

Toelichting bestemmingsplan
Kerkdreef 7 Chaam

Gemeente Alphen-Chaam

Van Dun Ontwerp en Planologie

Raadhuisstraat 32
5126 CJ Gilze
T. 013 519 94 58

Postel 8
5711 ET Someren
T. 0493 745 015

E. info@ontwerp-planologie.nl
I. www.ontwerp-planologie.nl

KvK 180 61 619

Van Dun Ontwerp en Planologie is een
handelsnaam van Van Dun Advies BV

Colofon

Plannaam: Kerkdreef 7 Chaam
Gemeente: Alphen-Chaam
Datum: 22-03-2020 / Laatste aangepast 02-06-2022
Status: Vastgesteld
IMRO-code: NL.IMRO.1723.bpkerkdreef7-VS01

Opgesteld door: **Van Dun Advies B.V.**

Raadhuisstraat 32
5126 CJ Gilze
T. 013 519 94 58

Postel 8
5711 ET Someren
T. 0493 745 015

E. info@ontwerp-planologie.nl
I. www.ontwerp-planologie.nl

Auteur: Teske van Hooijdonk
Projectleider: Martijn Gerards
Projectnummer: 01058.004

Inhoudsopgave

1. INLEIDING.....	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Geldend planologisch regime.....	3
1.3 Procedure	4
1.4 Leeswijzer.....	4
2. PLANBESCHRIJVING	5
2.1 Bestaande situatie	5
2.2 Beoogde situatie.....	6
2.3 Landschappelijk inpassingsplan	6
3. BELEIDSKADER.....	8
3.1 Provinciaal beleid.....	8
3.1.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant.....	8
3.1.2 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014).....	8
3.1.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	9
3.2 Gemeentelijk beleid	12
3.2.1 Structuurvisie	12
3.2.2 Bestemmingsplan	13
4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN.....	15
4.1 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	15
4.2 Waterhuishouding	15
4.2.1 Waterrelevant beleid.....	15
4.2.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie	17
4.2.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie	18
4.3 Natuur	18
4.3.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN)	18
Natuurnetwerk Brabant (NNB)	19
4.3.2 Wet natuurbescherming.....	19
4.4 Bodemkwaliteit.....	21
4.5 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie.....	22
4.5.1 Cultuurhistorie.....	22
4.5.2 Aardkundige waarden	23
4.5.3 Archeologie	24
4.6 Bedrijven en milieuzonering	25
4.7 Geur	25
4.8 Geluid.....	26
4.9 Luchtkwaliteit	26
4.9.1 Niet in betekenende mate	27
4.9.2 Woon en leefklimaat	27
4.10 Externe veiligheid	29
4.10.1 Regelgeving	29
4.10.2 Toetsing aan beleid	30
4.11 Verkeer en parkeren	31
4.12 Technische infrastructuur	31
4.13 Volksgezondheid.....	31
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	33
5.1 Juridische achtergrond	33
5.2 Toelichting verbeelding	33
5.3 Toelichting regels	34
6. UITVOERBAARHEID.....	35
6.1 Financiële uitvoerbaarheid.....	35
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
6.2.1 Vooroverleg	35
6.2.2 Zienswijzen en beroep	35
7. BIJLAGEN.....	36

1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen de aanleiding en het doel, het geldend planologisch regime en de procedure aan bod. Tevens is een leeswijzer in dit hoofdstuk opgenomen.

1.1 Aanleiding en doel

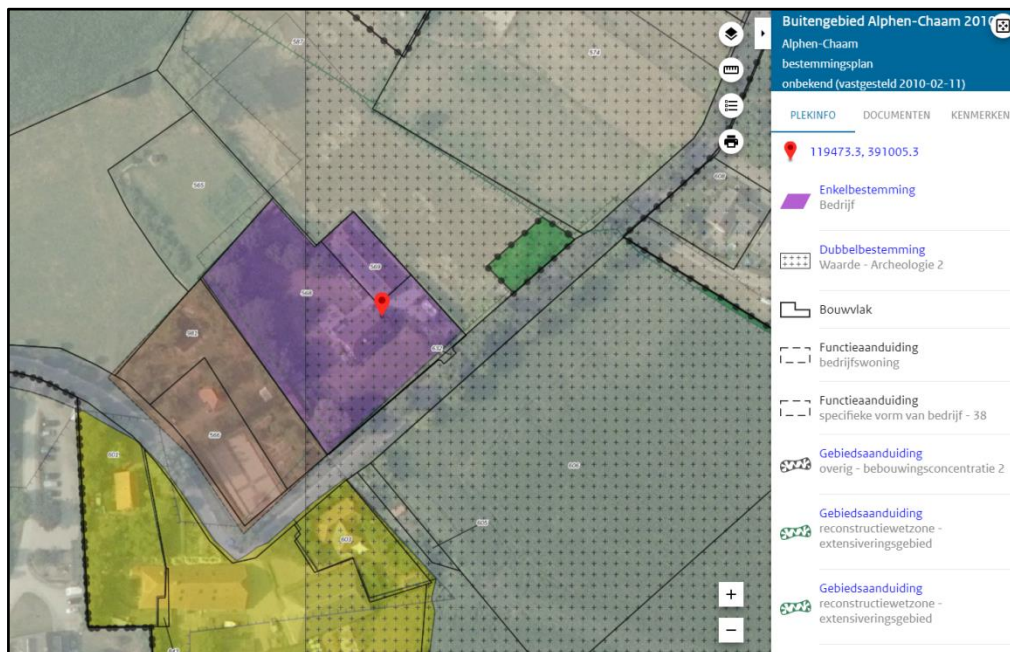
De locatie betreft een bedrijfswoning met bijbehorend bijgebouw met de bestemming Bedrijf. De initiatiefnemer wilt de bestemming wijzigen van Bedrijf naar Wonen. Ruimtelijk wijzigt er niets op het plangebied.

De bestemmingswijziging past niet in de direct geldende regels van het bestemmingsplan. Ook kan er geen gebruik worden gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in het bestemmingsplan (zie paragraaf 3.2.2.). Daarom dient er een bestemmingsplan gemaakt te worden om de wijziging planologisch mogelijk te maken.

