

BESTEMMINGSPLAN BEDRIJVENTERREIN CHAAM 2014

Gemeente Alphen-Chaam

Planstatus:	ontwerp
Datum:	17 februari 2015
Plan identificatie:	NL.IMRO.1723.BPbedrChaam-ON01
Auteur(s):	Tara Lauwers, Bart van der Moere
Contact gemeente:	Michiel Gorissen

Historie

Concept	2 mei 2014
Voorontwerp	13 juni 2014
Ontwerp	11 september 2014
Vastgesteld	5 februari 2015

1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doel en inhoud van het bestemmingsplan	5
1.3 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.4 Vigerend bestemmingsplan	5
1.5 Leeswijzer	5
2 Beleidskader	6
2.1 Algemeen	6
2.2 Rijksbeleid	6
2.3 Provinciaal beleid	7
2.4 Gemeentelijk beleid	9
3 Ruimtelijke en functionele analyse	11
3.1 Ruimtelijke structuur	11
3.2 functionele structuur	11
3.3 Verkeer en parkeren	12
4 Leefmilieu, waarden en belemmeringen	14
4.1 Inleiding	14
4.2 Milieuzonering	14
4.3 Geluidhinder	15
4.4 Bodem	16
4.5 Waterhuishoudkundige aspecten	16
4.6 Straalpaden, kabels en leidingen	17
4.7 Externe veiligheid	17
4.8 Luchtkwaliteit	19
4.9 Natuur	19
4.10 Archeologie en cultuurhistorie	19
4.11 Duurzaamheid	20
5 HANDHAVING	21
5.1 Inleiding	21
5.2 Handhavingsbeleid	21
6 Juridische planopzet	22
6.1 Inleiding	22
6.2 Algemene uitgangspunten	22
6.3 Indeling van de hoofdstukken	22
6.4 Bestemmingsregeling	25
6.5 Bestemmingssystematiek	27
7 Financiële uitvoerbaarheid	28
7.1 Economische uitvoerbaarheid	28
8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
8.1 Inleiding	29
8.2 Vooroverleg	29
8.3 Inspraak	29
8.4 Vaststellingsprocedure	29

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein in de kern Chaam is bijna ouder dan 10 jaar. Het gemeentebestuur van Alphen-Chaam heeft de ambitie om de verouderde bestemmingsplannen te actualiseren en standaardiseren. Onderhavig bestemmingsplan vormt de actualisatie voor het bedrijventerrein in de kern Chaam.

De gemeente streeft naar een uniforme en actuele regeling voor de gehele gemeente.

1.2 Doel en inhoud van het bestemmingsplan

Onderhavig bestemmingsplan is een zogenaamd beheerplan. Het vormt een actualisatie van het vigerende planologische regime voor het bedrijventerrein van de kern Chaam: het legt de bestaande situatie vast, faciliteert de gewenste ontwikkelingen die binnen de planperiode te verwachten zijn en gaat ongewenste ruimtelijke activiteiten tegen. De ruimtelijke kwaliteit van het plangebied zal worden behouden en daar waar nodig versterkt.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het bedrijventerrein in de kern Chaam. Het bedrijventerrein Chaam is een gemengd bedrijventerrein gelegen ten oosten van de bebouwde kom van Chaam in de gemeente Alphen-Chaam. Het plangebied wordt in het zuiden begrensd door de Baarleseweg. Aan de westzijde en oostzijde vormen de achterste perceelsgrenzen van respectievelijk de woonbebouwing aan de Meijsberg en de oostelijke bedrijfsbebouwing de plangrenzen. Het plangebied wordt ten noorden begrensd door de Groot Heiveltje Beek en het buitengebied van Chaam.



Bron: gemeente Alphen Chaam

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het volgende bestemmingsplan:

- "Bestemmingsplan Bedrijventerrein Chaam", vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 24 juni 2004 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 9 september 2004.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader behandeld. De ruimtelijke en functionele analyse staat in hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 bevat een beschrijving van het leefmilieu, waarden en belemmeringen. De juridische planopzet is terug te vinden in hoofdstuk 5. De financiële uitvoerbaarheid staat in hoofdstuk 6 en de maatschappelijke uitvoerbaarheid in hoofdstuk 7.

2 BELEIDSKADER

2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de beleidskaders die van belang zijn voor het bedrijventerrein Chaam aan de orde gesteld. Middels beknopte samenvattingen van relevante beleidsnota's en plannen wordt een overzicht verkregen.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 22 november 2011 is de ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) door de tweede kamer aangenomen en vanaf 1 Januari 2012 is deze in werking getreden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bevat geen voor het bedrijventerrein Chaam relevant beleid.

2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het besluit is 30 december 2011 in werking getreden.

Op 1 oktober 2012 zijn aan het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) een aantal onderwerpen toegevoegd. Het gaat om de eerder aangekondigde onderwerpen Ecologische hoofdstructuur, elektriciteitsvoorziening, toekomstige uitbreiding hoofd(spoor)wegennet, veiligheid rond rijksvaarwegen, verstedelijking in het IJsselmeer, bescherming van primaire waterkeringen buiten het kustfundament en toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevat geen voor het bedrijventerrein Chaam relevante gebieden of regelingen.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

Op 19 maart 2014 is De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 - partiële herziening 2014 in werking getreden. De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie.

Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

In de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn twee ruimtelijke trends te onderscheiden: de schaalvergroting en de behoefte aan identiteit.

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

Dit is vertaald in de volgende 14 provinciale ruimtelijke belangen:

- Regionale contrasten;
- Een multifunctioneel landelijk gebied;
- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
- Een betere waterveiligheid door preventie;
- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- Duurzaam gebruik van de ondergrond;
- Ruimte voor duurzame energie;
- Concentratie van verstedelijking;
- Sterk stedelijke netwerk;
- Groene geleidingszone tussen steden;
- Gedifferentieerd aanbod aan goed bereikbare vrijetijdsvoorzieningen;
- Economische kennisclusters;
- (inter)nationale bereikbaarheid;
- Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De provincie wil duurzaam en zuinig omgaan met de leefomgeving en de ruimte en een goede relatie creëren tussen wonen en werken in de stedelijke omgeving en een groene landelijke omgeving daarbuiten.

De provincie kiest in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in deze structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt.

De structuurvisie is samen met de Verordening Ruimte een middel om de provinciale ruimtelijke visie op Brabant te realiseren.

Het bedrijventerrein Chaam valt binnen het bestaande stedelijk gebied van Chaam, dat een "kern in landelijk gebied" is. In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen en werken.

In de kernen in het landelijk gebied hanteert de provincie als uitgangspunt dat alleen bedrijven worden gevestigd die qua aard, schaal en functie in de omgeving passen. Gemeenten hebben ruimte voor vestiging van kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid. Als doorgroei van bedrijven er toe leidt dat deze qua aard, schaal of functie niet meer passen in de omgeving, wil de provincie dat deze worden opgevangen op een daarvoor geschikt terrein in het stedelijk concentratiegebied.

2.3.2 Verordening Ruimte 2014

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening heeft de provincie Noord-Brabant een verordening opgesteld waarin de provincie aangeeft welke doelen en ambities bereikt moeten worden en welke instrumenten zij wil inzetten. In de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014, staan de juridisch bindende regels.

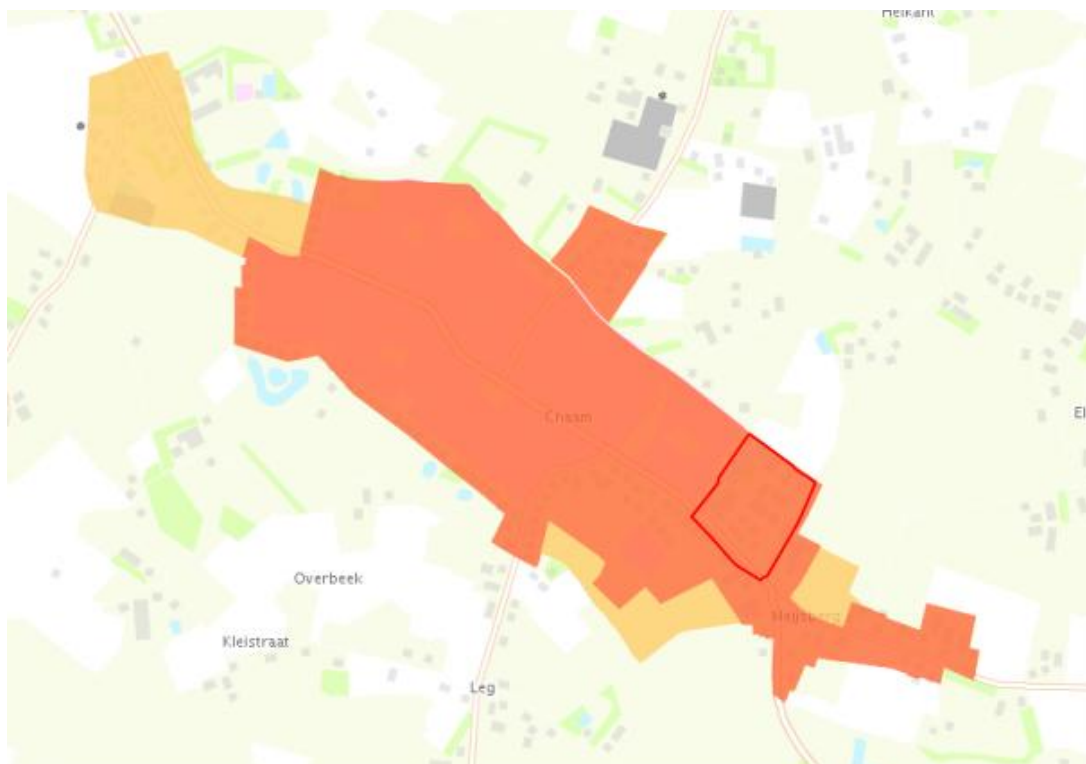
De provinciale Verordening ruimte is een concrete uitwerking van de ambities van de provincie Noord-Brabant. De Verordening ruimte 2014 geldt met ingang van 18 maart 2014.

