

Bestemmingsplan

Geersbroekseweg 29a

Gemeente Alphen-Chaam

Jonkers Advies
Adviseurs in omgevingsrecht



Bestemmingsplan

Geersbroekseweg 29a

Gemeente Alphen-Chaam

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Vastgesteld:

Identificatienummer: NL.IMRO.1723.BPGeersbroekswg29a-ON01

Jonkers Advies

Adviseurs in Omgevingsrecht

Weldsehei 4

5508 WR Veldhoven

040 255 48 77

Inhoud

1. Inleiding.....	5
1.1. Aanleiding	5
1.2. Ligging en begrenzing van het plangebied	5
1.3. Doel.....	6
1.4. Vigerend bestemmingsplan	6
1.5. Leeswijzer	7
2. Het initiatief.....	8
2.1. Beschrijving bestaande situatie	8
2.2. Beschrijving gewenste situatie	8
2.3. Toetsing van het initiatief aan het vigerend planologisch regime.....	10
3. Beleidskaders	11
3.1. Rijksbeleid.....	11
3.1.1. Structuurvisie infrastructuur en ruimte.....	11
3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	11
3.2. Provinciaal beleid.....	12
3.2.1. Omgevingsvisie Brabant.....	12
3.2.2. Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant	12
3.3. Gemeentelijk beleid.....	18
3.3.1. Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling.....	18
3.3.2. Structuurvisie Alphen-Chaam	19
4. Milieuaspecten.....	22
4.1. Bedrijven en milieuzonering.....	22
4.1.1. Beleid	22
4.1.2. Onderzoek.....	22
4.1.3. Conclusie	23
4.2. Bodem.....	23
4.3. Externe veiligheid	24
4.3.1. Beleid	24
4.3.2. Onderzoek.....	25
4.3.3. Conclusie	26
4.4. Geluid.....	26
4.4.1. Wegverkeerslawaaai.....	26
4.4.2. Onderzoek.....	26

4.4.3.	Conclusie	26
4.5.	Geur	26
4.6.	Luchtkwaliteit	27
4.6.1.	Beleid	27
4.6.2.	Conclusie	27
4.7.	Water	27
4.7.1.	Beleid	27
4.7.2.	Onderzoek.....	28
4.7.3.	Dubbelbestemming ‘Natte natuurparel bufferzone’	29
4.7.4.	Conclusie	29
5.	Omgevingsaspecten	30
5.1.	Natuur en ecologie	30
5.1.1.	Beleid	30
5.1.2.	Onderzoek.....	31
5.1.3.	Conclusie	32
5.2.	Archeologie en cultuurhistorie	32
5.2.1.	Archeologie	32
5.2.2.	Conclusie	33
5.2.3.	Cultuurhistorie	33
5.2.4.	Conclusie	34
5.3.	Technische infrastructuur	34
5.4.	Landschappelijke inpassing.....	35
6.	Juridische planopzet.....	38
6.1.	Inleiding	38
6.2.	Algemene toelichting verbeelding.....	38
6.3.	Algemene toelichting regels	38
6.4.	Toelichting bestemmingen	38
6.4.1.	“Wonen”	38
6.4.2.	“Groen – Landschappelijke inpassing”	38
6.4.3.	Dubbelbestemming “Waterstaat – Natte natuurparel bufferzone”	38
6.4.4.	Dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 2”	39
7.	Uitvoerbaarheid	40
7.1.	Financiële uitvoerbaarheid	40
8.	Vooroverleg.....	40
8.1.	Voorontwerpbestemmingsplan.....	40
8.2.	Ontwerpbestemmingsplan	43

Bijlagen:

1. Landschappelijke inpassing Geersbroekseweg 29a, Ulvenhout Gemeente Alphen-Chaam, d.d. 12-4-2018 en 24-4-2019 Milon Schijndel
2. Rapport verkennend bodemonderzoek Geersbroekseweg 29a Ulvenhout, d.d. 29-6-2018, Lankelma Ingenieursbureau Bouwplan Geersbroekseweg 29a, Ulvenhout
3. Geluidstoets wegverkeerslawai, d.d. 19-3-2018, K&M Akoestisch Adviseurs, Eindhoven
4. Quickscan Flora & Fauna Geersbroekseweg 29a te Ulvenhout, d.d. 29-4-2018, Kruidbos Ecologisch Adviesbureau, Helmond
5. Memo Stikstofdepositie als gevolg van bestemmingsplan voor nieuwe woning Geersbroekseweg met resultaten AERIUS-berekening, Jonkers Advies, 10 oktober 2019.
6. Onderbouwing bebouwingsconcentratie Geersbroek, d.d. 17-1-2019, Jonkers Advies.
7. Inspraakreactie provincie Noord-Brabant
8. Inspraakreactie Waterschap Brabantse Delta

1. Inleiding

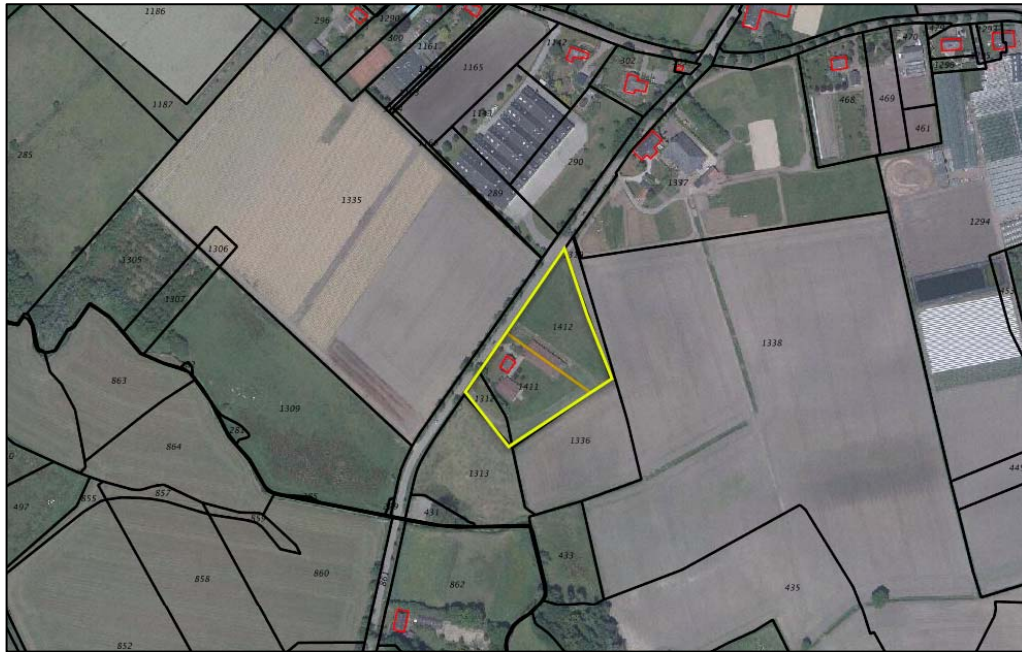
1.1. *Aanleiding*

De heer A.A.H.G. Heestermans van Victoria Vast & Zeker B.V. is eigenaar van de percelen Geersbroekseweg 29a te Ulvenhout (Chaam). Het betreft het kadastrale perceel gemeente Chaam, sectie G, nr. 1312, 1411 en 1412. Daarop is thans een bedrijfswoning met een caravanstalling aanwezig. Op het zuidelijke deel van het perceel is voorheen altijd een pluimveehoudersbedrijf aanwezig geweest. Het noordelijke deel van het perceel is in gebruik als weiland. Op dit perceeldeel wordt de bouw van een ruimte-voor-ruimtewoning beoogd. Verder wenst initiatiefnemer de op het zuidelijke deel van het perceel aanwezige caravanstalling te beëindigen en de bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning. Er is dan ten slotte geen bedrijfsactiviteit meer aanwezig, zodat het aanwezig hebben van sec de bedrijfswoning een illegale situatie zou betreffen.

1.2. *Ligging en begrenzing van het plangebied*

Het plangebied is gelegen aan de Geersbroekseweg te Ulvenhout (AC), ten zuidoosten van Ulvenhout. De locatie is gelegen ten noordwesten van de gemeente, in het buitengebied van Alphen-Chaam. In het gebied heeft lintbebouwing de overhand. De omgeving van het plangebied en het plangebied zelf zijn in het bestemmingsplan buitengebied aangeduid als bebouwingsconcentratie. De Geersbroekseweg betreft de verbindingsweg naar de N639 en naar de A58. Het perceel ligt in een omgeving waarin reguliere woningen en agrarische bedrijvigheid aanwezig zijn. Verder van de projectlocatie af liggen bovendien ook andere dan agrarische bedrijven.

Ten (noord)westen van het plangebied ligt landgoed Anneville; enkele honderden meters ten oosten van het plangebied ligt een aaneengesloten bosgebied. Het plangebied zelf heeft op dit moment een bedrijfsbestemming. Daarop is een caravanstalling gevestigd. Die caravanstalling zal worden beëindigd in de loop van 2018. Ter plaatse van de op het noordelijke deel van het plangebied aanwezige dierenweide wordt een ruimte-voor-ruimtewoning voorzien. Op de hierna opgenomen figuur is de begrenzing van het plangebied opgenomen.



Figuur 1 Uitsnede luchtfoto plangebied Geersbroekseweg 29a

1.3. *Doel*

Het doel van het initiatief is om te komen tot de bouw van een ruimte-voor-ruimte woning op het noordelijke deel van het perceel Geersbroekseweg 29a. De op het zuidelijke perceeldeel aanwezige caravanstalling is per april 2018 feitelijk beëindigd na afloop van het laatste contract. Er is dan feitelijk geen bedrijfsactiviteit meer aanwezig, zodat initiatiefnemer de thans geldende bedrijfsbestemming vervangen wenst te zien voor een reguliere woonbestemming op dat deel van het perceel. Bovendien wil hij de mogelijkheid hebben om de op het perceel aanwezige bedrijfswoning eventueel te herbouwen, zodat de bouwregels van het plan enige flexibiliteit moeten bieden. Het pand van de caravanstalling wordt gesloopt. De nieuwe perceelgrens tussen de noord- en zuidzijde van het huidige perceel zal dan worden getrokken over de as van het dak van de nog te slopen voormalige caravanstalling (= 15 meter uit de noordgevel van de bestaande woning).

1.4. *Vigerend bestemmingsplan*

Het perceel ligt in het plangebied van bestemmingsplan “Correctieve herziening Buitengebied Alphen-Chaam 2010”, dat op 10 december 2015 is vastgesteld en op 22 januari 2016 onherroepelijk is geworden. De projectlocatie heeft daarin de bestemming “Bedrijf” en de dubbelbestemmingen “Waarde – Archeologie 2” en “Waterstaat – natte natuurparel bufferzone”. Deze dubbelbestemmingen geven regels voor het waarborgen van de archeologische waarden en voor behoud van hydrologische waarden. Ook zijn er aan het perceel specifieke aanduidingen toegekend, te weten “Functieaanduiding – bedrijfswoning” en “Specifieke vorm van bedrijf – 75”. De functieaanduidingen geven recht op het hebben van een bedrijfswoning en op de caravanstalling. Verder geldt de gebiedsaanduiding “Bebouwingsconcentratie”. Die gebiedsaanduiding ligt strak om het perceel heen. In een bebouwingsconcentratie kunnen ruimte-voor-ruimte woningen worden gebouwd. Hierna is een uitsnede van de verbeelding opgenomen.



Figuur 2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Correctieve herziening Buitengebied Alphen-Chaam 2010", perceel Geersbroekseweg 29a

Er is per bestemmingsvlak bebouwing toegestaan voor 1 bedrijf. In dit geval is dat bedrijf de caravanstalling. Er mag 890 m² bebouwing op het bestemmingsvlak aanwezig zijn, doch moet die bebouwing ten dienste van de caravanstalling staan. Thans is er (bedrijfs)bebouwing aanwezig tot een oppervlakte van ongeveer 700 m². Uitbreiding van de oppervlakte tot 890 m² is dus met een omgevingsvergunning mogelijk, doch enkel ten behoeve van die caravanstalling.