1.2 Geldend planologisch regime

Voor het plangebied geldt het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen-Chaam 2010', welke op 11 februari 2010 is vastgesteld door de gemeenteraad. Voor de juridisch bindende regels en verbeelding wordt verwezen naar het moederplan en de correctieve herziening. De correctieve herziening is op 10-12-2015 vastgesteld. De geconsolideerde versie van het bestemmingsplan is op 12-06-2018 vastgesteld. Het plangebied heeft in het laatst genoemde bestemmingsplan de volgende bestemmingen en aanduidingen (zie afbeelding 1):

- Enkelbestemming: Bedrijf
- Het oostelijk gedeelte heeft de dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 2
- Het is aangeduid als bouwvlak
- Functieaanduiding: Bedrijfswoning
- Functieaanduiding: Specifieke vorm van bedrijf -38
- Gebiedsaanduiding: Overige zone – overig – bebouwingsconcentratie 2
- Gebiedsaanduiding: Reconstructiewegzone - Extensiveringsgebied



Afbeelding 1: Verbeelding en legenda bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen-Chaam 2010'.

1.3 Procedure

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

Volgens 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 iedereen ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode van 6 weken kan eenieder 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 het college van burgemeester en wethouders 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 en 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 deze toelichting is in het eerste hoofdstuk een inleiding op het initiatief gegeven, waarin de aanleiding, het doel, het geldend planologische regime en de te doorlopen procedure zijn beschreven.

In hoofdstuk 2 worden de bestaande en beoogde situatie omschreven. Het van toepassing zijnde provinciaal en gemeentelijk beleid wordt uiteengezet in hoofdstuk 3. Hierna worden in hoofdstuk 4 de milieuhygiënische en planologische aspecten beschreven.

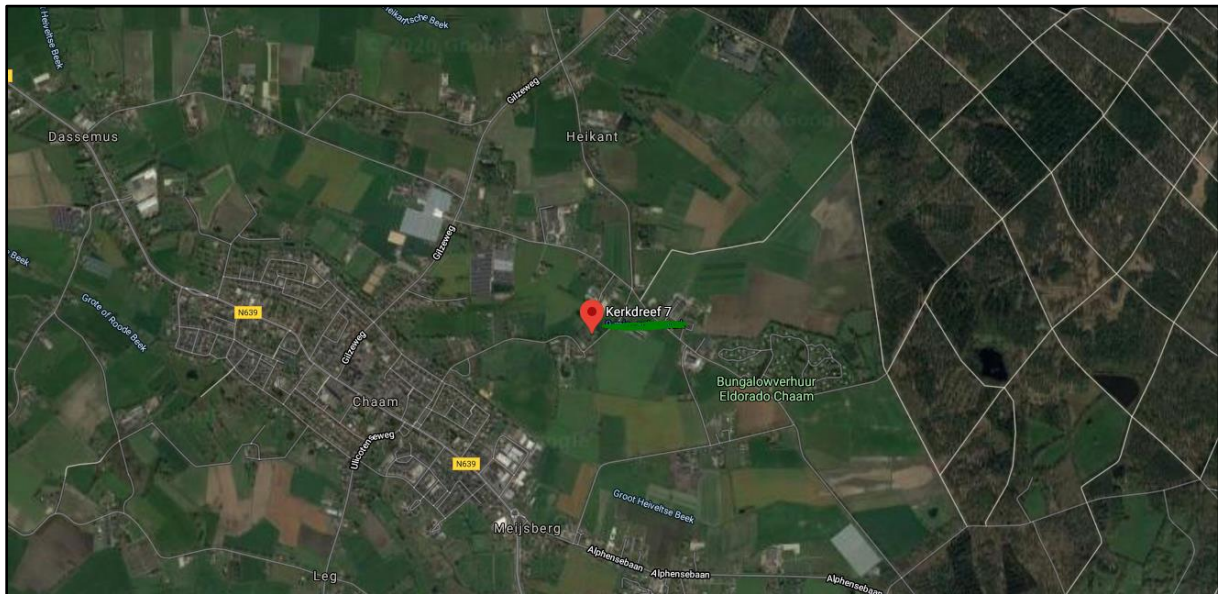
De juridische achtergrond van het bestemmingsplan, een toelichting op de verbeelding en een toelichting op de regels wordt gegeven in hoofdstuk 5. De financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief wordt verantwoord in hoofdstuk 6.

2. Planbeschrijving

In dit hoofdstuk worden de bestaande en beoogde situatie beschreven. Hierin komt naar voren welke veranderingen er plaatsvinden binnen het plangebied.

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Chaam. Op 420 meter is, ten zuidwesten van het plangebied, de kern van Chaam gelegen (zie Afbeelding 2). In de directe omgeving zijn met name agrarische bedrijfsactiviteiten te vinden, woonfuncties en een enkele bedrijfsfunctie of maatschappelijke functie. Ten zuidwesten van het plangebied is het monument Kerkdreef gelegen.



Afbeelding 2: Luchtfoto omgeving plangebied

Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Alphen-Chaam, sectie K, nummer 568 en 569 (zie Afbeelding 3). In totaal hebben de percelen een oppervlakte van 3.270 m² (resp. 2920 m² en 350 m²). Deze twee percelen zijn tevens het bouwvlak. Het plangebied betreft een voormalig veehouderijbedrijf. Nu bestaat het plangebied uit een bedrijfswoning met een bijbehorend bijgebouw. De woning en het bijgebouw zijn in een goede bouwkundige staat. Een gedeelte van het bijgebouw is ingericht als kantoor. Ook bestaat het bijgebouw uit een carport ten noorden ervan. Het bijgebouw, incl. carport, heeft een totale oppervlakte van circa 235 m².



Afbeelding 3: Luchtfoto plangebied met de kadastrale percelen

2.2 Beoogde situatie

In de beoogde situatie wordt het plangebied herbestemd van Bedrijf naar Wonen. Ruimtelijk wijzigt er niets op het plangebied. Een woonfunctie is passend omdat de omgeving zich typeert als een rustig gebied waarin aan deze straat met name woonbestemmingen zijn gelegen. Het bouwvlak wordt verkleint. De verkleining vindt achterin plaats: Het bouwvlak zal eindigen ter hoogte van de achterzijde van de schuur, zodat het achterste deel van het perceel geen bouwvlak heeft.

2.3 Landschappelijk inpassingsplan

Er is een landschappelijke inpassing gemaakt voor het plangebied, zie Afbeelding 4 en Bijlage 1. De aanleg en instandhouding van deze landschappelijke inpassing wordt feitelijk en juridisch verzekerd door de opname van een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan. De landschappelijke inpassing van het initiatief aan de Kerkdreef 7 in Chaam is afgestemd op de kwaliteiten en kenmerken van het ter plaatse aanwezige landschap en op de Structuurvisie Alphen-Chaam.