De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om haar doelen te realiseren. In de verordening vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- Bevordering ruimtelijke kwaliteit;
- Bestaand stedelijk gebied;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Groenblauwe mantel;
- Gemengd landelijk gebied.

Het bedrijventerrein Chaam ligt volgens de verordening Ruimte 2014 in bestaand stedelijk gebied.



Voor bestaande bedrijventerreinen in bestaand stedelijk gebied gelden de volgende regels in de Verordening:

"Artikel 4.5 Bestaande bedrijventerreinen en kantorenlocaties

De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in de aanwijzing van een bedrijventerrein of een kantorenlocatie bevat een verantwoording over:

- a. de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden voor herstructurering alsmede voor zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in artikel 4.4, derde lid; of
- b. hoe het in stand houden van de geldende bestemming zich verhoudt tot de afspraken die in het regionaal ruimtelijke overleg zijn gemaakt over de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen en kantorenlocaties of de uitbreiding van zodanige terreinen en locaties als bedoeld in artikel 37.4, onder b."

Het artikel 4.4, derde lid, waarnaar wordt verwezen regelt het volgende:

"De wijze waarop zorgvuldig ruimtegebruik bedoeld in het eerste lid, onder c, wordt bevorderd, betreft in het bijzonder het opnemen van regels:

- a. om een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bij de inrichting van het bedrijventerrein of de kantorenlocatie te bevorderen;
- b. die een doelmatige verdeling van het ruimtebeslag voor bedrijven in verschillende milieucategorieën bevorderen;
- c. over de minimale omvang van de uit te geven bedrijfskavels;
- d. over een op de aard van het bedrijventerrein of de kantorenlocatie aangepast bebouwingspercentage en bouwhoogte;
- e. die oneigenlijk ruimtegebruik, gelet op de aard van het bedrijventerrein of de kantorenlocatie, tegengaan. "

- a. de vraag in hoeverre het al dan niet in stand houden van de geldende bestemming, met inbegrip van de regels inzake het tegengaan van oneigenlijk ruimtegebruik, als bedoeld in artikel 3.6, derde en vierde lid, zich verhoudt tot de afspraken die in het regionaal ruimtelijke overleg zijn gemaakt over de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen en kantorenlocaties of de uitbreiding van zodanige terreinen en locaties bedoeld in artikel 12.4, onder c. "

Toetsing aan het beleid

Het bedrijventerrein Chaam valt binnen het bestaande stedelijk gebied en is ingevuld met lokale bedrijvigheid. Het terrein is geheel uitgegeven en heeft een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag. De verschillende milieucategorieën zijn doelmatig verdeeld, waarbij rekening is gehouden met de mogelijke hinder richting de omliggende woningen. Aangezien het bedrijventerrein reeds volledig is uitgegeven en een bestaande afwisseling kent tussen kleine en grotere bedrijven is het opnemen van een minimale omvang voor de bedrijfskavels niet wenselijk. De regels voor het bebouwingspercentage en bouwhoogte zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan en passen goed bij een lokaal bedrijventerrein aan de rand van de kern. Oneigenlijk ruimtegebruik wordt in het bestemmingsplan tegengegaan. Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegestaan, perifere detailhandel in auto's alsmede een bouwmarkt is toegestaan. Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan past in het provinciale beleid.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie Alphen-Chaam

Het ruimtelijk functioneel beleid van de gemeente Alphen-Chaam is uiteengezet in de Structuurvisie Alphen-Chaam. Hierin is gekozen voor het imago van gemoedelijke maar zeker ook moderne plattelandsgemeente. De ambities van Alphen-Chaam komen in de structuurvisie tot uiting, namelijk:

- Versterking en verbreding van het economisch profiel door betere benutting van de toeristisch-recreatieve mogelijkheden.
- Inzet op leefbaarheid in de kernen door aandacht voor zowel woningbouw, voorzieningen, verkeer en openbare ruimte/groen.

- Versterking van de demografische balans door gerichte aandacht aan alle bevolkingsgroepen.
- Positiebepaling in het bestuurlijk krachtenveld op basis van eigen kracht en identiteit en het open benaderen van samenwerking, alliantievorming en eventuele opschaling met andere gemeenten.

Het op gang brengen en houden van de dynamiek in zowel de kernen, de bebouwingsconcentraties als het buitengebied is noodzakelijk voor de leefbaarheid, vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit. Dynamiek betekent namelijk investeringen in bedrijven en woningen. Naast het waar mogelijk faciliteren van dynamiek en vitaliteit (gekoppeld aan initiatieven) vormt het behoud en versterking van de (belevings-)kwaliteit het andere hoofddoel van deze structuurvisie.

Toetsing aan het beleid

Omdat het plangebied vrij compact is, blijft het beeld van een gemoedelijke gemeente gewaarborgd. De mogelijkheden die dit bestemmingsplan biedt dragen bij aan een dynamische en vitale gemeente. Geconcludeerd kan worden dat dit bestemmingsplan past in de Structuurvisie Alphen-Chaam.

2.4.1 Erfgoedbeleid 2008-2014

Met dit beleid wordt gestreefd naar een zorgvuldige omgang met het erfgoed. Erfgoed is om verschillende redenen van belang voor de gemeente, denk aan argumenten als educatie, toerisme en recreatie, economie en identiteit. Voor bebouwde monumenten geldt onveranderd dat behoud, beheer en gebruik de drie speerpunten voor de omgang met dit type monumenten blijven. Voor die locaties waarvan bekend is dat het een archeologische waarde heeft geldt dat behoud op de plaats van aantreffen de voorkeur heeft het zogenaamde behoud in situ. Alleen wanneer dit niet mogelijk is wordt gekozen voor behoud ex situ. Dit betekent dat de kennis over ons verleden door middel van een definitief onderzoek gewaarborgd blijft en de vondsten en documentatie buiten de oorspronkelijke vindplaats bewaard worden in depots musea en/of archieven. Naast zorg om het erfgoed is ook communicatie over erfgoed van belang om de interesse in erfgoed onder de bevolking te vergroten om te voorkomen dat kennis verloren gaat om de identiteit van een gebied te versterken etc.

Om de doelen te bereiken is een actiepuntenlijst opgesteld. De belangrijkste acties zijn:

- Het verwerken van de omgang met archeologie in de te actualiseren bestemmingsplannen. Het gaat dan om het dubbel bestemmen van archeologisch onderzoeksgebied en archeologische waardevol gebied. Aan deze dubbelbestemmingen worden aanlegvergunningstelsels gekoppeld waaraan dan vervolgens een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek is gekoppeld;
- Het informeren van de burger over gedane opgravingen exposities in de musea en andersoortige erfgoedactiviteiten;
- Het aanleggen van een erfgoeddossier waarin alle informatie over gebouwde monumenten opgravingen meldingen van bodemverstoringen et cetera worden opgenomen.

Toetsing aan het beleid

Het oostelijk deel van het plangebied kent een hoge archeologische verwachtingswaarde. Het hele gebied kent de dubbelbestemming waarde – archeologie. In het plangebied zijn geen bestaande monumenten aanwezig. Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan past in het erfgoedbeleid.

2.4.2 Welstand

De gemeenteraad van Alphen-Chaam heeft in mei 2011 besloten om gedurende twee jaar geen gebruik te maken van welstandadvies. In mei 2013 is deze periode voor onbepaalde tijd verlengd.

3 RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE ANALYSE

3.1 Ruimtelijke structuur

Kern Chaam

De kern Chaam is ontstaan op een dekzandrug ingeklemd tussen twee in noord westelijke richting lopende beekdalen. Tussen deze beken ontstond een langgerekt lint waarop haaks wegen het landschap in trokken die de verbinding legden met oude linten en clusters van agrarische bebouwing in het buitengebied. Op een centraal punt in het lint werd de NH-kerk gesticht waar rondom heen op een planmatige manier het lint verder werd verdicht. In het begin van de 20^e eeuw zijn ter hoogte van het centrumgebied de eerste uitbreidingen achter het lint gerealiseerd. In de tweede helft van de vorige eeuw is hier op een grootschaligere manier vervolg aan gegeven, hierbij is de langgerekte structuur van het dorp echter niet aangetast.

