

Bestemmingsplan
Bouwerij 15,
Galder

Gemeente Alphen Chaam



Opdrachtgever: Familie Jansen
Bouwerij 15
4855 AM te Galder

Projectlocatie: Bouwerij 15 te Galder

Projectnummer: 16214.006

Datum: 14-03-2018
17-10-2018 (aangepast)
28-11-2018 (voorontwerp)
28-01-2019 (ontwerp)
20-06-2019 (vastgesteld)

Opgesteld door: Van Dun Advies B.V.
Teun van Welij

Status: Vastgesteld

IMRO-code: NL.IMRO.1723.BPbouwerij15-VA01



Dorpsstraat 54
5113 TE Ulicoten
T 013 519 94 58

Postel 8
5711 ET Someren
T 0493 745 015

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

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

Inhoudsopgave

1. INLEIDING.....	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Vigerend planologisch regime.....	3
1.3 Procedure	4
1.4 Leeswijzer.....	4
2. PROJECTBESCHRIJVING	5
2.1 Bestaande situatie	5
2.2 Beoogde situatie.....	6
3. BELEIDSKADER.....	8
3.1 Rijksbeleid	8
3.2 Provinciaal beleid.....	8
3.2.1 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014)	8
Afbeelding 5: Uitsnede kaart Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014).....	9
3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant (Vr)	9
3.3 Gemeentelijk beleid	14
3.3.1 Structuurvisie	14
3.3.2 Bestemmingsplan	14
4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN.....	17
4.1 Waterhuishouding	17
4.1.1 Waterrelevant beleid.....	17
4.1.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie	19
4.1.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie	19
4.2 Natuur	19
4.2.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN)	19
4.2.2 Wet natuurbescherming.....	20
4.3 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie.....	22
4.3.1 Cultuurhistorie en aardkunde	22
4.3.2 Archeologie	24
4.4 Bedrijven en milieuzonering	25
4.5 Geur	25
4.5.1 Individuele hinder.....	25
4.5.2 Woon- en leefklimaat.....	26
4.6 Geluid	26
4.7 Luchtkwaliteit	26
4.8 Landschappelijke inpassing	28
4.9 Bodemkwaliteit.....	28
4.10 Externe veiligheid	29
4.10.1 Regelgeving	29
4.10.2 Toetsing aan beleid	29
4.11 Verkeer en parkeren	30
4.12 Technische infrastructuur	30
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	31
5.1 Juridische achtergrond	31
5.2 Toelichting verbeelding	31
5.3 Toelichting regels	31
6. UITVOERBAARHEID.....	33
6.1 Financiële uitvoerbaarheid.....	33
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
7. BIJLAGEN.....	34



1. Inleiding

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

1.1 Aanleiding en doel

De familie Jansen, hierna initiatiefnemers, is woonachtig aan de Bouwerij 15 te Galder. Op deze locatie is een glastuinbouwbedrijf genaamd Erma BV gevestigd. Het bedrijf is gespecialiseerd in het telen van asperges. Op het perceel zijn een kassencomplex van circa 1,5 hectare, een waterbassin, diverse voorzieningen en een bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen aanwezig. Gezien de ligging van het perceel in de nabijheid van diverse woon- en natuurbestemmingen en het gegeven dat er binnen de familie geen bedrijfsopvolger aanwezig is, zijn de initiatiefnemers voornemens om de agrarische bedrijfslocatie te gaan herontwikkelen. Men is beoogd om de bedrijfswoning te renoveren en om te schakelen naar een burgerwoning en tevens een extra woning nabij de huidige woning te realiseren.

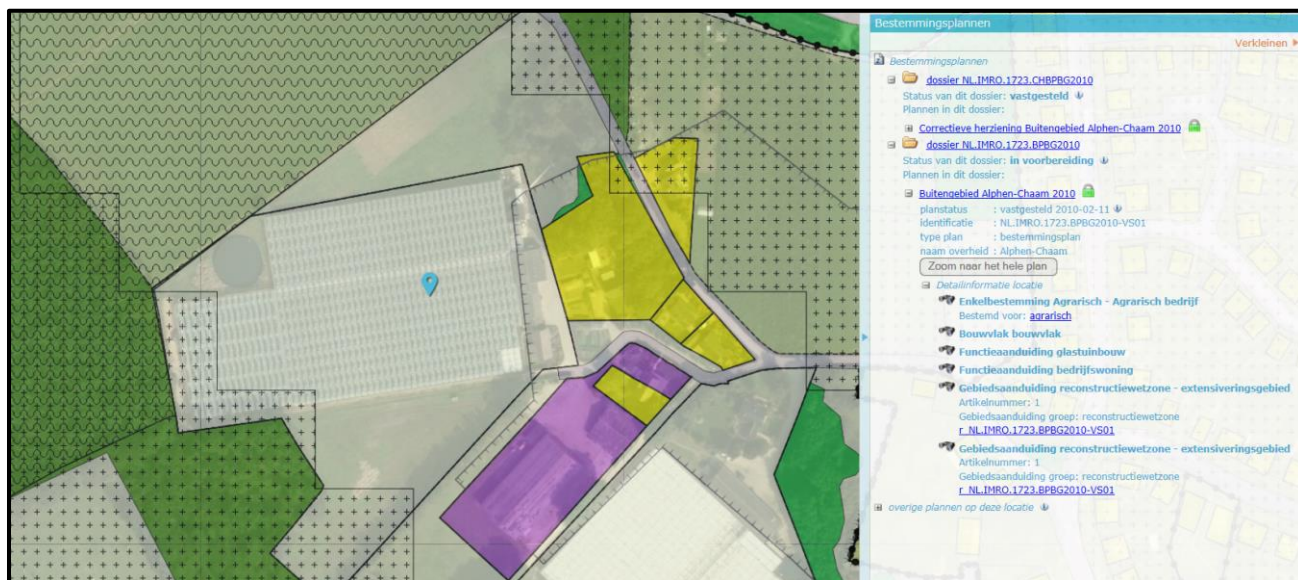
Hiervoor heeft de gemeente op 5 oktober 2017 een principeverzoek ontvangen waarin de gemeentelijke en provinciale beleidsregels zijn getoetst. Tevens werd verzocht om een principe-uitspraak te doen. Op het principeverzoek heeft het college van de gemeente Alphen-Chaam in haar vergadering van 7 november 2017 een besluit over genomen. In de vergadering is besloten om:

- In principe planologische medewerking te verlenen voor de sanering van het glastuinbouwbedrijf, het omzetten van de agrarische bestemming naar een woonbestemming en het toevoegen van een extra woning op het perceel Bouwerij 15 te Galder, mits de provincie Noord-Brabant in stemt met de realisatie van een extra woning.
- In te stemmen met het afsluiten van een anterieure overeenkomst.

Onderhavig toelichting betreft de planologische verantwoording van het initiatief.

1.2 Vigerend planologisch regime

Momenteel is het bestemmingsplan 'Correctieve herziening Buitengebied Alphen-Chaam 2010' het vigerende bestemmingsplan voor onderhavige planlocatie. Conform dit bestemmingsplan heeft de locatie de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de functieaanduidingen 'glastuinbouw' en 'bedrijfswoning' toegekend gekregen. Daarnaast zijn de gebiedsaanduidingen 'overig – bebouwingsconcentratie 1', 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' (gedeeltelijk) van toepassing op de locatie.



Afbeelding 1: uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan.



1.3 Procedure

Voor het gewenste initiatief dient een bestemmingsplan te worden vastgesteld, conform artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Blijkens artikel 3.8 Wro is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode van 6 weken kan een ieder hun zienswijzen kenbaar maken. Gedurende de inzagetermijn ligt het ontwerpbestemmingsplan (verbeelding, regels en toelichting, inclusief bijbehorende bijlagen) ter inzage.

Binnen 12 weken nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, moet de gemeente beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan. Hierbij worden eventuele zienswijzen in acht genomen.

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

Als er geen beroep wordt ingesteld, dan is het bestemmingsplan daags na afloop van de beroepsperiode onherroepelijk. Zodra het bestemmingsplan in werking is getreden kunnen de benodigde omgevingsvergunningen voor het beoogde initiatief worden aangevraagd.

1.4 Leeswijzer

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

In hoofdstuk 3 van voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt het van toepassing zijnde beleid uiteengezet, welke het provinciaal en gemeentelijk beleid betreft. De juridische planbeschrijving is vervat in hoofdstuk 4 van voorliggende toelichting waarin een beschrijving van de juridische achtergrond van onderhavig bestemmingsplan, een toelichting op de verbeelding en een toelichting op de regels wordt gegeven. De financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief wordt verantwoord in het daaropvolgende hoofdstuk.



2. Projectbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied aan de Bouwerij 15 te Galder is gelegen in het buitengebied van de gemeente Alphen-Chaam. De locatie is gelegen buiten de bebouwde kom, ten westen van het dorp Galder. Ten noorden van de locatie is op geruime afstand de rijksweg A58 gelegen, terwijl ten westen van het bedrijf de A16 is gelegen. Ten zuiden van de locatie ligt de Belgische grens, welke op een afstand van slechts 1,1 km is gelegen.



Afbeelding 2: Ligging plangebied, locatie weergegeven met rode cirkel

Het gebied waarin de locatie zich bevindt is door de gemeente aangemerkt als 'bebouwingsconcentratie type I' ten westen van de kernrandzone van Galder-zuid. Ter plaatse van dit bebouwingscluster wordt ruimte geboden voor het toevoegen van woningen, mits dit passend is binnen de stedenbouwkundige en landschappelijke structuur. Het bebouwingscluster is gelegen ter plaatse van het 'coulisselandschap'. Het karakter van dit landschapstype is een afwisselende schaal, openheid afgewisseld met besloten gebieden, op specifieke plaatsen wegenbeplanting, grotere bospercelen en strakke lijnen.

Op de locatie is, zoals reeds aangegeven een glastuinbouwbedrijf gevestigd ten bate van de teelt van asperges. Op het perceel is een kassencomplex aanwezig van circa 1,5 hectare. Daarnaast zijn enkele voorzieningen aanwezig ten behoeve van het glastuinbouwbedrijf zoals een waterbassin, bedrijfswoning, bijbehorende bedrijfsgebouwen en overige voorzieningen welke bestemd zijn voor de teelt van asperges. Rondom het bedrijf zijn enkele agrarische gronden en bosgebieden te vinden zoals weergegeven in de onderstaande afbeelding.



