

Gemeente Alphen-Chaam

Ruimtelijke onderbouwing Legstraat 20 Alphen-Chaam



Werknummer: 17 110
Datum: 29 maart 2018

Gemeente Alphen-Chaam Ruimtelijke onderbouwing Legstraat 20, 4861 RK Chaam

Datum : 29 maart 2018, Opdrachtgever : mevr. R. van Riel, Ontwerper : Buro Sutorius,
Contactpersoon gemeente : dhr. A. van de Zwaluw

Inhoudsopgave

1. Planbeschrijving.....	3
1.1. Huidige situatie.....	3
1.2. Gewenste situatie.....	6
2. Beleidskader.....	7
2.1. Rijksbeleid.....	7
2.2. Provinciaal beleid.....	9
2.3. Gemeentelijk beleid.....	15
3. SECTORALE OMGEVINGSASPECTEN.....	19
3.1. Ecologie.....	19
3.2. Luchtkwaliteit.....	22
3.3. Bodem.....	23
3.4. Geluidshinder.....	24
3.5. Bedrijven en milieuzonering.....	24
3.6. Wet geurhinder en veehouderijen.....	25
3.7. Erfgoed.....	27
3.8. Externe veiligheid.....	28
3.9. Milieueffectrapportage.....	29
Waterbeheer en watertoets.....	29
4. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	32
4.1. Economische uitvoerbaarheid.....	32
4.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	32

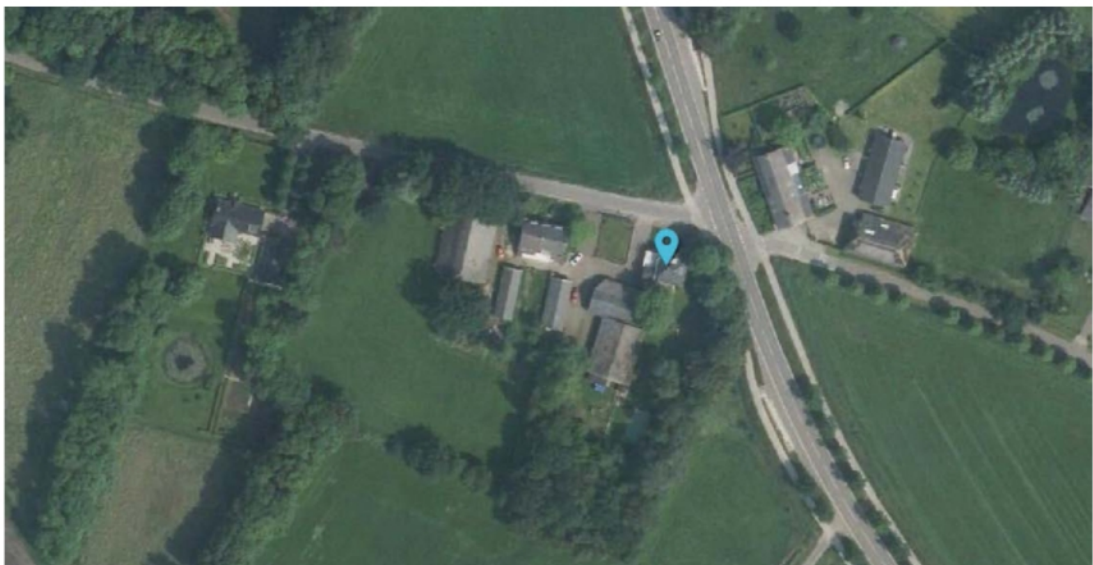
Bijlage:

1. landschappelijk inpassingsplan
2. vooroverlegreactie provincie Noord-Brabant
3. vooroverlegreactie waterschap Brabantse Delta

1. Planbeschrijving

1.1 Huidige situatie

De woning is gelegen aan de Legstraat 20 te Chaam. Deze locatie is gelegen op de hoek van de Legstraat en de Baarleseweg de woning is omstreeks 1936 gebouwd. Op het perceel is naast de woning een bijgebouw aanwezig in de vorm van twee schuren. De oppervlakte van deze gebouwen zijn 638 m². De woning en de schuren zijn gelegen op een perceel met een oppervlakte van 4740 m² Kadastraal betekent gemeente Chaam, Sectie L, nummer 638.



(luchtfoto)



Foto's bestaande toestand



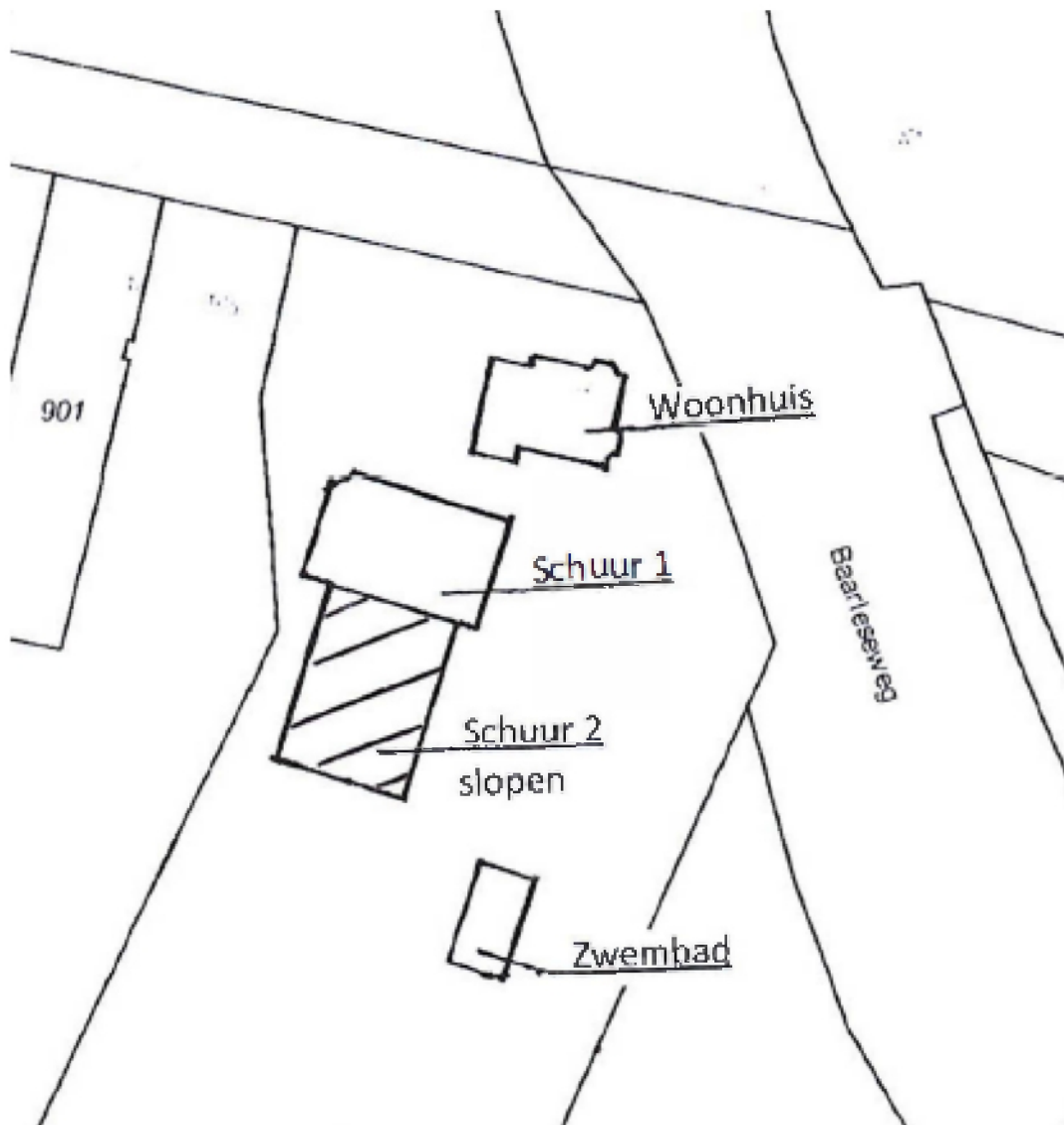
Foto 1	Foto 2
	
Baarleseweg richting Baarle-Nassau	Legstraat richting Baarleseweg
Foto 3	Foto 4
	
Oprit woning Legstraat 20	Voorkant woning Legstraat 20
Foto 5	Foto 6
	
Kruising Legstraat en Baarleseweg	Achterzijde woning met schuur

Foto 7	Foto 8
	
Woning Legstraat 16a-16	Schuur woning Legstraat 16a
Foto 9	Foto 10
	
Woning Legstraat 14a	Woning Baarleseweg 49
Foto 11	Foto 12
	

1.2 Gewenste situatie

Het perceel zal als bestemming 'wonen' krijgen.