Bedrijventerrein Chaam

Ten zuidoosten van de kern Chaam ligt het bedrijventerrein Chaam. Op het bedrijventerrein hebben de afgelopen jaren veel ontwikkelingen plaatsgevonden. Het terrein omvat de Florijnstraat en dukaatstraat.

Het plangebied grenst aan de oost-, en noordzijde aan een nog open agrarisch gebied richting de Nieuweweg. Aan de west-, en zuidzijde grenst het bedrijventerrein aan de bebouwde kom van Chaam, met name aan de Baarleseweg en de Meijsberg. De Meijsberg is een gewone woonstraat met aan beide zijden woningen. Tussen de woonkavels en het bedrijventerrein ligt een groenstrook met retentievijver. De groenstrook is variërend in breedte tussen de 15 en 30 meter. Aan de Baarleseweg liggen, aansluitend op de Meijsberg, een aantal woningen die enkel door de weg worden gescheiden van het bedrijventerrein. Op het bedrijventerrein zijn 6 bedrijfswoningen aanwezig, waarvan 4 op de Florijnstraat één op de Baarleseweg en één op de Dukaatstraat.

Het bedrijventerrein, inclusief water en groen, beslaat een oppervlakte van 5,3 hectare. Het is een overzichtelijk bedrijventerrein, dat compact is opgebouwd. De bebouwing is dusdanig gesitueerd dat de representatieve gevels een verzorgde presentatie bieden vanaf de entrees aan het lint.

Groenstructuur

Het bedrijventerrein heeft een zeer beperkte groenstructuur. Tussen de woningen aan de Meijsberg en de Florijnstraat ligt een afschermende groenstrook met retentievijver. Tevens zijn op diverse bedrijfspercelen beperkte groenvoorzieningen aanwezig, bijvoorbeeld als tuin voor een bedrijfswoning.

3.2 functionele structuur

Bedrijven

Op het bedrijventerrein Chaam zijn de volgende bedrijven aanwezig:

adres	naam	inrichting	SBI	categorie
Baarleseweg 35	't Looiershuis	Meubel en antiekhandel	464	2
Baarleseweg 37a	T en T Meubelen	Detailhandel in meubelen en overige goederen	464	2
Baarleseweg 39	Autobedrijf Havermans B.V.	Verkoop en reparatie auto's	451,452,454	2
Baarleseweg 39	Sylka Fotografie	Fotografie	74	1
Baarleseweg 37	Meijvaert Beheer B.V.	Handel in antiek en curiosa	Nb	nb

Dukaatstraat 2	Dekover B.V.	vervaardiging van diverse tuinartikelen zoals zonnedoeken, schommels en overige speelartikelen	32999	3.1
Florijnstraat 1	In houdt	Aannemersbedrijf	41,42,43	3.1
Florijnstraat 1	Klusbedrijf Ionescu	Aannemersbedrijf	41,42,43	3.1
Florijnstraat 1	Schoonmaakbedrijf Ionescu	Schoonmaakbedrijf	812	
Florijnstraat 1	Synergy Venture Corporation	Gebruik niet bekend	Nb	nb
Florijnstraat 1	Autobedrijf van Boxtel	Verkoop en reparatie auto's	451,452,454	2
Florijnstraat 1	Marcel de Bie Houthandel	Openhaard hout, tuinhuisjes en chalets	16101	3.2
Florijnstraat 2	Autobedrijf Donkers B.V.	Verkoop en reparatie auto's	451,452,454	2
Florijnstraat 3	Spitters Machine Verhuur B.V.	Verhuur/lease machines en installaties voor de bouw		
Florijnstraat 4	Avanti meubel	Meubelhandel	464	2
Florijnstraat 5	Leegstaand	Nvt	Nvt	Nvt
Florijnstraat 6	Frank Oomen Auto's	Verkoop en reparatie auto's	451,452,454	2
Florijnstraat 6	Autoschadebedrijf J.G.O. B.V.	Autoschadebedrijf, plaatwerkerij etc.	45204	3.2
Florijnstraat 7	Brandweer	Brandweerkazerne	8425	3.1
Florijnstraat 7	Gemeentewerf	Gemeentewerf	381	3.1
Florijnstraat 8	Stabibois	Handel in houtproducten	464	2
Florijnstraat 9	Verheijen natuursteen	Handel in en bewerken van natuursteen	2373	4.2
Florijnstraat 10	Installatiebedrijf Elektro Michielsen B.V.	Installatie- en aannemersbedrijf	41,42,43	3.1
Florijnstraat 12	Serious Concepts B.V.	Vervaardiging keukenmeubels	32999	3.1
Florijnstraat 13	Hubo	Bouwmarkt	4752	2

Prostitutie

Voor prostitutiebedrijven geldt het uitgangspunt dat deze op het bedrijventerrein van de kern Chaam niet mogelijk worden gemaakt.

3.3 Verkeer en parkeren

Het bedrijventerrein grenst in het zuidwesten aan een provinciale weg, namelijk de Baarleseweg. Deze leidt richting het westen naar het centrum van Chaam, wanneer de weg richting het oosten wordt gevolgd leidt deze tot een splitsing waarna gekozen kan worden te vervolgen tot Alphen of Baarle-Nassau. De interne ontsluiting verloopt via de Dukaatstraat en de Florijnstraat naar de Baarleseweg.

Bij inrichting van het wegprofiel is rekening gehouden met parkeren op de openbare weg. Om parkeeroverlast te voorkomen dienen bedrijven te voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

4 LEEFMILIEU, WAARDEN EN BELEMMERINGEN

4.1 Inleiding

De ruimtelijke ordening moet nadrukkelijk rekening houden met de gevolgen van ruimtelijke ingrepen voor het milieu en de beperkingen die milieuaspecten opleggen. In de praktijk is een bestemmingsplan vaak het belangrijkste middel voor afstemming tussen milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

Op grond van artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is de gemeente bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om de haalbaarheid te beoordelen. Hierbij moet rekening worden gehouden met de geldende wet- en regelgeving alsmede met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige haalbaarheid beschreven en er wordt ook een toets aan andere waarden uitgevoerd. Hierbij worden thema's belicht als: bedrijven en milieuzonering, geluid, geur, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodemkwaliteit, afval, waterhuishouding, natuur, cultuurhistorie & archeologie en duurzaamheid. Dit zijn grotendeels aspecten die direct of indirect van invloed zijn op het woon-, leef- en werkmilieu op het bedrijventerrein van Chaam.

4.2 Milieuzonering

4.2.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen anderzijds milieugevoelige functies als wonen en recreëren. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten. Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden. Hierbij onderscheidt de VNG diverse omgevingstypen. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied voor bepaalde hinder afhankelijk is van het omgevingstype. De door de VNG aangegeven afstanden betreffen een rustige woonwijk. De mate van milieuhinder bepaalt in welke van de zes milieucategorieën een bedrijfssoort is ingedeeld. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. In principe is bedrijvigheid behorende tot de categorie 1 goed te mengen met de functie wonen, dit geldt in de meeste gevallen ook voor de categorie 2-bedrijven. Het is wenselijk om de bedrijvigheid in de categorie 3 te clusteren en een zonering in acht te nemen. Vanaf categorie 4 is menging met milieugevoelige functies niet mogelijk.

Niet overal wordt binnen het bedrijventerrein Chaam voldaan aan de gewenste ideale afstanden uit de VNG-brochure. Dit wil niet per definitie betekenen dat ter plaatse milieuhinder aanwezig is. Op grond van direct werkende normen uit de verschillende AMvB's waaronder de bedrijven vallen dan wel op grond van de milieuvergunning van de bedrijven, zijn maatregelen getroffen waarmee de milieuhinder is teruggebracht tot een aanvaardbaar niveau.

4.2.2 Bedrijven en milieuzonering van de VNG

Het plangebied is ingedeeld in drie zones die door aanduidingen op de verbeelding zijn aangegeven. de zonering is als volgt:

Langs het noordelijke deel van de Baarleseweg zijn, in verband met de bestaande woonbebouwing, in beginsel uitsluitend bedrijven vallend onder de categorieën 1 en 2 toegestaan. De bedrijven die op deze gronden zijn gevestigd, voldoen aan deze eisen. In paragraaf 3.2. is een tabel opgenomen met daarin alle bestaande bedrijven en de milieucategorieën.

Binnen een zone van 50 tot 100 meter vanaf bestaande woonbebouwing zijn bedrijven toegelaten in de categorieën 1 tot en met 3.1. Voor zover op deze gronde ten tijde van de tervisielegging van het plan bedrijven zijn gevestigd die in hogere categorieën zijn vermeld, zijn deze eveneens apart op de verbeelding aangeduid.