1.5. **Leeswijzer**

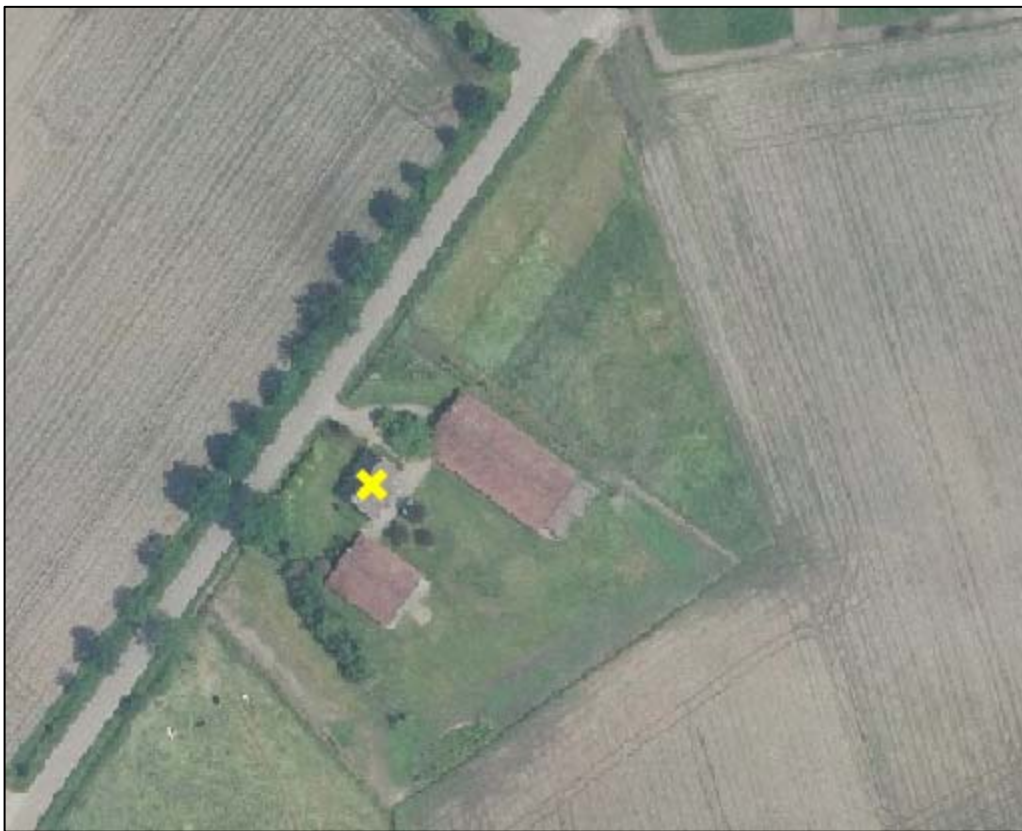
In hoofdstuk 2 wordt de bestaande en de gewenste situatie beschreven en vindt een toetsing plaats van het initiatief aan het vigerende planologische regime. In hoofdstuk 3 wordt het initiatief getoetst aan de geldende beleidskaders van rijk, provincie en gemeente. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 een beoordeling gegeven van de relevante milieuaspecten en in hoofdstuk 5 wordt een toetsing gedaan aan de relevante omgevingsaspecten. In hoofdstuk 6 wordt de juridische planopzet toegelicht, terwijl hoofdstuk 7 ingaat op de uitvoerbaarheid.

2. Het initiatief

2.1. *Beschrijving bestaande situatie*

In de bestaande situatie is op het perceel Geersbroekseweg 29a één (bedrijfs-)woning aanwezig met enkele bedrijfsgebouwen. Die gebouwen betreffen voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Deze gebouwen worden nu gebruikt ten behoeve van de stalling van caravans en voor opslag. De bestaande situatie is weergegeven op de hierna opgenomen luchtfoto.

Thans is aan vrijstaande bijgebouwen een oppervlakte aanwezig van ongeveer 700 m². Een gedeelte van ongeveer 500 m² betreft de voormalige caravanstalling. Hierna is een luchtfoto van de huidige situatie opgenomen.



Figuur 3 Huidige situatie perceel Geersbroekseweg 29a te Ulvenhout

2.2. *Beschrijving gewenste situatie*

In de nieuwe situatie wordt aan de percelen één burgerwoning toegevoegd door middel van de ruimte-voor-ruimte-regeling. Initiatiefnemer heeft daartoe een bouwtitel aangekocht van de Ruimte voor Ruimte Beheer B.V. met certificaatnummer 871. De bestaande bedrijfswoning wenst cliënt om te zetten naar een reguliere burgerwoning. Op het zuidelijke perceeldeel wordt de aanwezige caravanstalling beëindigd. Door de beëindiging van de caravanstalling kan de bedrijfsbestemming worden omgezet naar een woonbestemming. De bedrijfsbebouwing van de voormalige caravanstalling wordt gesloopt. De percelen krijgen middels een bonussloopregeling meer mogelijkheden voor het plaatsen van bijbehorende bouwwerken. Op grond van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 8.6.1 van bestemmingsplan

“Buitengebied Alphen-Chaam 2010”, moet bij een functiewijziging van Bedrijf naar Wonen de oppervlakte bijgebouwen bij de woning, door sloop van overtollige bebouwing, worden teruggebracht tot 200 m². Hoewel formeel de wijzigingsbevoegdheid niet wordt toegepast, is het wel reëel deze bouwmogelijkheid in het nieuwe plan op te nemen.

In het huidige bestemmingsplan Buitengebied uit 2010 mogen burgerwoningen een inhoud hebben van 750 m³. Dat was gebaseerd op de destijds nog geldende eisen uit de provinciale regels. Intussen heeft de provincie de maximale inhoudsmaat van 750 m³ verlaten. Er geldt vanuit provinciale regels geen bovengrens meer. Vanwege de saneringsmaatregelen die binnen dit plan worden genomen, bestaande uit het doen wegvallen van de bedrijfsbestemming en het slopen van de voormalige stal die als caravanstalling in gebruik is, is het reëel een wat groter volume toe te kennen voor de woning. In het landschappelijk inpassingsplan is ook rekening gehouden met die grotere inhoudsmaat. Door de inpassing te realiseren zoals daarin uiteengezet, kan de woning tot die inhoud worden ingepast met respect voor de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving. De meeste bebouwing bestaat uit royale woningen, zowel historische bebouwing als ook recente bouw. De nieuw te bouwen woning wordt qua architectuur aan de reeds bestaande aangepast, maar sluit daarop ook qua omvang aan. De grotere inhoudsmaat is daarnaast passend op het perceel, dat een oppervlakte heeft van zo’n 4.513 m². Om die reden is het passend om ook voor deze woning te kiezen voor een grotere inhoudsmaat. In aanmerking genomen het feit dat het hier gaat om een ruimte-voor-ruimtewoning is dat ook in de praktijk redelijk gangbaar. Daarom wordt uitgegaan van een maat van 1.100 m³ voor de nieuwe woning.

De initiatiefnemer wenst voorts in de bestemming voldoende flexibiliteit in de bouw mogelijkheden te hebben, zodat er eventueel voor kan worden gekozen om de bestaande woning op het zuidelijk deel nieuw te bouwen. Het meest zuidelijk gelegen bijgebouw kan in stand blijven, zodat het kan worden gebruikt als bijbehorend bouwwerk bij die zuidelijk gelegen woning. Wel zal hier een asbestsanering plaatsvinden. U treft hierna een figuur van de gewenste kavelverdeling aan.



Figuur 4 Impressie van de gewenste kavelverdeling

2.3. Toetsing van het initiatief aan het vigerend planologisch regime

De projectlocatie aan de Geersbroekseweg ligt in het plangebied van bestemmingsplan “Correctie herziening Buitengebied Alphen-Chaam 2010” en is bestemd als “Bedrijf”. Overigens had de correctieve herziening geen betrekking op de projectlocatie, zodat de regels in de correctieve herziening voor onderhavig perceel identiek zijn aan die in het bestemmingsplan “Buitengebied Alphen-Chaam 2010”. Het is binnen die bestemming niet mogelijk om af te wijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het initiatief. Er is in het plan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten einde de bedrijfsbestemming te wijzigen in een woonbestemming en aldus om de bedrijfswoning om te zetten naar een reguliere woning. Dat bedekt echter slechts een deel van het initiatief. Daarom wordt van die wijzigingsmogelijkheid geen gebruik gemaakt en wordt gekozen voor een heel nieuw bestemmingsplan, dat het gehele initiatief omvat.

3. Beleidskaders

De voorgenomen ontwikkeling is getoetst aan het relevante ruimtelijke beleid op Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk niveau. In onderstaande paragrafen wordt het relevante ruimtelijke beleid uiteengezet, inclusief de toetsing van onderhavig initiatief aan dit beleid.

3.1. *Rijksbeleid*

3.1.1. Structuurvisie infrastructuur en ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte door het Rijk vastgesteld. De Structuurvisie bevat de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028 met een doorkijk naar 2040. In de structuurvisie wordt ingestoken op een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Het Rijk hanteert hierbij een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve betrokkenheid van het Rijk. De Rijksoverheid houdt hiermee vast aan het doel van de Wro; decentraal waar kan, centraal waar moet. Hiernaast komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Verstedelijkings- en landschapsbeleid laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei, geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Daarnaast geldt de ladder voor duurzame verstedelijking, om zorgvuldig ruimtegebruik te bewerkstelligen. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en, mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan moet er gezorgd worden voor een optimale bereikbaarheid.

Toetsing initiatief

Voor het plangebied doet de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geen concrete uitspraken. Er spelen ook geen ontwikkelingen die raken aan het nationale belang. Het ruimtelijke beheer en de ruimtelijke invulling van het gebied worden aan gemeente en provincie overgelaten.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, worden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (afgekort: Barro) geborgd. Dat is op 30 december 2011 in werking is getreden. In het Barro is een aantal projecten die van Rijksbelang zijn, genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd.

Toetsing initiatief

Er zijn geen Nationale belangen die invloed hebben op het planvoornemen.

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” (hierna: Vr).

3.2.1. Omgevingsvisie Brabant

De provincie heeft op 14 december 2018 de Omgevingsvisie ‘De Kwaliteit van Brabant’ vastgesteld. In de Omgevingsvisie ‘De Kwaliteit van Brabant’ geeft de provincie een doorkijk op het provinciale grondgebied naar 2050. Zij geeft hierbij een tussenstand van waar zij in 2030 moet staan om de doelstellingen te halen. In de visie zijn een aantal hoofdopgaven opgenomen. Het gaat om één basisopgave en een aantal hoofdopgaven. Het gaat om de volgende:

- De basis op orde (hoofdopgave). Als de basis niet op orde is, gaat dit ten koste van het vestigingsklimaat.
- Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit;
- Werken aan de Brabantse energietransitie;
- Werken aan een klimaatproof Brabant;
- Werken aan een slimme netwerkstad;
- Werken aan een concurrerende duurzame economie;

De omgevingsvisie doet geen uitspraken over kleinschalige initiatieven als de onderhavige. Het toevoegen van de woning past binnen de gestelde kaders, omdat deze gasloos wordt gebouwd.

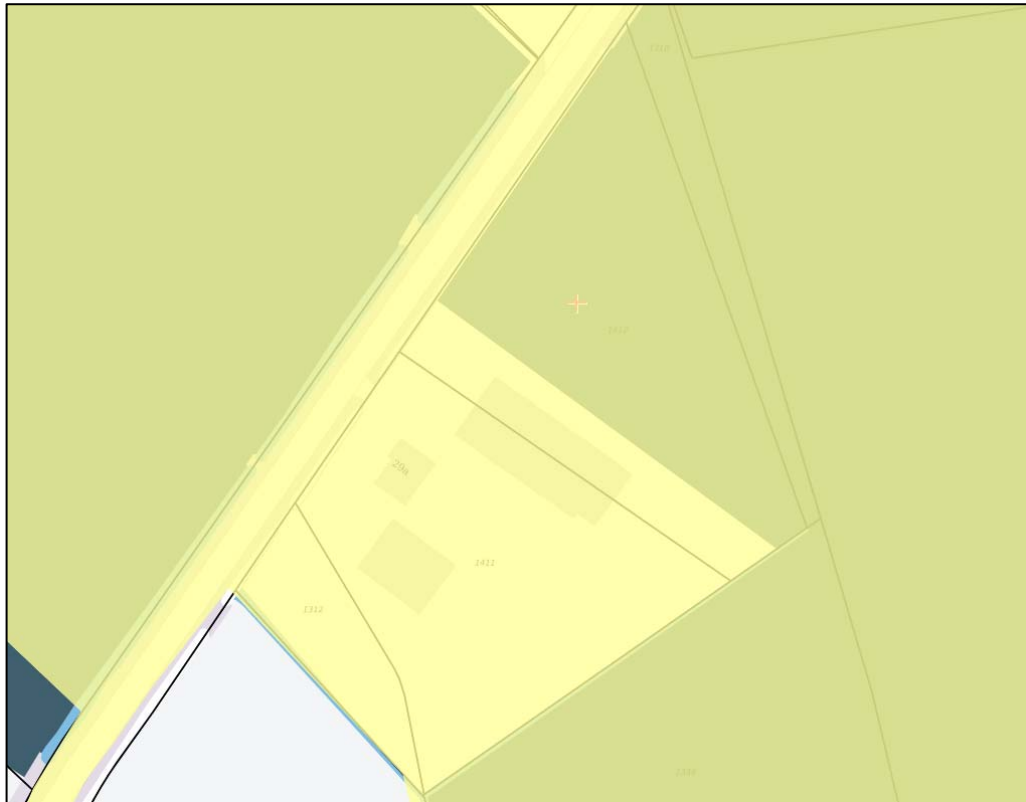
3.2.2. Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening is vastgesteld door Provinciale Staten op 25 oktober 2019 en vervangt een aantal provinciale verordeningen:

- provinciale milieuverordening;
- verordening natuurbescherming;
- verordening ontgrondingen;
- verordening ruimte;
- verordening water
- verordening wegen

Om straks klaar te zijn als de Omgevingswet in werking treedt, heeft de provincie eerst een Interim omgevingsverordening vastgesteld. Het is een ‘Interim’ omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de ‘definitieve’ omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet nog niet zijn verwerkt. Er is wel zo veel als mogelijk aansluiting gezocht bij de Omgevingswet. Deze Interim omgevingsverordening voegt de bestaande regels over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk samen in één verordening en is beleidsneutraal. Alleen aanpassingen die nodig zijn vanwege de samenvoeging of vanwege al vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie, worden meegenomen.