Huidige situatie

De locatie is gelegen ter plaatse van een oude besloten zandontginningslandschap. Landschappelijke kenmerken van deze locatie en de omgeving zijn het relatief open en rationeel verkavelde landschap met grote percelen en linten met laan- en singelbeplanting. Erfbeplanting is rond het erf, 'cultuurlijk' aan de voorzijde en meer landschappelijk naar achter toe. In de oude besloten zandontginningsgebieden is met name de kleinschaligheid bepalend voor de kwaliteit en belevingswaarde. Ook is er een afwisseling met de mooie open kamers in combinatie met de relatief kleinschalige bebouwing. Het perceel is gedeeltelijk omkaderd door aanwezige inheemse boom- en struweelvormers.

Beoogde situatie

De bestaande inheemse boom- en struweelvormers zullen in de toekomst gehandhaafd blijven. Aan de noordoost- en oostzijde kan gesteld worden dat er reeds sprake is van een goede, gebiedseigen landschappelijke inpassing. Ter versterking van het casco van de groene kamers en om aan te sluiten bij de kleinschaligheid in het landschap wordt aan de noordoostzijde de bestaande haag met leilindes doorgetrokken tot aan de carport. Op deze manier wordt ook het zicht begeleid naar het achterliggende landschap en wordt het landschap beleefd vanaf de Kerkdreef. Tevens worden langs de Kerkdreef een struweelhaag en een landschapsboom geplant. Voor de woning blijft een relatief open karakter gehandhaafd zodat dit aansluit van het open landschap in de omgeving. De eerdergenoemde nieuwe groenstructuren in het landschap versterken het eigen karakter van het gebied en verkleinen de ruimtelijke schaal. Gezien voorgaand worden diverse landschapselementen aangeplant welke zorgen voor een versterking van het landschapsbeeld en een kwaliteitsverbetering van het landschap tot gevolg heeft. Door deze landschapsversterkende maatregelen wordt de ruimtelijke vormgeving van de gebouwen verzacht en geheel of gedeeltelijk aan het zicht onttrokken en sluit het aan op de landschappelijke kenmerken van de omgeving en sluit het aan op de Structuurvisie Alphen-Chaam.



Afbeelding 4: Landschappelijk inpassingsplan

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid uiteengezet. Het initiatief wordt getoetst aan het provinciaal en gemeentelijk beleid. Gezien het initiatief dusdanig klein van aard is dat het geen invloed heeft op rijksbeleid, wordt dit beleidskader niet beschreven.

3.1 Provinciaal beleid

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is omschreven in de Omgevingsvisie, Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.1.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft op 14 december 2018 de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. De omgevingsvisie vindt zijn legitimatie in de Omgevingswet. Vanzelfsprekend staan de achterliggende doelen van de Omgevingswet dan ook centraal in de positiebepaling van de Brabantse Omgevingsvisie. Onder het motto 'eenvoudig beter', doelt de Omgevingswet op meer inzichtelijkheid, en een grotere voorspelbaarheid en gebruiksgemak van het Omgevingsrecht. Ook beoogt de wet meer bestuurlijke afwegingsruimte en een meer samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving. Het doel van de omgevingsvisie is om de kwaliteit van de leefomgeving voor alle Brabanders te verbeteren.

In de visie is voor verschillende programma's de ambitie geformuleerd hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien. Daarbij zijn mobiliserende tussendoelen gesteld voor 2030 om het einddoel te kunnen bereiken. De uitwerking in programma's is een opgave die de visie volgt en die in opeenvolgende bestuursperiodes de opdracht en ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen.

Het belangrijkste programma dat hier een rol speelt is 'omgevingskwaliteit'. Het Brabantse doel voor 2050 in dit programma is:

'Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beter presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Brabant staat met zijn TOP-landschap van oude en nieuwe landschappen in de top 5 van Europa. De biodiversiteit binnen en buiten de natuurgebieden is op orde, de lucht- en waterkwaliteit voldoet en de bodem is vitaal.'

Het tussendoel voor 2030 in dit programma is:

'Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Natuurgebieden zijn ingericht, de afname van biodiversiteit is naar een positieve trend omgebogen, waardevolle cultuurhistorische landschappen zijn behouden en er is breed draagvlak voor de nieuwe energie- en klimaatadaptieve landschappen door de ontwerpende aanpak.'

Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten zoals een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke- en cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurrijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan.

Het initiatief voldoet aan het tussendoel voor 2030 omdat aan alle milieu wet- en regelgeving wordt voldaan. Door een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het plangebied wordt ook een positieve bijdrage geleverd aan de leefomgevingskwaliteit. Hiermee wordt een eerste stap gezet richting het einddoel van 2050. Het initiatief past dus binnen de Omgevingsvisie voor Noord-Brabant.

3.1.2 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 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 is vertaald in de regels van de Interim omgevingsverordening 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, ligt het plangebied in de 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. In het gemengde landelijk gebied hanteert de provincie het multifunctionele gebruik als uitgangspunt. Het plangebied is dus onderdeel van een multifunctioneel gebied. Op en rond het plangebied zijn naast de bedrijfsfunctie ook woonfuncties, agrarische functies en enkele maatschappelijke functies te vinden. Het initiatief past daarom binnen de uitgangspunten van de 'Structuurvisie 2010- partiële herziening 2014' van de provincie Noord-Brabant.



Afbeelding 5: Uitsnede structurenkaart structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014

3.1.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening (Iov) betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Iov is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de op handen zijnde Omgevingswet moet worden vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De laatste versie van de Iov is op 14 februari 2020 door Provinciale Staten vastgesteld en per 22 februari 2020 in werking getreden.

De Iov is opgesteld vanuit een doelgroepenbenadering. Dit is ook het systeem dat de Omgevingswet, en de daaronder liggende wetgeving, hanteert. Dit betekent dat de regels in de Iov zijn gegroepeerd in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel, de zogenaamde normadressaat, leidend is. Regels waar gemeenten bij vaststelling van een bestemmingsplan rekening mee moeten houden zijn opgenomen in hoofdstuk 3. Deze regels zijn in de vorm van instructieregels opgenomen waarbij de verschillende niveaus zijn opgedeeld in meerdere afdelingen.