In de gebieden op meer dan 100 meter vanaf bestaande woonbebouwing zijn bedrijven toegelaten in de categorieën 1 tot en met 3.2.

Om de regeling niet te stringent te maken, is een mogelijkheid voor burgemeester en wethouders opgenomen om afwijking te verlenen voor bedrijven die wat betreft hun invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met toegestane categorieën aan bedrijven en niet in de Lijst met bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen.

Bestaande bedrijven die niet binnen de categorie vallen die ter plaatse is toegestaan, zijn specifiek bestemd. Dit houdt allereerst in dat de aanwezige bedrijfsvorm mag worden voorgezet. Daarnaast is het voor deze bedrijven ook mogelijk om andere bedrijfsactiviteiten in de aldaar toegestane milieucategorie uit te oefenen. Wanneer de activiteiten van de betreffende specifiek bestemde bedrijven voor langere tijd (minimaal een half jaar) niet meer op een bepaalde locatie wordt uitgeoefend, kan het college van B en W door middel van het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid de aanduiding op de verbeelding te verwijderen. Op deze manier kan nieuwvestiging van de specifiek bestemde bedrijven worden voorkomen.

4.3 Geluidhinder

4.3.1 Wegverkeerslawaaï

Op basis van artikel 77 van de Wet Geluidhinder (Wgh) dient bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan, waarbinnen nieuwe geluidsgevoelige ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. De Wet Geluidhinder maakt voor de normering en de te volgen procedure onderscheid in nieuwe en bestaande situaties. In principe hebben alle voor het openbaar rijverkeer toegankelijke wegen een onderzoekzone. Deze zone is een gebied aan weersijden van de weg waar onderzoek naar eventuele geluidshinder moet plaatsvinden.

Binnen het plangebied geldt een 50-km/uur-regime. De Wet geluidhinder stelt dat zich in deze gebieden een onderzoekzone voor geluidshinder bevindt.

In gevolge de Wet geluidhinder moet de geluidsbelasting van nieuw te bouwen woningen binnen bovenbedoelde geluidszone voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A). Burgemeester en wethouders kunnen voor nieuwe situaties in bepaalde gevallen een hogere waarde vaststellen, maar in stedelijke gebieden mag deze waarde de 63 dB(A) niet overschrijden. Voor de bestaande woningen (en andere geluidsgevoelige functies) hebben de onderzoekzones geen consequenties. In het onderhavige plan worden geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt.

Door in het bestemmingsplan geen nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige functies binnen de onderzoekzone direct toe te staan, wordt voorkomen dat er ten aanzien van geluid een knelpunt optreedt. Indien toch een geluidsgevoelige functie wordt toegelaten moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. Voor zover er géén sprake is van een 30 km gebied en betreffende wegen niet gedezoneerd zijn overeenkomstig het bepaalde in de Wet geluidshinder.

4.3.2 Industrielawaai

Nabij en op het bedrijventerrein van de kern Chaam zijn géén geluidzoneringsplichtige bedrijven overeenkomstig het bepaalde in de Wet geluidshinder gelokaliseerd. Derhalve zijn er geen beperkingen waarmee in het kader van voorliggend bestemmingsplan rekening moet worden gehouden.

4.4 Bodem

4.4.1 Bodemkwaliteit

Algemeen

De kwaliteit van zowel de bodem als het (grond)water, zijn van invloed op de kwaliteit van het woon- en leefklimaat. Wanneer er sprake is van verontreiniging kan dit de volksgezondheid negatief beïnvloeden. Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder d van het Besluit op de ruimtelijke ordening is een beoordeling van de haalbaarheid verplicht. Het bodemonderzoek, en dan met name onderzoek naar de bodemkwaliteit, maakt onderdeel uit van deze afweging. Er zijn verschillende typen onderzoek die in het kader van de opstelling van een bestemmingsplan moeten worden gedaan. Er wordt onderscheid gemaakt tussen historische onderzoeken, verkennende onderzoeken en aanvullende onderzoeken.

Plangebied

Onderhavig bestemmingsplan beoogt de bestaande situatie vast te leggen. Dit betekent, dat voor bouwactiviteiten binnen een bestaande situatie, de bescherming tegen bouwen op verontreinigde grond wordt gevonden in de Woningwet en de gemeentelijke bouwverordening. Tevens betekent dit dat er geen onderzoeksplicht bestaat.

4.5 Waterhuishoudkundige aspecten

4.5.1 Inleiding

Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Hiervoor is de watertoets in het leven geroepen. Een duurzaam waterbeheer, de integrale afweging en het creëren van maatwerk staat hierin centraal. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid (kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen) en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk.

Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en kwantiteit) binnen het plangebied. Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Zo is het onder andere verboden zonder vergunning van het dagelijks bestuur handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, de aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd of om hemelwater te lozen op het oppervlaktewater bij een uitbreiding van het verhard oppervlak groter of gelijk aan 2.000m². De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Nieuwe ontwikkelingen dienen waterneutraal opgelost worden. Dit betekent dat een (eventuele) toename van het oppervlak aan verharding moet worden gecompenseerd. Gestreefd wordt naar het afkoppelen van het verhard oppervlak en ter plekke infiltreren. Indien infiltratie niet mogelijk is, dan wordt –indien mogelijk afgekoppeld op het oppervlaktewater. Hierbij hanteert de gemeente de stelregel dat het wateroppervlak wordt vergroot met ca. 5 procent van het af te koppelen oppervlak. Pas in laatste instantie zal het water worden afgevoerd via de riolering.

Het bestemmingsplan gaat uit van het vastleggen van de bestaande situatie. In dat kader wordt ook de bestaande situatie voor wat betreft de waterhuishouding gerespecteerd.

Het waterschap heeft als beleid dat nieuwe ontwikkelingen waterneutraal moeten worden uitgevoerd, waarbij zoveel mogelijk moet worden gestreefd naar het behoud of herstel van de natuurlijke waterhuishoudkundige randvoorwaarden van het waterschap (vastgesteld 1 mei 2009).

Bij bouwplannen heeft het de voorkeur om gebruik te maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC.

4.5.2 Grondwater

Het plangebied is op zandgrond en eerdgrond gelegen, zodat de waterdoorlatenheid matig tot goed is te noemen. Er zijn geen drainagemaatregelen noodzakelijk. De grondwaterstand ligt op 0,5 tot 1,5 meter beneden maaiveld. Het gebied kent geen grote hoogteverschillen.

4.5.3 Waterlopen

Chaam ligt in het stroomsysteem van de Mark dat ter hoogte van Chaam bestaat uit de bovenlopen van de Groot Heiveltse Beek en de Grote of Roode Beek. Het plangebied maakt onderdeel uit van het beekdal van de Laag Heiveltse Beek. De beken worden hoofdzakelijk gevoed uit lokale kwel. Door de lage ligging van de beekdalen treedt permanente kwel op. Het plangebied van het bedrijventerrein Chaam ligt tegen de beschermde watergang de Groot Heiveltse Beek aan.

4.5.4 Rioleringsstelsel

Het gehele bedrijventerrein is voorzien van een verbeterd gescheiden rioolstelsel. Hemelwater afkomstig van de wegen, verhardingen en gebouwen wordt afgevoerd naar het in het plangebied aanwezige retentiebekken. Het afvalwater wordt via de riolering afgevoerd naar de waterzuiveringsinstallatie.

Voor zover in het plangebied ontwikkelingen zijn voorzien in de sfeer van nog te realiseren bebouwingen, gaat het in concreto slechts om uitbreidingen bij bestaande gebouwen. Deze kunnen zonder nader te nemen maatregelen op het bestaande rioleringsstelsel worden aangesloten.

4.6 Straalpaden, kabels en leidingen

Er komen in het plangebied geen straalpaden, kabels of leidingen voor die beperkingen van de inrichting en het gebruik van het plangebied ten gevolge hebben en/of een regeling in het bestemmingsplan noodzakelijk maken.