Dat is te zien op de onderstaande figuur.



Figuur 5 Uitsnede kaart Interim omgevingsverordening Noord-Brabant Geersbroekseweg 29a, Ulvenhout

Binnen de structuur Landelijk gebied zijn bestaande bedrijfswoningen en burgerwoningen toegestaan. Nieuwbouw van woningen, anders dan overeenkomstig de ruimte-voor-ruimteregeling is niet mogelijk. Tegen de omzetting van de thans aanwezige bedrijfswoning naar een burgerwoning, verzet de Interim omgevingsverordening zich niet. Ook tegen de wens van initiatiefnemer om eventueel de bestaande woning te vervangen door nieuwbouw verzet de Verordening zich niet. Wel moet dan de overtollige bebouwing worden gesloopt. Op het perceel is overtollige bebouwing aanwezig in de vorm van de voormalige caravanstalling. Deze activiteit wordt beëindigd en dan wordt de loods gesloopt. Het meest zuidelijk gelegen gebouw blijft in stand als bijgebouw bij de woning.

Voor de bouw van een nieuwe woning is een ruimte-voor-ruimtetitel nodig op grond van artikel 3.80 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Cliënt heeft deze aangekocht van de Ruimte voor Ruimte Beheer B.V. Een ruimte-voor-ruimtetitel kan slechts worden benut op een perceel dat ligt in een bebouwingsconcentratie. Het plangebied ligt in een bebouwingsconcentratie, zodat de regeling toereikend is voor het initiatief. Verder staan er nog enkele eisen in artikel 3.80 Interim Omgevingsverordening waaraan ook moet zijn voldaan. Daarop wordt hierna ingegaan.

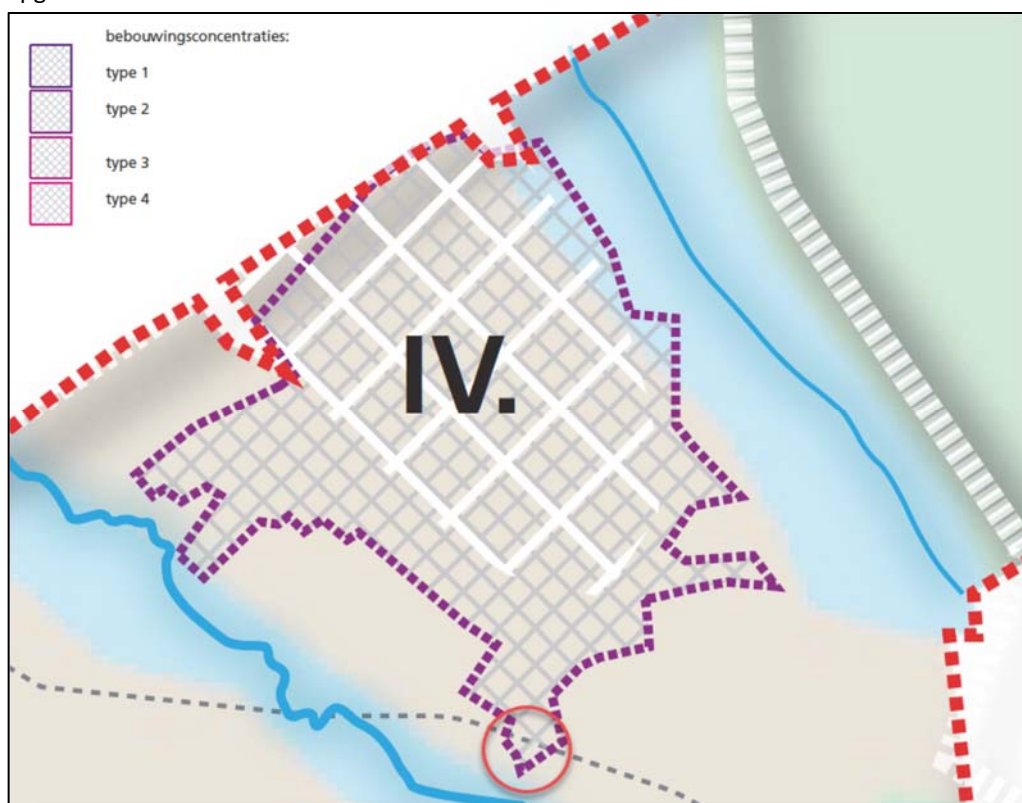
- a. *Er moet sprake zijn van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit*
Er wordt met dit project een aanzienlijke kwaliteitswinst behaald door het toepassen van de Ruimte-voor-Ruimteregeling en door het slopen van de voormalige caravanstalling. Bovendien wordt de bedrijfsbestemming van de percelen afgehaald, zodat ook de milieuwinst gegarandeerd is. Voor het noordelijke perceel is de milieu en ruimtelijke kwaliteitswinst dan ook gelegen in de aanschaf van de Ruimte-voor-ruimtetitel. De titel wordt thans aangekocht en zal verworven zijn in ieder geval voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Voor het zuidelijke perceel geldt het

volgende. De invloed van een woning op het milieu, is aanzienlijk minder dan die van een bedrijf. Een nadere onderbouwing van de milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst treft u aan in deze paragraaf onder het kopje 'kwaliteitsverbetering landschap'.

- b. *De ruimte voor ruimte kavel ligt op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie*

De percelen hebben in het bestemmingsplan "Buitengebied Alphen-Chaam 2010" de gebiedsaanduiding 'bebouwingsconcentratie'. Het bestemmingsplan "Geersbroekseweg 29a" haakt in op de mogelijkheden die de Vr biedt voor percelen in bebouwingsconcentraties. Het bestemmingsplan maakt gebruik van de aanduiding "Bebouwingsconcentratie", zoals het perceel die ook al kende in het bestemmingsplan "Buitengebied Alphen-Chaam" uit 2010. De dichtheid van de bestaande bebouwing en de ligging daarvan buiten het bestaand stedelijk gebied zijn van belang zijn voor de aanduiding als bebouwingscluster. Bovendien wordt de nieuwe woning gebouwd in het lint van de Geersbroekseweg. Dat draagt bij aan het feit dat deze weg een aantrekkelijke entree vormt tot de gemeente. Dit kenmerkt de bebouwingsconcentratie Geersbroek, aldus de Structuurvisie BiO.

Ter nadere onderbouwing van de ligging van het perceel in de bebouwingsconcentratie 'Geersbroek', wordt verwezen naar bijlage 6 bij deze toelichting. Kort samengevat is de conclusie die hieruit voortvloeit de volgende. Het perceel ligt in de bebouwingsconcentratie Geersbroek. Dit is uiteengezet in de structuurvisie Alphen-Chaam. Hierna is een figuur van de bebouwingsconcentratie opgenomen.



Figuur 6 Uitsnede kaart bebouwingsconcentratie Geersbroek Structuurvisie Alphen-Chaam

Kijkend naar de feitelijke situatie van de bebouwingsconcentratie Geersbroek dan bestaat deze reeds uit ca. 45 bouwblokken, die op korte afstand van elkaar liggen. De meeste liggen als een lint langs de hoofdwegen (Cauwelaerweg, Annevillelaan en Geersbroekseweg), maar enkele staan ook aan een zijstraat daarvan. De meeste bebouwing bestaat uit royale

woningen en er is een kleine functiemenging in de bebouwingsconcentratie. De infrastructuur is op orde en geschikt voor een goede verkeersafhandeling.

De bebouwingsconcentratie heeft een hoge ruimtelijke kwaliteit en dit behoeft nauwelijks verbetering. Conform de ruimtelijke visie uit de oude Bio-nota is enige herschikking en toevoeging van bebouwing toelaatbaar, mits dit gepaard gaat met het verdwijnen van ongewenste bebouwing. In onderhavige situatie verdwijnt er een oud agrarisch bedrijfsgebouw. Op dit punt is de ontwikkeling passend in de ruimtelijke visie voor de Geersbroek.

Tevens zijn er in de Bio-nota enkele zoeklocaties aangeduid voor nieuwe ruimte-voor-ruimte woningen. Onderhavige locatie is niet als zoeklocatie voor extra bebouwing aangeduid. Er is aangegeven dat er ruimte is voor ca. 3 ruimte-voor-ruimte woningen in de bebouwingsconcentratie Geersbroek. Hiervan is tot heden slechts 1 woning gerealiseerd.

Hierdoor is er in principe nog ruimte voor twee nieuwe woningen in de bebouwingsconcentratie. Daarom is bij onderhavige ontwikkeling afgewogen of deze ontwikkeling passend is op deze locatie in de bebouwingsconcentratie.

Conform de ruimtelijke visie uit de Bio-nota is de locatie niet gelegen in een zichtlijn of open verbinding. Door het toevoegen van een woning wordt derhalve geen afbreuk gedaan aan een bestaande zichtlijn of open verbinding. De bestaande zichtrelatie tussen Geersbroekseweg 29 en 29a blijft behouden en wordt zelfs versterkt door het te realiseren landschappelijke inpassingplan van de ontwikkeling. Tevens wordt er geen afbreuk gedaan aan een bestaande of wenselijke groen- of laanstructuur. Bovendien wordt de nieuwe woning gebouwd op een bestaand bouwperceel, waardoor het open landschap niet verder wordt aangetast.

Er is nog ruimte voor nieuwe ruimte-voor-ruimte woningen in de bebouwingsconcentratie Geersbroek. Omdat het een bestaand bouwperceel betreft, er geen afbreuk wordt gedaan aan bestaande zichtlijnen of groenstructuren en de ontwikkeling gepaard gaat met het slopen van oude bebouwing, is de realisatie van de woning op de voorliggende locatie voorstelbaar. Voort wordt hier verwezen naar dat rapport in bijlage 6.

c. Een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd

In Bijlage 1 bij deze toelichting is weergegeven en beschreven hoe de nieuw te bouwen woning alsmede de bestaande woning landschappelijk zal worden ingepast. Met de bestemming "Groen – Landschappelijke inpassing" met daarin een voorwaardelijke verplichting voor het aanplanten en in stand houden van die landschappelijke inpassing in de planregels, is die inpassing ook verzekerd. Die beide plannen zijn als bijlage 1 opgenomen bij deze toelichting.

d. Er is geen sprake van (een aanzet tot) een stedelijke ontwikkeling behoudens in geval de locatie ligt binnen Verstedelijking afweegbaar

Het initiatief behelst de toevoeging van één nieuwe woning en ligt niet binnen een gebied met de aanduiding Verstedelijking afweegbaar. Er is binnen het plangebied bovendien ook geen ruimte voor het toevoegen van meerdere woningen. Er is daarom geen sprake van (een aanzet tot) een stedelijke ontwikkeling.

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

In artikel 3.5 Interim Omgevingsverordening is de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit neergelegd. Het stelt verplicht dat de toelichting op een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, verantwoordt hoe het bijdraagt aan het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit en hoe toepassing wordt gegeven aan zorgvuldig ruimtegebruik.

Het doel van de zorgplicht is om bestaande bebouwing zo goed mogelijk te benutten. Het in artikel 3.6 van de Verordening neergelegde principe van zorgvuldig ruimtegebruik bij ruimtelijke ontwikkelingen houdt in ieder geval in dat bij ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is verzekerd dat gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing

en dat een uitbreiding van het toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om een ruimtelijke ontwikkeling binnen het toegestane ruimtebeslag te doen plaats vinden.