Bij het omzetten van Bedrijf naar Wonen wordt de oppervlakte van het bestemmingsvlak verkleind van circa 4.700m² naar 3.000m². De bestaande schuren zullen terug gebracht worden tot een maximale oppervlakte van 200m². Er zal 1 schuur gesloopt worden. De reeds bestaande landschapselementen op het perceel blijven behouden.



2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. In deze structuurvisie geeft het kabinet aan waar het naar streeft: Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Om dat te bereiken, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'). Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De juridische borging van de nationale belangen vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro zijn onder andere de regelingen met betrekking tot de Ecologische Hoofdstructuur (tegenwoordig Natuurnetwerk Nederland), Rijksbufferzones, Nationale Landschappen, de Waddenzee en militaire terreinen opgenomen. Een aantal regelingen is 'getrapt' vastgelegd. Dit wil zeggen dat de provincies en gemeenten verplicht zijn dit beleid nader uit te werken. Dit betreft bijvoorbeeld het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

De nationale belangen zoals die zijn neergelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en het Barro zijn niet relevant voor dit wijzigingsplan. Het relevante beleidskader wordt gevormd door het provinciale en gemeentelijke beleid.

Besluit ruimtelijke ordening

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de ladder voor duurzame verstedelijking verankerd. De ladder voor duurzame verstedelijking is gericht op vraaggericht programmeren en het zorgvuldig benutten van ruimte. De ladder bevat drie treden waarmee ruimtelijke besluiten moeten worden gemotiveerd. Om dit mogelijk te maken zijn de artikelen 1.1.1 en 3.1.6 van het Bro met ingang van 1 oktober 2012 gewijzigd. De ladder voor duurzame verstedelijking houdt het volgende in:

- a. Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. Indien uit de beschrijving onder a blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de desbetreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. Indien uit de beschrijving onder b blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmaken van verschillende manieren van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Voor toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is het begrip stedelijke ontwikkeling van belang. Het begrip stedelijke ontwikkeling is in het Bro als volgt omschreven: “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”. De ladder moet worden toegepast indien sprake is van ‘een nieuwe stedelijke ontwikkeling’.

Voorliggend initiatief betreft het omzetten van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een woonfunctie en er is geen sprake van een toename van het aantal woningen. Uit uitspraken van Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State in vergelijkbare gevallen kan worden afgeleid dat dergelijke initiatieven niet beschouwd kunnen worden als een verstedelijkingsopgave. Voorliggend initiatief is dan ook niet in strijd met de ladder van duurzame verstedelijking.

2.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. De provincie Noord-Brabant heeft in de Structuurvisie de hoofdlijn van het ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk tot 2040, vastgelegd. 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.

Leidende principes

In de structuurvisie zijn 14 provinciale ruimtelijke belangen geformuleerd voor de toekomstige ontwikkeling van Noord-Brabant. De provincie hanteert hierbij twee leidende principes.

1. Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid

De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie af komen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. De ruimtelijke keuzes in dit hoofdstuk geven hier op provinciaal niveau invulling aan.

2. Vestigings- en leefklimaat en gezondheid

De provinciale belangen en ruimtelijke keuzes moeten bijdragen aan het vestigings- en leefklimaat van Noord-Brabant. De fysieke leefomgeving, dit is zowel de bebouwde als onbebouwde omgeving met daaraan gerelateerde activiteiten, bepaalt mede de kwaliteit van leven. Omgevingsfactoren kunnen positieve en negatieve gevolgen hebben. Naast gezondheidsbescherming via milieubeleid en risicobeheersing is aandacht nodig voor gezondheidsbevordering via ruimtelijke planvorming en duurzame inrichting van steden, dorpen en het landelijk gebied.

Gemengd landelijk gebied

Het plangebied van voorliggend wijzigingsplan maakt onderdeel uit van het zogeheten Gemengd landelijk gebied.

Het gemengd landelijk gebied omvat de samenhangende gebieden in Noord-Brabant, waaronder de ecologische hoofdstructuur, waar naast het gebruik van de gronden ten behoeve van de land- en tuinbouw ook plaats is voor wonen, natuur, water, recreatie en kleinschalige stedelijke functies.

De structuur is daarbij van belang voor een goede, aantrekkelijke en gezonde woon- en werkomgeving in Noord-Brabant.

De structuur van het gemengd landelijk gebied moet robuust en veerkrachtig zijn om de effecten van klimaatverandering en de veranderingen in behoeften vanuit wonen, werken en recreëren op te kunnen vangen.

Conclusie

Voorliggend wijzigingsplan maakt het omzetten van de bestemming Bedrijf naar de bestemming Wonen mogelijk. Deze wijziging heeft geen negatieve gevolgen voor de doelstellingen zoals omschreven in de structuurvisie. De bestemmingsplanwijziging draagt bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse en is derhalve niet in strijd met het beleid dat wordt nagestreefd.

Verordening Ruimte Noord Brabant

Provinciale Staten hebben op 8 juli 2017 de Verordening Ruimte Noord Brabant vastgesteld, op 15 juli 2017 is de verordening in werking getreden. In de Verordening Ruimte staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

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

Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

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

Op het plangebied van dit wijzigingsplan is het volgende uit de Verordening Ruimte van toepassing.

Algemene regels bevordering ruimtelijke kwaliteit

Een ruimtelijk 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 van het principe zorgvuldig ruimtegebruik wordt begrepen.

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.

Bij de in dit wijzigingsplan beoogde ontwikkeling wordt gebruik gemaakt van een bouwperceel. Er is op de locatie sprake van zorgvuldig ruimtegebruik doordat een bestaand bouwperceel en bestaande bebouwing wordt hergebruikt. Daarbij worden geen extra bouw mogelijkheden in het wijzigingsplan geschapen.

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

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

De bedoelde verbetering kan mede betreffen:

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

Voor de uitvoering van kwaliteitsverbetering van het landschap heeft de regio West-Brabant een notitie opgesteld. Deze notitie geeft aan hoe de gemeenten in de regio West-Brabant naast de toepassing van artikel 3.1 van de Verordening ruimte Noord-Brabant, ook toepassing geven aan artikel 3.2. van de Verordening ruimte Noord-Brabant. 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 lokale' 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 vastgesteld:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen met relatief weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in enkel een goede landschappelijke inpassing.
- Categorie 3: Alle ruimtelijke ontwikkelingen welke mogelijk worden gemaakt via met name een wijzigingsplan of een bestemmingsplanherziening, tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie.