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals deze zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waar een plangebied in is gelegen. In dit geval is het plangebied gelegen binnen de aanduidingen 'Gemengd landelijk gebied', 'Landelijk gebied', 'Beperkingen veehouderij' en 'Stalderingsgebied' en 'Sanerings- en verplaatsingslocatie RBV', zie Afbeelding 6.



Afbeelding 6: Uitsnede structuren en aanduidingen Iov

De relevante voorwaarden behorende bij de aanduiding 'Landelijk gebied' zijn opgenomen in artikel 3.6, 3.7, 3.8, 3.9 en 3.68 (wonen in landelijk gebied) van de Interim omgevingsverordening. Hierna wordt getoetst aan de relevante voorwaarden.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2)

Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

1. zorgvuldig ruimtegebruik;
2. de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
3. meerwaardecreatie.

Deze aspecten zijn in de Iov nader uitgewerkt in artikel 3.6 t/m 3.8. Daarnaast geldt voor ontwikkelingen in het landelijk gebied ook dat er sprake moet zijn van kwaliteitsverbetering (zie artikel 3.9). Deze artikelen worden hieronder nader toegelicht.

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel. 3.6)

Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat in beginsel gebruik wordt gemaakt van een bestaand ruimtebeslag. Het plangebied aan de Kerkdreef betreft een bestaand bouwperceel. Het is geen aanzet tot een stedelijke ontwikkeling; Er wordt enkel herbestemd. Ook moeten gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel. De gebouwen blijven gehandhaafd en zijn reeds geconcentreerd binnen een bestaand bouwperceel.

Toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7)

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op verschillende lagen. Hierbij dient onderzocht te worden wat de effecten zijn op:

- de ondergrond
- de netwerklaag
- de bovenste laag

Met het effect op de ondergrond worden o.a. de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu aan bod te komen.

Hierbij dient te worden gekeken naar het verleden, heden en toekomst. Het initiatief mag geen negatieve effecten hebben op de waarden in de omgeving en dient ook in de toekomst geen beperkingen op te leveren voor de omgeving.

De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Meerwaardecreatie (artikel 3.8)

Het aspect meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit zoals bedoeld in artikel 3.9 van de Iov kan deel uit maken van de meerwaardecreatie. Middels dit bestemmingsplan wordt meerwaarde gecreëerd door hergebruik van bestaande bebouwing te combineren met de aanleg van zorgvuldig gekozen landschappelijke inpassing, zie navolgende paragraaf.

Uit bovenstaande toetsing blijkt dat in de beoogde situatie wordt voldaan aan de meerwaardecreatie van artikel 3.8 van de Iov.

Kwaliteitsverbetering landschap (artikel 3.9)

Een bestemmingsplan in landelijk gebied moet gepaard gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Daarnaast moet worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. Een verbetering kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het slopen van bebouwing of aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden. Deze vormen van kwaliteitsverbetering moeten worden geborgd in het bestemmingsplan.

Over de exacte invulling van de kwaliteitsverbetering zijn in het regionaal ruimtelijk overleg tussen gemeenten en provincie afspraken gemaakt. Binnen de gemeente Alphen-Chaam is het afsprakenkader van de regio West-Brabant van toepassing. Hierin is de ontwikkeling aangemerkt als een categorie 2 ontwikkeling, wat betekent dat het plangebied landschappelijk zal moeten worden ingepast. Het betreft namelijk een ontwikkeling met weinig landschappelijke invloed in het buitengebied. In het afsprakenkader wordt een herbestemming van een bedrijfsbestemming naar wonen met omvang van maximaal 5.000 m² en een oppervlakte van bijgebouwen van maximaal 500 m² specifiek genoemd als een categorie 2 ontwikkeling. Er is een landschappelijke inpassing gemaakt voor het plangebied, dit is te vinden in bijlage 1. De aanleg en instandhouding van deze landschappelijke inpassing wordt feitelijk en juridisch verzekerd door de opname van de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' en een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan.

Wonen in landelijk gebied (artikel 3.68)

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied bepaalt dat:

- a. alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan;
- b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.

Na herbestemming wordt de bedrijfswoning een burgerwoning. Zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen zijn niet van toepassing.

In afwijking op artikel 3.68 staat in artikel 3.69 lid c dat een bestemmingsplan kan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat

1. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Het initiatief omvat geen splitsing in meerdere woonfuncties en er is geen overtollige bebouwing op locatie.

Conclusie

Bovenstaand is de beoogde ontwikkeling getoetst aan de regels zoals gesteld in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Zoals blijkt uit deze toelichting kan worden voldaan aan de voorwaarden die gelden voor een bestemmingplan en past de beoogde ontwikkeling derhalve binnen het provinciale beleidskader.

3.2 Gemeentelijk beleid

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

3.2.1 Structuurvisie

De vigerende structuurvisie is de Structuurvisie Alphen-Chaam welke is 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.