Onderhavig initiatief betreft het toevoegen van één nieuwe woning. Er vindt slechts beperkt nieuw ruimtebeslag plaats. Daarnaast wordt de bestemming van de bestaande voormalige bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning en wordt een deel van de bestaande bebouwing opnieuw benut. Daarnaast worden er opstallen gesloopt, waardoor het bebouwd oppervlak in saldo niet of nauwelijks zal toenemen. Daardoor wordt aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik voldaan.

Bovendien moet een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepalen dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd. Dat uitgangspunt komt tot uitdrukking in de bestemmingsregels.

Ten behoeve van het behoud en de bevordering van een goede omgevingskwaliteit 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.

Het initiatief betreft het vervallen van een bedrijfsbestemming, het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning en het toevoegen van een nieuwe burgerwoning met behulp van de ruimte-voor-ruimteregeling. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde waarden is uitgebreid uiteengezet in de voorliggende toelichting.

Tevens dient op de projectlocatie een adequate afwikkeling van personen- en goederenvervoer verzekerd te zijn, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor. Het initiatief heeft geen invloed op de aanwezige infrastructurele voorzieningen. Er wordt per saldo slechts één woning toegevoegd op een perceel dat reeds ontsloten is. Na kadastrale splitsing van de percelen wordt een nieuwe uitrit aangelegd op het noordelijke deel op de Geersbroekseweg. De aanwezige infrastructuur rondom de locatie beschikt over voldoende capaciteit voor de afwikkeling van het vervoer afkomstig van en naar de beoogde woning.

Kwaliteitsverbetering landschap

In artikel 3.9 van de Verordening wordt ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap gesteld dat verantwoord moet worden op welke wijze financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied. Dit principe omvat kort samengevat dat er enerzijds ontwikkelingsruimte wordt geboden mits deze tevens gepaard gaat met maatregelen die het landschap –in de brede zin- versterken. Dit kan onder andere door landschapselementen aan te leggen maar ook door specifieke aandacht te schenken aan de kwaliteit van de op te richten bebouwing of door behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen. Daartoe is door Milon, experts in bodem, ruimte en milieu, een landschappelijke inpassing opgesteld. Deze is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. In paragraaf 5.4 wordt dat

plan nader toegelicht. Via een voorwaardelijke verplichting zal de aanleg en de instandhouding van deze inpassing worden vastgelegd.

Verder is er een berekening voor de kwaliteitsverbetering van het landschap gemaakt. Die is noodzakelijk op grond van de 'Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant'. Uit dat document blijkt dat de onderhavige ontwikkeling is aan te merken als een categorie 3 ontwikkeling. De omvang van de bijdrage voor de kwaliteitsverbetering wordt gerelateerd aan de omvang en de invloed van de ontwikkeling. Er geldt een bijdrage aan kwaliteitsverbetering van 20% van de bestemmingswinst. In hoofdstuk 4 van het document wordt de methodiek voor de berekening in het geval van een categorie 3 ontwikkeling beschreven. De methode is een rood-met-groenkoppeling, die meer specifiek inhoudt dat 'rood' wordt omgerekend naar een tegenprestatie in Euro's, die vervolgens wordt omgerekend naar een 'groene' tegenprestatie. Er wordt gewerkt met forfaitaire bedragen om de waardevermeerdering te indexeren. De hoogte van deze bedragen zijn enerzijds ontleend aan de Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap en anderzijds aan het document van de gemeente 'Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant'. Deze zijn opgenomen in de onderstaande berekening.

Oude situatie	m2	p/m2	
Bedrijf (zuidelijk perceeldeel)	3937	€ 50,00	€ 196.850,00
Totaal	3937		€ 196.850,00
Nieuwe situatie			
Wonen tot 1000 m2	1000	€ 200,00	€ 200.000,00
Wonen 1000 tot 1500 m2	500	€ 100,00	€ 50.000,00
Wonen boven 1500 m2	1981	€ 25,00	€ 49.525,00
Groen	456	€ 1,00	€ 456,00
	3937		€ 299.981,00
	Verschil		€ 103.131,00
noodzakelijke investering	20%		€ 20.626,20
Investering kwaliteitsverbetering			
Slopen Caravanstalling	490	€ 25,00	€ 12.250,00
Investering landschap			€ 6.661,00
opstellen plan			€ 2.600,00
totaal investering			€ 21.511,00

Figuur 7 Berekening kwaliteitsverbetering landschap Geersbroekseweg 29a

In de berekening wordt uitgegaan van het zuidelijk gelegen perceel dat een oppervlakte heeft van 3937 m² (de rest van het perceel blijft buiten de beoordeling omdat daarop de ruimte-voor-ruimtewoning wordt voorzien). Op dat perceel is de voormalige bedrijfsloods aanwezig die heeft gefungeerd als caravanstalling. Die loods wordt gesloopt. Deze sloop wordt

meegenomen in de kosten van kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit leidt ten slotte tot ontstening van het buitengebied en daarmee tot kwaliteitsverbetering. Verder wordt de landschappelijke inpassing betrokken bij de berekening omdat die ook de kwaliteitsverbetering tot gevolg heeft. Zoals blijkt uit de hiervoor opgenomen berekening, is de investering ruimschoots voldoende om te kunnen voldoen aan de eisen met betrekking tot de kwaliteitsverbetering. De uitvoering van de groene maatregel is geborgd middels de anterieure overeenkomst, die onder deze ontwikkeling ligt, alsmede met de voorwaardelijke verplichting in de woonbestemming van het bestemmingsplan.

3.3. Gemeentelijk beleid

In dit hoofdstuk wordt het met het initiatief verband houdende gemeentelijke beleid uiteengezet.

Voor de gemeente Alphen-Chaam zijn de Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling en de Structuurvisie Alphen-Chaam relevant.

3.3.1. Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling

Door diverse wijzingen in de agrarische sector boeten de agrarische bedrijven in aan hun dragende functie. Dat is in het Buitengebied van Alphen-Chaam niet anders. Veel agrarische bedrijven zijn in de afgelopen jaren gestaakt en verwacht wordt dat die lijn zal doorzetten. Agrariërs die hun bedrijf niet beëindigen, hebben behoefte aan een nevenfunctie bij hun agrarische bedrijvigheid. Met de structuurvisie “Buitengebied in Ontwikkeling” wil Alphen-Chaam een kader bieden voor nieuwe ontwikkelingen op voormalige agrarische bedrijfslocaties in bebouwingsconcentraties. De structuurvisie betreft een nadere uitwerking voor de eigen gemeente van de beleidsnota “Buitengebied in Ontwikkeling” van de provincie. De primaire doelstelling van het beleid is dat de ruimtelijke kwaliteit wordt behouden en waar mogelijk versterkt. Naast deze primaire doelstelling geeft het beleid zekerheid aan (potentiële) initiatiefnemers van ontwikkelingen in het buitengebied. Een van de ontwikkelingsmogelijkheden die de visie biedt, is het bouwen van een ruimte-voor-ruimtewoning. Het perceel ligt in de bebouwingsconcentratie “Geersbroek”. Hierna is een uitsnede opgenomen van de visie op die bebouwingsconcentratie.



Figuur 8 Uitsnede visie document Structuurvisie "Buitengebied in Ontwikkeling"

Specifiek voor de bebouwingsconcentratie Geersbroek kan het volgende worden opgemerkt. Geersbroek kan gezien worden als aantrekkelijke entree tot de gemeente. De ruimtelijke kwaliteit is goed en behoeft nauwelijks verbetering. Enige herschikking en toevoeging van bebouwing door inbreiding is volgens de visie toelaatbaar, wanneer dat gepaard gaat met het verdwijnen van ongewenste bebouwing elders. Ruimtelijke inpassing van initiatieven is daarbij van groot belang. Het verder uitwaaiëren van het cluster moet worden voorkomen. Er is in het zuidoosten van Geersbroek plaats voor maximaal 3 nieuwe locaties voor nieuwe ruimte voor ruimte-woningen. Ontwikkelingen dienen de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van landgoed Anneville en/of de aanwezige ecologische waarden verder te versterken.

Het initiatief kan hieraan voldoen door voor wat betreft de bouwregels in het bestemmingsplan, aansluiting te zoeken bij de regels in het bestaande bestemmingsplan "Correctieve herziening Buitengebied Alphen-Chaam 2010". Qua verschijningsvorm van de te bouwen woning kan ook aansluiting worden gezocht bij de in het gebied aanwezige architectuur. De landschappelijke inpassing van de woning draagt er bovendien aan bij dat ook de kwaliteit van het landschap versterkt wordt. Een en ander in die zin dat de bomenrij aan de rand van het perceel heel mooi aansluit bij de dubbele bomenrij die langs de entreeweg staat.

3.3.2. Structuurvisie Alphen-Chaam

De "Structuurvisie Alphen-Chaam" is vastgesteld op 27 februari 2014 en bestaat uit 4 delen. De structuurvisie borduurt voort op de hiervoor behandelde structuurvisie "Buitengebied in Ontwikkeling". In de structuurvisie worden enkele beleidsthema's nader uitgewerkt. Ook zijn de ambities van de gemeente erin verwoord. Er wordt beschreven dat de bestuurlijke ambitie is om investeringen die bijdragen aan de lokale economie/leefbaarheid en aan de kwaliteit en belevingswaarde mogelijk te maken, mits die een meerwaarde vormen voor de

belevingskwaliteit in Alphen-Chaam. Hierna is een uitsnede van de kaart bij de structuurvisie opgenomen.



Figuur 9 Uitsnede Geersbroekseweg 29a Kaartbeeld Structuurvisie Alphen-Chaam

De ambitie van Alphen-Chaam op het aspect wonen wordt daarin verwoord en komt neer op het volgende:

- Het op tijd inspelen op de veranderende huishoudenssamenstelling als gevolg van vergrijzing en de naar verwachting op termijn stagnerende groei en (nog) lat er de krimp van de bevolking;
- De woningmarkt klaarmaken voor de veranderende en kleinere vraag in de toekomst;
- Het streven dat eenieder een passende woning binnen de gemeente kan vinden, aansluitend bij de persoonlijke behoefte;
- Het wonen in een groene omgeving, waar men rust vindt, waar buurtbewoners met elkaar en de buurt begaan zijn en waar noodzakelijke voorzieningen aanwezig of bereikbaar zijn.

Bovendien streeft Alphen-Chaam naar de versterking van de beleving 'wonen op het platteland en leven van het land'.

Kernpunten van het woningbouwbeleid zijn:

- Meer mogelijkheden voor het levensloopbestendig maken van woningen. Ook bijvoorbeeld om de primaire ruimten (badkamer, slaapkamer, keuken, toilet) op de begane grond te realiseren.
- Inzetten op (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap, waarbij we zowel experimenten voor ouderen als voor jongeren willen ondersteunen;
- Ondanks de vergrijzing en ontgroening blijven bouwen voor starters en aandacht voor het behoud van de jongeren in onze gemeente;

- Op tijd herstructureren en/of vervangen van woningen en aanpassingen in de voorraad.
- De structuurvisie zet duidelijk in op kwaliteitsverbetering

Bij de te bouwen woning zal rekening worden gehouden met deze kernpunten. In de huidige structuurvisie wordt aansluiting gezocht bij de visie die over het bebouwingscluster is opgenomen in de Structuurvisie BiO was opgenomen. Specifiek voor het plangebied zijn de volgende punten nog van belang:

- Het plangebied ligt in bebouwingsconcentratie Geersbroek.
- Het plangebied ligt niet in een accentgebied ruimtelijke kwaliteit.

Het feit dat het plangebied ligt in de bebouwingsconcentratie 'Geersbroek', maakt dat er in beginsel toepassing kan worden gegeven aan de ruimte voor ruimteregeling die in de Vr is opgenomen, Daarop is reeds eerder in deze toelichting ingegaan.

Alhoewel de percelen niet zijn gelegen in een accentgebied voor de ruimtelijke kwaliteit, kan het daaraan wel bijdragen door de goede landschappelijke inpassingsplan en door het feit dat de woning gebouwd wordt met respect voor de reeds aanwezige architectuur.

4. Milieuaspecten

In dit hoofdstuk worden de milieuaspecten die met het initiatief verband houden behandeld.