Afbeelding 3: Weergave van de locatie

In de bovenstaande afbeelding is de bestaande situatie weergegeven. Tevens is hierbij aangegeven welke gebouwen en voorzieningen er worden gesloopt na het beëindigen van de agrarische bedrijfsvoering.

2.2 Beoogde situatie

Voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op het herontwikkelen van het glastuinbouwbedrijf Erma BV aan de locatie Bouwerij 15 te Galder. Het voornemen is om de huidige enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' te wijzigen naar de bestemming 'Wonen'. Tevens zal bij deze herontwikkeling een extra burgerwoning worden gerealiseerd.

Gezien de ligging van het perceel, welke is gelegen in de nabijheid van diverse woon- en natuurbestemmingen, en omdat binnen de familie geen bedrijfsopvolger aanwezig is, ziet men geen toekomst meer om het huidige bedrijf voort te zetten en hiervoor dure investeringen te realiseren. De initiatiefnemers zijn beoogd om alle aanwezige kassen, bedrijfsgebouwen en bijbehorende voorzieningen te saneren. De aanwezige bedrijfswoning zal volledig worden gerenoveerd.

Tevens is men voornemens om een extra woning nabij de huidige woning te realiseren. Dit in verband met de wens van een gezinslid van de familie Jansen om samen met het gezin terug op de ouderlijke locatie te gaan wonen. Niet alleen kunnen ze op deze manier terug in hun eigen sociale omgeving gaan wonen, ook voldoet dit aan de wens om dicht bij elkaar te wonen in verband met mogelijke toekomstige mantelzorg. Door een extra woning kan men levensloop- en toekomstbestendig wonen zonder dat dit ten koste gaat van de eigen privacy. De nieuwe woning zal ten noorden van de bestaande woning worden gerealiseerd. Deze woning zal enkele tientallen meters van de bestaande woning worden gebouwd. Hierdoor wordt er een vrijstaande woning gerealiseerd met meer openheid en zichtlijnen naar het achterliggende landschap. Doordat de woning nabij de bestaande woningen van derden wordt gerealiseerd is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Door de overvloedige bebouwing te slopen en de landschappelijke inpassing van de woning, wordt het coulisselandschap versterkt en wordt er een kleinschalige, gebiedseigen bebouwing gerealiseerd. Op de onderstaande afbeelding is de beoogde situatie weergegeven.





Afbeelding 4: Beoogde situatie

Alle bedrijfsbebouwing is bij de beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering overbodig. De aanwezige gebouwen zullen gesaneerd worden. Voor beide woningen zal een bijgebouw worden gerealiseerd met een maximale oppervlakte van 200 m² zoals te zien is in de bovenstaande afbeelding.

3. Beleidskader

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

3.1 Rijksbeleid

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

3.2 Provinciaal beleid

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

3.2.1 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014)

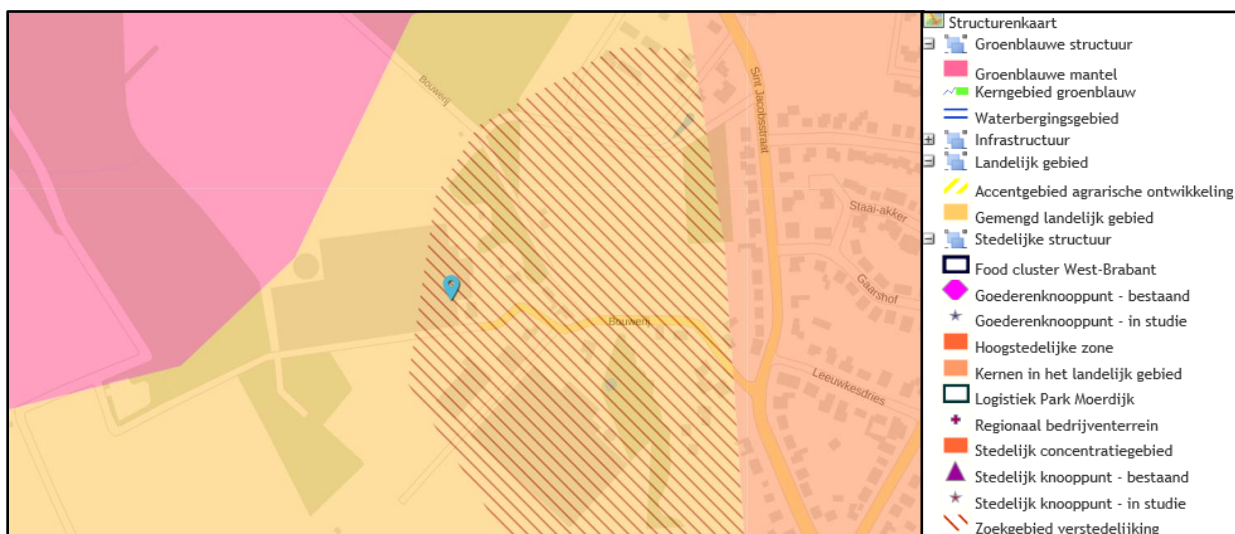
De Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014) betreft een herziening van de op 1 oktober 2010 vastgestelde Structuurvisie ruimtelijke ordening. De partiële herziening is door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 7 februari 2014 vastgesteld en is in werking getreden op 19 maart 2014.

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

Volgens de structurenkaart, zie afbeelding 5, is onderhavig plangebied gelegen in het 'gemengd landelijk gebied'. In het gemengde landelijke gebied vindt een vermenging van functies plaats. Naast het gebruik van de gronden ten behoeve van de land- en tuinbouw, is er ook plaats voor natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. Daar de locatie gelegen is in het gemengde landelijk gebied, hanteert de provincie het multifunctionele gebruik als uitgangspunt. Onderhavig initiatief betreft een veehouderij en is onderdeel van een multifunctioneel gebied. Het gebied is multifunctioneel doordat naast onderhavige initiatief ook kleinschalige bedrijvigheid, kleinschalige stedelijke functies, veehouderij, natuur en recreatie plaatsvinden. Onderhavig initiatief past derhalve binnen de uitgangspunten van de Sv 2014.

Onderhavige ontwikkeling gaat gepaard met een landschappelijke inpassing. Door alle overtollige bebouwingen te saneren en de goede landschappelijke inpassing van de woningen wordt het coulisselandschap versterkt en wordt er kleinschalige gebiedseigen bebouwing gerealiseerd. De te saneren gebouwen en voorzieningen leveren een dergelijke kwaliteitswinst op richting de omgeving. Derhalve sluit onderhavig initiatief aan bij de ambitie van de provincie voor het gemengd landelijk gebied.





Afbeelding 5: Uitsnede kaart Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014)

3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant (Vr)

In de Wro is geregeld dat de provincie in een aparte verordening regels kan opstellen die door elke gemeente in Noord-Brabant moet worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Derhalve hebben de Provinciale Staten van Noord-Brabant een Verordening ruimte vastgesteld. De laatste versie van deze verordening is vastgesteld op 8 juli 2017 en per 15 juli 2017 in werking getreden. De bepalingen voor deze onderwerpen zijn gebaseerd op het provinciale beleid zoals dat opgenomen is in de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014. De locatie binnen de Verordening ruimte Noord-Brabant zijn gelegen in de structuur 'Gemengd landelijk gebied'.

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

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

Binnen het plangebied zijn aanduidingen opgenomen op de themakaarten 'stedelijke ontwikkeling' en 'agrarische ontwikkeling en windturbines'. Op deze themakaart is de locatie gelegen in de aanduidingen 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling', 'beperkingen veehouderij' en 'stalteringsgebied'.



Afbeelding 6: Uitsnede kaart Verordening ruimte Noord-Brabant

Ten aanzien van onderhavig initiatief zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de Vr. Ten eerste zijn er algemene regels voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van toepassing, die opgenomen zijn in hoofdstuk 2 van de Vr. Tevens zal getoetst worden aan de regels die zijn opgesteld voor de structuur 'Gemengd landelijk gebied' (artikel 7). Daarnaast moet getoetst worden aan artikel 8 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. Ten slotte is het plangebied gelegen binnen de aanduidingen 'beperkingen veehouderij' (artikel 25) en 'stalderingsgebied' (artikel 26). Hier zal echter niet aan getoetst worden omdat het initiatief geen betrekking heeft op een agrarische ontwikkeling.

Algemene regels (hoofdstuk 2 Vr):

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

Zorgplicht ruimtelijke kwaliteit (art. 3.1 Vr):

In artikel 3.1 wordt gesteld dat bij ruimtelijke ontwikkelingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik wordt toegepast. Het doel hierbij is om bestaande bebouwing zo goed mogelijk te benutten. Het principe zorgvuldig ruimtegebruik bij ruimtelijke ontwikkelingen houdt in ieder geval in dat bij ruimtelijke ontwikkelingen gebruik wordt gemaakt van een bestaand bouwperceel en dat een uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.

De beoogde ontwikkeling kan binnen het bestaande ruimtebeslag gerealiseerd worden. Doordat er een bestemmingswijziging plaatsvindt van 'agrarisch' naar 'wonen' zal dit gepaard gaan met een oppervlakte verkleining. Dit komt doordat het bouwvlak verkleind gaat worden. In de huidige situatie worden twee afzonderlijke woonbestemmingen gecreëerd met ieder een afzonderlijk bouwvlak. De bestemmingen zullen ieder respectievelijk 1.630 m² en 1.680 m² bedragen. De overige gronden blijven als agrarisch bestemd, maar het bouwvlak op deze gronden zal verdwijnen. Deze bestemmingswijziging zal lijden tot een dermate hoge kwaliteitswinst, zoals te zien is in bijlage 2, richting de omgeving dat een extra investering in het landschap niet noodzakelijk is. Echter zal er wel een extra investering gedaan worden door de sloop van het kassencomplex en zal er een landschappelijke inpassing plaatsvinden zoals te zien is in bijlage 1. Hierin is te zien dat de woning nabij de bestaande woningen van derden wordt gerealiseerd waardoor sprake is van zorgvuldig

ruimtegebruik. De nieuw te realiseren woning zal op een korte afstand van de bestaande woning worden gerealiseerd waardoor er een vrijstaande woning gerealiseerd wordt met meer openheid en zichtlijnen naar het achterliggende landschap. Rondom de perceelsgrenzen worden enkele bomen en hagen geplant.