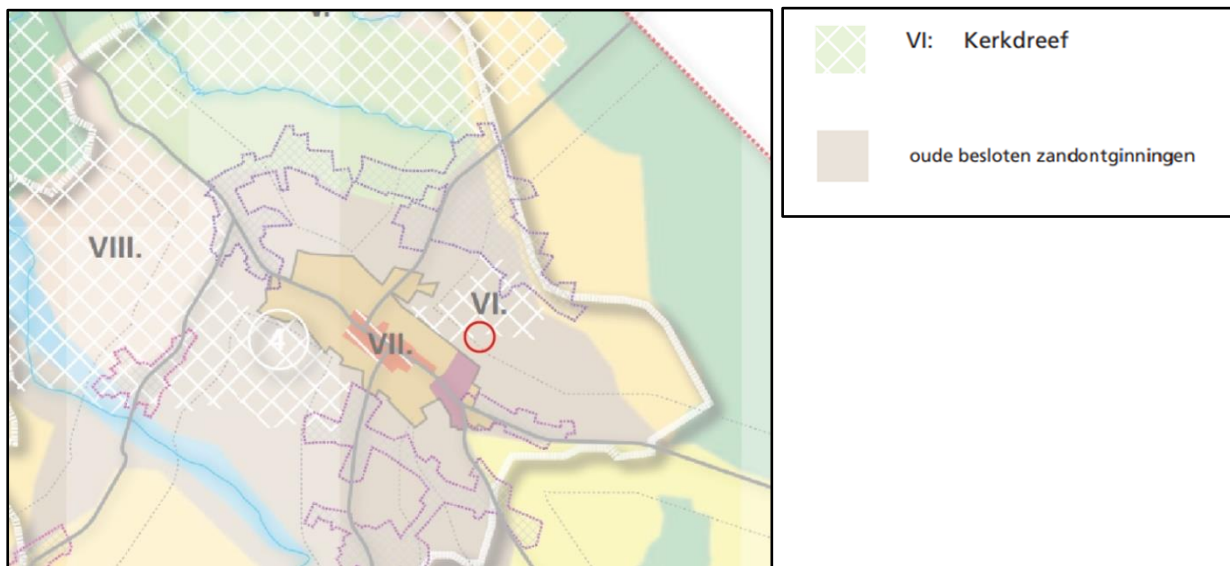
Landschap

Het plangebied is gelegen binnen de landschapskarakteristiek 'oude besloten zandontginningen', zie Afbeelding 7. Ten aanzien van het landschap geldt vanuit functionele regie als beleidsuitspraak dat 'landschappelijk, visueel-ruimtelijke, cultuurhistorische identiteit en verscheidenheid dient te worden behouden en waar mogelijk versterkt'.

Het karakter van een oude besloten zandontginningslandschap is kleinschalig en open. Verkaveling is grillig en kleinschalig vergeleken met jonge ontginningen. Op specifieke plaatsen zijn bomen langs de wegen aanwezig. In de oude besloten zandontginningen is met name de relatief kleinschalige bebouwing in combinatie met de afwisseling met de mooie open kamers tegen de bosranden bepalend voor de kwaliteit en belevingswaarde.

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een open landschap in combinatie met gedeeltelijke groene omranding. Met de herbestemming wordt de identiteit van het open landschap niet aangetast. De bestaande beplanting rondom het perceel zal in stand worden gehouden en waar nodig aangevuld, waardoor geen afbreuk wordt gedaan aan de kwaliteit van het landschap of aan het straatbeeld van de Kerkdreef. In het thema landschap is de ontwikkeling dus passend, met de ontwikkeling veranderd er ruimtelijk niets. Hierdoor wordt het (open) landschap niet aangetast en zal door het landschappelijk inpassingsplan juist een kwaliteitsverbetering van het landschap plaatsvinden.

Het plangebied is in de visie ook aangegeven als bebouwingsconcentratie Kerkdreef (zie Afbeelding 7). De relatief gave historische linten en knopen Alphen-Oisterwijk, Kwaalburg, Kerkdreef waar het met name gaat om de ensemblewaarde tussen de (cultuurhistorische) bebouwing en het omliggende landschap. Nieuwbouw moet aansluiten bij de stijl, vorm, schaal, hoogte, kleur en materiaalgebruik van de bestaande (historische) bebouwing. Ook voor deze gebieden betekent dit niet dat alleen maar historiserend gebouwd mag worden, maar gaat het uitdrukkelijk om de ensemblewaarde. Nieuwbouw is niet van toepassing op het plangebied. De bestaande bebouwing sluit reeds aan bij de bebouwing langs het historisch lint.



Afbeelding 7: Kaart landschapstypen structuurvisie Alphen-Chaam (plangebied rood omcirkeld)

3.2.2 Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen Chaam 2010' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de wijziging van een bedrijfsbestemming naar een woonfunctie (art. 8.6.1). Het initiatief wordt getoetst aan de voorwaarden uit dit artikel.

De wijzigingsbevoegdheid heeft de volgende algemene voorwaarden:

- a. *Deze wijziging niet is toegestaan op locaties ter plaatse van de aanduiding 'Reconstructiewetzone - Landbouwontwikkelingsgebied'.*
Het plangebied is niet gelegen in een gebied met de aanduiding 'Reconstructiewetzone – Landbouwontwikkelingsgebied'.
- b. *Het bestemmingsvlak wordt verkleind tot de voormalige bedrijfswoning met bijhorende tuinen, erven en verhardingen en de wijziging gelijktijdig plaatsvindt met wijziging van de overige gronden naar de aangrenzende bestemming 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden', 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden 1' en/of 'Agrarisch met waarden - Landschaps- en Natuurwaarden 2', waarbij deze worden bestemd overeenkomstig de genoemde aangrenzende bestemmingen.*
Het huidige bestemmingsvlak beslaat reeds de voormalige bedrijfswoning met bijhorende tuinen, erven en verhardingen. Het beoogde bestemmingsvlak voor 'Wonen' krijgt dezelfde vorm en afmetingen als de huidige bestemming 'Bedrijf'.
- c. *De oppervlakte bijgebouwen bij de woning dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 200 m², waarbij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gehandhaafd dient te blijven.*
De huidige oppervlakte van het bijgebouw (kantoor en carport) is 235 m². Als een gedeelte van het gebouw wordt gesloopt, wordt dit gezien als kapitaalvernietiging. Aan deze voorwaarde voldoet de beoogde situatie niet omdat het bijgebouw 35 m² groter is dan de maximale oppervlakte.
- d. *De woning mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.*
De woning zorgt niet voor een onevenredige beperking van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven. Zie hoofdstuk 4 van deze toelichting van het bestemmingsplan.
- e. *De woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.*

De woning is aanvaardbaar uit het oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat. Zie hoofdstuk 4 van deze toelichting van het bestemmingsplan.

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

In het bestemmingsplan is een gedeelte van het plangebied aangegeven met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Aangezien er géén bodemingrepen plaats zullen vinden ten behoeve van omschakeling naar de bestemming Wonen, wordt archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht. Het plan voorziet niet in extra bebouwing.

De voorgenomen herbestemming voldoet aan alle voorwaarden, behalve aan voorwaarde c. Vandaar dat er geen wijzigingsplan is opgesteld, maar een bestemmingsplan.

4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

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

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

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

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

Ten aanzien van het eerste criterium geldt dat er in deze situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. In paragraaf 4.3.2 is een uitgebreide toelichting opgenomen voor de mogelijke effecten van het plan op de Natura 2000-gebieden. Op basis van deze paragraaf kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden heeft.

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. Onder de grenzen uit de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. geldt sinds 7 juli 2017 een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht. Dit houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld.

Het initiatief betreft het in gebruik nemen van een bedrijfslocatie als burgerwoning. Het gaat dus om een functiewijziging, die verder geen milieuhygiënische effecten heeft op de omgeving. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er voor het initiatief geen (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsplicht geldt.