Het voorliggende plan heeft betrekking op het wijzigen van de bestemming Bedrijf naar Wonen voor de karakteristieke woning aan de Legstraat 20 te Chaam. Het bestemmingsvlak wordt verkleind naar maximaal 3.000 m² en de voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt tot een maximale omvang van 200 m². Gezien de geringe landschappelijke invloed van het plan, en het feit dat sprake is van een ontwikkeling die traditioneel passend is binnen het landelijk gebied, kan het plan aangemerkt worden als categorie 2 ontwikkeling. In hoofdstuk 7 van de notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap is dergelijke ontwikkeling ook expliciet als categorie 2 ontwikkeling benoemd.

Daarom wordt het accent gelegd op een goede landschappelijke inpassing van het perceel. Ten behoeve hiervan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Het landschappelijk inpassingsplan is opgenomen als bijlage bij de toelichting. Om te borgen dat de landschappelijke inpassing in de toekomst gehandhaafd blijft, zal in de regels van het wijzigingsplan een instandhoudingsverplichting opgenomen worden.

Voorliggend plan draagt daarnaast in zijn algemeenheid bij aan de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied, omdat:

- met voorliggend plan de bedrijfsbestemming wordt opgeheven en wordt gewijzigd in een beter bij de omgeving aansluitende woonbestemming;
- het vigerende bestemmingsvlak wordt verkleind van circa 4.700 m² naar maximaal 3.000 m². De resterende gronden zullen voorzien worden van de bestemming Agrarisch met Waarden- landschapontwikkeling conform de aangrenzende gronden.
- Een deel van de bestaande loods wordt gesloopt tot een maximale omvang van 200 m².
- De bestaande beplanting blijft gehandhaafd, achter de schuur wordt een struweel haag geplaatst en op de plek van de te slopen schuur wordt weiland voor klein vee en populatie insecten.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat voldaan wordt aan de algemene regels voor bevordering van de ruimtelijke kwaliteit.

Gemengd landelijk gebied

Het plangebied is gelegen binnen de aanduiding Gemengd landelijk gebied.

In het gemengde landelijk gebied vindt een vermenging van functies plaats.

Naast het gebruik van de gronden ten behoeve van de land- en tuinbouw, is er ook plaats voor wonen, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies.

Daar de locatie gelegen is in het gemengde landelijk gebied, hanteert de provincie het multifunctionele gebruik als uitgangspunt.

Voorliggend initiatief betreft een woonfunctie en is onderdeel van een multifunctioneel gebied.

Het gebied is multifunctioneel, omdat er naast agrarische bedrijven ook toerisme, kleinschalige stedelijke functies, waterfuncties, natuur en recreatie plaats vinden.

Onderhavig initiatief past dan ook binnen de uitgangspunten van de Verordening Ruimte.

Binnen het gemengd landelijk gebied zijn in principe uitsluitend bestaande burgerwoningen toegestaan. Op grond van artikel 7.7. lid 5 van de verordening kan een bestemmingsplan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat:

- er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
- overtollige bebouwing wordt gesloopt
- de vestiging van andere functies is uitgesloten in het geval er sprake is van afsplitsing van een voormalige bedrijfswoning.

Voorliggend wijzigingsplan maakt de wijziging van de bestemming van Bedrijf naar Wonen mogelijk. Er vindt geen splitsing in meerdere woonfuncties plaats. Daarnaast zal een deel van de aanwezige loods gesloopt worden tot een maximale oppervlakte van 200 m². Er kan derhalve geconcludeerd worden dat aan het gestelde in de Verordening Ruimte wordt voldaan.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het initiatief dat met voorliggend wijzigingsplan wordt mogelijk gemaakt, voldaan wordt aan de regels zoals vastgelegd in de Verordening Ruimte.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Alphen Chaam

Op 27 februari 2014 heeft de gemeenteraad van Alphen- Chaam de Structuurvisie Alphen- Chaam vastgesteld. De Structuurvisie geeft richting aan toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente. Daarnaast geeft de structuurvisie kaders en randvoorwaarden mee voor het afwegen van nieuwe initiatieven.

De structuurvisie heeft tot doel het waar mogelijk faciliteren van dynamiek en vitaliteit (gekoppeld aan initiatieven). Daarnaast vormt het behoud en versterking van de (belevings) kwaliteit het andere hoofddoel van de structuurvisie. Wanneer een ontwikkeling functioneel af weegbaar is in een gebied, vormt vervolgens een goede stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing een cruciale randvoorwaarde. Elke ontwikkeling zal moeten voldoen aan een 'basisinspanning' op het gebied van ruimtelijke kwaliteit.

Het plangebied is daarnaast gelegen in het accentgebied besloten oude zandontginningen van Chaam. Hier is met name de kleinschaligheid bepalend voor de kwaliteit en belevingswaarde en de afwisseling met de mooie open kamers tegen de bosranden in combinatie met de relatief kleinschalige bebouwing. In deze gebieden wordt sterk gestuurd op het behouden van die afwisseling. Landschappelijke inpassing met erfbeplanting is hier goed mogelijk en belangrijk, maar een te grote vergroening moet hier voorkomen worden waardoor de karakteristiek om kan slaan naar een mozaïeklandschap. Daarom wordt ook gestuurd op een goede uitstraling van de bebouwing op zich. Voor dit gebied geldt in nog grotere mate, dat de exacte locatie in combinatie met het initiatief bepaalt wat de (ontwikkelings)mogelijkheden zijn en de daarvoor benodigde investeringen in de ruimtelijke kwaliteit (landschappelijk, stedenbouwkundig en/of ook architectonisch).

Conclusie

Voorliggend initiatief waarbij de bestemming Bedrijf wordt gewijzigd in Wonen, past binnen de gemeentelijk beleid zoals vastgelegd in de Structuurvisie. Middels de gedeeltelijke sloop van de bestaande schuur.

Vigerend bestemmingsplan Buitengebied Alphen- Chaam 2010

Het perceel Legstraat 20 is gelegen in het buitengebied van Chaam. Ter plaatse van het perceel vigeert het bestemmingsplan Buitengebied Alphen-Chaam 2010, dat op 11 februari 2010 door de gemeenteraad is vastgesteld, in combinatie met de correctieve herziening Buitengebied Alphen- Chaam 2010 (vastgesteld door de gemeenteraad op 10 december 2015).

De gronden zijn in het bestemmingsplan voorzien van de bestemming Bedrijf. In onderstaande figuur 1 is de uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan opgenomen.

Het bestemmingsvlak met de bestemming Bedrijf heeft een oppervlakte van circa 4.700 m². Ter plaatse is de functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf- 77" opgenomen. Op basis van deze functieaanduiding is ter plaatse een Agrarisch bedrijf toegestaan met oppervlakte aan bedrijfsbebouwing van maximaal 370 m². Daarnaast is een bedrijfswoning toegestaan.

De resterende gronden behorend bij de woning zijn in het bestemmingsplan voorzien van de bestemming Agrarisch.

Voor het voorste gedeelte van het perceel geldt daarnaast de dubbelbestemmingen Waarde- Archeologie 2 en de bebouwingsperconcentratie 3.

Tot slot geldt ter plaatse van het gehele perceel een gebiedsaanduiding: Verwevingsgebied.