4.7 Externe veiligheid

Bij Externe Veiligheid gaat het om de risico's voor de directe omgeving in het geval dat er iets mis gaat tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De verbonden risico's moeten binnen de perken blijven. Hiervoor worden twee soorten risico's gehanteerd:

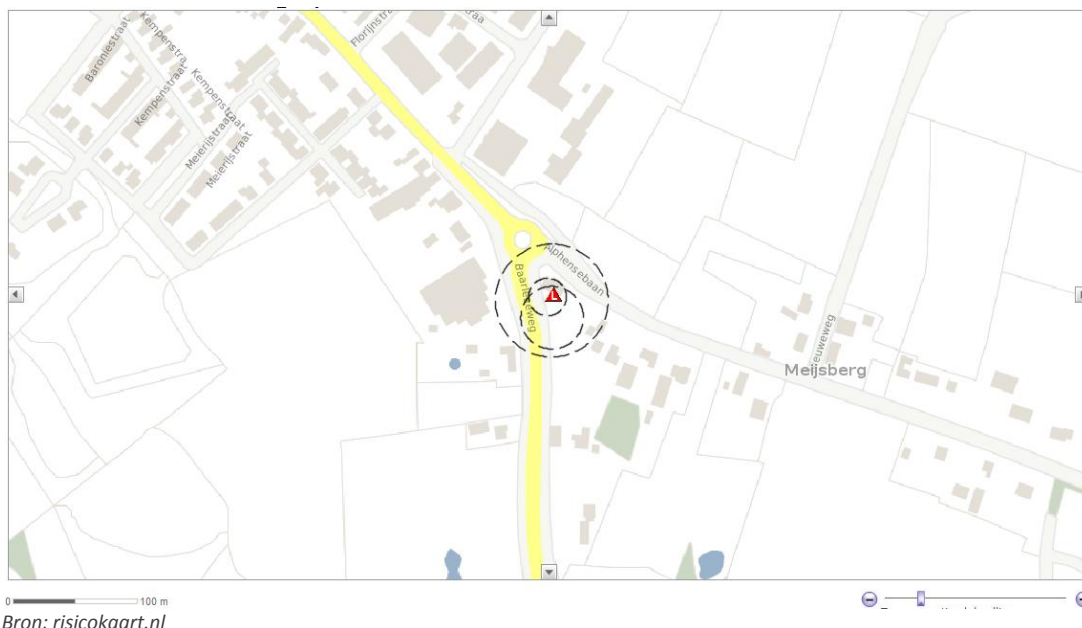
- Het plaatsgebonden risico (PR) is vooral gericht op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- het groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is vastgelegd dat voor iedere toename in het groepsrisico een verantwoordingsplicht geldt, ongeacht of er door de wijziging een norm wordt overschreden.

Voor het plaatsgebonden risico PR zijn risicocontouren (10^{-6}) vastgesteld waarbinnen kwetsbare of beperkt kwetsbare bebouwing niet is toegestaan. Deze contouren liggen:

- rond inrichtingen waarin opslag/verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Gevaarlijke stoffen die worden vervoerd over de weg, het spoor, het water of per buisleiding leiden tot knelpunten voor het plaatsgebonden risico indien er langs de transportassen een 10^{-6} contour ligt.

Uit de informatie op www.risicokaart.nl blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied een LPG-tankstation ligt dat een risico kan vormen in het kader van de externe veiligheid.



Plaatsgebonden risico:

Ter plaatse van het tankstation aan de Baarleseweg 43 zijn drie installaties aanwezig:

- een LPG-vulpunt met een plaatsgebonden risicocontour van 45 meter
- een LPG-reservoir met een plaatsgebonden risicocontour van 25 meter
- een LPG-afleverinstallatie met een plaatsgebonden risicocontour van 15 meter

Het plangebied is niet gelegen binnen de drie risicocontouren, derhalve zijn er betreffende het plaatsgebonden risico geen gevolgen voor voorliggend bestemmingsplan.

Groepsrisico:

Betreffende het groepsrisico is voor het vulpunt en het reservoir een risicocontour aangewezen van 150 meter. De installatie welke het dichtst bij het plangebied is gelegen is het vulpunt. Een deel van deze contour valt over het plangebied en is middels een gebiedsaanduiding opgenomen in het geldende bestemmingsplan. De gebiedsaanduiding verbiedt de nieuwbouw van kwetsbare objecten, zoals bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen, met uitzondering van vervangende nieuwbouw.

In 2008 heeft de gemeente de milieuvergunning voor het uitbaten van het tankstation geactualiseerd. Hierbij heeft ook een toetsing aan het groepsgebonden risico plaatsgevonden. Het groepsgebonden risico vormde geen belemmering voor het verlengen van de milieuvergunning. Hieruit wordt opgemaakt dat de bestaande situatie in het plangebied als aanvaardbaar beschouwd kan worden.

Het nu voorliggende bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Chaam' is conserverend van aard. Een deel van het plangebied is gelegen binnen de risicocontour van een nabijgelegen tankstation. Om te voorkomen dat er een toename kan plaatsvinden van het groepsrisico is in het bestemmingsplan wederom een risicocontour vastgelegd middels een gebiedsaanduiding welke nieuwe kwetsbare objecten uitsluit (met uitzondering van vervangende nieuwbouw). Ook de uitbreidingsmogelijkheden van de in de contour gelegen bebouwing zijn dusdanig beperkt dat geen toename van het groepsrisico is te verwachten.

Verder zijn er op of rondom het plangebied geen gevaarlijke inrichtingen welke een belemmering vormen voor het nieuwe bestemmingsplan.

4.8 Luchtkwaliteit

Het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Chaam is conserverend van aard. Dit houdt in dat geen activiteiten anders dan de bestaande situatie worden voorzien. Voor het aspect luchtkwaliteit betekent dit dat de vaststelling van het bestemmingsplan geen gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit en dat op dit aspect in beginsel geen belemmering bestaat voor de besluitvorming.

De Wet Luchtkwaliteit, ofwel titel 5.2 van de Wet milieubeheer, is op 15 november 2007 in werking getreden. Voor verschillende stoffen zijn normen (grenswaarden) opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties en voor dagelijkse concentraties (vierentwintigurgemiddelde). De jaargemiddelde norm voor NO₂ is 40 µg/m³, net als de norm voor PM₁₀. Het maximaal aantal keren per jaar dat de 24-uurgemiddelde hoger mag zijn dan de grenswaarde is 35 dagen.

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het "Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)". De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Monitoringstool luchtkwaliteit 2011, rijksoverheid

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is een samenwerkingsprogramma van de Rijksoverheid en lokale overheden om de luchtkwaliteit te verbeteren ten behoeve van de volksgezondheid. Het NSL, dat van kracht is sinds 1 augustus 2009, bevat een pakket aan maatregelen waarmee overal in Nederland tijdig wordt voldaan aan de Europese grenswaarden. Daarbij is rekening gehouden met de effecten van ruimtelijke ontwikkelingen waarover binnen de looptijd van het NSL een besluit wordt genomen.

Sinds 2010 vindt jaarlijks een monitoring plaats van het NSL. Daarin wordt de ontwikkeling van de luchtkwaliteit gevolgd en wordt de uitvoering van de maatregelen en projecten, die zijn opgenomen in het NSL, bijgehouden. Ten behoeve van deze monitoring worden berekeningen uitgevoerd met de Monitoringstool. Indien uit de monitoring blijkt dat de doelstellingen van het NSL niet worden gehaald, kunnen extra maatregelen worden getroffen.

Uit de digitale kaarten behorende bij de Monitoringstool 2011 blijkt dat er ter plaatse van het plangebied van dit bestemmingsplan geen normoverschrijdingen plaats vinden of verwacht worden.

4.9 Natuur

Op basis van de op 1 april 2002 in werking getreden Flora- en Faunawet is het een vereiste om inzicht te bieden in de effecten van een voorgenomen ruimtelijke ingreep op wettelijk beschermde planten en dieren. Als er significant schadelijke gevolgen zullen zijn voor een wettelijk beschermde soort en/of zijn leefgebied, zal bezien moeten worden in hoeverre de schadelijke effecten kunnen worden voorkomen. Zijn deze effecten niet weg te nemen, bijvoorbeeld door een andere locatie te kiezen, of op en andere manier naar een oplossing te zoeken, terwijl de uitvoering van het plan noodzakelijk wordt geacht (dwingende redenen van groot openbaar belang) dan zal in het kader van de wet ontheffing moeten worden gevraagd en zal moeten worden voorzien in compensatie.

In het plangebied zijn géén grootschalige ingrepen in de flora en fauna in en rondom het plangebied mogelijk gemaakt.