4.2 Waterhuishouding

Sinds 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). Door middel van deze watertoets moet inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente voorafgaand aan de procedure het voornemen van de ruimtelijke ingreep aan het waterschap te verzenden. De gemeente en het waterschap kunnen afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen. In deze waterparagraaf komen de volgende onderdelen aan bod:

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

4.2.1 Waterrelevant beleid

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

Het beleid van de provincie Noord-Brabant richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn

economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Dit beleid is vertaald in de Structuurvisie 2010 en de Verordening ruimte Noord-Brabant. In de structuurvisie komen over het onderwerp water de volgende aspecten aan bod:

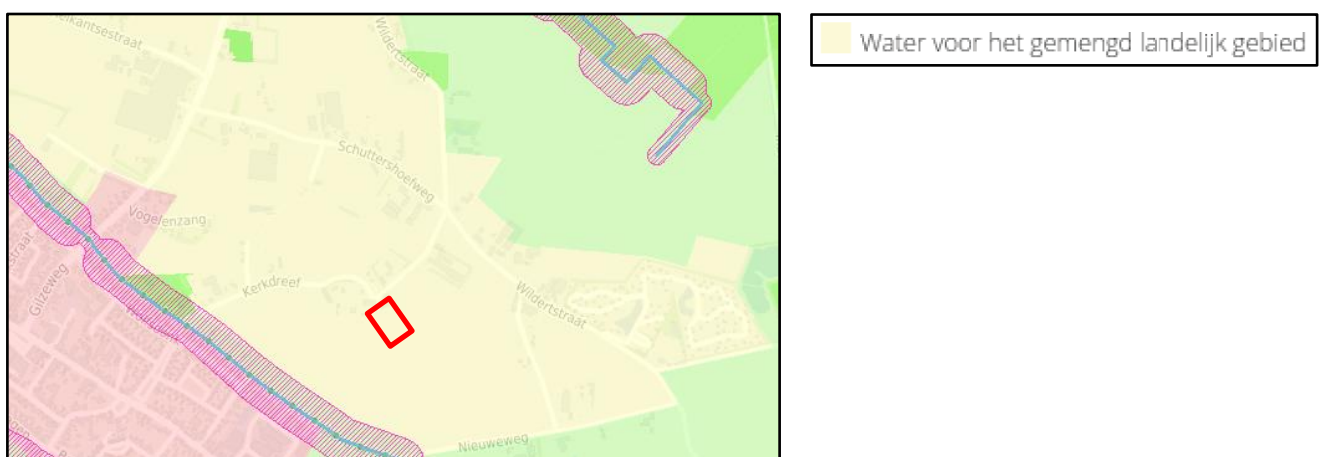
- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
- Een betere waterveiligheid door preventie;
- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn ook instructieregels opgenomen voor waterschappen. Het plangebied is conform de kaart 'Instructieregels gemeenten: grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging' van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant niet gelegen in werkingsgebieden voor wat betreft het aspect water. Er zijn derhalve geen voorwaarden waar in het kader van de Iov aan getoetst dient te worden.

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, plant 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. Zoals weergegeven is in Afbeelding 8 heeft het plangebied in het PMWP de waterhuishoudkundige functie 'Water voor gemengd landelijk gebied' toegekend gekregen. Deze aanduiding komt overeen met de aanduiding 'landelijk gebied' uit de Interim omgevingsverordening van de provincie 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.



Afbeelding 8: Uitsnede Provinciaal Milieu en Waterplan

Op de kaart 2 (gezondheid) en 3 (veiligheid en groei) behorende bij de PMWP heeft het plangebied geen aanduiding gekregen. Volgens het beleidskader van de PMWP is dus geen specifiek beschermingsregime van toepassing binnen het plangebied. Hiermee past het initiatief binnen het beleidskader van de PMWP.

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen. Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit.

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de Legger.

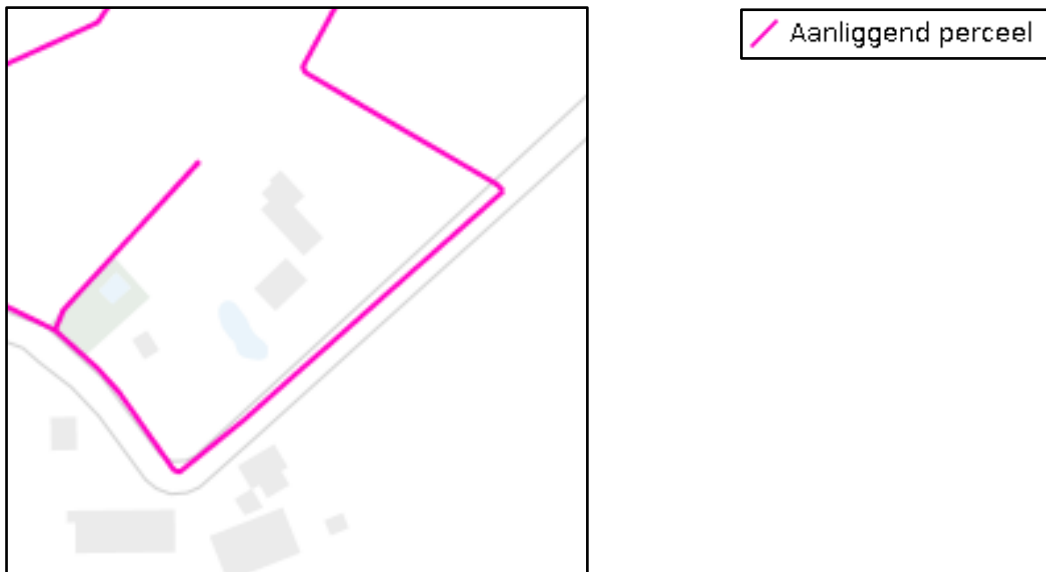
De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig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

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

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

4.2.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie

In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt het afvalwater 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 perceelsloten. Op het erf wordt aandacht besteed aan het schoonhouden van het verhard oppervlak. Er is sprake van good-house-keeping management. De erfverharding en de daken worden zo vaak als voor de goede orde noodzakelijk is schoon gehouden. Op het perceel 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 perceelsloten. Op basis van de eerdergenoemde Legger ligt tussen het plangebied en de Kerkdreef een 'aanliggende perceel' (zie Afbeelding 9). De gemeente heeft de wettelijk ontvangstplicht om baggeronderhoud uit te voeren bij deze watergang.