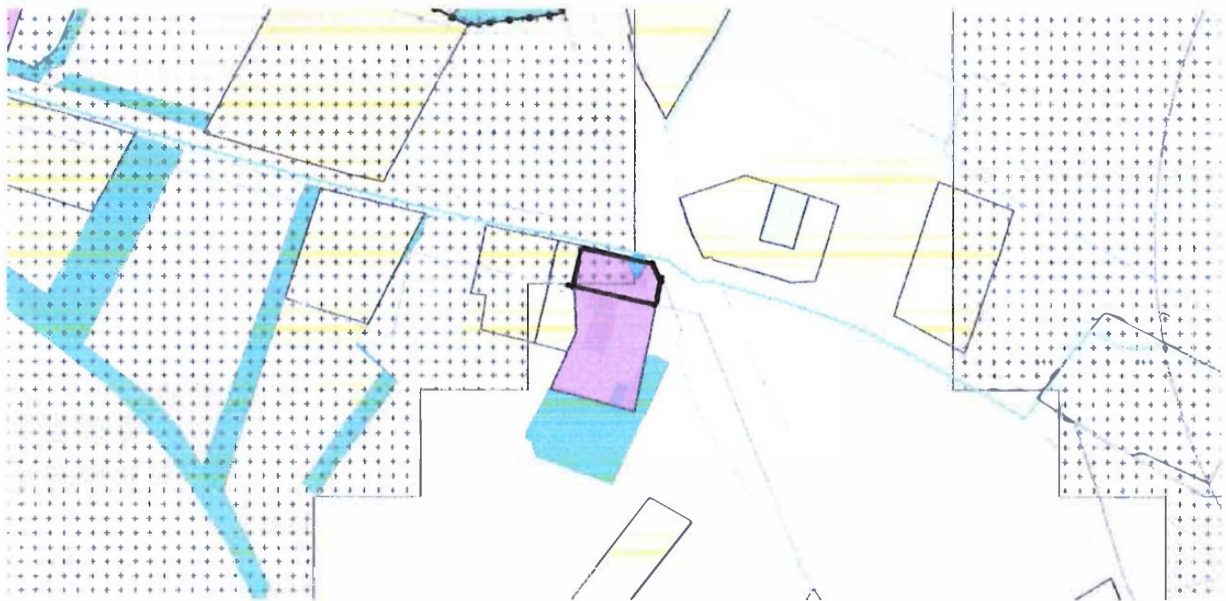


fig. 1 uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied Alphen- Chaam 2010
(bron www.ruimtelijkeplannen.nl)

Toetsing aan de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid

In artikel 8 Bedrijf is in artikel 8.6.1. een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de bestemming Bedrijf in de bestemming Wonen voor zover het de voormalige bedrijfswoning betreft. In het navolgende wordt het initiatief getoetst aan de voorwaarden

- a. Deze wijziging is niet toegestaan op locaties ter plaatse van de aanduiding "reconstructiewetzone- Landbouwontwikkelingsgebied"

Het perceel is gelegen binnen de aanduiding reconstructiewetzone Verwevingsgebied. Aan deze voorwaarde wordt derhalve voldaan.

- b. Het bestemmingsvlak wordt verkleind tot de voormalige bedrijfswoning met bijbehorende 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" of landschapselement.

In het vigerende bestemmingsplan heeft het bestemmingsvlak Bedrijf een oppervlakte van circa 4.700 m². Het bestemmingsvlak voor de bestemming Wonen wordt met dit wijzigingsplan verkleind tot een oppervlakte van maximaal 3.000 m². In onderstaande figuur 2 is de nieuwe oppervlakte van het bestemmingsvlak voor Wonen weergegeven. Het overige deel van de gronden zal bestemd worden als groen-landschapselement ter bescherming van het bestaande bos.

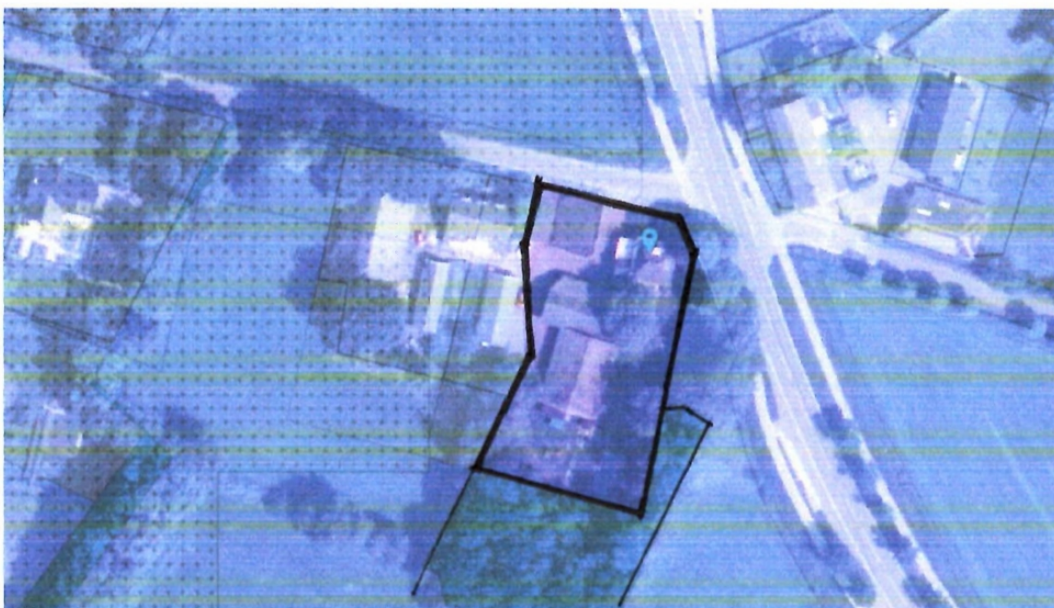


Fig. 2 gewenst bestemmingsvlak Wonen

- c. De 2 schuren bij de woning dienen door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 200 m², waarbij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gehandhaafd dient te blijven.

De oppervlakte van de bestaande schuren bedragen momenteel circa 370 m². Schuur 2 zal gesloopt worden. Schuur 1 zal gehandhaafd blijven max. 200m² de sloop zal plaatsvinden voor vaststelling van het wijzigingsplan door het college van Burgemeester en Wethouders.

- d. De woning mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven;

Toetsing aan deze voorwaarde vindt plaats in hoofdstuk 3 van dit wijzigingsplan.

- e. De woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieu hygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat;

Toetsing aan deze voorwaarde vindt plaats in hoofdstuk 4 van dit wijzigingsplan.

- f. De in de bestemmingsomschrijving aangegeven waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

De aanwezige waarden zullen niet onevenredig aangetast worden. Dit is gemotiveerd in hoofdstuk 3 van dit wijzigingsplan. Daarnaast zullen de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' worden overgenomen in het wijzigingsplan.

Conclusie

Op basis van het voorstaande kan geconcludeerd worden dat het initiatief niet in strijd is met het gemeentelijk beleid en kan voldoen aan de wijzigingsregels zoals opgenomen in artikel 8.6.1. van het bestemmingsplan "Correctieve herziening Buitengebied Alphen-Chaam 2010".

3. Sectorale omgevingsaspecten

3.1 Ecologie

Vanaf 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. De Wet natuurbescherming vervangt de drie natuurwetten die tot 31 december 2016 functioneerden:

- de Natuurbeschermingswet 1998;
- de Flora- en faunawet;
- de boswet.

De Wet natuurbescherming voorziet zowel in gebiedsbescherming als in soortbescherming.

Soortbescherming

Ten aanzien van soortbescherming maakt de Wet natuurbescherming onderscheid in drie categorieën:

- Vogels: dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn;
- Habitatrichtlijnsoorten: dit zijn soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn;
- Andere soorten: dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage A van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om een aantal zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten.