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

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

Onderhavige locatie is gelegen aan de Bouwerij. Dit is een doodlopende straat welke aftakt van de Sint Jacobsstraat. De Sint Jacobsstraat is hoofdweg welke dwars door het dorp Galder loopt. Vanuit deze straat is het gemakkelijk om richting het noorden en zuiden te rijden. Het beëindigen van de agrarische activiteiten zal leiden tot een betere en veiligere infrastructuur van de omgeving. Er zullen minder transportbewegingen van vrachtwagens plaatsvinden van en naar het bedrijf. De bedrijfsbeëindiging zal leiden tot een verlichting van de belasting op de infrastructuur.

Kwaliteitsverbetering van het landschap (art. 3.2 Vr):

In artikel 3.2 van de Verordening ruimte Noord-Brabant 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. Een verbetering zoals hierboven beschreven kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, wegnemen van verharding of het slopen van bebouwing. Hierbij dient verantwoord te worden op welke wijze de verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd.

Omtrent de kwaliteitsverbetering van het landschap heeft de provincie op 1 november 2011 de handreiking 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' vastgesteld. Hierin zijn verschillende methodieken uitgewerkt, zo ook de toepasbaarheid bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Deze handreiking is specifiek gevraagd voor een ontwikkelingsgericht beleid in het buitengebied om de landschapskwaliteiten van Brabant te onderhouden en te versterken.

Op 24 augustus 2012 is de Landschapsinvesteringsregeling (LIR) van de regio West-Brabant, waar de gemeente Alphen-Chaam onder valt, gepubliceerd. Hierin worden ontwikkelingen in drie verschillende categorieën omschreven. Categorie 1 wordt omschreven als een ontwikkeling met zeer beperkte invloed op haar omgeving. Categorie 2 is een ontwikkeling die beperkt invloed heeft op het landschap. Deze ontwikkeling past binnen het traditionele karakter van de omgeving en past binnen het eigen landelijk gebied. Het accent wordt gelegd op een goede landschappelijke inpassing waarbij de situatie past binnen de ruimtelijke, natuurlijke en cultuurhistorische landschapskwaliteiten. In deze categorie is enkel een landschappelijk inpassingsplan verplicht en is een verdere berekening niet nodig daar het gaat om een ontwikkeling die een (zeer) beperkte invloed op het landschap heeft. Tot slot is binnen de LIR nog een Categorie 3 vermeld. Ontwikkelingen die in een hoge mate invloed hebben op het landschap vallen onder Categorie 3. Hierbij gaat het om ontwikkelingen waarbij vergroting van de vigerende bouwvlak, vergroting van het vigerende bestemmingsvlak en/of bestemmingswijziging aan de orde is. Voor wijzigingen welke vallen in Categorie 3 is een kwaliteitsverbetering verplicht.



Afhankelijk van de hoogte (in euro's) van de basisinspanning, die op basis van de vastgestelde forfaitaire bedragen zijn vastgesteld, kan in een aantal gevallen een aanvullende investering noodzakelijk zijn.

Voor onderhavig initiatief geldt dat voor het omzetten van het grootschalige tuinbouwbedrijf naar een kleinschalige woonbestemming met sloop van alle overtollige bedrijfsgebouwen onder categorie 1 van de regionale afsprakenkader regio West-Brabant valt. Het landschappelijk inpassingsplan met bijbehorende sloop en aanleg van de landschapselementen is toegevoegd aan de bijlage, zie bijlage 1, waardoor wordt voldaan aan de regels omtrent de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Hiernaast wordt er op basis van artikel 8.2 een extra woning wordt toegevoegd, waardoor tevens dient te worden aangetoond dat er géén inbreuk wordt gemaakt op de ruimte-voor-ruimteregeling. Aangetoond dient te worden dat er middels de beoogde bestemmingsplanwijziging en bijbehorende investeringen een dermate hoge bijdrage aan de kwaliteitsverbetering wordt geleverd, dat deze tenminste de waarde van een ruimte-voor-ruimtetitel compenseert. Aan de bijlage (bijlage 2) is de berekening kwaliteitsverbetering toegevoegd, waaruit blijkt dat er door de bestemmingsplanwijziging en bijbehorende sloop van de bedrijfsgebouwen geen inbreuk plaatsvindt op de ruimte-voor-ruimteregeling.

De aanleg en instandhouding van deze kwaliteitsverbetering wordt feitelijk en juridisch verzekerd middels de opname van een bepaling in de regels van het bestemmingsplan en daarnaast door het afsluiten van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer. Middels de bijgevoegde berekening is bovendien aangetoond dat de kwaliteitsverbetering bovendien ruimschoots financieel is verzekerd. De beoogde ontwikkeling is derhalve in overeenstemming met artikel 3.2 van de Vr.

Gemengd landelijk gebied (art 7 Vr)

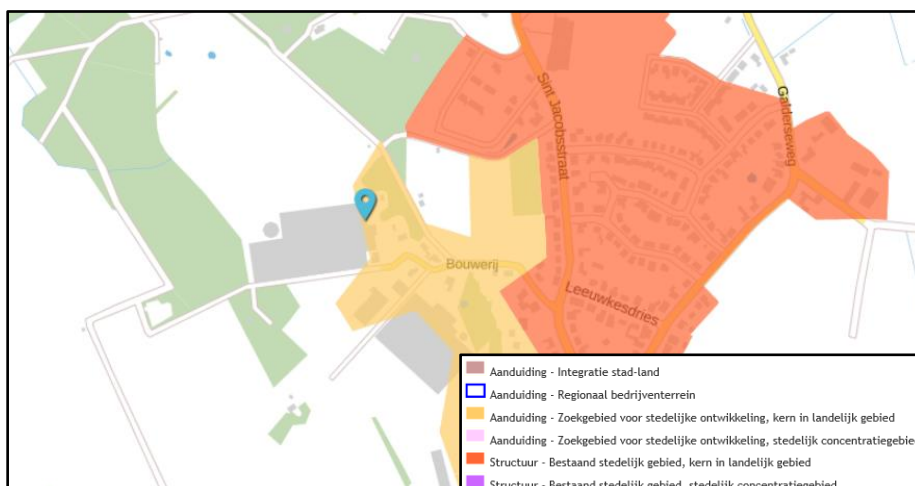
Onderhavige locatie ligt gelegen in het 'Gemengd landelijk gebied'. Binnen het gemengd landelijk gebied stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen.

In artikel 7.7 zijn regels opgenomen met betrekking tot 'wonen' in gemengd landelijk gebied. Hierin staat dat bestaande bedrijfswoningen in gebruik kunnen worden genomen als burgerwoning mits overtollige bebouwingen worden gesloopt, geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en de vestiging van andere functies zijn uitgesloten. Zoals reeds is benoemd zal in de beoogde situatie de overtollige bedrijfsgebouwen worden gesloopt, zal er geen splitsing in meerdere woonfuncties binnen de bestaande woning ontstaan en zal er geen vestiging van andere functies plaatsvinden. Wel zal het bouwperceel worden gesplitst waardoor er een nieuwe woning gerealiseerd kan worden. De nieuwe woning past binnen de beschreven waardes uit artikel 7.1 van Vr. De woning past binnen een gemengde plattelandseconomie waar naast burgerwoningen ook kleinschalige bedrijven, agrarische bedrijven, stedelijke ontwikkeling, natuur en recreatie te vinden zijn. Tevens zal er geen afbreuk plaatsvinden rondom de ontwikkeling van agrarische bedrijven. De woning is gelegen op 65 meter vanaf het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf. Binnen deze afstand zijn meerdere burgerwoningen gelegen waardoor deze beperkter zijn dan de nieuw te realiseren woning. Hierdoor is het initiatief in overeenstemming met de regels uit artikel 7 van de Verordening ruimte Noord-Brabant.

Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling (art 8 Vr)

Naast de beoogde bedrijfsbeëindiging, waarbij de bestaande bedrijfswoning wordt gerenoveerd en als burgerwoning wordt bewoond, is men ook voornemens om een nieuwe woning te realiseren. Op basis van artikel 3.1 van de Vr is dit echter niet mogelijk, mits een dergelijk initiatief is gelegen binnen de aanduiding stedelijke ontwikkeling. In de onderstaande afbeelding is te zien dat onderhavige locatie, ter plaatse van de beoogde nieuwe woning is gelegen binnen de aanduiding zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.





Abbeelding 7: Uitsnede themakaart 'Stedelijke ontwikkeling'

Voor initiatieven gelegen binnen de aanduiding zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling gelden de regels uit artikel 8.2 van de Verordening ruimte Noord-Brabant. Hierin is opgenomen dat in afwijking van artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging) een nieuwe ontwikkeling gelegen in het zoekgebied stedelijke ontwikkeling wel mogelijk is mits het initiatief niet leidt tot

- Aanzet voor een stedelijke ontwikkeling
- Geen inbreuk wordt gemaakt op de toepassing van de ruimte-voor-ruimte regeling

Tevens zal het initiatief voorwaarden moeten bevatten om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen te verzekeren.

Het bouwen van de nieuwe woning zal niet leiden tot aanzet van een stedelijke ontwikkeling. Het betreft enkel de bouw van één nieuwe woning ter plaatse van het bestaande bouwvlak. Dit betreft dan ook geen (aanzet tot) stedelijke ontwikkeling (een nieuw ruimtebeslag dan wel uitbreiding of wijziging van een bestaand ruimtebeslag ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies). Bij het realiseren van de woning zal het bouwvlak verkleind worden waardoor het bouwen van meerdere woningen zijn uitgesloten.

Verder mag het initiatief niet leiden tot inbreuk op de regeling ruimte-voor-ruimte. Het initiatief zal niet leiden tot inbreuk op de toepassing van de ruimte-voor-ruimte regeling, aangezien het hier gaat om de sanering van kassen en er slechts één woning ten behoeve van eigen bewoning wordt gerealiseerd. De ruimte-voor-ruimte regeling is er op ingericht om ter plaatse van braakliggende landbouwgronden extra woningen te realiseren. Aangezien het hier gaat om een bestaand bouwperceel en binnen het bestaande ruimtebeslag een woning wordt gerealiseerd, wordt geen inbreuk gemaakt op de toepassing van de regeling. Door de sloop van het kassencomplex zal tevens een investering in het landschap gedaan worden die overeenkomt met de waarde van een ruimte-voor-ruimte titel, waardoor oneerlijke concurrentie wordt voorkomen.