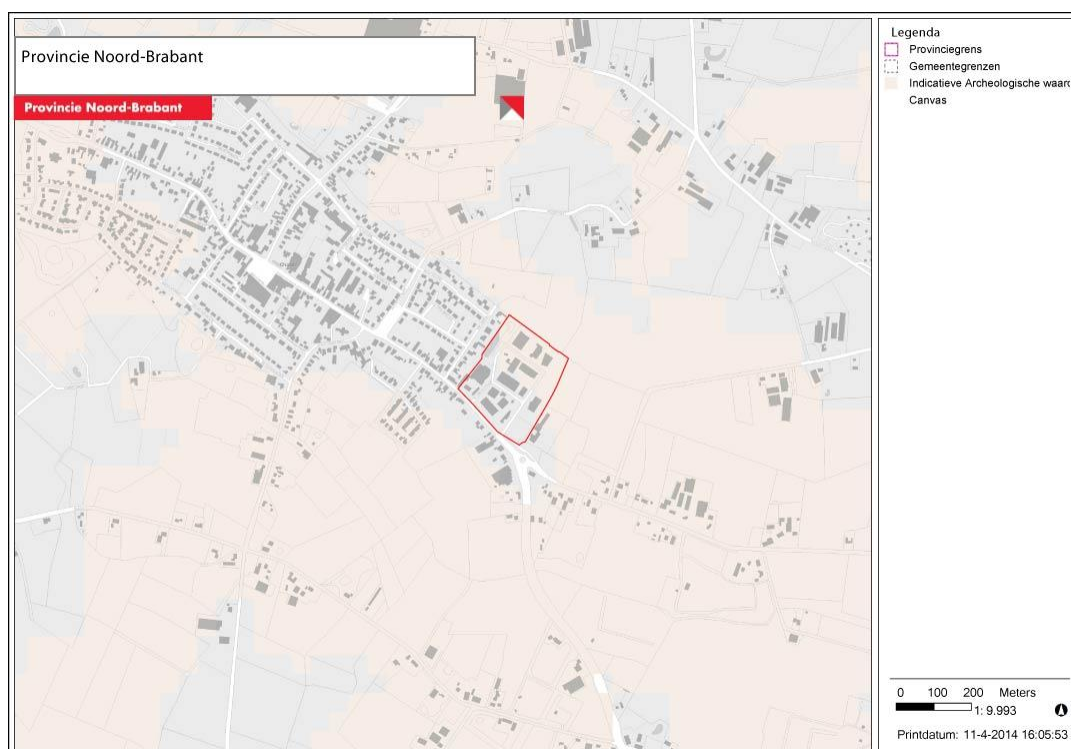
4.10 Archeologie en cultuurhistorie

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waarden Kaart. Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven en de indicatieve archeologische verwachtingswaarde. Deze waarde geeft aan of de kans op het aantreffen van archeologische belangrijke bodemvondsten

groot of gemiddeld is. Indien er sprake is van een middelhoge of hoge verwachtingswaarde dan is het aanbevelingswaardig om een inventariserend archeologisch onderzoek te houden.

De cultuurhistorische waardenkaart geeft inzicht in de aanwezige en potentiële cultuurhistorische en archeologische waarden in de gemeente Alphen-Chaam. Deze hangen onder andere samen met de wijze van ontginning.

Kenmerkend aan het plangebied is de zone met een hoge archeologische verwachtingswaarde rondom Chaam. De aanwezigheid van archeologische waarden is te verklaren door de oude ontginning en bewoning van het gebied en de aanwezigheid van oude landgoederen. Tevens sluit dit aan op de monumentale en/of beeldbepalende bebouwing die zich hier bevindt.



Terreinen waar de archeologische waarden nog onbekend zijn, worden in drie categorieën ingedeeld: gebieden met een hoge, gemiddelde en lage indicatieve (verwachtings)waarde. Dit zijn gebieden waar de kans respectievelijk groot, gemiddeld of klein is dat er archeologische waarden in de grond zitten. Met behulp van de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) kan worden nagegaan of de gronden binnen het plangebied archeologisch van betekenis zijn. Op de AMK zijn alle bekende archeologische terreinen (monumenten) aangegeven.

De zuidelijke rand, langs de Baarleseweg heeft een lage archeologische verwachtingswaarde. Aan het noordelijke gedeelte is een hoge indicatieve archeologische verwachtingswaarde toegekend. Gebieden met een hoge archeologische waarde krijgen een dubbelbestemming Waarde - Archeologie. Voor deze gebieden wordt een separaat omgevingsvergunningstelsel opgenomen ter bescherming van indicatieve aanwezige waarden en het archeologische monument. De regeling van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie is gebaseerd op het Erfgoedbeleid 2008-2014 van de gemeente Alphen-Chaam.

4.11 Duurzaamheid

Bij de realisatie van eventuele nieuwbouwplannen in Alphen-Chaam wordt gehandeld conform de afspraken ten aanzien van duurzaam bouwen. Dit beleid geldt voor alle initiatiefnemers en ontwikkelaars.

5 HANDHAVING

5.1 Inleiding

Handhaving van regelgeving vraagt om geactualiseerde regels. Regels die zijn gebaseerd op inzichten die zijn verlopen, hebben hun geloofwaardigheid verloren en kunnen in redelijkheid ook niet meer afgedwongen worden. Door verouderde regels neemt de kans op misbruik daarvan ook toe. Door de actualisering van de bestemmingsplannen worden de bestaande ruimtelijke kaders aangegeven en worden daarmee tevens de grenzen bepaald waarbinnen planologische ontwikkelingen mogelijk zijn. De voorschriften van het bestemmingsplan leggen een ruimtelijke relevante norm vast die het bestuur de mogelijkheid geeft in te spelen op de dynamiek van de samenleving. Op die wijze wordt ook de gelegenheid geboden een belangenafweging te maken van de individuele belangen ten opzichte van het algemeen belang.

De term handhaving wordt vaak eng uitgelegd als uitsluitend het toepassen van sancties achteraf, zoals bestuursdwang en dwangsom. Dit wordt de repressieve vorm van handhaving genoemd. Handhaving bestaat ook uit het stellen van normen, het geven van voorlichting en het houden van toezicht op een goede uitvoering. Dit is de preventieve invalshoek. In de meest optimale situatie zou sanctionering niet nodig moeten zijn.

Handhaving van bestemmingsplannen en ruimtelijke regelgeving is de laatste jaren steeds meer in de belangstelling komen te staan van bestuurlijk Nederland. Door het plaatsvinden van enkele ingrijpende incidenten is de handhaving in een stroomversnelling gekomen. In toenemende mate spreken burgers de gemeente aan op het handhaven van de (eigen) regels. Ook in de jurisprudentie is een verandering tot stand gekomen. De rechter spreekt zich nadrukkelijk uit over het handhaven van de regelgeving en neemt zelfs in beginsel een plicht tot handhaving aan. Daarnaast krijgt de rechtszekerheid van bestemmingsplannen bij de rechterlijke toetsing een steeds belangrijkere rol.

5.2 Handhavingsbeleid

Het handhavingsbeleid van de gemeente is ontwikkeld in een structuur, waarbij van tevoren door het bestuur vastgelegde doelen nagestreefd worden. In principe dient tegen alle geconstateerde overtredingen te worden opgetreden. Het vaststellen van prioriteiten is echter onvermijdelijk. Als belangrijke handhavingstoelen kunnen genoemd worden, het tegengaan van het bouwen zonder bouwvergunning, waarbij legalisatie achteraf niet mogelijk is en het optreden daar waar sprake is van grove afwijking van reeds verleende bouwvergunningen. Ook in de gevallen waar de veiligheid in het geding is en/of aantasting van het milieu plaatsvindt, dient prioriteit te worden gegeven aan de handhaving. Het tegengaan van strijdig gebruik van gronden en/of gebouwen is eveneens een belangrijke doelstelling. Als nevengeschikte doelen van de handhaving kunnen worden genoemd, het ongedaan maken van de gevolgen van een overtreding of een daarmee behaald voordeel en het straffen van de overtreder.

Het actualiseren van bestemmingsplannen is op zich zelf reeds een vorm van handhaving. Zoals hiervoor al is aangegeven is handhaving namelijk niet alleen het daadwerkelijk repressief optreden tegen overtreders, maar ook voor een belangrijk deel het maken van heldere en hanteerbare regels en het inzicht daarin verschaffen, zodat mensen het vanzelfsprekend achten zich aan de gestelde norm te houden. Bijzonder aandacht dient besteed te worden aan zogenaamde 'oude' gevallen. Bij de opstelling van bestemmingsplannen dient nagegaan te worden welke situaties uitdrukkelijk gehandhaafd moeten worden, welke zaken onder de werking van het overgangsrecht kunnen worden gebracht en welke zaken positief bestemd kunnen worden. In het kader van de actualisering van het bestemmingsplan, zal daarom uitdrukkelijk hierbij stil gestaan worden en zal zo nodig wraking van de illegale situatie plaats moeten vinden, zodat in principe handhaving mogelijk blijft. Het handhavingsbeleid binnen de gemeente is organisatorisch verankerd (handhaver) en uitvoeringsgericht (operationeel) gemaakt. Qua uitvoering wordt gehandeld conform een integraal handhavingsbeleid met een daarbij behorend plan van aanpak.

6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

De in deze toelichting beschreven planopzet is juridisch-planologisch vertaald in een bestemmingsregeling, die bindend is voor overheid en burgers. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen.

6.2 Algemene uitgangspunten

Bij het opstellen van de regeling voor dit plan moet in acht worden genomen dat er sprake is van een bestemmingsplan met een in overwegende mate conserverend karakter. De bestemmingsregeling is daarom op de eerste plaats afgestemd op de bestaande functies en de bestaande bebouwing.

Eén en ander wil echter niet zeggen dat enkel en alleen de bestaande functies en bebouwing wordt vastgelegd. De planregels maken ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in het plangebied mogelijk. Het instrumentarium dat hiervoor wordt gebruikt is in hoofdlijnen tweeledig.

De bouwregels sluiten aan bij de Wet ruimtelijke ordening, welke in werking is getreden op 1 juli 2008, en op de Wabo.