Voortplantingsplaatsen en rustplaatsen (inclusief functionele leefomgeving zoals foerageergebieden of vliegroutes) van beschermde soorten uit de eerste en tweede categorie mogen niet (opzettelijk) verstoord of vernietigd worden. Daarnaast mag geen enkele beschermde soort (opzettelijk) worden gedood of verwond. Bij vogels zijn daarnaast de nesten van belang. Er zijn vijf categorieën broedvogels waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn (categorie 1-4) of waarvan de nesten beschermd zijn als er onvoldoende alternatieven zijn (categorie 5). De categorie "andere soorten" gaat om soorten die niet onder de Habitatrichtlijn of Vogelrichtlijn vallen. Het betreft een aantal zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland, vermeld in de bijlage van de Wet natuurbescherming. Voor de zoogdier-, amfibie- en reptielsoorten opgenomen in deze bijlage geldt geen Europese verplichting tot bescherming. Deze soorten worden beschermd vanwege de breed in de maatschappij levende overtuiging dat deze dieren beschermd moeten worden. De overige soorten uit deze bijlage worden om ecologische redenen beschermd. Hiermee wordt door Nederland uitvoering gegeven aan het Biodiversiteitsverdrag om de staat van instandhouding van dier- en plantsoorten te garanderen.

Conclusie soortenbescherming

Het initiatief veroorzaakt geen conflict met de Wet natuurbescherming mits wordt voorkomen dat broedende vogels en hun in gebruik zijnde nesten worden verstoord. Onderhavig initiatief voorziet in het wijzigen van de bestemming Bedrijf naar Wonen voor een deel van het perceel Legstraat 20. Er vindt geen sloop of uitbreiding van de woning plaats. Wel zal schuur 2 op het perceel gesloopt worden, schuur 1 blijft met maximale oppervlakte van 200 m² gehandhaafd.

De schuur is niet voorzien van een zolder en is enkelwandig gebouwd. Een spouwmuur en zolder zijn belangrijke criteria die een gebouw geschikt maken voor beschermde soorten. Door de afwezigheid hiervan kan gesteld worden dat de kans klein is dat activiteiten een schadelijk effect hebben op beschermde soorten. Nader onderzoek door een specialist wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. De kans dat met het voornemen overtredingen in kader van de wet optreden is dan ook minimaal.

De sloopwerkzaamheden zullen daarnaast buiten het broedseizoen (globaal van 15 maart tot 15 juli) plaatsvinden.

Gebiedsbescherming

Wet natuurbescherming

Ten aanzien van gebiedsbescherming geldt dat de wet de bescherming van Natura 2000 gebieden regelt. Het beschermingsregime voor Natura 2000-gebieden blijft nagenoeg gelijk aan de bepalingen uit de Natuurbeschermingswet 1998. Voor beschermde natuurmonumenten geldt echter dat de beschermingsstatus van deze gebieden in de nieuwe wet is komen te vervallen. Toetsing aan (oude doelen van) beschermde natuurmonumenten is derhalve vanaf het moment van inwerkingtreding van de Wet natuurbescherming niet meer noodzakelijk.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland, de voormalige Ecologische Hoofdstructuur, zorgt voor een aaneengesloten netwerk van natuurgebieden en natuurontwikkelingsgebieden die met elkaar verbonden worden door ecologische verbindingzones.

Conclusie gebiedsbescherming

Het meest nabij gelegen Natura 2000 gebied is het Ulvenhoutsche bos. De afstand tot het Natura 2000 gebied bedraagt iets meer dan 3 km. Andere Natura 2000-gebieden zijn op een afstand van meer dan 10 km van het plangebied gelegen. Gezien de relatief grote afstand tot het plangebied, het gebruik van het tussenliggende gebied en de aard en omvang van de beoogde plannen, is het uitgesloten dat negatieve effecten optreden op de Natura 2000-gebieden.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Brabant, maar is wel op korte afstand van het Natuurnetwerk Brabant gelegen. Omdat uitsluitend sprake is van een functiewijziging worden er geen negatieve effecten verwacht op de waarden van het Natuurnetwerk Brabant.

3.2 Luchtkwaliteit

Wet milieubeheer

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van de luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden. In de Wet milieubeheer zijn onder andere regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen.

De Wet luchtkwaliteit (artikel 5.16, eerste lid, Wm) stelt dat ruimtelijke plannen doorgang kunnen vinden indien aan één van de onderstaande voorwaarden is voldaan:

de plannen niet leiden tot het overschrijden van een grenswaarde;

de luchtkwaliteit ten gevolge van de plannen (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft;

de plannen *niet in betekenende mate* (NIBM) bijdragen aan de concentratie van NO₂ en PM₁₀ in de buitenlucht. Vanaf het in werking treden van het Nationaal

Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009 wordt onder een NIBM bijdrage een bijdrage van minder dan 3% van de grenswaarde verstaan;

het project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht (NSL).

Verder is er met deze wijziging een wettelijke basis voor een Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit opgesteld.

Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

AMvB en Regeling niet in betekenende mate (NIBM)

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van NIBM, zijn vastgelegd in de AMvB-NIBM. In de AMvB-NIBM is vastgelegd dat een verslechtering van 3% van de luchtkwaliteit (c.q. een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' kan worden beschouwd.

Initiatief is NIBM

Voor de meeste functies zijn de voertuigbewegingen die gegenereerd worden bepalend voor de bijdrage aan de luchtkwaliteit. Het aantal voertuigbewegingen zal als gevolg van voorliggend plan niet toenemen. Geconcludeerd kan worden dat het initiatief niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Woon- en leefklimaat

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ook getoetst of de luchtkwaliteit ter plekke van de woning dusdanig is dat een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd. Volgens de Atlas leefomgeving van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (Rivm) blijven de grootschalige achtergrondconcentraties fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO₂) en daarmee de blootstelling ter plaatse van het plangebied ruim onder de volgens de Wet milieubeheer gestelde jaargemiddelde grenswaarden van 40 µg/m³.

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN) was in 2016 de concentratie fijn stof (PM10) ter plaatse van het plangebied < 18 µg/m³, en de concentratie stikstofdioxide (NO₂) 15-20 µg/m³. Op basis van de kaartbeelden voor 2025 is een verdere afname van de concentratie NO₂ te verwachten en blijft de concentratie PM10 gelijk. De blootstelling aan fijnstof en stikstofdioxide blijft dus ruim onder de gestelde grenswaarden.

Conclusie

Het project kan worden beschouwd als een NIBM-project. Op basis van de gegevens van het Rivm kan daarnaast geconcludeerd worden dat de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied ruim voldoende is om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan dan ook achterwege blijven.

3.3 Bodem

De Wet Bodembescherming (Wbb) schrijft voor dat in het kader van een ruimtelijk planologische procedure moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het gewenste nieuwe gebruik.

De voormalige bedrijfswoning op de locatie Legstraat 20 en bijbehorende gronden zijn reeds langere tijd in gebruik als woning. De functie van woning blijft ongewijzigd. Een bodemonderzoek wordt daardoor niet noodzakelijk geacht.

3.4 Geluidhinder

Verkeerslawaaï

Met voorliggend plan wordt uitsluitend het gebruik van de voormalige bedrijfswoning als burgerwoning mogelijk gemaakt. Er wordt geen extra woning gerealiseerd. De Wet geluidhinder (Wgh) beschouwt een woning als een zogenaamd geluidsgevoelig object. Indien sprake is van een planologisch nieuwe woning, dient onderzocht te worden of toetsing aan de wet geluidhinder dient plaats te vinden. Aangezien de aanwezige

bedrijfswoning een reeds bestaande geluidsgevoelige functie in het kader van de Wet geluidhinder betreft, hoeft geen onderzoek plaats te vinden naar de geluidssituatie voor de woning.

Industrielawaai

Het plangebied bevindt zich niet binnen of nabij de zone van een gezoneerd industrieterrein. Het is dan ook niet noodzakelijk om de geluidsbelasting op de woning ten gevolge van Industrielawaai te berekenen en te toetsen aan de normen van de Wet geluidhinder.

Conclusie

Gezien bovenstaande, gelden vanuit de Wet geluidhinder geen beperkingen voor onderhavige planontwikkeling.