Tot slot zal het initiatief moeten voldoen aan de nodige voorwaarden waardoor een goede landschappelijke inpassing van de woning is verzekerd. De ontwikkeling gaat gepaard met een goede stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing, welke passend is binnen het ter plaatse aanwezige coulisselandschap. Deze landschappelijke inpassing is weergegeven in bijlage 1. De uitwerking van de landschappelijke inpassing zal worden vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan. Hierdoor wordt gewaarborgd dat de initiatiefnemer moeten voldoen aan de gestelde landschappelijke inpassing.

3.3 Gemeentelijk beleid

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

3.3.1 Structuurvisie

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

Wat betreft wonen in het buitengebied wordt gesteld dat de voorkeur van de gemeente Alphen-Chaam uitgaat naar voormalige agrarische bedrijfslocaties aan de rand van een cluster. De projectlocatie is gelegen ter plaatse van het 'bebouwingsconcentratie type I' ten westen van de kernrandzone van Galder-Zuid. Ter plaatse van dit bebouwingscluster wordt ruimte geboden voor het toevoegen van extra woningen, mits dit passend is binnen de stedenbouwkundige en landschappelijke structuur. Het bebouwingscluster is gelegen ter plaatse van het 'coulisselandschap'. Het karakter van dit landschapstype is een afwisselende schaal van openheid afgewisseld met besloten gebieden, specifieke wegbepaling, grotere bospercelen en strakke lijnen. De ruimtelijke visie voor dit gebied is dat bestaande verouderde gebouwen plaats kunnen maken voor kleinschalige nieuwbouw met behoud van het zicht naar het open landschap. De storende bebouwing in het open landschap dient landschappelijk ingepast te worden.

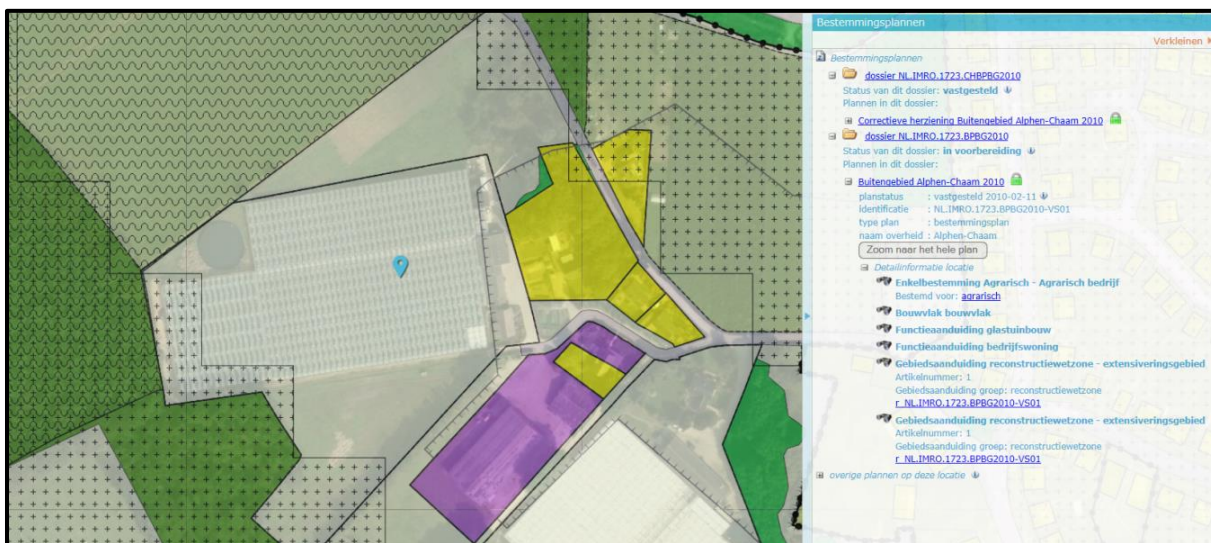
Door de sloop van de voormalige bedrijfsgebouwen wordt weer openheid gecreëerd in het landschap. De aanwezige bedrijfswoning zal worden omgezet naar een burgerwoning. Tevens zal een nieuwe woning met bijbehorend bijgebouw gerealiseerd worden. De voormalige bedrijfswoning zal volledig gerenoveerd worden waardoor deze landschappelijk ingepast wordt in de omgeving. De nieuw te realiseren woning zal een open karakter krijgen welke past binnen het bestaande landschap. Aan de rand van beide woonpercelen zullen enkele bomen geplant worden welke past binnen het 'coulisselandschap'.

3.3.2 Bestemmingsplan

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

- | | |
|---------------------|--|
| - Enkelbestemming | 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'; |
| - Dubbelbestemming | 'Waarde – Archeologie 2' (gedeeltelijk); |
| - Functieaanduiding | 'Glastuinbouw'; |
| - Functieaanduiding | 'Bedrijfswoning'; |
| - Gebiedsaanduiding | 'Overig – bebouwingsconcentratie 1'; |
| - Gebiedsaanduiding | 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'. |





Afbeelding 8: Uitsnede bestemmingsplan 'Correctieve herziening Buitengebied Alphen-Chaam 2010'

In het bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling van initiatiefnemer niet rechtstreeks mogelijk. Wel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de voorgenomen ontwikkeling gedeeltelijk mogelijk wordt gemaakt (art. 4.6.4). In artikel 4.6.4 zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen om de bestemming ter plaatse te wijzigen naar de bestemming 'Wonen'. Aan deze wijzigingsbevoegdheid zijn onderstaande voorwaarden verbonden. Deze voorwaarden worden in deze paragraaf waar nodig nader toegelicht

4.6.4 Wijzigen naar bestemming 'Wonen'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' voor zover het de voormalige agrarische bedrijfswooning betreft en indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. *Deze wijziging is niet toegestaan op agrarische locaties ter plaatse van de aanduiding 'Reconstructiewetzone - Landbouwonwikkelingsgebied'.*

Onderhavige locatie is niet gelegen ter plaatse van deze aanduiding.

- b. *Wijziging vindt gelijktijdig plaats met wijziging van de overige gronden naar de bestemming 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden', 'Agrarisch met waarden - Landschaps- en Natuurwaarden 1' en 'Agrarisch met waarden - Landschaps- en Natuurwaarden 2', waarbij deze worden bestemd overeenkomstig de genoemde aangrenzende bestemmingen.*

Het voorstel is om overige gronden welke vrijkomen door sanering van de huidige bedrijfsbebouwing, buiten het nieuwe bouwvlak met bestemming wonen, te wijzigen naar de bestemming 'Agrarisch'. Dit sluit aan bij omliggende gronden welke tevens bestemd zijn als 'Agrarisch'.

- c. *Het agrarisch bedrijf ter plaatse dient te zijn beëindigd.*

De bedrijfsvoering zal worden beëindigd nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gaat.

- d. *Hergebruik van de gronden ten behoeve van agrarische doeleinden redelijkerwijs niet langer mogelijk is.*

De planlocatie heeft momenteel de aanduiding 'glastuinbouw'. De projectlocatie is gelegen tussen een gebied dat is opgenomen in de NNB (Natuur Netwerk Brabant) aan de westzijde, een perceel met woonbestemming aan de oostzijde en een perceel met bedrijfsbestemming ten zuiden van de planlocatie. De kern van Galder ligt op zeer korte afstand van het plangebied. Om deze reden is een doelmatige en toekomstbestendige bedrijfsvoering van het glastuinbouwbedrijf zelf, of hergebruik ten behoeve van overige agrarische doeleinden, niet langer mogelijk. De sanering van het bedrijf zal bovendien de ruimtelijke en milieukundige kwaliteit van de omgeving ten goede komen. Dit past tevens binnen de structuurvisie van de gemeente Alphen-Chaam waarin opgenomen is dat in het

gebied ten westen van Galder-Zuid verouderde opstallen plaats kunnen maken voor kleinschalige nieuwbouw met behoud van zicht naar het open landschap. In de structuurvisie wordt gesproken over storende bebouwing in dit gebied. Door sanering van de bedrijfsgebouwen/voorzieningen, het renoveren van de bestaande woning en de bouw van een nieuwe woning in de gewenste stedenbouwkundige setting, vindt er een ontstening van het gebied plaats, wordt er kleinschalige bebouwing geclusterd teruggebouwd en daarmee het zicht op het open landschap verbeterd. De sanering van de bedrijfsgebouwen zorgt tevens voor een onttrekking van verharding uit gronden nabij het NNB gebied, wat de natuurgronden met het leefgebied van plant- en diersoorten ten goede komt.

- e. De oppervlakte bedrijfs- en bijgebouwen bij de woning dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 200 m², waarbij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gehandhaafd dient te blijven.*

Alle bestaande bedrijfsbebouwing is bij beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering overbodig. Geen van de gebouwen zijn cultuurhistorisch waardevol. De overtollige bebouwing wordt na bedrijfsbeëindiging gesloopt. Het aantal m² ten behoeve van bijgebouwen zal teruggebracht worden tot 200 m² per woning.

- f. De wijziging van de bestemming mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.*

Naastgelegen bedrijf, Bouwerij 11, betreft een bedrijf ten behoeve van statische opslag en siersmederij. Conform de VNG-handreiking valt een dergelijk bedrijf in milieucategorie 2. Voor bedrijven in deze categorie geldt ter plaatse van een gemengd gebied, waartoe de omgeving van de Bouwerij behoort, een richtafstand van 10 meter tussen de grens van de inrichting van het bedrijf en de gewenste woonbestemmingen. De bestaande woning is gelegen op 14 meter afstand van het bouwvlak van het bedrijf aan de Bouwerij 11.

De nieuw te realiseren woning zal op een afstand van circa 65 meter worden gerealiseerd waardoor de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf aan de Bouwerij 11 niet onevenredig wordt beperkt. Met betrekking tot agrarische bedrijven zijn dergelijke bedrijven niet aanwezig in de directe omgeving van het plangebied. De dichtstbijzijnde veehouderij betreft een melkveehouderij, welke gelegen is op circa 590 meter van het plangebied. Gezien de grote afstand leidt de beoogde ontwikkeling niet tot onevenredige beperkingen ten aanzien van omliggende veehouderijen.