Afbeelding 9: Uitsnede leggerkaart Brabantse Delta

4.2.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie

De beoogde situatie betreft een herbestemming. Nieuwe bebouwing is niet van toepassing waardoor het initiatief weinig tot geen invloed heeft op de waterhuishoudkundige situatie. Bij de bestaande situatie kan vanaf de oprit het hemelwater onder afschot infiltreren in aangrenzende landbouwgronden en groenstroken. Het huishoudelijk afvalwater blijft geloosd worden in een vuilwaterriool. Indien gebouwen worden herbouwd, zal aandacht geschonken worden aan het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC.

De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

4.3 Natuur

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

4.3.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

De Natuurnetwerk Nederland is een netwerk van natuurgebieden en verbindingszones. 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. Het plangebied is niet binnen het Natuurnetwerk Nederland gelegen.

Natuurnetwerk Brabant (NNB)

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijke voor de begrenzing en de ontwikkeling van het NNN. De provincie Noord-Brabant heeft in zijn Interim omgevingsverordening 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 Interim omgevingsverordening van Noord Brabant. Het NNB kent geen specifiek beschermingsregime, anders dan via het ruimtelijke spoor. Conform de kaart 'Instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden' van de Iov is er binnen het plangebied geen NNB aanwezig, zie Afbeelding 10. De beoogde ontwikkelingen hebben daarom geen invloed op de concrete ambities uit het Natuurbeheerplan.



Afbeelding 10: Uitsnede kaart 'Instructieregels gemeenten: Natuur en stiltegebieden' Iov

4.3.2 Wet natuurbescherming

In de Wet natuurbescherming zijn regels gesteld met betrekking tot gebiedsbescherming, soortenbescherming en bescherming van houtopstanden. In deze paragraaf wordt getoetst of de ontwikkeling invloed heeft op de beschermde gebieden en soorten die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming.

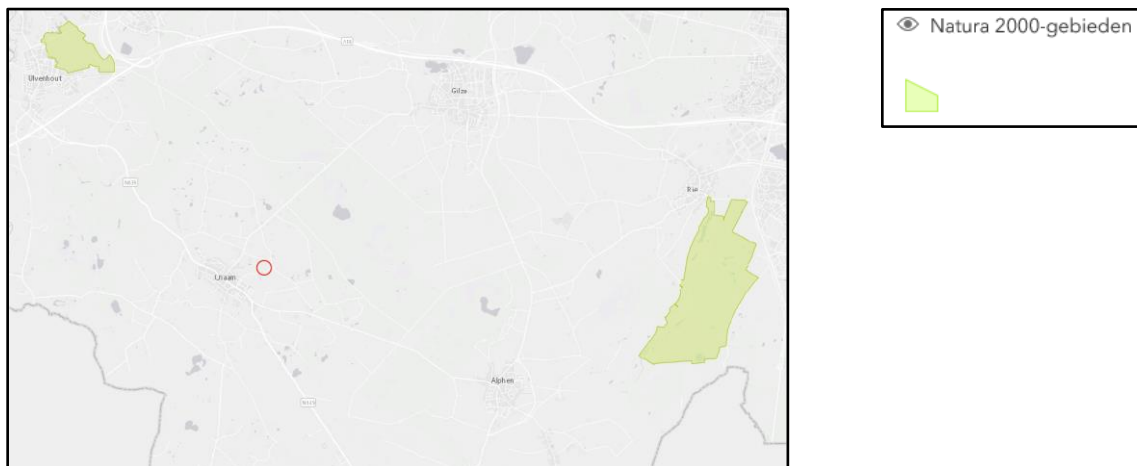
Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming is beperkt tot de Natura 2000-gebieden en eventueel buiten het Natuur Netwerk liggende bijzondere provinciale natuurgebieden. De bescherming van het Natuur Netwerk Nederland is al beschermd in het Barro en provinciale verordening. In Nederland zijn 164 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden van de Natura 2000-gebieden zijn Ulvenhoutse bos, Regte Heide & Riels Laag en Kempenland-West. 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 in het kader van 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 liggende Natura 2000-gebied betreft het Ulvenhoutse bos, dat op een afstand van circa 6 km is gelegen. Het Natura 2000-gebied Regte Heide & Riels Laag is op een afstand van circa 9 km gelegen (Zie Afbeelding 11).



Afbeelding 11: Natura 2000-gebieden (in het groen) rond het plangebied

Er zijn verschillende factoren die kunnen leiden tot de verstoring van beschermde vogel- en habitattypen en soorten. Vooral de storingsfactoren verzuring en vermessing door stikstof uit de lucht spelen hierbij een belangrijke rol, omdat deze ook op grotere afstand van een gebied voor effecten kunnen zorgen. Verwacht wordt dat je verkeersbewegingen afnemen door de herbestemming van bedrijf incl. bedrijfswoning naar burgerwoning. Daar het hier gaat om een herbestemming waarbij er geen bouw- of sloopwerkzaamheden worden uitgevoerd, kan worden geconcludeerd dat het initiatief met zekerheid geen toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden in de omgeving zal hebben.

Overige storingsfactoren

Gezien de ruime afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Ulvenhoutse bos zal het initiatief niet leiden tot andere voorkomende storende factoren op omliggende Natura 2000-gebieden zoals oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, optische verstoring, verstoring door mechanische effecten en bewuste verandering soortensamenstelling.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat er met het initiatief geen sprake is van een negatief effect voor Natura 2000-gebieden. Er is derhalve op grond van de Wet natuurbescherming geen omgevingsvergunning in het kader van gebiedsbescherming noodzakelijk.

Bescherming van soorten

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

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

amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

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

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

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

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

Gelet op de aard van het initiatief aan de Kerkdreef, een herbestemming van bedrijf naar wonen waarbij geen nieuwe bebouwing wordt toegevoegd en/of bestaande bebouwing wordt gesaneerd, worden beschermde natuurwaarden niet verstoord. Verboden handelingen dienen te worden voorkomen en handelingen mogen niet leiden tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding. Het (onopzettelijk) doden, verwonden of verontrusten van deze soorten is zonder ontheffing niet toegestaan. Doordat er geen bebouwing wordt toegevoegd of gesaneerd is de aanwezigheid van beschermde of bijzondere soorten echter niet te verwachten.