3.5 Bedrijven en milieuzonering

Het plangebied bevindt zich in een gemengd gebied met een mix van (bedrijfs)woningen, agrarische bedrijvigheid, enkele niet agrarische bedrijven en een recreatiewoning.

In het kader van de bedrijven en milieuzonering is het nabijgelegen agrarisch bouwvlak aan de Legstraat 16a van belang. Op basis van het bestemmingsplan Buitengebied is ter plaatse geen intensieve veehouderij toegestaan. Momenteel vinden er ter plaatse van het perceel Legstraat 16a geen agrarische activiteiten meer plaats. Er is derhalve geen sprake van een belemmering voor het wijzigen van de bestemming van het perceel Legstraat 20

Overige (agrarische) bedrijven bevinden zich op grotere afstand tot het perceel Legstraat 20 en leiden derhalve niet tot een belemmering voor het wijzigen van de bestemming.

Omgekeerde werking

Om na te gaan of de voorgenomen ontwikkeling in de toekomst niet leidt tot belemmeringen voor het agrarisch bouwvlak ter plaatse van de Legstraat 16 wordt daarnaast gekeken naar de omgekeerde werking.

Momenteel is de woning Legstraat 20 in gebruik als bedrijfswoning bij een niet- agrarisch bedrijf. Er is dus nu al sprake van een geurgevoelig object en deze situatie wijzigt niet met het wijzigen van de bestemming naar Wonen. Daarnaast wordt de situering van de huidige bedrijfswoning aan de Legstraat 20 niet gewijzigd.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de herbestemming tot Wonen derhalve niet leidt tot een onevenredige belemmering van een eventueel toekomstige agrarische bedrijfsvoering op het perceel Legstraat 16a

Andere (agrarische) bedrijven zijn op grotere afstand van de woning gelegen. Tussen de woning aan de Legstraat 20 en deze agrarische bedrijven zijn reeds andere woningen gelegen, waarmee bij de eventuele uitbreiding van de (agrarische) bedrijven rekening moet worden gehouden. De herbestemming van de woning Legstraat 20 van Bedrijf naar Wonen leidt daarom niet tot extra belemmeringen.

Conclusie

Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering bestaan er geen bezwaren tegen het initiatief voor het wijzigen van de bestemming van Bedrijf naar Wonen.

3.6 Wet geurhinder en veehouderijen

Bij het verlenen van vergunningen voor veehouderijen en in de ruimtelijke ordening moet rekening worden gehouden met geuroverlast van veehouderijen. De op 1 januari 2007 in werking getreden Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt hiervoor het beoordelingskader. Deze wet geeft aan hoe bij een aanvraag voor een milieuvergunning de geuremissies uit veehouderijstallen en de geurbelasting op geurgevoelige objecten moet worden meegenomen. Daarnaast heeft deze wet consequenties voor de wijze waarop in ruimtelijke plannen het aspect geurbelasting door veehouderijen een rol speelt.

Gemeenten kunnen op grond van de Wet geurhinder en veehouderij binnen een bepaalde bandbreedte variëren met de bescherming van geurgevoelige objecten. Als een gemeente geen gebruik maakt van deze bevoegdheid of besluit geen eigen, afwijkende waarde vast te stellen gelden de vaste wettelijke waarden. Een gemeente kan een verordening vaststellen om af te wijken van de Wet geurhinder en veehouderij. De gemeente Alphen-Chaam had hier in 2009 gebruik van gemaakt. Na verloop van tijd bleek dat deze Verordening gedateerd raakte in vergelijking met de inzichten die de afgelopen jaren zijn verkregen op het gebied van geur en veehouderij.

Hierdoor is in de raadsvergadering van 13 juli 2017 aanvullende vragen over deze verordening gesteld. Het voorstel is hierdoor aangehouden.

Het college heeft daarentegen wel ingestemd om de verordening in te trekken. Voor de toetsing aan de Verordening en de Wgv zijn dezelfde geurnormen van toepassing. Deze geurnormen zijn eisen met betrekking tot de maximale geurbelasting die de veehouderij mag veroorzaken op een gevoelig object zoals een woning.

De geuremissie - en belasting wordt uitgedrukt in zogenaamde Odour Units (OU's). De in de wet opgenomen maximale geurbelastingnormen voor de concentratiegebieden (de reconstructiegebieden) zijn maximaal 14 OU/m³ voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom en maximaal 3 OU/m³ voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom (dit bij 98% percentiel).

Toetsing

De agrarische bouwvlakken, waarbinnen een intensieve veehouderij is toegestaan, liggen op meer dan 250 m afstand van de planlocatie. Op basis hiervan wordt het niet noodzakelijk geacht te voorgrondbelasting te evalueren, omdat het aannemelijk is dat ruimschoots aan de wettelijke norm van 14 OU/m³ wordt voldaan.

De achtergrondbelasting ter plaatse is het gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object; de cumulatie geurbelasting.

In de raadsvergadering van 13 juli 2017 is een quickscan opgenomen van de ABG gemeenten.

In deze quickscan is de achtergrondgeurbelasting onderzocht van deze gemeenten.

3.7 Erfgoed

Cultuurhistorie

De provincie Noord-Brabant heeft in 2010 de cultuurhistorische waardenkaart vastgesteld en deze in 2016 op kleine onderdelen herzien.

Het plangebied van voorliggend wijzigingsplan maakt onderdeel uit van het cultuurhistorisch landschap van de belang: landgoederenzone ten zuiden van Breda. Drie aspecten zijn bepalend geweest voor de cultuurhistorische kwaliteiten van het huidige landschap: de landbouw, de landgoederen en buitplaatsen en de oude bossen. De relatie tussen de akkers, de beemden in de beekdalen en de voormalige heidevelden is op veel plaatsen goed bewaard gebleven. De landgoederen geven een goed beeld van de verschillende stijlen van parkaanleg. De historische gebouwen, lanen, zichtlijnen en parken verlenen het gebied grote cultuurhistorische waarde. Bijzonder zijn daarnaast de bossen, die behalve cultuurhistorische ook grote ecologische waarden bevinden.

Voor behoud en versterking van het gebied zet de provincie Noord-Brabant in op de volgende strategie:

- het behouden en zichtbaar maken van relictten van historische agrarische ontwikkelingen;
- het versterken van het contrast tussen oude agrarische ontginningen en (voormalige) woeste gronden;
- het versterken en ontwikkelen van de beekdalen met respect voor cultuurhistorische waarden;
- Het vergroten van de cultuurhistorische waardering door het vergroten van de beleving.

Binnen het cultuurhistorisch landschap van belang is de omgeving van het plangebied aangeduid als cultuurhistorisch vlak: beekdalen van de Broeksche Beek en de Groote Heikantsche Beek. Het gebied kenmerkt zich door een kleinschalig beekdallandschap met landbouwgronden, bosjes, perceelrandbegroeiing en zandpaden. De percelering is onregelmatig blokvorming. Langs veel percelen is randbegroeiing aanwezig in de vorm van bomenrijen en (brede) houtsingels.

De meeste ontsluitingswegen zijn onverhard en een aantal van de zandwegen is voorzien van laanbeplanting. De laatmiddeleeuwse structuur van de percelering is grotendeels intact.

Met het voornemen worden de landschappelijke kenmerken van het plangebied en de directe omgeving ervan niet gewijzigd. Het plan leidt derhalve niet tot een aantasting van de cultuurhistorische waarden in het gebied.

Archeologische waarden

Voor het voorste gedeelte van het perceel geldt op basis van het bestemmingsplan Buitengebied de dubbelbestemming Waarde- Archeologie 2 ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden in de bodem. Indien bouwwerken worden opgericht met een oppervlakte van meer dan 750 m², is op basis van de dubbelbestemming een archeologische rapportage noodzakelijk. Daarnaast is voor het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,4 m onder maaiveld een archeologische rapportage noodzakelijk.