- g. De nieuwe woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.*

De nieuwe burgerwoning is aanvaardbaar vanuit een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat. Er bevinden zich geen veehouderijen in een straal van 500 meter om het plangebied. Gesteld kan worden dat hiermee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied in voldoende mate verzekerd is. Dit volgt tevens uit de woningbouwontwikkelingen die plaatsvinden in de nabijheid van het plangebied.

- h. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.*

Het plangebied heeft enkel (gedeeltelijk) de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' toegekend gekregen op slechts een beperkt deel van de gronden. De ontwikkelingen die mogelijk gepaard kunnen gaan met verstoringen van eventueel aanwezige archeologische waarden vinden plaats buiten deze dubbelbestemming, waardoor de in het gebied aanwezige archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast. Voor het overige zijn er geen specifieke waarden ter plaatse van het plangebied van toepassing.

Rondom het plangebied zijn enkele natuurgebieden te vinden welke behoren tot het Natuur Netwerk Brabant (NNB). De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot aantasting van de omliggende gebieden omdat zowel de bestaande woning als de nieuw te realiseren woning buiten deze gebieden zijn gelegen.

Uit de bovenstaande toetsing blijkt dat wordt voldaan aan de regels van de wijzigingsbevoegdheid waardoor de omzetting van de bedrijfswoning naar een burgerwoning planologisch mogelijk is. Omdat het toevoegen van een tweede woning niet mogelijk is met een wijzigingsbevoegdheid is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.



4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

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

4.1 Waterhuishouding

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

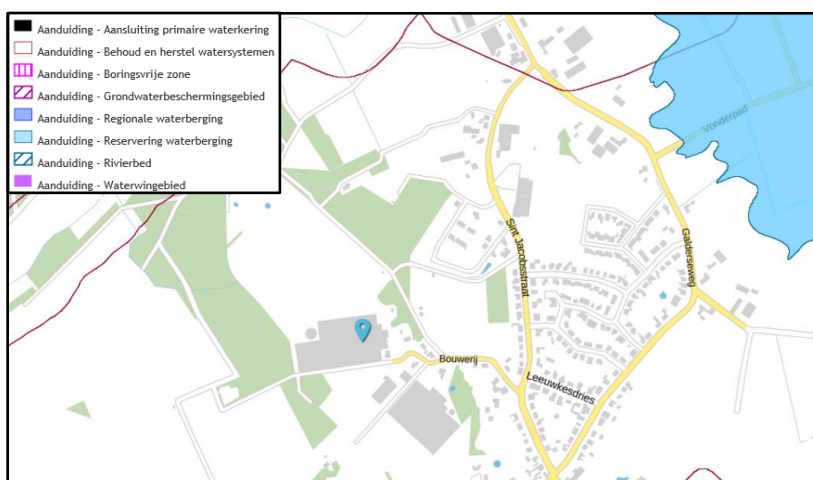
- Beschrijving waterrelevant beleid;
- Bestaande waterhuishoudkundige situatie;
- Beoogde waterhuishoudkundige situatie.

4.1.1 Waterrelevant beleid

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

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

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



Abbeelding 9: Uitsnede themakaart 'Water' Vr-Noord-Brabant, locatie weergegeven met blauwe pijl



Uit afbeelding 9 blijkt dat de project locatie niet is gelegen binnen een aanduiding zoals opgenomen in de themakaart 'water' van de Verordening ruimte Noord-Brabant.

De watertoets en de wijze waarop de provincie daar mee omgaat is beschreven in het Provinciaal Milieu en Waterplan (PMWP). Provinciale Staten hebben op 18 december 2015 het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 – 2021 'Samen naar een duurzaam gezonde en veilige leefomgeving in Brabant vastgesteld (PMWP). Hiermee zijn twee aparte provinciale plannen samengevoegd, te weten het voormalige 'PWP 2010-2015' en het 'Provinciale Milieuplan 2012-2015'. Het doel van dit plan is het creëren van een gezonde leefomgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Het aspect water maakt hier onderdeel van uit. Kort gezegd gaat het PMWP voor:

- voldoende water voor mens, plan en dier;
- schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- verduurzaming van de grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

Gemeenten en waterschappen dienen hun waterbeleid te baseren op de uitgangspunten die de provincie in hun PMWP stelt. De PMWP is enkel voor de provincie Noord-Brabant zelf bindend.



Afbeelding 10: Uitsnede kaart Milieu- en waterplan 2016 – 2021, locatie weergegeven met blauwe pijl

Zoals weergegeven is in afbeelding 10, heeft het plangebied in het PMWP de waterhuishoudkundige functie 'Water voor het gemengd landelijk gebied' toegekend gekregen. Deze aanduiding komt overeen met de aanduiding 'gemengd landelijk gebied' uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening en Verordening ruimte Noord-Brabant. Het waterbeheer richt zich op een goede waterhuishouding voor een duurzame en concurrerende landbouw. Randvoorwaarden zijn de verplichtingen uit de Kaderrichtlijn Water en afstemming met de maatregelen voor de Natura 2000-gebieden en de Natte natuurparels. Voor het overige geldt geen specifiek beschermingsbeleid.

Op de kaart 2 en 3 behorende bij de PMWP heeft onderhavige locatie geen aanduiding gekregen. Gezien vanuit het beleidskader van de PMWP is dus geen specifiek beschermingsregime van toepassing binnen het plangebied. Gezien hetgeen hierboven beschreven dat er geen aanduiding opgenomen is op de kaarten 2 en 3 en dat op kaart 1 geen specifiek beschermingsbeleid geldt, past onderhavig initiatief binnen het beleidskader van de PMWP.

Waterschap Brabantse Delta is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in de omgeving van het plangebied. Het waterbeheer is gericht op het duurzaam beheren van het watersysteem, waarbij uitgegaan wordt van een watersysteembenadering. In het 'Waterbeheerplan 2016-2021 Grenzeloos verbindend' beschrijft het waterschap de hoofdlijnen van haar beleid uitgewerkt in verschillende thema's. Het huidige waterbeheerplan beschrijft de plannen

voor de periode 2016 – 2021. De langetermijnstrategie uit het voorgaande beheerplan wordt voortgezet voor de verschillende thema's, zoals waterkwaliteitsverbetering, vermindering van de kans op wateroverlast en verdrogingsbestrijding. Voor ruimtelijke ontwikkelingen met betrekking tot de agrarische sector ziet het waterschap kans voor een robuustere inrichting: minder kapitaalintensieve teelten op plekken met risico's op wateroverlast en meer ruimte voor het langer vasthouden of tijdelijk bergen van water in de (peilbeheerste) gebieden.

4.1.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie

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

4.1.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie

De beoogde situatie zal een positief effect hebben op de waterhuishouding. Het agrarisch bouwvlak zal verdwijnen op deze locatie. Hierdoor zijn er geen agrarische bouw mogelijkheden meer. Daarnaast vinden er geen agrarische activiteiten meer plaats op deze locatie. Daarnaast worden de bestaande bijgebouwen gesloopt. Hiervoor zullen twee bijgebouwen worden teruggebouwd van ieder 200m². Hierdoor is er sprake van een afname in het verhard oppervlak. Deze ontwikkelingen hebben een positief effect op de waterhuishouding. De nieuwe woning zal aangesloten worden op het bestaande rioolwaterstelsel.

4.2 Natuur

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

4.2.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

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

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

Het Rijk heeft het algemene NNN-beleid in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgelegd. Op grond van artikel 2.10.2 van het Barro moeten provincies bij provinciale verordening de NNN-gebieden aanwijzen en nauwkeurig begrenzen. Op grond van artikel 2.10.3 Barro moeten zij ook de wezenlijke kenmerken en waarden van die gebieden vastleggen. Daarnaast wijzen de provincies de natuurdoelen in de NNN aan. Elk NNN-gebied heeft een zogenaamd natuurdoel. Een

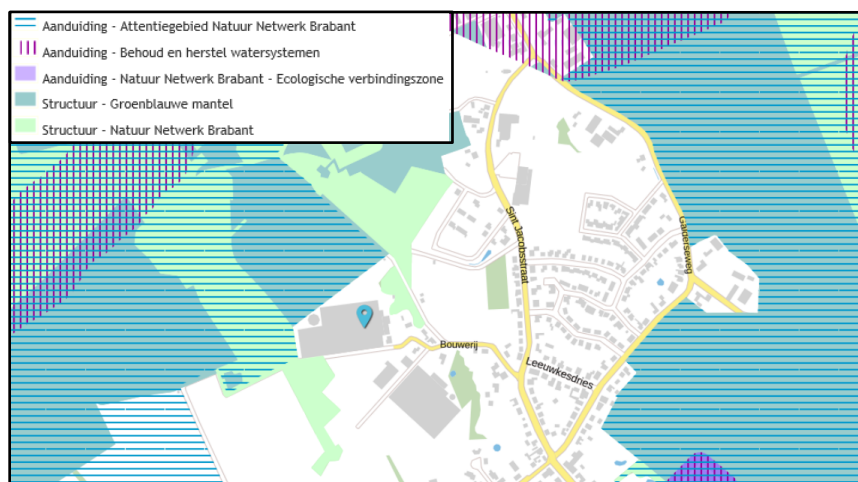


natuurdoel beschrijft een bepaalde natuurkwaliteit en wordt gebruikt als een toetsbare doelstelling voor een natuurgebied.

Natuur Netwerk Brabant (NNB)

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

De concrete ambities van de provincie Noord-Brabant staan in het Natuurbeheerplan Noord-Brabant 2016. De begrenzing van het netwerk is daarnaast ook opgenomen in de Verordening ruimte. Het NNB kent geen specifiek beschermingsregime, anders dan via het ruimtelijke spoor. Conform de themakaart 'natuur en landschap' van de Vr is binnen het plangebied geen NNB aanwezig, zie afbeelding 11. De beoogde ontwikkelingen hebben derhalve geen invloed op de concrete ambities uit het Natuurbeheerplan 2016.



Afbeelding 11: Uitsnede themakaart 'Natuur en Landschap' Vr Noord-Brabant, locatie weergegeven met blauwe pijl

4.2.2 Wet natuurbescherming

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

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

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

Gebiedsbescherming

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

In Nederland zijn 164 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden van de Natura 2000-gebieden zijn Kempenland-West, Kampina en Oisterwijkse Vennen en Regte Heide en Riels laag. De provincie Noord-Brabant heeft geen bijzondere provinciale natuurgebieden vastgesteld.

Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de

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

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied betreft het Belgische Natura 2000-gebied Heesbossen, Vallei van Marke en Merkske en Ringven met valleigro welke is gelegen op een afstand van circa 1,8 kilometer. In Nederland betreft het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied het Ulvenhoutse bos, welke gelegen is op circa 4,6 kilometer afstand van de locatie.

De omschakeling van een agrarisch glastuinbouwbedrijf naar burgerwoningen heeft een positief effect op de naast gelegen Natura 2000-gebieden. Eventuele verstoringen afkomstig van het glastuinbouwbedrijf zijn na de omschakeling niet meer aanwezig. Derhalve kan geconcludeerd worden dat de herontwikkeling van de locatie positieve gevolgen heeft voor de omliggende Natura 2000-gebieden.

Bescherming van soorten

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

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

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

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

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

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

Gelet op de aard van het initiatief aan de Bouwerij 15 te Galder, dient met name bepaald te worden of ter plaatse van de te saneren glastuinbouwbedrijf en de nieuw te realiseren woning, beschermde natuurwaarden bevinden, die verstoord zouden kunnen worden. Om dit nader te bepalen is door ecologisch onderzoeksbureau Ecoresult B.V. onderzoek gedaan naar eventueel voorkomende beschermde dier- en plantensoorten. Middels een oriënterend bronnen- en veldonderzoek is onderzocht of de voorgenomen ontwikkeling kunnen leiden tot schadelijke effecten op beschermde soorten en natuurgebieden.



Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat de ontwikkeling niet leidt tot onevenredige aantasting van beschermde natuurgebieden. Op basis van de afstand van het plangebied tot een beschermd natuurgebied, is uit te sluiten dat de ontwikkeling leidt tot onevenredige aantasting.

In het kader van beschermde soorten is onder andere onderzoek gedaan naar aanwezige vogels met jaarrond beschermde nesten. Uit het onderzoek is gebleken dat het plangebied ongeschikt is voor jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaatsen en voortplantingsplaatsen van gebouw- en/of boombewonende vogels. Tevens gaat er met de ontwikkeling geen essentieel functioneel leefgebied verloren.

Het plangebied en de directe omgeving hiervan is potentieel geschikt als voortplantingsplaats voor algemene vogelsoorten waarvan de nesten niet jaarrond beschermd zijn. In gebruik zijnde nesten mogen in principe nooit worden verstoord worden. Wanneer buiten het broedseizoen gewerkt wordt, zijn geen schadelijke effecten op nesten van algemene vogels te verwachten.

Met betrekking tot vleermuizen is het plangebied niet geschikt als voortplantingsplaats, vaste rust- en verblijfplaats, essentieel foerageergebied of vliegroute. Tevens beschikt het plangebied niet over een geschikt habitat om andere habitatrictijnsoorten te huisvesten.

Tot slot bestaat binnen het plangebied geen potentie voor nationaal beschermde soorten waarvoor géén provinciale vrijstelling geldt te huisvesten. Dergelijke soorten kunnen wel voorkomen in de nabij gelegen bosschages. Aangezien deze buiten de invloedssfeer ligt van de werkzaamheden is aanvullend onderzoek niet noodzakelijk.

Gezien het feit dat uit het onderzoek blijkt dat het plangebied ongeschikt is als vaste rust/verblijfplaats voor zowel vogels, vleermuizen en andere beschermde habitatsoorten is een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming niet noodzakelijk. Het onderzoek is te vinden in bijlage 4.

4.3 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie

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

4.3.1 Cultuurhistorie en aardkunde

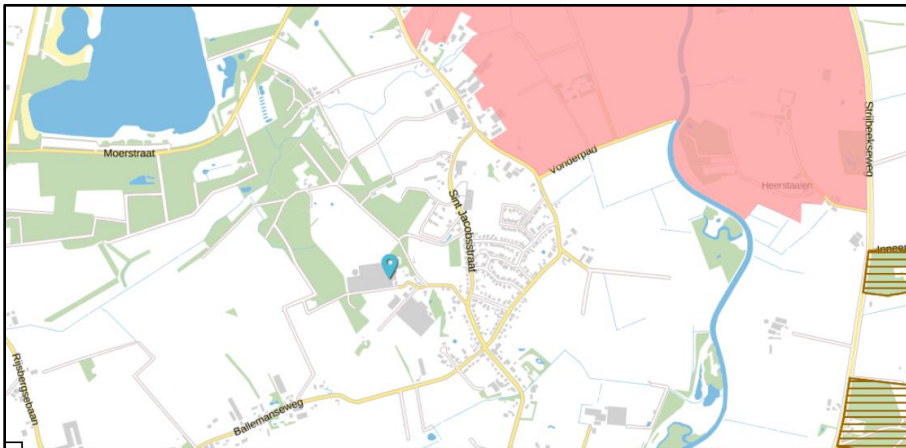
Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen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

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



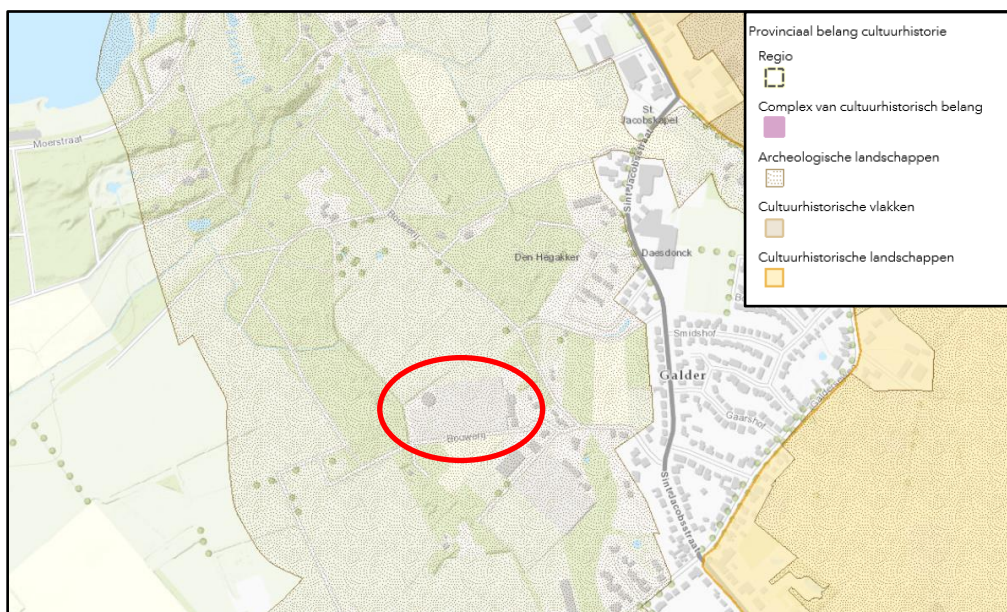
De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de Erfgoedwet, bijvoorbeeld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

Uit de cultuurhistoriekaart van de provinciale Verordening ruimte Noord-Brabant blijkt, zoals te zien is in afbeelding 13, dat het plangebied niet gelegen is in een cultuurhistorisch vlak of een aardkundig waardevol gebied. Daarnaast kent de locatie geen complexen van cultuurhistorisch belang. Hierdoor zal bij uitvoering van het plan geen afbreuk gedaan worden aan cultuurhistorische waarden of aardkundig waardevol gebied.



Afbeelding 12: Uitsnede themakaart 'Cultuurhistorie' Vr Noord-Brabant, locatie weergegeven met blauwe pijl

Tevens dienen plannen in de provincie Noord-Brabant getoetst te worden aan de Provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangegeven.



Afbeelding 13: Uitsnede CHW-Kaart, locatie omcirkeld met rode cirkel

Uit de bovenstaande afbeelding blijkt dat het plangebied niet is gelegen in 'Cultuurhistorische landschappen'. Wel is de locatie gelegen in 'Archeologische landschappen'. Binnen dit landschap is de kans op geconserveerde archeologische waarden hoog. In de volgende paragraaf wordt dieper ingegaan op het aspect archeologie.

4.3.2 Archeologie

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

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

Wettelijk is bepaald dat gemeenten in nieuwe bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Bij deze nieuwe plannen kunnen voorwaarden worden gesteld aan omgevingsvergunning voor de activiteiten bouw, aanleggen e.d. In het bestemmingsplan 'Correctieve herziening Buitengebied Alphen-Chaam 2010' is voor het plangebied gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' opgenomen. Deze dubbelbestemming is gelegen aan de achterzijde van het kassencomplex.

De archeologische verwachtingswaarden zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan zijn gebaseerd op een wetenschappelijke hypothese van 10 tot 15 jaar geleden. Uit recent onderzoek is echter gebleken dat in het gebied Galder de hypothese bijgesteld moet worden omdat de eerdere hypothese (mogelijk) achterhaald is.



Aangezien men voornemens is om de bestemming te wijzigen is in dat kader een archeologisch onderzoek uitgevoerd door archeologisch onderzoeksbureau ArcheoPro.

Op 28 september 2018 is door ArcheoPro een Inventariserend Veldonderzoek Overig uitgevoerd op het terrein. Hierbij is het gehele plangebied onderzocht op eventuele archeologische waarden. Tijdens het onderzoek is gebleken dat er geen aanwijzingen zijn tot archeologische waarden op het terrein. Op basis hiervan wordt vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht. Het gehele onderzoek is in bijlage 5 weergegeven.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

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

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

De VNG-publicatie is een hulpmiddel om de afstanden tussen bedrijvigheid en woningen concreet in te vullen. Gemeenten beslissen uiteindelijk zelf over een bepaalde locatie. De handreiking geeft informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten en bijbehorende richtafstanden van een scala aan bedrijfsactiviteiten. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit. Er wordt onderscheid gemaakt in de omgevingstypen:

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

Onderhavige locatie is gelegen in omgevingstype 'gemengd gebied'. Dit omgevingstype wordt gekenmerkt door een matige tot sterke functiemenging. In de omgeving van het plangebied bevinden zich naast woningen ook andere functies zoals o.a. een glastuinbouwbedrijf en een bedrijf gespecialiseerd in statische opslag en siersmederij.