6.3 Indeling van de hoofdstukken

De bestemmingsplanregels zijn verdeeld over een aantal hoofdstukken. Deze indeling is als volgt:

Inleidende regels

- Begrippen
- Wijze van meten

Bestemmingsregels

- Bedrijf
- Groen
- Verkeer
- Water
- Waarde – Archeologie
- Waterstaat - Beschermingszone watergang

Algemene regels

- Anti-dubbeltelregel
- Algemene bouwregels
- Algemene aanduidingsregels
- Algemene afwijkingsregels
- Algemene wijzigingsregels
- Algemene procedureregels

Overgangs- en slotregels

- Overgangsregels
- Slotregel

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat alle bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren. De inleidende regels omvatten de volgende bepalingen:

Begrippen:

Begrippen die in de andere hoofdstukken worden gebruikt en die uitleg behoeven worden in dit artikel uitgelegd.

Wijze van meten:

Dit artikel bevat alle technische regelingen over het bepalen van oppervlaktes, hoogtes, dieptes, breedtes, etc.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk is het hart van de regels. Het bevat de bepalingen die van toepassing zijn op de in het plan opgenomen bestemmingen. Allereerst zijn de (hoofd)bestemmingen weergegeven, en vervolgens de dubbelbestemmingen, beide op alfabetische volgorde. Naast een dubbelbestemming hebben de betrokken gronden altijd nog een (hoofd)bestemming. De bepalingen van de (hoofd)bestemming en de dubbelbestemming zijn dan beide van toepassing. Bij strijd tussen deze bepalingen prevaleren de bepalingen van de dubbelbestemming. De reden hiervan is dat de belangen van een dubbelbestemming zwaarder wegen dan die van de (hoofd)bestemming.

Het stramien van de artikelen met daarin de bestemmingsregels ziet er als volgt uit:

Bestemmingsomschrijving

De functies c.q. doeleinden die binnen een bestemming zijn toegestaan worden in de bestemmingsomschrijving aangegeven. Afwijkende functies van de algemene hoofdfunctie, die ter plaatse zijn toegestaan, worden door middel van een aanduiding op de verbeelding aangegeven. De algemene bestemmingsregeling is altijd mogelijk, ook als er ter plaatse een specifieke aanduiding is opgenomen.

Bouwregels

De bouwregels bevatten de maatvoering- en situeringeisen die gesteld worden aan bouwwerken. Voorbeelden van deze eisen zijn bouwhoogten, bebouwingspercentages, afstanden tot bouwgrenzen, etc.

Nadere eisen

Ten aanzien van enkele in de regels genoemde ontwikkelingen zijn burgemeester en wethouders bevoegd tot het stellen van nadere eisen, onder meer ten aanzien van situering en/of maatvoering van bouwwerken. Voor de toepassing van de regeling van nadere eisen geldt een procedureregeling.

Afwijken van de bouwregels

Door het opnemen van een afwijkingsregeling bestaat de mogelijkheid af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Voor elke afwijking wordt aangegeven waarvan wordt afgeweken, de maximale afwijking die met de afwijking kan worden toegestaan en eventueel de situaties of voorwaarden waaronder wordt afgeweken. Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (Algemene regels).

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel van de bestemmingsregeling wordt aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Deze bepaling geeft enkel en alleen die gebruiksvormen weer, waarvan uit de bestemmingsregels niet rechtstreeks is op te maken dat zij binnen een bepaalde bestemming niet zijn toegestaan.

Afwijking van de gebruiksregels

Een afwijking van een gebruiksregel mag niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen, dat wel kan worden afgeweken ten behoeve van functies, die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Via afwijking kunnen geen 'nieuwe' functies worden toegestaan. Met andere woorden: de afwijkingsregeling is opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende, onderwerpen.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

In dit bestemmingsplan is een omgevingsvergunningenstelsel opgenomen teneinde bepaalde belangen en/of waarden te beschermen. Dit betekent dat bepaalde werkzaamheden niet mogen worden uitgevoerd, tenzij een omgevingsvergunning is verleend door burgemeester en wethouders. Het omgevingsvergunningenstelsel is gekoppeld aan de dubbelbestemmingen, waarmee de belangen / waarden van de dubbelbestemmingen worden beschermd. Voordat burgemeester en wethouders beslissen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning moeten zij eerst advies inwinnen bij verschillende instanties. Algemeen kan worden gesteld dat een omgevingsvergunning pas kan worden verleend, indien er geen onevenredige aantasting ontstaat van de belangen c.q. waarden die de betreffende dubbelbestemming beoogd te beschermen, dan wel de mogelijkheid tot herstel niet onaanvaardbaar zal of kan worden verkleind.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelregel:

Deze bepaling dient te voorkomen dat situaties ontstaan welke niet in overeenstemming zijn met de bedoeling van het plan. Omdat om een gebouw een zeker open terrein is vereist, wordt via de anti-dubbeltelbepaling voorkomen dat eenzelfde terrein twee keer wordt 'meegenomen' bij de beoordeling van een bouwaanvraag. Grond die al eerder moest worden meegeteld bij de beoordeling van een bouwplan mag niet nog eens worden meegeteld bij een nieuwe bouwaanvraag. Deze bepaling is overgenomen uit de Wet ruimtelijke ordening.

Algemene bouwregels:

Bepalingen t.a.v. ondergronds bouwen: een algemene bouwregeling voor het ondergronds bouwen. Bij de berekening van bebouwingspercentages wordt de oppervlakte en inhoud van ondergrondse gebouwen (bij bedrijfswoningen), mede in aanmerking genomen.

Ondergeschikte bouwdelen: hierin is geregeld wanneer overschrijding van bouwgrenzen dan wel goothoogte door ondergeschikte bouwdelen is toegestaan;

Algemene aanduidingsregels;

Daar waar op de verbeelding een specifieke aanduiding is gegeven zijn extra regels, naast de regels van de onderliggende bestemmingen, van toepassing. Deze zijn opgenomen in de algemene aanduidingsregels.

Algemene afwijkingsbevoegdheid:

Voor die ontwikkelingen die ruimtelijk-functioneel passen in de desbetreffende bestemming, maar waarvan de aard en/of omvang de kwaliteit van het woon- en leefmilieu kunnen aantasten, kan worden afgeweken door middel van een omgevingsvergunning. De afwijkingsprocedure biedt voor burgemeester en wethouders de mogelijkheid tot een afweging van de noodzaak van een dergelijke ontwikkeling ten opzichte van bijvoorbeeld het milieuhygiënisch, ruimtelijk-stedenbouwkundig of verkeerskundig belang. Onder andere gaat het om: De vestiging en/of uitoefening van bedrijven/bedrijfsactiviteiten die niet zijn vermeld in de Lijst met bedrijfsactiviteiten maar die naar aard en invloed op de omgeving gelijk zijn te stellen met de toegelaten bedrijven/bedrijfsactiviteiten (binnen bestemming Bedrijf);

Algemene wijzigingsbevoegdheid:

In dit artikel zijn algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Op basis van dit artikel heeft het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid het plan te wijzigen indien daaraan behoefte bestaat. Voorbeelden:

- een enigszins andere situering van de bestemmingsgrenzen indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen in verband met ingekomen bouwaanvragen nodig zijn ter uitvoering van het plan, met dien verstande dat de verschuiving ten hoogste 5 meter mag bedragen;
- het oprichten van nutsvoorzieningen met een bepaalde omvang;
- wijzigingen van bepalingen, waarbij verwezen wordt naar wettelijke regelingen;

Overeenkomstig constante jurisprudentie is deze bevoegdheid van burgemeester en wethouders aan (objectieve) grenzen gebonden. Een procedure begeleidt de gang van zaken en biedt belanghebbenden de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

Algemene procedureregels;

De algemene procedureregels beschrijven welke procedures doorlopen dienen te worden wanneer gebruik wordt gemaakt van naderde eisen en/of de wijzigingsbevoegdheid.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

De slotregel is algemeen van aard en geldt voor alle bestemmingen. De volgende slotbepalingen zijn opgenomen in het laatste hoofdstuk:

Overgangsregels

Bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels en dat reeds plaatsvond vóór de datum, waarop het plan onherroepelijk rechtskracht heeft verkregen, mag worden voortgezet, tenzij er sprake is van strijdigheid met het vorige plan (daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan) en tegen dat afwijkend gebruik wordt of alsnog kan worden opgetreden.

Slotregel

Deze regel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

6.4 Bestemmingsregeling

Deze paragraaf licht de planregels toe vanuit een functionele invalshoek. In de volgende paragraaf zullen de bouwregels afzonderlijk behandeld worden.