Omdat het uitsluitend gaat om een functiewijziging van de gronden en de gedeeltelijke sloop van de schuur, zullen er geen ingrepen in de bodem plaatsvinden die eventueel aanwezige archeologische waarden kunnen verstoren. Bij het slopen van de schuur zal de bodem niet dieper dan 0,4 m onder maaiveld worden verstoord. Nader onderzoek in het kader van archeologie is niet noodzakelijk.

Conclusie

Er kan worden geconcludeerd dat voorliggende ontwikkeling geen aantasting van cultuurhistorische of archeologische waarden tot gevolg zal hebben. Er hoeft dan ook geen nader onderzoek uitgevoerd te worden.

3.8 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 voornamelijk gaat om de gevaren die de directe omgeving loopt, als er iets mis gaat bij de productie, de behandeling en/of het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Op basis van gegevens uit de risicokaart (www.risicokaart.nl) blijkt dat er in de nabijheid van het plangebied geen risicovolle inrichtingen of transportroutes gelegen zijn. Vanuit spoor-, vaarwegen, wegtransport, buisleidingen en inrichtingen gelden derhalve geen beperkingen voor het plangebied.

Geconcludeerd kan worden dat de norm voor het PR niet wordt overschreden en derhalve geen beperkingen oplegt. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) staat de realisatie van dit voornemen dan ook niet in de weg.

3.9 Milieueffectrapportage

Niet voor alle nieuwe activiteiten hoeft een m.e.r.-procedure gevolgd te worden. Uitgangspunt van de m.e.r.-beoordeling is het 'nee, tenzij' -principe. Dat wil zeggen dat alleen een milieueffectrapport (MER) hoeft te worden opgesteld, wanneer er omstandigheden zijn die (waarschijnlijk) leiden tot belangrijke nadelige milieugevolgen. De verplichting tot het toepassen van een m.e.r.-procedure ontstaat als de voorgenomen activiteit vermeld is in het Besluit milieueffectrapportage én een omvang heeft boven de vermelde richtwaarden én voor die activiteit de aangewezen besluiten genomen moeten worden en/of plannen worden vastgesteld.

Het Besluit m.e.r. maakt onderscheid in m.e.r.-plichtige activiteiten en m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten. Het Besluit bevat daartoe twee lijsten van activiteiten, respectievelijk onderdeel C en D. Beide onderdelen bestaan uit vier kolommen. De eerste kolom bevat een omschrijving van de m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten. De tweede kolom vermeldt eventuele richtwaarden. Kolom 3 geeft aan voor welke plannen de plan-m.e.r.-plicht geldt. Kolom 4 benoemt voor welke besluiten de m.e.r.-(beoordelings)-plicht geldt.

Onderdeel C van de bijlage bij dit Besluit vermeldt voor welke activiteiten altijd verplicht een MER moet worden opgesteld, voordat een (m.e.r.-plichtig) besluit mag worden genomen, dan wel een m.e.r.-plichtig plan mag worden vastgesteld. De activiteit is dan direct m.e.r.-plichtig.

In onderdeel D is vermeld welke activiteiten m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor dergelijke activiteiten moet het bevoegd gezag beoordelen of op basis van 'belangrijke nadelige gevolgen die de voorgenomen activiteit voor het milieu kan hebben', een m.e.r.-procedure noodzakelijk is voor het betreffende besluit en/of plan.

Beoordeling

In voorliggend geval is de activiteit niet m.e.r.- (beoordelings) plichtig. De beoogde ontwikkeling valt niet binnen de C- of D-lijst.

3.10 Waterbeheer en 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. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt.

In het kader van het vooroverleg wordt het voorontwerp van het wijzigingsplan voorgelegd aan het Waterschap Brabantse Delta. De eventuele opmerkingen van het waterschap worden vervolgens verwerkt in deze waterparagraaf.

Waterschapsbeleid

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente Alphen- Chaam. Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, dat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening, De Keur en de legger. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta. De attentiegebieden vormen de buffer tussen de natte natuurparels en hun omgeving. Binnen deze zones dienen hydrologische verschillen tussen natte natuurparels en omgeving opgevangen te worden. De attentiegebieden zijn in eerste instantie gericht op bescherming van de hydrologisch toestand binnen de natte natuurparels. Daarnaast kunnen in deze gebieden, waar nodig, compenserende maatregelen worden getroffen om uitstralingseffecten vanuit de natte natuurparels naar de omgeving te voorkomen. Het totaal aan maatregelen wordt tenminste getoetst op standstill op de rand van de natte natuurparel. Bij voorkeur heeft het totaal aan maatregelen binnen deze zone een positief effect op de gewenste natuurontwikkeling binnen de beschermde gebieden waterhuishouding.

In dit wijzigingsplan wordt uitsluitend de wijziging van de bestemming Bedrijf naar Wonen mogelijk gemaakt. Er vinden geen maatregelen plaats die leiden tot een aanpassing van de hydrologische toestand van het gebied. Er zijn derhalve geen hydrologische effecten te verwachten op basis van de uitvoering van dit wijzigingsplan.

Waterhuishouding

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 van 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'. Het waterschap Brabantse Delta stelt pas bijzondere eisen aan de waterhuishoudkundige situatie als het een plan betreft waarbij sprake is van een toename van het bebouwd/verhard oppervlak van minimaal 2.000 m².

Het wijzigingsplan voorziet uitsluitend in het wijzigen van de bestemming van bestaande bebouwing op het perceel. Er wordt geen nieuwe bebouwing op het perceel toegevoegd. Op het perceel is, naast de bestaande woning, momenteel 2 schuren aanwezig. Schuur 2 zal gesloopt worden, schuur 1 blijft gehandhaafd met een maximum oppervlak van 200 m². Een deel van de gronden onder de schuur en een deel van de reeds aanwezige verharde (onbebouwde) oppervlakte, zal in de toekomstige situatie ingericht worden als tuin/grasland. Op basis hiervan kan gesteld worden dat er geen sprake is van een toename van het verhard oppervlak. Er is derhalve evenmin sprake van negatieve effecten op het watersysteem en het nemen van compenserende maatregelen is dan ook niet noodzakelijk.

Als uitgangspunt geldt verder dat er geen uitlogende materialen (bijvoorbeeld zinken goten) worden gebruikt die mogelijk de waterkwaliteit negatief kunnen beïnvloeden. In onderhavig plan is geen sprake van bouwactiviteiten, en er zal dus ook geen sprake zijn van gebruikmaking van uitlogende materialen. Het huishoudelijk afvalwater zal worden afgevoerd via het gemeentelijk riool.

4. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.1 Economische uitvoerbaarheid

De integrale planontwikkeling voor het gehele project komt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De ontwikkeling zal geschieden conform hetgeen bepaald is in de Wet ruimtelijke ordening. De verwezenlijking van het plan is dan ook niet afhankelijk van gemeentelijke investeringen.

Daar waar de gemeente ambtelijke en procedurele kosten moet maken, zijn deze gedekt via de leges behorende bij de ruimtelijke procedure. Ten aanzien van planschade zal de gemeente met initiatiefnemer een (anterieure) overeenkomst afsluiten. Het plan wordt dan ook economisch haalbaar geacht.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

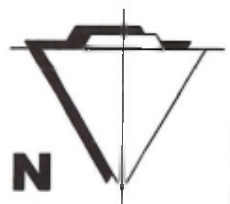
De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het plan maatschappelijk draagvlak heeft. In dat kader is vooroverleg gevoerd over het wijzigingsplan met de gebruikelijke overlegpartners, provincie Noord-Brabant en Waterschap Brabantse Delta. Er is door beide overlegpartners positief gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan. Ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan zijn enkel de nodige aanpassingen naar de meest recente versie van de Verordening ruimte Noord-Brabant gemaakt.

