 Toelichting verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen en begrensd. Op de verbeelding zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen opgenomen:

- Enkelbestemming: Wonen
- Enkelbestemming: Agrarisch met waarden - Landschaps- en natuurwaarden 2
- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 2
- Dubbelbestemming: Waterstaat – Natte natuurparel bufferzone
- Functieaanduiding: specifieke vorm van agrarisch met waarden – kwetsbare soorten
- Functieaanduiding: specifieke vorm van agrarisch met waarden - landschapontwikkeling
- Gebiedsaanduiding: overig – bebouwingsconcentratie 3
- Gebiedsaanduiding: reconstructiewetzone - extensiveringsgebied

Voor de benaming van de bestemmingen en aanduidingen is aangesloten bij het moederplan bestemmingsplan Buitengebied Alphen-Chaam 2010. Voor het overige wordt aangesloten bij het SVBP.

Zoals in paragraaf 3.3.2 is opgenomen wordt de huidige bestemming 'Bedrijf' gewijzigd naar de bestemming 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden 2'. De aanwezige gebiedsaanduidingen en functieaanduidingen blijven onveranderd van toepassing.

5.3 Toelichting regels

De regels behorende bij voorliggend wijzigingsplan bestaan uit inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels.



Aangezien de regels van het vigerende bestemmingsplan ongewijzigd blijven gelden voor het plangebied, wordt in de regels behorend bij voorliggend wijzigingsplan slechts verwezen naar de van toepassing zijnde artikelen uit het moederplan.

Hierbij wordt een uitzondering gemaakt voor wat betreft de oppervlakte aan bijgebouwen behorende bij de woning. De maximale oppervlakte aan bijgebouwen ter plaatse van de Kloosterstraat 19 mag niet meer bedragen dan 200 m².



6. Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan de Kloosterstraat 19 te Chaam betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende particuliere initiatiefnemer. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Dit plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Dit kan worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst, waarbij de eventuele planschade voor rekening komt voor de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het plan maatschappelijk draagvlak heeft. In dat kader is de gelegenheid tot inspraak geboden (in de vorm van publicatie van het ontwerpbestemmingsplan). Ook heeft vooroverleg plaatsgevonden met de daartoe aangewezen instanties en heeft er een omgevingsdialoog plaats gevonden.

6.2.1 Vooroverleg

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is overleg gevoerd over het voorontwerp bestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners, Waterschap Brabantse Delta en provincie Noord-Brabant. Naar aanleiding van dit overleg hebben zowel Waterschap Brabantse Delta en provincie Noord-Brabant een reactie gegeven. De reactie van het Waterschap Brabantse Delta heeft er toe geleid dat paragraaf 4.2.1 (waterrelevant beleid) en paragraaf 4.9 (landschappelijke inpassing) is aangepast. In paragraaf 4.2.1 is het beleid van het Waterschap verder uitgewerkt. De aanpassing in paragraaf 4.9 heeft er toe geleid dat, met betrekking tot het aanleggen van de poel, is getoetst aan de Algemene Regels van het Waterschap Brabantse Delta. Met betrekking tot de regels en de verbeelding zijn er vanuit het Waterschap geen reacties ontvangen.

De provincie Noord-Brabant heeft in het kader van het wettelijk vooroverleg het wijzigingsplan beoordeeld op het provinciaal beleid en dat gene dat provinciaal gezien ruimtelijk relevant is. Naar aanleiding van dit vooroverleg heeft de provincie Noord-Brabant aangegeven geen opmerkingen te hebben op het wijzigingsplan.

6.2.2 Zienswijzen en beroep

De vaststellingsprocedure van het wijzigingsplan vindt plaats volgens artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening. Het wijzigingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. De eventueel ingebrachte zienswijzen worden behandeld in de zienswijzennota. De eventuele wijzigingen t.o.v. het ontwerp zullen hierin worden verwoord.

Het ontwerp wijzigingsplan heeft ter inzage gelegen vanaf 26 maart 2019 tot en met 6 mei 2019. Gedurende deze periode is één ontvankelijke zienswijze ingediend. Deze zienswijze heeft er toe geleid dat het landschappelijk inpassingsplan minimaal is veranderd. Voor de gehele beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar bijlage 5 van deze toelichting.

Na vaststelling wordt het wijzigingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan er beroep worden ingesteld tegen de eventueel gewijzigde onderdelen. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.



7. Bijlagen

- Situatietekening met inrichtingschets
- Bodemonderzoeken
- Quickscan Flora en Fauna
- Saneringsrapport
- Nota van zienswijzen





www.ontwerp-planologie.nl