6.4.1 Bestemmingen

Bedrijf

De in het plangebied aanwezige bedrijvigheid heeft de bestemming 'Bedrijf' gekregen. Welk bedrijf ter plaatse is toegestaan, is afhankelijk van de milieucategorie waarin het bedrijf is geplaatst. De milieucategorieën zijn bepaald door afstanden aan te houden ten opzichte van gevoelige functies in de omgeving, zoals woningen. In de nabijheid van de kern van Chaam is ervoor gekozen om uitsluitend bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 toe te laten. In de gedeelten die verder weg van de woningen liggen zijn bedrijven in de milieucategorieën 1, 2, 3.1. en 3.2. toegelaten. Bestaande bedrijven met een afwijkende milieucategorie zijn specifiek aangeduid op de verbeelding.

Om de regeling niet te stringent te maken, is een mogelijkheid voor burgemeester en wethouders opgenomen om afwijking te verlenen voor bedrijven die wat betreft hun invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met toegestane categorieën aan bedrijven en niet in de Lijst met bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen.

Bestaande bedrijven die niet binnen de categorie vallen die ter plaatse is toegestaan, zijn specifiek bestemd. Dit houdt allereerst in dat de aanwezige bedrijfsvorm mag worden voortgezet. Daarnaast is het voor deze bedrijven ook mogelijk om andere bedrijfsactiviteiten in de aldaar toegestane milieucategorie uit te oefenen. Wanneer de activiteiten van de betreffende specifiek bestemde bedrijven voor langere tijd (minimaal een half jaar) niet meer op een bepaalde locatie wordt uitgeoefend, is het mogelijk om door middel van het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid de

aanduiding op de verbeelding te verwijderen. Op deze manier kan nieuwvestiging van de specifiek bestemde bedrijven worden voorkomen.

Bij ieder bedrijf is ondergeschikte administratieve dienstverlening en kantine toegestaan. Dit houdt in dat deze administratieve dienstverlening en deze horeca ondersteunend dient te zijn aan het aanwezige bedrijf. Concreet moet daarbij gedacht worden aan een kantoor dat tot een bedrijf behoort en aan bijvoorbeeld een bedrijfskantine. Zelfstandige uitoefening van deze functies is nadrukkelijk niet toegestaan. Ten slotte mag er binnen deze bestemming productiegebonden detailhandel plaatsvinden.

Groen

De in het plangebied aanwezige elementaire groenvoorzieningen hebben in het plan de bestemming 'Groen' gekregen. Deze bestemming staat ook voorzieningen toe die direct verband houden met groenvoorzieningen, zoals bijvoorbeeld fiets- en wandelroutes, speelvoorzieningen, et cetera. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen, met uitzondering van voorzieningen met openbaar nut, worden gebouwd.

Groen - Landschapselement

De voor Groen aangewezen gronden zijn met name bestemd voor behoud, herstel en/of ontwikkeling van het groen, de landschapselementen en de bijbehorende groeiplaats, landschappelijke en natuurwaarden zoals brede landschappelijke structuren. De bebouwingsregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen. Daarnaast is een omgevingsvergunningenstelsel van toepassing ter bescherming van de aanwezige landschappelijke elementen.

Verkeer

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn met name bestemd voor voorzieningen voor verkeer en verblijf. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen, met uitzondering van voorzieningen met openbaar nut, worden gebouwd. De bebouwingsregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

Water

De voor Water aangewezen gronden zijn met name bestemd voor het ontvangen, bergen en/of afvoeren van water ten dienste van de waterhuishouding en het beheer en onderhoud van het watersysteem met de daarbij behorende werken. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde is beperkt.

6.4.2 Dubbelbestemming

Waarde - Archeologie

Om de eventueel in het plangebied aanwezige archeologische waarden te beschermen, is er een dubbelbestemming opgenomen met een omgevingsvergunningenstelsel, waardoor voor bepaalde werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning vereist is. De exacte ligging van de dubbelbestemming is bepaald aan de hand van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant.

Waterstaat- Beschermingszone watergang

De voor Waterstaat - Beschermingszone watergang aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en bescherming van een watergang, alsmede voor de inrichting en beschermings van een ecologische verbindingszone. Om deze net buiten het plangebied gelegen watergang te beschermen, is er een dubbelbestemming opgenomen met een omgevingsvergunningenstelsel, waardoor voor bepaalde werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning vereist is. Zonder omgevingsvergunning mogen op of in deze gronden geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen welke uitsluitend ten dienste van de bestemming staan van de dubbelbestemming.

6.5 Bestemmingssystematiek

6.5.1 Bestemmingsregeling

In elk bestemmingsplan wordt een flexibele wijze van bestemmen voorgestaan, waardoor snel en doelmatig op eventuele initiatieven van derden kan worden ingespeeld. Naar gelang het meer of minder ingrijpend karakter is er in de regeling gekozen voor:

Positieve bestemmingen:

de ontwikkeling van nieuwbouw of verbouw is mogelijk, nadat door burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning is verleend. De omgevingsvergunning wordt verleend indien deze voldoet aan het gestelde in de regels, het Bouwbesluit, de Bouwverordening en de welstandsnota.

De afwijkingsbevoegdheid:

deze bevoegdheid voor burgemeester en wethouders geldt voor die ontwikkelingen, die ruimtelijk-functioneel passen in de desbetreffende bestemming, maar waarvan de aard en/of omvang de kwaliteit van het milieu in de omgeving kunnen aantasten. Het gaat hier dan ook om het in uitzonderingssituaties afwijken van het bestemmingsplan. De afwijkingsprocedure biedt de mogelijkheid tot een afweging van de noodzaak van een dergelijke ontwikkeling ten opzichte van het stedenbouwkundig en/of milieuhygiënisch belang. Aan deze procedure is een belangenafweging verbonden, zodat omwonenden en belanghebbenden de gelegenheid krijgen tot het indienen van zienswijzen.

Wijzigingsbevoegdheid:

deze bevoegdheid geldt voor die ontwikkelingen waarvan op bepaalde planonderdelen een en ander nog niet direct (concreet) vaststaat (bebouwingsstructuur en/of functionele invulling) maar wel mogelijk zou moeten zijn gedurende de planperiode. In principe zal medewerking aan de ontwikkeling worden verleend indien deze voldoet aan de ter zake in de planregels opgenomen criteria. Voor de omwonenden en belanghebbenden bestaat de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen.

De nadere eisenregeling:

ten aanzien van enkele in de regels genoemde bouwmogelijkheden zijn burgemeester en wethouders bevoegd tot het stellen van nadere eisen inzake de situering en/of maatvoering.

6.5.2 Lijst met bedrijfsactiviteiten

Als bijlage bij de regels wordt een lijst met bedrijfsactiviteiten opgenomen. In deze lijst zijn de individuele bedrijven op basis van de SBI-code opgenomen en ingedeeld in milieucategorieën op basis van bepaalde milieuaspecten (geur, geluid, trillingen, stof en gevaarstelling).

7 FINANCIËLE UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan Bedrijventerrein Chaam kent met name een aanpassing van een verouderd bestemmingsplan, waarbij het juridisch en planologisch instrumentarium is geactualiseerd. Met betrekking tot de realisering van dit plan bestaan er voor de gemeente Alphen-Chaam géén kosten in de exploitatieve sfeer.

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

8.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Bro geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan verplicht zijn overleg te plegen met het waterschap en daar waar nodig met de besturen van andere gemeenten, met de provincie en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zullen worden geïnformeerd. De reacties van deze instanties zijn in dit plan verwerkt.

8.3 Inspraak

Het gemeentebestuur kan op grond van de inspraakverordening de ingezetenen van de gemeente en belang hebbende natuurlijke personen en rechtspersonen bij de voorbereiding van (herziening van) bestemmingsplannen betrekken. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Inspraak zal plaatsvinden volgens de in de gemeentelijke inspraakverordening opgenomen procedure.

Vanaf dinsdag 1 juli 2014 tot en met maandag 11 augustus 2014 heeft het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Chaam 2014” als voorontwerp vier weken ter inzage gelegen.

De bekendmaking inzake de ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan “Bedrijventerrein Chaam 2014” is gepubliceerd in Ons Weekblad en via de gemeentelijke website. Woonachtigen binnen het plangebied zijn geïnformeerd over de ter inzage legging middels een schrijven.

Gedurende de eerder genoemde termijn kon een ieder zowel schriftelijk als mondeling een reactie kenbaar maken. De gemeente heeft tijdens de ter inzage legging twee inspraakreacties ontvangen van de Provincie Noord-Brabant en Waterschap Brabantse Delta.

De inspraakreactie van de Provincie Noord-Brabant heeft geleid tot twee kleine wijzigingen in de regels behorende bij het bestemmingsplan. De inspraakreactie van het Waterschap Brabantse Delta is ter kennisgeving aangenomen.

8.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerp bestemmingsplan is in dit kader ter visie gelegd gedurende 6 weken, van 14 oktober 2014 tot en met 24 november 2014. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Wel is bij de vaststelling een ambtshalve wijziging opgenomen betreffende de bedrijvenlijst zoals opgenomen in de toelichting. De ambtshalve wijziging is opgenomen in voorliggend stuk. Het plan is op 5 februari 2015 door de gemeenteraad ongewijzigd vastgesteld.