De vaststellingsprocedure van het wijzigingsplan zal verder plaatsvinden volgens artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpwijzigingsplan wordt in dit kader gedurende een periode van zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden hun zienswijzen kenbaar maken tegen het plan.

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

Na vaststelling wordt het wijzigingsplan wederom 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.

Gezien een ieder de mogelijkheid heeft om te reageren op het wijzigingsplan middels het kenbaar maken van zienswijzen, wordt na afloop van de hierboven beschreven procedure het plan als maatschappelijk uitvoerbaar beschouwd.



Landschappelijk Inpassingsplan

Op de locatie aan de Legstraat 20 in Chaam is een agrarisch technisch hulpbedrijf met een bedrijfswoning aanwezig. Hier wordt gewenst om de bestemming om te zetten naar een woonbestemming. Ingevolge de Verordening ruimte en de regionale afspraken ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap dient voor deze ontwikkeling een landschappelijk inpassingsplan opgesteld te worden. Conform de notitie 'Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant', d.d. 26 juni 2013, betreft deze ontwikkeling een categorie 2-ontwikkeling. Het gaat hier namelijk om een ontwikkeling die een relatief beperkte invloed op de omgeving heeft en traditioneel als passend binnen het landelijk gebied worden beschouwd. Voor een ontwikkeling in de categorie 2 wordt het accent gelegd op een goede landschappelijke inpassing van het initiatief.

Huidige en beoogde situatie

De huidige bedrijfswoning betreft een karakteristieke woning die omstreeks 1930 is gebouwd. De locatie ligt in het buitengebied van gemeente Alphen-Chaam. Achter de woning zijn 2 schuren aanwezig waarvan er een wordt gesloopt zodat er een schuur blijft staan van max. 200 m². Op de locatie is reeds beplanting aanwezig. In de beoogde situatie wordt de locatie omgezet naar een woonbestemming. Tevens wordt er een schuur gesloopt zodat er een schuur van max. 200 m² overblijft.

Landschapstypologie

Het landschap in de omgeving van deze locatie wordt gekenmerkt door de oude besloten zandontginningen. Kenmerken hiervan zijn open akkers, een bolle ligging, (laan)beplanting langs de wegen en op huiskavels, solitaire bomen op de akkers, zandwegen en paden, singelbeplanting op de huiskavel en beplanting langs randen van de akkers. Het verkavelingspatroon is hier grillig en kleinschalig.

Landschappelijke inpassing

Daar op de locatie reeds (erf)beplanting aanwezig is, wordt reeds in grote mate voldaan aan een goede landschappelijke inpassing. Ter bescherming van de bebossing (berken) hebben we hiervoor specifiek de bestemming groen-landschapselement opgenomen. Om de landschappelijke kwaliteit hier nog meer te versterken wordt achter de schuur een struweelhaag aangelegd. Hiermee wordt de locatie landschappelijk ingepast en blijft uitzicht op het achterliggende landschap vanuit de woning enigszins behouden.

Gemeente Alphen-Chaam
Postbus 3
5130 AA ALPHEN NB

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Onderwerp

Voorontwerp-wijzigingsplan 'Wijzigingsplan Legstraat 20'

Datum

15 maart 2018

Ons kenmerk

C2222311/4332309

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

T. (Thom) Jongen

Telefoon

(06) 55 68 66 78

Email

tjongen@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-wijzigingsplan 'Wijzigingsplan Legstraat 20'.

In onze reactie gaan wij alleen in op onderwerpen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Planbeschrijving

Het voorontwerp-wijzigingsplan voorziet in het omzetten van een agrarische bestemming naar een woonbestemming.

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen zijn vertaald in de Verordening ruimte Noord-Brabant zoals deze luidt per 15 juli 2017 (hierna aangehaald als Vr). In onze reactie baseren wij ons op deze documenten die zijn te raadplegen via www.brabant.nl > onderwerpen > ruimte.

Inhoudelijke standpunt

De omzetting als zodanig geeft geen aanleiding tot opmerkingen. De daaraan verbonden eis van landschappelijke inpassing wel.

Om een goede landschappelijke inpassing mogelijk te maken dient een deugdelijk landschappelijk inpassingsplan bijgevoegd te worden aan een bestemmingsplan. Het huidige landschappelijke inpassingsplan voldoet niet aan deze eis omdat niet duidelijk is wat de huidige groene invulling is van het plangebied en hoe de landschappelijke maatregelen zich verhouden tot deze huidige situatie.

Tevens valt op dat de groenbestemming in het bestemmingsplan gebruikt wordt voor de landschappelijke inpassing, echter is dit niet geborgd in de regels. Ook de in stand te houden bossage is niet geborgd. Uit het plan dient duidelijk te zijn wat aangelegd wordt en wat in stand gehouden wordt. Uit de verbeelding bij het landschappelijke inpassingsplan dient dit ook te blijken. Dat is op dit moment onvoldoende het geval.

Datum

15 maart 2018

Ons kenmerk

C2222311/4332309

In de ruimtelijke onderbouwing is een voorwaardelijke bepaling opgenomen om zowel de sloop van de overtollige bebouwing als de aanleg van de landschappelijke inpassing te regelen. Aangezien de voorwaarden van de sloop en de aanleg door elkaar geannoteerd zijn in de regels in de ruimtelijke onderbouwing, via de leden a en b, dient op dit punt eveneens nog een aanpassing plaats te vinden.

Conclusie

Wij verzoeken u om de onderdelen van het wijzigingsplan die nog niet in overeenstemming zijn met de Verordening aan te passen en daarbij rekening te houden met ons bovengenoemd standpunt. Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

Beleidsveld Ruimte,
namens deze,



P.M.A. van Beek,
afdelingshoofd

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.



18Ink40262
27/03/2018



Gemeente Alphen-Chaam
De heer A. van der Zwaluw
Postbus 3
5130 AA ALPHEN NB

Uw schrijven van : 14 februari 2018

Uw kenmerk :

Zaaknummer : 18.ZK01039

Ons kenmerk : 18UT003371

Barcode :

Behandeld door : de heer E. Jansen

Doorkiesnummer : 076 564 13 29

Datum : 23 maart 2018

Verzenddatum : 23 maart 2018

Onderwerp: wateradvies voorontwerp bestemmingsplan Legstraat 20 te Chaam

Geachte heer Van der Zwaluw,

Op 14 februari 2018 heeft u het voorontwerp bestemmingsplan Legstraat 20 te Chaam toegestuurd met het verzoek om een wateradvies uit te brengen zoals bedoeld in artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan geven wij een positief wateradvies.

Wij wijzen u erop dat er voor het uitvoeren van werkzaamheden in of rondom oppervlaktewaterlichamen of waterkeringen en voor het onttrekken/infiltreren van grondwater, gebods- of verbodsbepalingen kunnen gelden op basis van de Keur. Veelal is voor werkzaamheden die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer een vergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen kan een werkzaamheid onder een Algemene regel vallen, waardoor er onder voorwaarden sprake kan zijn van een vrijstelling van de vergunningplicht. De Keur en de Algemene regels zijn onder andere te raadplegen op de website van het waterschap (www.brabantsedelta.nl). Voor meer informatie hierover kunt u contact opnemen met de afdeling vergunningen via telefoonnummer 076 564 13 45.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de heer E. Jansen van het waterschap via telefoonnummer 076 564 13 29.

Hoogachtend,
Namens het dagelijks bestuur,
Hoofd afdeling vergunningen

ir. A.H.J. Bouten