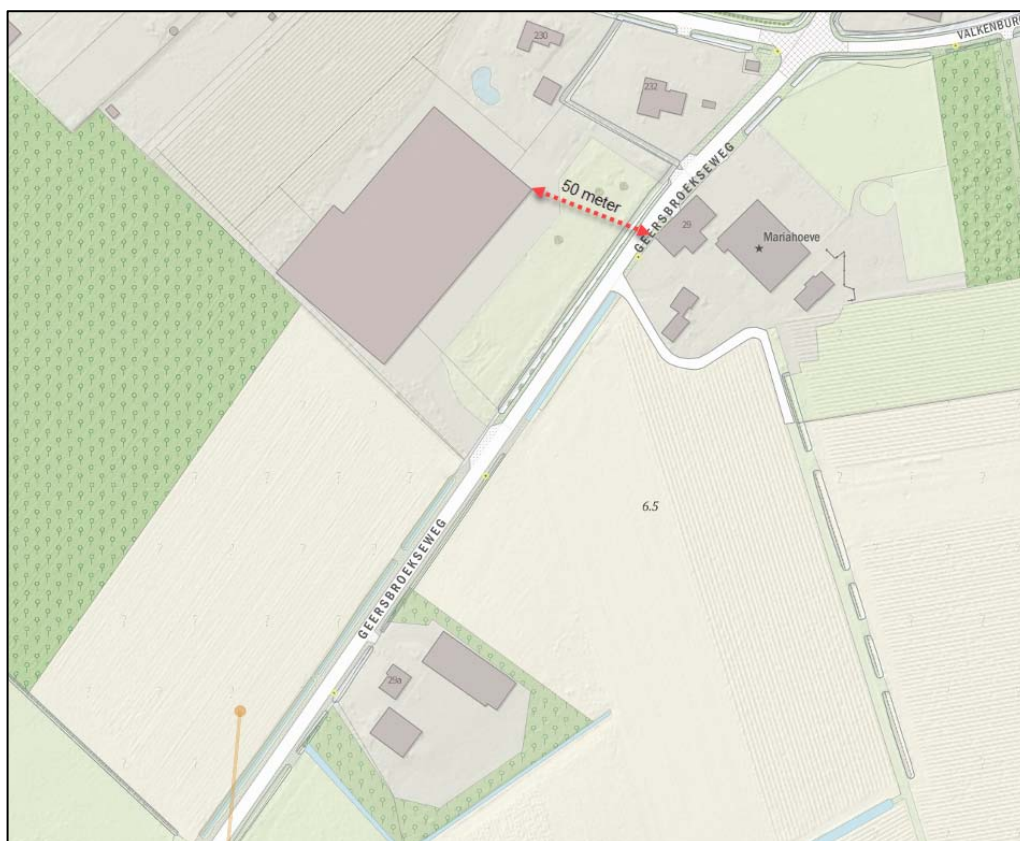
4.1. *Bedrijven en milieuzonering*

4.1.1. Beleid

De VNG heeft de Brochure Bedrijven- en milieuzonering opgesteld. Die brochure is een hulpmiddel voor milieuzonering in 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 gebouwd worden. Het ruimtelijk scheiden van functies heeft twee doelen. Enerzijds het zoveel mogelijk voorkomen en beperken van hinder en gevaar voor woningen en anderzijds om bedrijven zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam, binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen. Daarvoor zijn in de brochure aan de verschillende bedrijfsactiviteiten milieucategorieën toegekend. De milieucategorie wordt daarnaast soms ontleend aan de oppervlakte waarop de activiteit wordt geëxploiteerd. Aan de milieucategorieën zijn richtafstanden verbonden. Die richtafstanden zijn afhankelijk van het gebiedstype dat voor het gebied het meest gepast is. Er zijn twee omgevingstypen, te weten rustige woonwijk/rustig buitengebied en gemengd gebied. Bij de gebiedstypering gemengd gebied, mag de richtafstand worden verlaagd met één afstandstap.

4.1.2. Onderzoek

In de nabijheid van het perceel is binnen de relevante richtafstanden volgens de brochure uitsluitend de champignonkwekerij op de Annevillelaan 230 (schuin tegenover het plangebied) relevant. Een champignonkwekerij is een bedrijf dat is ingedeeld in milieucategorie 2 (SBI-2008, 0113). Daarvoor geldt voor het gebiedstype rustig buitengebied een richtafstand van 30 meter. De afstand van de bedrijfsgebouwen tot de nieuw te projecteren woning bedraagt ongeveer 75 meter. De reeds bestaande woning Geersbroekseweg 29 ligt op een afstand van 50 meter van de bedrijfsgebouwen van de champignonkwekerij, zodat die maatgevend is voor de normstelling van de champignonkwekerij. Op het onderstaande plaatje is dat aangegeven.



Figuur 10 afstand gebouwen champignonkwekerij tot meest nabijgelegen woning

Volgens artikel 2.17 van het Activiteitenbesluit milieubeheer mag de geluidsbelasting op die woning vanwege de champignonkwekerij ten hoogste 50 dB(A) etmaalwaarde bedragen. Dat brengt met zich mee dat het geluidsniveau vanwege de gebouwen ter plaatse van de nieuw te projecteren woning zeker lager zal zijn, naar verwachting ongeveer 47 dB(A). Omdat de nieuw te projecteren woning op een afstand van ongeveer 30 meter van de toegang tot de champignonkwekerij ligt, kan het aspect indirecte hinder van belang zijn. Dat houdt verband met het feit dat die inrit wordt gebruikt ten behoeve van vrachtverkeer voor het aan en afvoeren van champignons en grondstoffen. Het gebruik daarvan bedraagt in de representatieve bedrijfssituatie (méér dan 12x per jaar) 4 vrachtwagens per dag en voorts uitsluitend in de dagperiode. Dat gebruik is dermate gering dat daardoor geen overschrijding van de normstelling plaatsvindt. Bovendien zijn in de paragraaf over wegverkeerslawaaï de verkeersbewegingen van deze champignonkwekerij reeds verdisconteerd in het wegverkeerslawaaï. Ik verwijs daarvoor naar paragraaf 4.4.1. Omdat de caravanstalling wordt beëindigd, behoeft daarmee in het kader van Bedrijven- en Milieuzonering geen rekening te worden gehouden.

4.1.3. Conclusie

Bedrijven- en milieuzonering vormt daarom geen beletsel om het initiatief te realiseren.

4.2. Bodem

Voor de bouw van de ruimte-voor-ruimtewoning op het perceel is een bodemonderzoek uitgevoerd. Daaruit kunnen de volgende conclusies worden getrokken.

In de uitkomende grond zijn zintuiglijk geen bijmengingen waargenomen.

Grond

In de bovengrond is analytisch een licht verhoogd gehalte met kwik aangetoond. Deze concentratie overschrijdt de achtergrondwaarde, doch overschrijdt de interventiewaarde niet.

In de ondergrond zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden.

Grondwater

In het grondwater is analytisch een matig verhoogd gehalte met nikkel en een licht verhoogd gehalte met kobalt aangetoond. Deze concentraties overschrijden de streefwaarden doch niet de interventiewaarden.

Formeel gezien is de bodem op de locatie niet geheel vrij van bodemverontreiniging en is een nader bodemonderzoek noodzakelijk naar het voorkomen van nikkel in het grondwater. Dit wordt echter niet zinvol geacht en wel om de navolgende redenen:

- In de vaste bodem wordt, behoudens kwik, geen verhoging van de onderzochte stoffen aangetoond. Er zal derhalve geen sprake zijn van een bron op de locatie die in verband kan worden gebracht met de aangetoonde verontreiniging;
- In de huidige situatie zijn er geen humane risico's;
- Uit eerder uitgevoerde bodemonderzoeken blijkt dat in de regio in het grondwater verhoogde gehalten met diverse zware metalen kunnen voorkomen. In het algemeen kan worden gesteld dat er in de regio lokaal verhoogde gehalten voorkomen zonder dat er een mogelijke bron in de directe omgeving aanwezig is.

Op basis van voornoemde samenvatting en conclusies is nader bodemonderzoek vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien niet aan de orde. Op basis van de bevindingen uit onderhavig bodemonderzoek zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt derhalve geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de omzetting van de bestemming van "Bedrijf" naar "Wonen" op deze locatie.

Het onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 2.

4.3. Externe veiligheid

4.3.1. Beleid

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een risicobron.

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in allerlei andere regelingen, zoals het Activiteitenbesluit, veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden. Daarnaast is het toetsingskader voor omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in respectievelijk de "Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen", "Besluit externe

veiligheid buisleidingen" (Bevb), "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het Basisnet.

Voor zowel de handelingen met gevaarlijke stoffen bij bedrijven als het transport van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, namelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden Risico (PR)

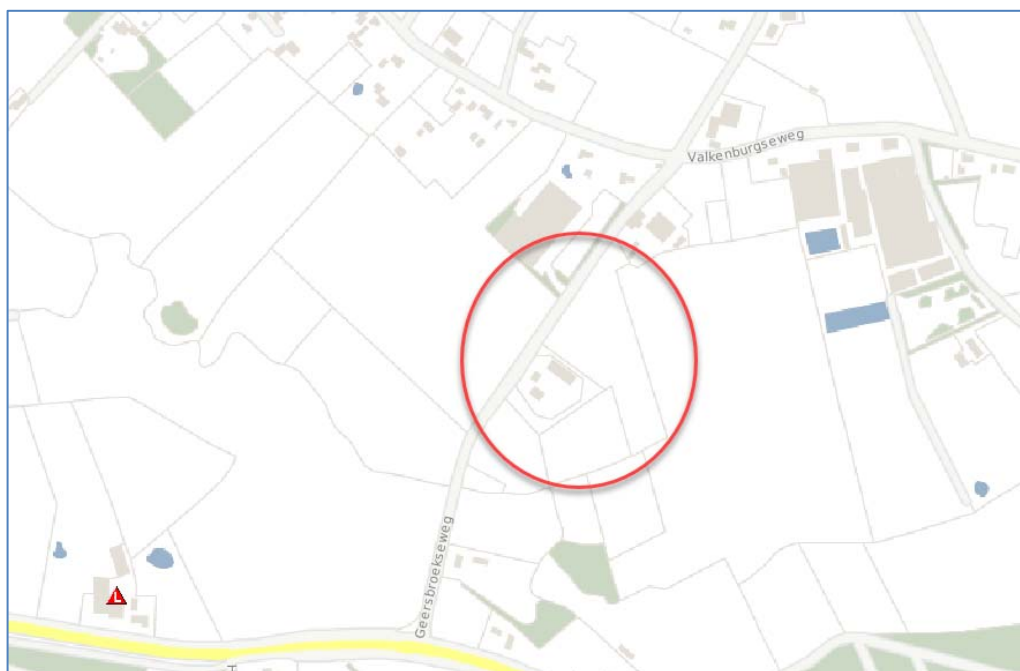
Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans dat een fictief persoon op een bepaalde plaats, komt te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10⁻⁶/jaar contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10⁻⁶/jaar contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens: de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR kan niet 'op de kaart' worden weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N), de fN-curve.

4.3.2. Onderzoek

Hierna is een uitsnede van de Risicokaart Nederland opgenomen.



Figuur 11 Uitsnede risicokaart Nederland projectlocatie

Zoals op de bovenstaande figuur te zien is, ligt er in de omgeving van het perceel aan de A58 een LPG-tankstation (ter plaatse van de rode driehoek met daarin de L).

4.3.3. Conclusie

De projectlocatie ligt buiten het invloedsgebied van risicobronnen, zodat de externe veiligheid op het perceel niet in gedrang komt.

4.4. Geluid

4.4.1. Wegverkeerslawaaï

In de Wet geluidhinder is bepaald dat voor locaties in het bestemmingsplan waar woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting wordt onderzocht binnen de zones behorende bij wegen, spoorwegen, luchtvaart en industrieterreinen.

In termen van de Wet geluidhinder kan de locatie worden aangemerkt als buitenstedelijk gebied. Ter plaatse geldt een rijsnelheid van maximaal 60 km/h. Het initiatief betreft het bouwen van een ruimte-voor-ruimtewoning. Het betreft een nieuwe situatie op grond van artikel 76, eerste lid van de Wet geluidhinder. Het aantal geluidgehinderden neemt toe, als gevolg van het toevoegen van een woning aan het perceel. Daarom is de normstelling voor nieuwe situaties van toepassing. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB op de gevel van een woning.

4.4.2. Onderzoek

Op basis van de verkeersgegevens die zijn verkregen van de gemeente is door K&M Akoestisch Adviseurs een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage daarvan is opgenomen als bijlage 3 bij deze toelichting.

4.4.3. Conclusie

De conclusies daaruit zijn als volgt samen te vatten. Op een afstand van 18 meter uit de wegas van de Geersbroekseweg wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï uit de Wet geluidhinder van 48 dB Lden. Vanaf deze afstand wordt het akoestisch woon- en leefklimaat zonder meer aanvaardbaar geacht. Op een afstand van 11 meter uit de wegas van de Geersbroekseweg wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB Lden. Onderstaande figuur bevat een uitsnede van het akoestisch rapport.