Het dichtstbijzijnde bedrijf is gelegen aan de Bouwerij 11. Dit betreft een bedrijf ten behoeve van statische opslag en smederij. Conform de VNG-handreiking valt een dergelijk bedrijf in milieucategorie 2. Voor bedrijven in deze categorie geldt ter plaatse van een gemengd gebied, waartoe de omgeving van de Bouwerij behoort, een richtafstand van 10 meter tussen de grens van de inrichting van het bedrijf en de gewenste woonbestemming. De nieuwe woonbestemmingen en bijbehorende woningen worden gerealiseerd op een afstand van tenminste 10 meter tot de inrichting van het bedrijf aan de Bouwerij 11. Er bevinden zich geen agrarische bedrijven in de directe omgeving van het plangebied. Derhalve kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkelingen in het kader van de Bedrijven en Milieuzonering geen bezwaren kent.

4.5 Geur

4.5.1 Individuele hinder

De Wet geurhinder en veehouderij betreft een wet waarmee de nationale regels inzake geurhinder ten opzichte van de tot veehouderijen behorende dierenverblijven vastgesteld staan. Voor kleinere bedrijven zijn deze regels opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De wetgeving heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting door het opnemen van geurnormen of vaste afstanden. Indirect heeft de Wet



geurhinder en veehouderij ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt 'omgekeerde werking' genoemd. Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen betekent dit dat de volgende aspecten in ogenschouw moeten worden genomen:

- a. Wordt er een onevenredige inbreuk gemaakt op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van de nabijgelegen veehouderijen?
- b. Is ter plaatse een goed woon- en verblijfklimaat gegarandeerd?

Onderhavig initiatief betreft een bedrijfsbeëindiging waarbij de bestemming wijzigt van 'Agrarisch' naar 'Wonen'. Tevens zal een tweede burgerwoning worden gerealiseerd. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijen gesitueerd. Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf betreft een veehouderij waarvoor niet bij het ministriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld. Hierdoor zal getoetst worden waan de richtafstanden zoals bedoeld in artikel 4 en artikel 5 van de Wet geurhinder en veehouderij.

Doordat de afstand tussen de te realiseren woning en het dichtstbijzijnde agrarisch bouwvlak, welke gelegen is aan de Ballemansweg 6, circa 590 meter bedraagt, wordt er geen inbreuk gemaakt op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkelingen van de dichtstbijzijnde veehouderij. Ten aanzien van de vaste afstanden zoals bedoeld in artikel 4 van de Wet geurhinder en veehouderij, zijn derhalve geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling.

4.5.2 Woon- en leefklimaat

In het kader van onderhavige ruimtelijke procedure is het wenselijk dat de ontwikkeling geen negatief effect heeft op het woon- en leefklimaat in de omgeving van het plangebied. Ook na de beoogde ontwikkeling dient er sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De nieuwe burgerwoningen is aanvaardbaar vanuit een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat. Er bevinden zich geen veehouderijen in een straal van 500 meter om het plangebied. Gesteld kan worden dat hiermee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied in voldoende mate verzekerd is. Dit volgt tevens uit de woning bouwontwikkelingen die plaatsvinden in de nabijheid van het plangebied.

4.6 Geluid

De Wet geluidhinder is sinds 1979 het juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet zorgt voor de bescherming van geluidsgevoelige bestemmingen tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaai, spoorweglawaaai en industrielawaaai.

In de beoogde situatie wordt een nieuwe woning gerealiseerd. In de Wet geluidhinder is bepaald dat voor locaties in het bestemmingsplan waar nieuwe woningen en andere nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidsbelasting wordt onderzocht binnen de zones behorende bij verkeersbewegingen, spoorbewegingen en industrieterreinen. Uitzonderingen daarop zijn:

- Wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- Wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30km/ uur geldt.

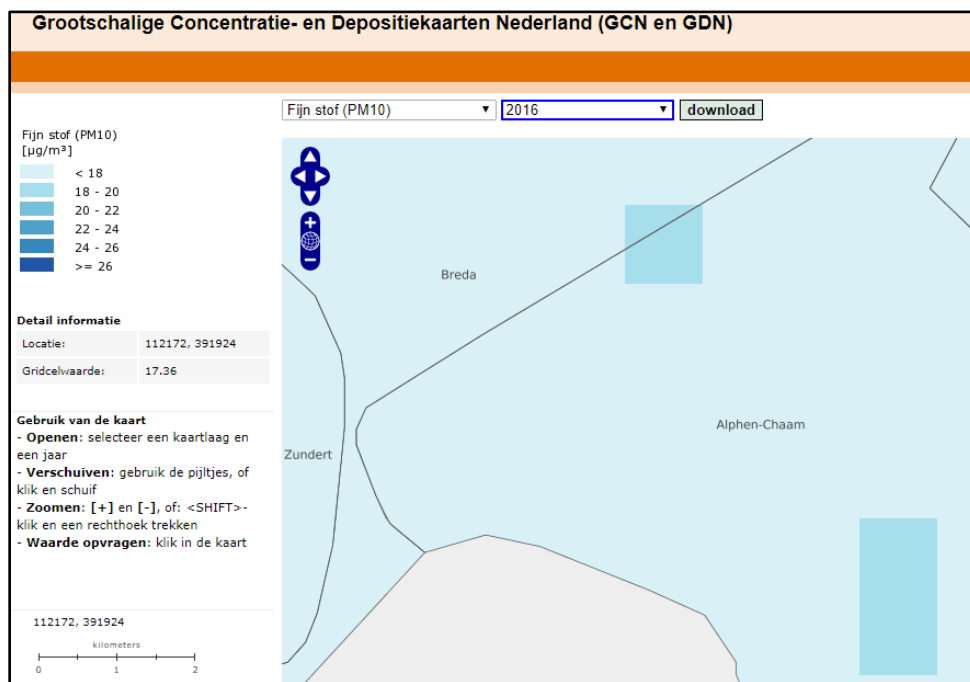
Het plangebied is gelegen aan de Bouwerij. Voor deze weg geldt een maximum snelheid van 60 km/uur. Op basis hiervan zou een akoestisch onderzoek noodzakelijk zijn. Echter betreft de Bouwerij een doodlopende straat waar enkel bestemmingsverkeer te verwachten is. Doordat de Bouwerij een doodlopende straat betreft waar enkel bestemmingsverkeer voorbij komt, kan aannemelijk worden gemaakt dat de geluidsnormen omtrent wegverkeerslawaaai niet worden overschreden. Een akoestisch onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

4.7 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn geïmplementeerd op het gebied van grenswaarden voor diverse stoffen. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging.



Doordat ter plaatste van het plangebied een nieuwe woning wordt gerealiseerd d.m.v. boerderijsplitsing, is het belangrijk dat deze nieuw te realiseren woning niet in een overbelast gebied verkeerd. Door middel van de interactieve kaart van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu kan nagegaan worden hoe hoog de concentratie fijnstof (PM10) ter plekke van het plangebied is. In afbeelding 14 is een uitsnede van de kaart weergegeven.



Afbeelding 14: Uitsnede fijnstofkaart (PM10)

In de bovenstaande afbeelding is te zien dat de Gridcelwaarde voor fijnstof (PM10) ten hoogte van het plangebied 17,36µg/m³ bedraagt. Hiermee blijft de fijnstofconcentratie ruimschoots onder de grenswaarde voor het jaargemiddelde concentratie (40 µg/m³) conform Wet Luchtkwaliteit.

Doordat de fijnstofconcentratie onder de wettelijke norm bedraagt, is gewaarborgd dat ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat heerst. Ten aanzien van de fijnstof concentratie zijn er derhalve geen bezwaren voor de gewenste ontwikkeling.

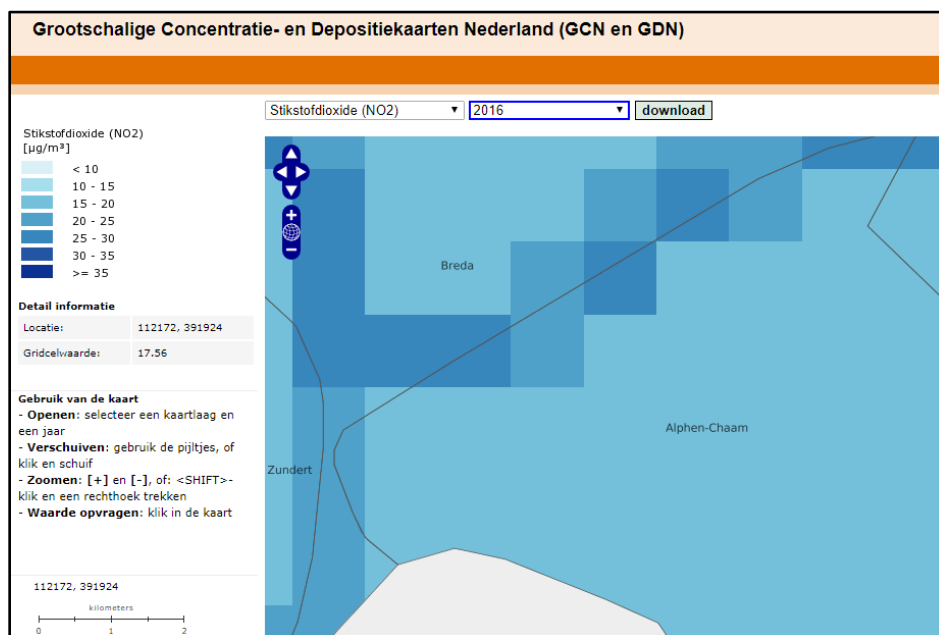
NO_x

De emissie van NO_x wordt voor 95% veroorzaakt door energieverbruik, met name in het verkeer en door verbranding in verwarmingsketels. Bijna 62% van de nationale NO_x uitstoot is afkomstig van verkeer en vervoer. De landbouw veroorzaakt 4% van de totale emissie. De emissie is vooral afkomstig van de glastuinbouw. Met betrekking tot hotspots is van de emissie vanuit de primaire sector alleen de emissie vanuit stationaire bronnen relevant.

Aan de hand van tabel 5 van Rapport 79 (activiteiten aan hotspots emissie van fijnstof en NO_x) is te concluderen dat de emissie vanuit stationaire bronnen circa 2,6 % van de totale emissie NO_x bedraagt. De emissie NO_x afkomstig van stationaire bronnen in de landbouw is derhalve nihil. Voor de kortdurende blootstelling van de mens aan piekconcentraties van NO₂ geldt een grenswaarde van 200 µg/m³ voor het uurgemiddelde van NO₂, die niet vaker dan 18 maal per kalenderjaar mag worden overschreden. De norm voor langdurende blootstelling van de bevolking is de grenswaarde van 40 µg/m³ voor de jaargemiddelde NO₂-concentratie.