Grenswaarde Wgh	afstand tot wegas Geersbroekseweg in meters		
	hoogte 1.5 meter	hoogte 4.5 meter	hoogte 7.5 meter
48 dB Lden	16,0	18,0	17,0
53 dB Lden	11,0	9,0	6,5

Figuur 12 samenvattende conclusies akoestisch rapport

Om stedenbouwkundige redenen is het daarom wenselijk voor de nieuwe woning ten minste dezelfde afstand in acht te nemen ten opzichte van de as van de weg dan de bestaande woning Geersbroekseweg 29a. Uitgaande van een afstand van 18 meter tot de as van de weg (bij toepassing van twee bouwlagen) wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Dit is verankerd in de regels van het bestemmingsplan.

4.5. Geur

Er zijn in de omgeving van het plangebied geen veehouderijen gelegen. Er zijn daarom geen aspecten van geurhinder van invloed op het initiatief.

4.6. *Luchtkwaliteit*

4.6.1. *Beleid*

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijnstof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd, kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen.

Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging, hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in het Besluit Niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. voor woningen) is dit gekwantificeerd in de Regeling NIBM en hoeft dat dus niet te worden onderzocht. Volgens de Regeling NIBM draagt een plan niet in betekenende mate bij als sprake is van minder dan 1500 woningen.

4.6.2. *Conclusie*

Omdat het hier slechts gaat om de toevoeging van één RvR woning is toetsing aan de grenswaarden derhalve niet noodzakelijk, aangezien die woning niet in betekenende mate bijdraagt.

4.7. *Water*

4.7.1. *Beleid*

Bij de watertoets gaat het om het verantwoorden van de waterhuishoudelijke aspecten bij ruimtelijke plannen en besluiten. Met behulp van de watertoets wordt er naar gestreefd om het waterhuishoudkundig aspect in combinatie met het ruimtelijke beleid toe te passen op het beoogde plangebied, waarbij op basis van de voorgenomen ontwikkelingen gezocht is naar een hydrologisch neutrale oplossingsrichting.

De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 5.1.3 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit artikel verplicht tot het opnemen van 'een beschrijving van de wijze waarop in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding' in de toelichting van ruimtelijke plannen van provincies, regionale openbare lichamen en gemeenten in het kader van de Wro.

Vanuit verschillende overheidsniveaus zijn beleid en uitgangspunten geformuleerd voor wat betreft de omgang met afstromend hemelwater. De belangrijkste uitgangspunten hierbij zijn

het hydrologisch neutraal ontwikkelen en het doorlopen van de volgorde 'hergebruik-vasthouden-berging-afvoer'.

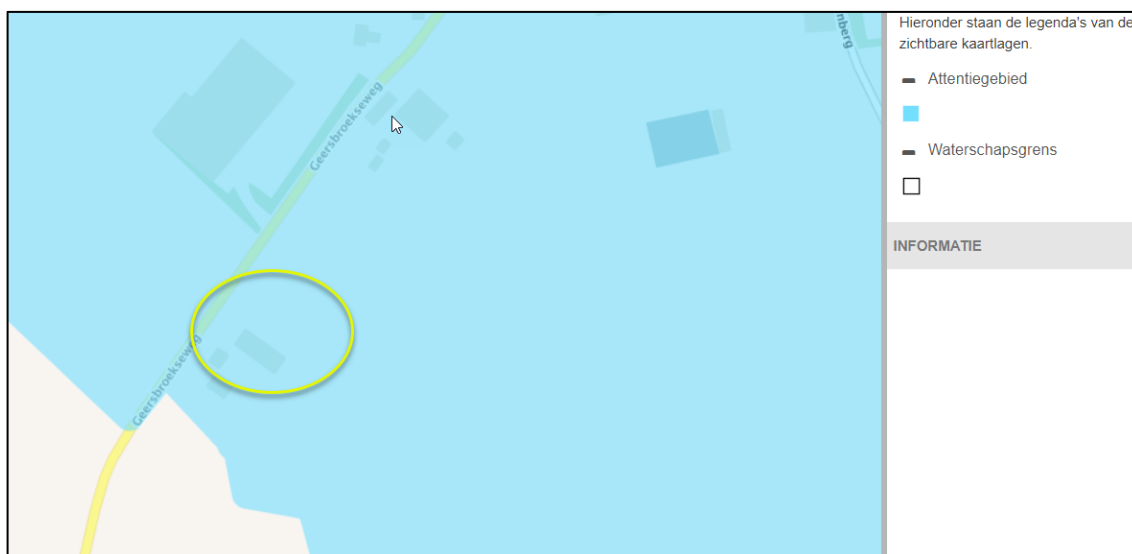
De planlocatie valt binnen het beheersgebied van Waterschap Brabantse Delta. Ook voor het Waterschap Brabantse Delta is hydrologisch neutraal ontwikkelen speerpunt bij ruimtelijke ingrepen in haar beheersgebied. Hydrologisch neutraal bouwen wil zeggen dat de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. De drie Brabantse waterschappen hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde beleidsuitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Het waterschap maakt onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², 2.000 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

4.7.2. Onderzoek

Onderhavig project voorziet in de bouw van een vrijstaande woning met terreinverharding, waar voorheen een weiland aanwezig was. Naar verwachting zal het verhard oppervlak toenemen met 250 m² voor de woning en 200 m² voor de terreinverharding. In totaal derhalve ca. 450 m².

Zoals blijkt uit de onderstaande figuur is de planlocatie gelegen in een keurattentiegebied. Bij de attentiegebieden gaat het om beschermingsgebieden van gemiddeld 500 meter rond de zogenaamde "natte natuurparels".



Figuur 13 uitsnede kaartlaag attentiegebied Keur Brabantse Delta

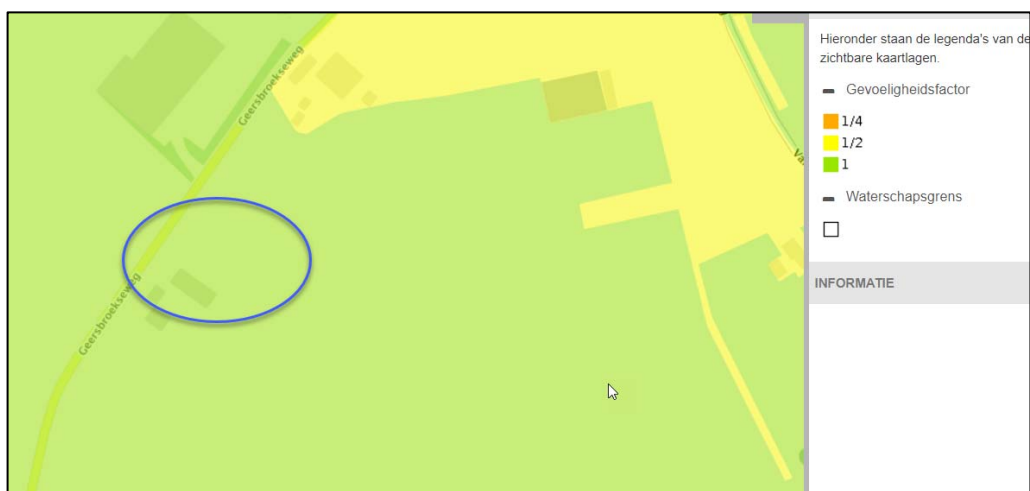
In de beoogde situatie is er een toename van 450 m² verhard oppervlak. Omdat er een toename verharding is dient er een maatregel getroffen te worden om het hemelwater op te vangen. De grootte van de retentievoorziening wordt berekend conform de rekenregel welke in de nieuwe Algemene regels van de Keur van de waterschappen is geïntroduceerd. Deze rekenregel luidt: Benodigde compensatie (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x 'gevoeligheidsfactor' x 0,06 (m).

De gevoeligheidsfactor is af te leiden uit de kaart welke bij de Keur is gevoegd. Hierbij is het grondgebied van het waterschap verdeeld in drie categorieën. Naarmate de gevoeligheid van een gebied of oppervlaktewatersysteem voor de gevolgen van piekafvoeren lager is, is minder compensatie nodig. Er worden drie waarden voor de gevoeligheidsfactor gehanteerd: $\frac{1}{4}$ (Laag), $\frac{1}{2}$ (Gemiddeld) en 1 (Hoog)

4.7.3. Dubbelbestemming 'Natte natuurparel bufferzone'

De percelen hebben de dubbelbestemming 'Waterstaat – Natte natuurparel bufferzone'. Die bestemming houdt in dat de percelen mede zijn bestemd voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de hydrologische waarden van de bufferzone rondom de natte natuurparel.

In de regels bij die dubbelbestemming is daarom een extra vergunningplicht opgenomen (art. 5.2.1 van de regels), wanneer het bouwen aan de in dat artikel opgenomen voorwaarden voldoet. De vergunning wordt alleen verleend als de geen afbreuk aan het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van de hydrologische waarden wordt gedaan met het bouwproject.



Figuur 14 uitsnede kaartlaag gevoeligheidsfactor Keur Brabantse Delta

4.7.4. Conclusie

Zoals uit de onderstaande figuur blijkt is er voor de projectlocatie een gevoeligheidsfactor van 1 (Hoog) van toepassing. Aldus is een compensatie vereist van 27 m^3 . Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal een nader te bepalen infiltratievoorziening worden opgenomen met voldoende capaciteit. Daarnaast dient in het kader van de dubbelbestemming natte natuurparel (bufferzone) een omgevingsvergunning te worden aangevraagd.

5. Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk worden de omgevingsaspecten die met het initiatief verband houden behandeld.

5.1. *Natuur en ecologie*

5.1.1. **Beleid**

De nieuwe Wet Natuurbescherming is op 1 januari 2017 in werking getreden. Deze wet vervangt de Boswet, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998. De Nederlandse natuurwetgeving valt uiteen in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Beiden zijn geïmplementeerd in de Wet Natuurbescherming en omvat de beschermde natuurmonumenten alsmede de gebieden met de status Vogel- en/of de Habitatrichtlijngebied. Globaal kan gesteld worden dat de gebiedsbescherming gericht is op de bescherming van de waarden waarvoor een gebied is aangewezen. Deze bescherming is gebieds-specifiek, maar kent wel de zogenaamde externe werking. Dat wil zeggen dat ook handelingen buiten het beschermde gebied niet mogen leiden tot verlies aan kwaliteit in het beschermde gebied.



Figuur 15 Uitsnede Natura 2000 kaart plangebied

Het dichtstbij gelegen Natura 2000 gebied betreft het Ulvenhoutse Bos. De afstand tot dat gebied bedraagt ongeveer 1,5 km.

De soortbescherming is opgenomen in de Wet Natuurbescherming. Deze bescherming geldt overall in Nederland, ook in de beschermde gebieden. De soortbescherming kent geen externe werking. Projecten worden getoetst aan de directe invloed op beschermde waarden binnen de grenzen van het projectgebied. De wet regelt de bescherming van wilde dier- en plantsoorten. Ook omvat de wet de bescherming van Habitatrichtlijnsoorten buiten de aangewezen Natura 2000 gebieden.

Volgens de Wet Natuurbescherming mogen beschermde dier- en plantsoorten niet worden verwond, gevangen, opzettelijk worden verontrust of gedood. Voortplanting mag niet worden

verstoord en vaste rust- of verblijfplaatsen mogen niet worden beschadigd, vernield of verstoord.

Beschermden planten mogen op geen enkele wijze van hun groeiplaats worden verwijderd of anderszins worden vernield. Ook legt de wet de zorgplicht van de burger voor de flora en fauna vast. Er zijn vrijstellingsbepalingen, onder andere in verband met de jacht en de schadebestrijding. Afwijkingen van de verbodsbepalingen zijn mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Conform de Wet Natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde natuurwaarden binnen het projectgebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid van de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming.

5.1.2. Onderzoek

Ten behoeve van het initiatief is een quickscan flora en fauna uitgevoerd (bijlage 4). Daaruit is gebleken dat er geen beschermde flora aanwezig is. Wel is er beschermde fauna aanwezig. Er zijn huismussen aanwezig rondom de gebouwen en in struiken. Op de zolder van het woonhuis is een keutel van vermoedelijk gewone dwergvleermuis aangetroffen. Dit duidt op een mogelijk gebruik als nest en/of verblijfplaats van de gebouwen door huismus en vleermuizen. Voor de huismus zijn essentiële habitatelementen zoals schuilstructuren, stofbad mogelijkheden, voedselaanbod en nestgelegenheid in de directe omgeving aanwezig.

De Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn hebben tot doel de bescherming van (vogel)soorten en hun natuurlijke habitats. Elke lidstaat is verplicht om speciale beschermingszones (SBZ's) aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen, bekend als de Natura 2000 gebieden. Deze beide richtlijnen zijn geïmplementeerd in de nationale wetgeving via de gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet 1998. Deze is intussen vervangen door de Wet natuurbescherming die op 1 januari 2017 grotendeels in werking is getreden.

Het Programma Aanpak Stikstof 2015 - 2021 (hierna: PAS) is op 15 juli 2015 in werking getreden. Het PAS had tot doel om de depositie van stikstof op de Natura 2000- gebieden te verminderen, de natuur te versterken en ruimte te bieden voor economische ontwikkelingen. Het is een programma tot stand gekomen op grond van de Natuurbeschermingswet 1998. Aan de PAS was een systeem gekoppeld voor het berekenen van de stikstofdepositie, de AERIUS-calculator.

Uit een aantal uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 blijkt dat het PAS niet als basis mag worden gebruikt voor toestemming voor activiteiten die extra stikstofuitstoot veroorzaken. Op basis van het PAS werd, vooruitlopend op toekomstige positieve gevolgen van maatregelen voor beschermde natuurgebieden, alvast toestemming gegeven voor activiteiten die mogelijk schadelijk waren voor die gebieden. Zo'n toestemming vooraf mag niet op grond van de Europese Habitatrichtlijn. Die eist namelijk dat vooraf vast moet staan dat de geplande maatregelen daadwerkelijk resultaat hebben.

Als gevolg van die uitspraken is vertraging opgetreden in een groot aantal projecten en stagneert ook vergunningverlening in het kader van de Wet natuurbescherming. Intussen wordt volop gewerkt aan oplossingen daarvoor. Eén van die oplossingen is dat er een geactualiseerde versie van de AERIUS-calculator is ontwikkeld, die voor kleinere projecten toegepast kan worden om de effecten daarvan op de stikstofdepositie te berekenen. Als met de AERIUS-calculator kan worden aangetoond worden dat er geen rekenresultaten hoger dan

0,00 mol/ha/j zijn dan leidt het project niet tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van de omliggende Natura 2000-gebieden

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat er vanwege het project geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden. Een toestemming op grond van de Wet natuurbescherming is dan ook niet benodigd voor de realisatie van het project. De Wet Natuurbescherming vormt geen belemmering voor het project. De berekening met een daarbij behorende notitie is toegevoegd als bijlage 5 bij deze toelichting.

5.1.3. Conclusie

Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de sloop van de aanwezige gebouwen mogelijk leidt tot verstoring van individuen van beschermde fauna soorten. Om dit te kunnen vaststellen is nader onderzoek noodzakelijk. Dat is ook verricht. De conclusies uit dat rapport zijn dat er binnen het plangebied geen beschermde flora aanwezig is, maar wel beschermde fauna. Het woonhuis wordt door huismus gebruikt als voortplantingsplaats en zeer waarschijnlijk als vaste verblijfplaats. Voor huismus zijn essentiële habitatelementen zoals schuilstructuren, stofbad mogelijkheden, voedselaanbod en nestgelegenheid in de directe omgeving aanwezig. Naast het woonhuis aan de Geersbroekseweg 29a worden ook panden ten zuiden van dit perceel door meerdere huismussen gebruikt als voortplantingsplaats. Doordat huismus geen gebruik maakt van de aanwezige zuidelijke voormalige kippenschuur zal de sloop van deze schuur de “lokale staat van instandhouding” van de aanwezige huismussen niet aantasten.

Door de bouw van een nieuw woonhuis in het noordelijke plangebied zal een deel van het foerageergebied van de aanwezige huismussen wegvallen. Naar verwachting zal dit slechts een gering effect hebben op de aanwezige lokale mussenpopulatie. Dit is in het bijzonder gelegen aan de connectiviteit met de overige omgeving en de lage aantallen huismus ter plekke.

Uit nader onderzoek is blijkt dat huismussen geen gebruik maken van de aanwezige te slopen schuur.

De aanwezigheid van enkele keutels van (vermoedelijk) gewone dwergvleermuis duidt bovendien op een incidenteel gebruik door een individu of een eerste indicatie voor een koloniegebruik is op basis van deze gegevens niet te bepalen. Indien de zolder van het woonhuis wordt gerenoveerd dan wel gesloopt wordt aanbevolen alsnog nader onderzoek naar vleermuizen te doen. Dat is thans echter niet aan de orde.

Ten aanzien van de gebiedsbescherming kan worden geconcludeerd dat er vanwege het project geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden. Een toestemming op grond van de Wet natuurbescherming is dan ook niet benodigd voor de realisatie van het project en die wet vormt geen belemmering voor het project.

5.2. *Archeologie en cultuurhistorie*

5.2.1. Archeologie

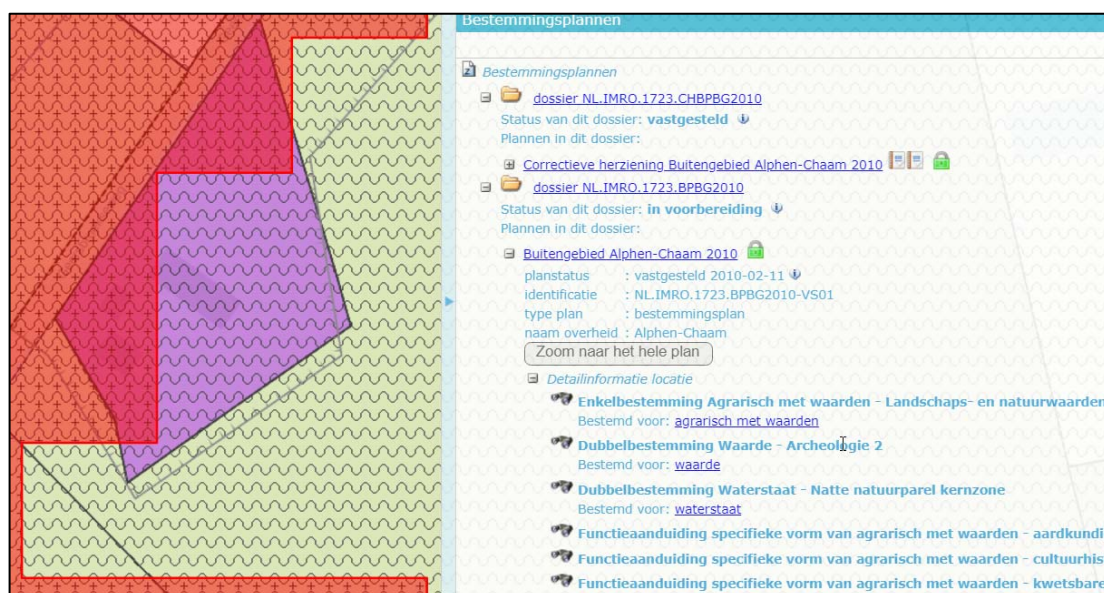
Beleid

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 archeologisch erfgoed. Ook Nederland heeft het verdrag ondertekend. De uitgangspunten

van dit Europese verdrag zijn in de Nederlandse wet- en regelgeving verankerd door middel van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) die intussen is opgegaan in de Erfgoedwet. De bescherming van het archeologisch erfgoed is geregeld via het planologische spoor. In de wet is onder andere bepaald dat gemeenten in nieuwe bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. In het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Alphen-Chaam 2010 heeft een gedeelte van de gronden ter plaatse van de projectlocatie de waarde 'Archeologie 2' gekregen. Dat is weergegeven op de onderstaande figuur. In de regels van het bestemmingsplan is voor gronden met deze waarde opgenomen dat voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m² een rapport overgelegd dient te worden waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de nieuwe bestemming zullen worden verstoord, naar oordeel van burgemeesters en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld. Voor het overige hebben de gronden geen dubbelbestemming voor archeologie.

5.2.2. Conclusie

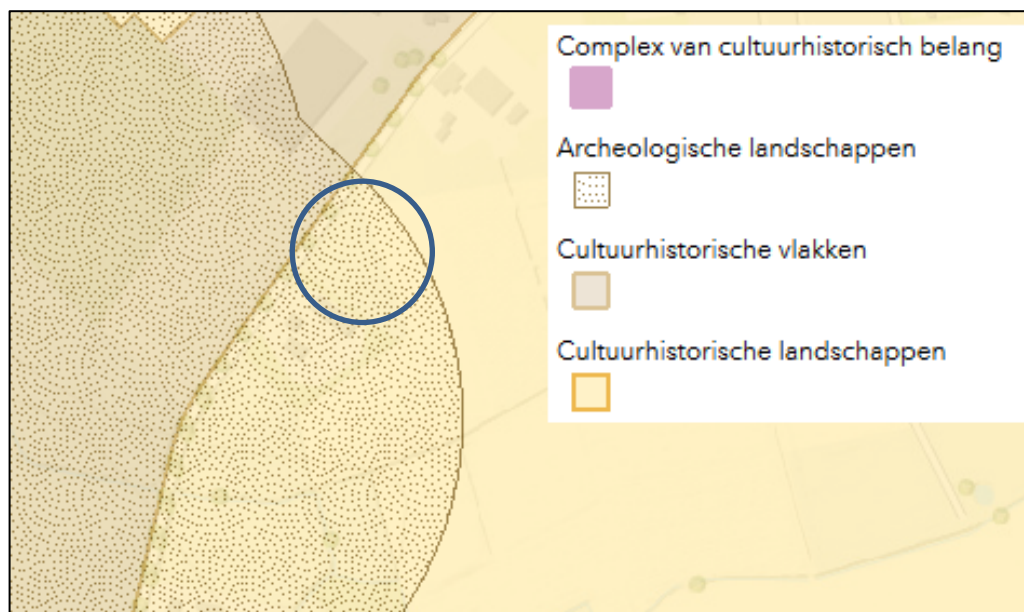
Het bouwplan op de projectlocatie is aanmerkelijk kleiner dan 500 m². De conclusie is dat archeologie geen belemmering vormt voor het initiatief.



Figuur 16 uitsnede verbeelding met dubbelbestemming archeologie -2 in rood weergegeven

5.2.3. Cultuurhistorie

Zoals uit de bovenstaande afbeelding van de Cultuurhistorische Waardenkaart Brabant blijkt, is het perceel gelegen in Archeologisch landschap en in cultuurhistorisch landschap.



Figuur 17 Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Brabant

Het gebied wordt gekenmerkt door een oud, plaatselijk goed bewaard gebleven cultuurlandschap met tal van oudere en jongere landgoederen. Opmerkelijk zijn de oude bosgebieden Mastbosch, Liesbosch en Ulvenhoutsche Bosch, die tot de oudste van Nederland behoren. Ten noorden van Breda ligt een gaaf militair landschap (onderdeel van de Zuiderwaterlinie), bestaande uit schansen, twee linies en inundatiegebieden.

In de regio liggen de volgende cultuurhistorische landschappen van provinciaal belang: Oud zandlandschap bij Castelné; Landgoederenzone ten zuiden van Breda; Landgoederenzone ten zuiden van Tilburg, gedeeltelijk ook in de regio's Meierij en Kempen gelegen; Zuiderwaterlinie ten noorden van Breda en bij Terheijden.

Dragende structuren in de regio zijn: De oude dorpen en buurtschappen met akkercomplexen, groenlanden, (voormalige) heidevelden en groenstructuren; De landgoederen met oude en jongere boscomplexen; De jonge heideontginningen en de verdedigingswerken ten noorden van Breda en bij Terheijden.

De ontwikkelingsstrategie voor het gebied is:

1. Behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio.
2. De cultuurhistorische waarden van de Baronie in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten. Dit geldt in het bijzonder voor de cultuurhistorische landschappen.
3. Het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief (o.a. door afstemming van het gemeentelijk archeologiebeleid) van de archeologische landschappen: "Beekdal van de Mark" en "Dekzandeiland Alphen-Baarle".

5.2.4. Conclusie

Dit heeft geen effect voor het plangebied.

5.3. Technische infrastructuur

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen hoogspanningslijnen en GSM-masten en kan dus ook geen interactie plaatshebben.



Figuur 18 Uitsnede Netkaart projectlocatie

Zoals op de bovenstaande figuur te zien is, ligt het plangebied niet in een beschermingszone van een in de omgeving gelegen leiding. Deswege levert de technische infrastructuur geen belemmeringen op voor de beoogde herontwikkeling.

5.4. Landschappelijke inpassing

Ten behoeve van het plan is ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Dat is opgenomen in bijlage 1. Het landschappelijk inpassen van het initiatief is als voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen. Met de landschappelijke inpassing wordt aangesloten op de bestaande situatie en de potentiële waarden en kwaliteiten in en rondom het plangebied. Het plan bestaat uit 2 delen. Hierna is een afbeelding van het voorstel tot landschappelijke inpassing opgenomen voor de locatie van de nieuwe woning.