De emissie NO₂ op het plangebied beperkt. Rondom de projectlocatie veroorzaken mobiele bronnen en de verwarmingsinstallatie een zéér beperkte emissie NO₂. De achtergrondconcentratie ter plaatse bedraagt 17.56 µg /m³. Gezien de geringe emissie rondom de projectlocatie voor wat betreft de

activiteit wonen en de lage achtergrondconcentratie ter plaatse zijn geen problemen voor de luchtkwaliteit te verwachten.



Afbeelding 15: Uitsnede kaart NO₂ concentratie

Doordat de concentratie voor zowel fijnstof als NO_x onder de grenswaarde zit, kan er geconcludeerd worden dat er ten aanzien van de luchtkwaliteit geen bezwaren zijn voor de gewenste ontwikkeling.

4.8 Landschappelijke inpassing

De beoogde ontwikkeling betreft het beëindigen van het glastuinbouwbedrijf waardoor de bestemming wijzigt van 'agrarisch' naar 'wonen' en het realiseren van een nieuwe burgerwoning. Een dergelijk initiatief valt onder categorie 3 van de LIR. Voor wijzigingen welke vallen in categorie 3 is een kwaliteitsverbetering verplicht. Afhankelijk van de hoogte (in euro's) van de basisinspanning, die op basis van de vastgestelde forfaitaire bedragen zijn vastgesteld, kan in een aantal gevallen een aanvullende investering nodig zijn. Hiervoor is een berekening kwaliteitsverbetering toegevoegd welke te vinden is in bijlage 2. Hieruit blijkt dat door de sloop van het kassencomplex, voorzieningen en het herbestemmen van de gronden een dermate hoge kwaliteitsverbetering ontstaat, dat extra investeringen niet noodzakelijk zijn.

4.9 Bodemkwaliteit

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen dient de aanwezige bodemkwaliteit te passen bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren. Indien de bodemkwaliteit (humane) risico's met zich mee brengt of er sprake is van een spoedeisend geval van bodemverontreiniging kan de ontwikkeling voor bepaalde nieuwe functies geen doorgang vinden tot de risico's zijn beheerst of weggenomen door sanering.

In de voorgenomen ontwikkeling wijzigt de bestemming van 'Agrarisch' naar 'Wonen' waarbij de bedrijfswoning zal worden gesaneerd en ter plaatse een nieuwe burgerwoning zal worden gerealiseerd. Tevens zal op de locatie een tweede burgerwoning worden gerealiseerd.

Tijdens het verkennend bodemonderzoek, dat is uitgevoerd door ingenieursbureau Lankelma, is de bodemkwaliteit en mogelijke verontreinigingen in de grond en grondwater onderzocht. De kwaliteit van zowel de grond als het grondwater is beoordeeld op basis van een steekproef waarbij een beperkt aantal boringen zijn verricht en een aantal monsters zijn onderzocht.

Grond

In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten zink en/of OCB aangetroffen. Tijdens het analyseren van de monsters is gebleken dat de onderzochte parameters allen onder de achtergrondwaarden liggen.

Grondwater

In het grondwater is een matig verhoogd gehalte met nikkel en een licht verhoogd gehalte met kobalt aangetroffen. Tijdens het analyseren van de monsters zijn licht verhoogde gehalten met zink danwel barium, molybdeen en nikkel aangetroffen.

Formeel gezien is de bodem op de locatie niet geheel vrij van bodemverontreiniging en is 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 geen verhoging van nikkel aangetoond. Er zal derhalve geen sprake zijn van een bron op de locatie;
- Het filter van de peilbuis is direct geplaatst onder de bodemlaag, waarin van nature metalen in verhoogde mate worden aangetroffen, als gevolg van natuurlijke uitloging;
- Er zijn geen humane risico's.

Middels onderhavig bodemonderzoek, uitgevoerd door ingenieursbureau Lankelma, is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. In het kader van de Wet bodembescherming zijn geen aanvullende procedures noodzakelijk. Ook op basis van onderhavig bodemonderzoek zijn er geen belemmeringen/beperkingen voor de geplande nieuwbouw te verwachten. Het onderzoek is als bijlage te vinden in bijlage 6.

4.10 Externe veiligheid

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

4.10.1 Regelgeving

De regelgeving rondom externe veiligheid is opgenomen in diverse besluiten en regelingen. Besluiten en regelingen, waarin de aanvaardbare risico's zijn vastgelegd, voor Bouwerij 15 kunnen zijn:

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

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

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

4.10.2 Toetsing aan beleid

Gezien de aard van de voorgenomen activiteiten op de planlocatie is het Bevi niet van toepassing. De werkzaamheden omvatten niet het gebruik, opslag of vervoer van gevaarlijke stoffen.





Afbeelding 16: Uitsnede risicokaart

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Uit de risicokaart blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen en kwetsbare objecten aanwezig zijn op of nabij het plangebied. Er ontstaan daardoor geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen op het plangebied. Onderhavig project voorziet wel in de realisatie van nieuwe beperkt kwetsbare objecten. Aangezien onderhavige plangebied niet is gelegen binnen een risicoaanduiding of binnen veiligheidsafstanden zijn geen risico's aanwezig voor de voorgenomen ontwikkelingen. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er voor dit plan geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegenet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande weg in de gemeente waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden is de autosnelweg A16. Deze weg is gelegen op een afstand van circa 1.700 meter van het plangebied. Daarmee valt het plangebied buiten de risicocontour van de betreffende snelweg.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013' is in de nabijheid geen dubbelbestemming 'Leiding – [...]' opgenomen. De voorgenomen ontwikkelingen liggen buiten deze dubbelbestemming en de voorgenomen ontwikkelingen hebben geen invloed op het bepaalde in de bijbehorende regels.

Derhalve is verdere beoordeling aan het Bevb niet van toepassing.

4.11 Verkeer en parkeren

Binnen het plangebied zal de bestaande ontsluiting behouden blijven. Bij uitvoering van het initiatief wordt zorg gedragen voor de realisatie van twee parkeerplaatsen per woning, het perceel biedt hiertoe voldoende ruimte.

4.12 Technische infrastructuur

In of nabij het plangebied liggen geen planologisch relevante buisleidingen en lopen tevens geen relevante straalpaden (zoals te zien op de risicokaart in afbeelding 16). Voordat er gebouwd wordt zal er een KLIC-melding gemaakt worden om relevante kabels en leidingen van het plangebied in beeld te brengen.

5. Juridische planbeschrijving

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

5.1 Juridische achtergrond

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

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

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

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

5.2 Toelichting verbeelding

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

- | | |
|---------------------|--|
| - Enkelbestemming | 'Agrarisch'; |
| - Enkelbestemming | 'Wonen'; |
| - Enkelbestemming | 'Verkeer'; |
| - Bouwvlak | 'Bouwvlak'; |
| - Functieaanduiding | 'Specifieke vorm van agrarisch – landschappelijke inpassing' |
| - Gebiedsaanduiding | 'Overige zone – bebouwingsconcentratie 1'; |
| - Gebiedsaanduiding | 'Overige zone – beperkingen veehouderij' |

Voor de benaming van de bestemmingen en aanduidingen is aangesloten bij het moederplan bestemmingsplan 'Correctieve herziening Buitengebied Alphen-Chaam 2010'. Voor het overige wordt aangesloten bij het SVBP. Voor archeologie geldt dat hiervoor een archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden. Uit het onderzoek, dat uitgevoerd is op het gehele plangebied, blijkt dat de gronden dermate zijn verstoord dat de kans op het aantreffen van archeologische waarden nihil dan wel uitgesloten zijn. Het opnemen van een dubbelbestemming is derhalve niet meer noodzakelijk.

5.3 Toelichting regels

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



De regels bij voorliggend bestemmingsplan worden gewijzigd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Echter waar het mogelijk is wordt aangesloten bij de regels van het vigerende bestemmingsplan. De regels omtrent archeologie worden in het toekomstige bestemmingsplan verwijderd aangezien uit onderzoek is gebleken dat de gronden dermate verstoord zijn dat de kans op het vinden van archeologisch onderzoek nagenoeg uitgesloten is. De opgenomen regels hebben betrekking op de in de verbeelding opgenomen bestemmingen en aanduidingen.



6. Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan de Bouwerij 15 betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende particuliere initiatiefnemer. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Dit plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Dit is vastgelegd in een anterieure overeenkomst, waarbij de eventuele planschade voor rekening komt voor de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het plan maatschappelijk draagvlak heeft. In dat kader is de gelegenheid tot inspraak geboden (in de vorm van publicatie van het (voor)ontwerpbestemmingsplan). Ook zal er vooroverleg plaatsvinden met de daartoe aangewezen instanties. Hiertoe behoort de provincie Noord-Brabant en het Waterschap. In een reactie op het voorontwerp bestemmingsplan heeft waterschap Brabantse Delta aangegeven dat de belangrijkste uitgangspunten omtrent water naar wens zijn opgenomen.

De provincie Noord-Brabant heeft een reactie gegeven omtrent de kwaliteitsverbetering van het landschap. In de huidige toelichting is geen uitleg gegeven omtrent de kwaliteitsverbetering die benodigd is voor het realiseren van de extra woning op basis van artikel 8.2 van de Verordening ruimte Noord-Brabant. De reactie van de provincie omtrent de kwaliteitsverbetering is verwerkt in paragraaf 3.2.2.

Beide inspraakreacties zijn te vinden in bijlage 7 van onderhavige toelichting.

Vanaf 26 maart 2019 tot en met 6 mei 2019 heeft het ontwerp bestemmingsplan Bouwerij 15 te Galder voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen waarbij een ieder een zienswijze kon indienen tegen het ontwerp bestemmingsplan. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen. Aangezien er geen zienswijzen zijn ontvangen heeft de gemeenteraad van de gemeente Alphen-Chaam op 20 juni 2019 het bestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld.



7. Bijlagen

- Bijlage 1: Situatietekening en landschappelijk inpassingsplan;
- Bijlage 2: Berekening kwaliteitsberekening;
- Bijlage 3: Situatietekening te slopen plangebied;
- Bijlage 4: Quicksan flora-fauna onderzoek;
- Bijlage 5: Archeologisch onderzoek;
- Bijlage 6: Bodemonderzoek;
- Bijlage 7: Inspraakreacties.





www.ontwerp-planologie.nl