Figuur 19 Voorstel tot landschappelijke inpassing RvR woning

Voor het deel waarop de bestaande woning is gesitueerd ziet de landschappelijke inpassing er uit zoals op onderstaande figuur is weergegeven.



Figuur 20 landschappelijke inpassing bestaande woning

Beide bovenstaande figuren zijn in een grotere variant opgenomen in de bijlage bij het landschappelijk inpassingsplan. Voor een uitgebreide toelichting op beelden in de figuur wordt verwezen naar de beide plannen in de bijlage.

6. Juridische planopzet

6.1. Inleiding

Het bestemmingsplan “Geersbroekseweg 29a” bestaat uit een verbeelding en regels en gaat vergezeld van onderhavige toelichting. De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangeduid met daaraan gekoppelde regels met betrekking tot bouwen en gebruik. De toelichting bij het plan heeft geen juridisch bindende werking maar biedt een overzicht van de onderzoeksresultaten en planmotivatie.

6.2. Algemene toelichting verbeelding

De analoge verbeelding bestaat uit één planverbeelding. De locatie Geersbroekseweg 29a is weergegeven op blad 1 en getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. De bestemming “Wonen” is aangegeven, alsmede de dubbelbestemming “Waterstaat – Natte natuurparel bufferzone”. Daarnaast is de dubbelbestemming archeologie-2 voor een deel van het plangebied opgenomen alsmede de aanduiding van de bebouwingsconcentratie.

6.3. Algemene toelichting regels

De regels in dit bestemmingsplan zijn ontleend aan de regels van het bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld op 11 februari 2010 en voor zover relevant tevens die van de Correctieve herziening 2015. Op enkele punten zijn de regels nader gepreciseerd voor de locatie Geersbroekseweg 29a. Aan de regels is een bepaling toegevoegd met betrekking tot het voorzien in voldoende parkeergelegenheid. De noodzaak daartoe vloeit voort uit gewijzigde wetgeving.

6.4. Toelichting bestemmingen

6.4.1. “Wonen”

De gronden op de planlocatie zijn bestemd voor “Wonen”. Dit betreft zowel de bestaande woning die met dit initiatief wordt omgezet van bedrijfswoning naar burgerwoning, als de nieuw te bouwen woning noordoostelijk van de bestaande. Deze gronden zijn bestemd voor twee woningen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen en/of mantelzorg en kleinschalig logeren. Dit met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven. Daarnaast zijn daarbij bijgebouwen toegestaan. Er zijn twee aparte bouwvlakken opgenomen voor twee vrijstaande woningen. De nieuw te bouwen woning zal via een aanduiding een maximum inhoud van 1100 m³ mogen hebben.

6.4.2. “Groen – Landschappelijke inpassing”

De voor ‘Groen – Landschappelijke inpassing’ aangewezen gronden zijn bestemd voor het realiseren van de landschappelijke inpassing. De bestemming is gelegd om de landschappelijke inpassing van de woningen zeker te stellen. Met deze bestemming wordt de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing zoals weergegeven in bijlage 1 bij deze toelichting, verzekerd.

6.4.3. Dubbelbestemming “Waterstaat – Natte natuurparel bufferzone”

De voor ‘Waterstaat – Natte natuurparel bufferzone’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel

en/of ontwikkeling van de hydrologische waarden van de bufferzone rondom de natte natuurparel. Er is een omgevingsvergunning nodig voor het aanleggen als een of meer van de situaties in artikel 29.2.1 van het bestemmingsplan “Correctieve herziening Buitengebied Alphen-Chaam 2010” zicht voordoet.

6.4.4. Dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 2”

De voor “Waarde – Archeologie 2” bestemde gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden. Er dient een archeologisch onderzoeksrapport te worden overgelegd als een van de in artikel 4.2 genoemde situaties zich voordoet.

7. Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid en de grondexploitatie.

7.1. Financiële uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexxwet) in werking getreden. In deze Grexxwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel, die mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Alphen-Chaam zal in het kader van het bepaalde in de Grexxwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. Door de initiatiefnemer wordt een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten met de gemeente Alphen-Chaam waarin is bepaald dat de initiatiefnemer de kosten voor rekening neemt. Daarin worden ook de planschadeverhaalskosten opgenomen.

De initiatiefnemer is zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van hem komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing, de legeskosten die voldaan dienen te worden en eventuele planschade die door uitvoering van het plan optreedt.

8. Vooroverleg

8.1. Voorontwerpbestemmingsplan

Er heeft voor een periode van 6 weken een voorontwerpbestemmingsplan ter visie gelegen. Eenieder heeft de gelegenheid gehad om daarop een inspraakreactie in te dienen. De nota van inspraak is hierna opgenomen bij deze toelichting. Op het voorontwerpbestemmingsplan zijn 2 inspraakreacties ingediend, door de provincie en door het waterschap. Hierna wordt nader ingegaan op de ingekomen inspraakreacties. Eerst volgt een zakelijke weergave van de inhoud en dan wordt een reactie gegeven.

Provincie Noord-Brabant, 22 oktober 2018 (Bijlage 7)

De provincie maakt 3 opmerkingen bij het voorontwerpbestemmingsplan.

1. In de toelichting op het plan wordt gesteld dat het perceel ligt aan de rand van een omvangrijk gebied dat in het geldende bestemmingsplan “Buitengebied” is geduoid als ‘bebouwingsconcentratie 2’. Dit is gebaseerd op de gemeentelijke BiO nota. In het plan “Buitengebied” zelf, worden geen mogelijkheden geboden om een ruimte voor ruimte woning te bouwen binnen bebouwingsconcentraties. Vooralsnog gaat het in dat plan enkel om het bieden van mogelijkheden met betrekking tot bestaande bebouwde locaties en het eventueel toevoegen van bouwvolume. De provinciale BiO regeling is inmiddels ingetrokken en vervangen door de Verordening Ruimte, waaraan gemeentelijke plannen ook getoetst worden. De locatie in ogeschouw nemend, wordt geconstateerd dat er geen sprake is van een ligging in een bebouwingsconcentratie als bedoeld in de Vr. Ook de toelichting geeft er geen blijk van dat er aan de regels van de Vr is getoetst. Het perceel ligt niet in een bebouwingsconcentratie, zodat er geen Ruimte voor Ruimte woning kan worden

gebouwd. Er wordt dan ook op aangedrongen om het plan niet verder in procedure te brengen.

2. De omzetting van het bestaande bedrijf naar een reguliere woonbestemming is mogelijk op grond van artikel 6.7 lid 5 Vr, onder sloop van overtollige bebouwing. Daarnaast dient de omzetting gepaard te gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap als bedoeld in 3.2 Vr. Verder is het 'afsprakenkader kwaliteitsverbetering van het landschap voor de regio West-Brabant' op de ontwikkeling van toepassing. De toelichting bevat hieromtrent geen verantwoording. De gepresenteerde landschappelijke inpassing heeft alleen betrekking op de Ruimte voor Ruimte kavel en niet tevens op de kwaliteitsverbetering van het bedrijfsperceel. Verzocht wordt het plan op dit punt aan te vullen.
3. Ook wordt in het licht van zorgvuldig ruimtegebruik verzocht om de omvang van de woonbestemming op het zuidelijke perceeldeel nader in ogenschouw te nemen, omdat die buiten de kaders treedt van de vigerende bedrijfsbestemming en toch een forse omvang blijft behouden van 4.809 m².

Reactie gemeente

1. Er is een aanvullende onderbouwing gemaakt ten aanzien van de ligging van het perceel in een bebouwingsconcentratie. De onderbouwing is opgenomen in de bijlage 5 bij deze toelichting. Daaruit blijkt dat het voorontwerpbestemmingsplan "Geersbroekseweg 29a", waarop de gemeente Alphen-Chaam een reactie heeft ontvangen, inhaakt op de mogelijkheden die de Vr biedt voor percelen in bebouwingsconcentraties. Het bestemmingsplan maakt gebruik van de aanduiding "Bebouwingsconcentratie", zoals het perceel die kende in het bestemmingsplan "Buitengebied Alphen-Chaam" uit 2010, waarop de provincie verzuimd heeft te reageren. Op eerdere plannen van de gemeente waarin de bebouwingsconcentratie was begrensd om het perceel, is ook niet gereageerd. Vastgesteld kan voorts worden dat de definities voor 'bebouwingsconcentratie' en 'bebouwingscluster' thans nog exact hetzelfde luiden als in de Vr 2012 het geval was. Voor wat betreft die in de notitie BiO kan worden gezegd dat deze op ondergeschikte punten anders luiden, doch dat voor zover daarmee een verruiming is beoogd, deze geen consequenties had voor het onderhavige perceel. Er is geen enkele wijziging in de uitgezette beleidslijn. Daarmee staat de begrenzing ook voor de provincie vast. Ook uit de relevante jurisprudentie blijkt dat de dichtheid van de bestaande bebouwing en de ligging daarvan buiten het bestaand stedelijk gebied van belang zijn voor de aanduiding als bebouwingscluster. De gemeente en initiatiefnemer mochten er daarom vanuit gaan dat zij de mogelijkheden die de ligging van het perceel in een bebouwingsconcentratie met zich meebrengt, konden benutten. Er is contact geweest tussen de gemeente en de provincie naar aanleiding van deze inspraakreactie. In dat contact heeft de provincie aangegeven het standpunt op dit punt te herzien, in die zin dat toch sprake is van een bebouwingsconcentratie en een planologisch aanvaardbare locatie.
2. Het klopt dat het landschappelijk inpassingsplan enkel voorziet in de inpassing van het Ruimte voor ruimte kavel. Het landschappelijk inpassingsplan wordt aangepast in die zin dat er ook op het bedrijfsperceel een landschappelijke inpassing zal plaatsvinden. Verder wordt het plan aangepast in die zin dat er een bestemming "Groen – Landschappelijke inpassing" wordt opgenomen, waarin de voorwaardelijke verplichting tot het realiseren en in stand houden van de landschappelijke inpassing wordt gekoppeld aan de omgevingsvergunning voor het bouwen en dus wordt

verzekerd. Voor wat betreft de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt het plan aangevuld met een berekening en een toelichting daarop.

3. De begrenzing van de woonbestemming op het zuidelijke perceel wordt verkleind. De begrenzing daarvan wordt gelijkgetrokken met die van de bedrijfsbestemming zoals die in het geldende bestemmingsplan zit.

Provincie Noord-Brabant, 27 november 2019 (bijlage 7)

De provincie Noord-Brabant heeft in een tweede vooroverleg reactie nog de volgende opmerkingen gemaakt.

1. Gezien het rapport “onderbouwing bebouwingsconcentratie Geersbroekseweg” van 17 januari 2019, zijn wij van mening dat de locatie voor de bouw van de Ruimte voor Ruimte woning aanvaardbaar is. Ter nadere onderbouwing kan echter nog iets explicieter worden ingezoomd op het nabijgelegen cluster en de lintbebouwing. Graag aanvullen.
2. Er is nog geen Ruimte voor Ruimtetitel aanwezig. Deze dient in ieder geval vóór de vaststelling van het bestemmingsplan aan ons te worden overgelegd.
3. Daar waar nog wordt gesproken van de Verordening Ruimte, dient de tekst te worden geactualiseerd naar de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Reactie gemeente

1. De tekst van de toelichting bij het bestemmingsplan is aangevuld in bedoelde zin in paragraaf 3.2.2.
2. De Ruimte voor Ruimtetitel zal vóór de vaststelling van het bestemmingsplan aan de provincie worden overgelegd.
3. De teksten in de toelichting die schreven over de ‘Verordening ruimte’ en de ‘Structuurvisie Ruimtelijke Ordening’, zijn herschreven naar de ‘Interim Omgevingsverordening’ en de ‘Omgevingsvisie De Kwaliteit van Brabant’.

Waterschap Brabantse Delta, 22 oktober 2018 (Bijlage 8)

1. In de waterparagraaf van de plantoelichting is aangegeven dat in verband met de toename verhard oppervlak met 450 m² een retentievoorziening ter grootte van 27 m³ vereist is. Er geldt echter op grond van het beleid van het waterschap een vrijstelling voor uitbreidingen tot maximaal 2.000 m². De retentievoorziening is een prima maatregel, maar geen vereiste vanuit het waterschap. Er is een positief wateradvies.
2. Er wordt verder op gewezen dat 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.

Reactie gemeente

Voor kennisgeving aangenomen.

8.2. *Ontwerpbestemmingsplan*

Het onderhavige ontwerpwijzigingsplan heeft ingevolge artikel 3.9a en volgende van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 24 december 2019 gedurende zes weken ter visie gelegen, waarbij er gelegenheid is tot het indienen van zienswijzen.

Er zijn geen zienswijzen ingediend. Wel zijn enkele ondergeschikte tekstwijzigingen doorgevoerd in deze toelichting.