Het perceel is reeds in gebruik als woning en bijbehorend bouwwerk. Tevens worden er geen extra bijbehorende bouwwerken gerealiseerd en/of bestaande bebouwing gesaneerd. Gelet op de aard van het initiatief aan de Kerkdreef 7 te Chaam, een herbestemming, worden beschermde natuurwaarden niet verstoord. In de tuin is gecultiveerde beplanting aanwezig, voor de woning is de tuin veelal ingericht als gazon. Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Chaam. Het plangebied en de omgeving kenmerkt zich als het buitengebied waar landbouwgronden intensief zijn/worden gebruikt. De tuin van het plangebied is sterk gecultiveerd waardoor waterbiotopen of kruidenrijke vegetaties voor beschermde soorten niet te verwachten zijn. Gezien het huidige gebruik van het perceel voor bewoning/tuin, de omgeving en activiteiten daar, is de aanwezigheid en verstoring van beschermde of bijzondere soorten niet te verwachten.

Gezien het voorstaande kan geconcludeerd worden dat het aantreffen van beschermde natuurwaarden niet aan de orde is en er geen activiteiten plaats zullen vinden die de beschermde natuurwaarden verstoren. Er is derhalve op grond van de Wet natuurbescherming geen omgevingsvergunning in het kader van de bescherming van soorten noodzakelijk.

Bescherming van houtopstanden

De bescherming van houtopstanden zoals die is vastgelegd in de Wnb vloeit voort uit de voormalige Boswet. Voorwaarden zijn gericht op de instandhouding van het bosareaal. Bij houtopstanden groter dan 10 are of 20 rijbomen en gelegen buiten de bebouwde kom geldt een meldplicht, herplantplicht en mogelijke oplegging van een kapverbod. Er is met het initiatief geen sprake van kap van bosareaal.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat er op grond van de Wet natuurbescherming geen omgevingsvergunning in het kader van de bescherming van houtopstanden noodzakelijk is.

4.4 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.

Een historisch en verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 dient te worden uitgevoerd wanneer de bestemming en/of gebruik wordt gewijzigd én wanneer een gebouw of gebruik wordt gerealiseerd waarin mensen 2 uur of langer gaan verblijven. In dit geval wordt er geen nieuw gebruik gerealiseerd waarin mensen 2 uur of langer gaan verblijven. De bestaande bedrijfswoning mag al als zodanig worden gebruikt. Dit gebruik verandert met de beoogde ontwikkeling niet. Er is dus geen sprake van onaanvaardbare risico's voor de huidige en toekomstige gebruikers van de bodem omdat de ontwikkeling geen ruimtelijke ontwikkeling betreft. Een nader onderzoek naar de bodemgesteldheid wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

Ten aanzien van het aspect bodem zijn er derhalve geen bezwaren voor de gewenste ontwikkeling.

4.5 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie

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

4.5.1 Cultuurhistorie

De cultuurhistorie en aardkunde binnen het plangebied wordt beschouwd aan de hand van het wettelijk toetsingskader en het daaruit volgende provinciaal beleid.

Wettelijk toetsingskader

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 project 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 de voorbereiding en verlening van een omgevingsvergunning. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een omgevingsvergunning 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 voortaan in het proces naar voren wordt gehaald.

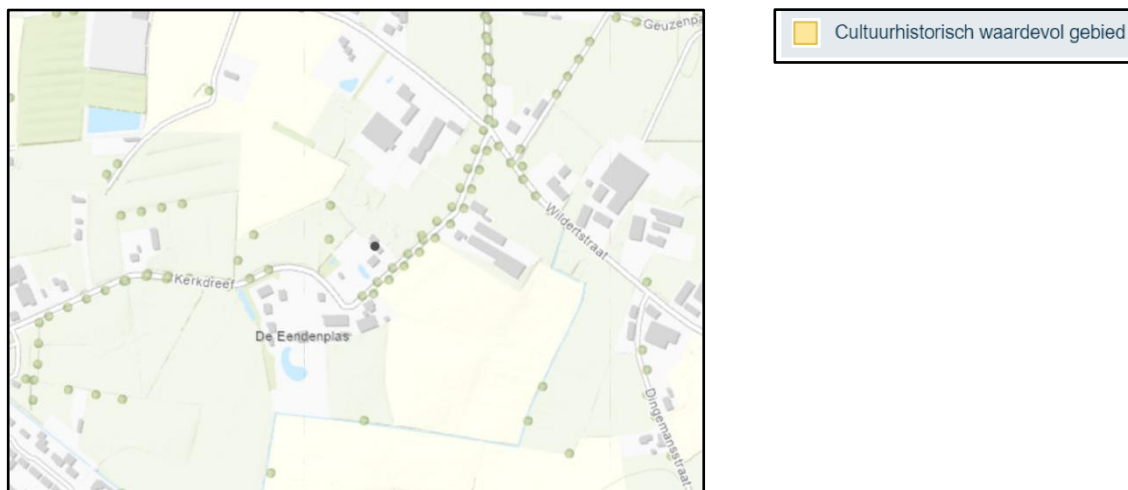
In de ruimtelijke onderbouwing dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en verlener van omgevingsvergunning zijn daarmee dus verplicht om breder te kijken 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 ons 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 2019 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Beleid provincie Noord-Brabant

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 Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven. Uit de cultuurhistoriekaart van de provinciale Interim omgevingsverordening blijkt dat het plangebied niet gelegen is in een cultuurhistorisch vlak of een aardkundig waardevol gebied (zie Afbeelding 12). 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 provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW)

4.5.2 Aardkundige waarden

Aardkundige waarden zijn onderdelen van het landschap die iets vertellen over de oorsprong van het gebied. Het landschap in Noord-Brabant is honderden tot honderdduizenden of zelfs miljoenen jaren terug ontstaan. Deze dekzandruggen, stuifduinen en meanderende beeklopen zijn gezichtsbepalend voor het Brabants landschap. De provincie wil deze onvervangbare gebieden behouden vanwege de ecologische en cultuurhistorische betekenis. Daarom nam de provincie gebieden van provinciale of nationale betekenis op in haar structuurvisie ruimtelijke ordening. In de Verordening ruimte is extra ruimtelijke bescherming voor het beheer en behoud van die gebieden geregeld.

De Provincie heeft de 'Aardkundig waardevolle gebiedenkaart Noord-Brabant' ontwikkeld, welke is opgenomen in de verbeelding van de Interim omgevingsverordening. De kaart geeft aan op welke gebieden de bestaande beleidsregels betrekking hebben. Het plangebied is niet gelegen in een aardkundig waardevol gebied, zie Afbeelding 13.



Afbeelding 13: Uitsnede provinciale kaart voor aardkundige waardevolle gebieden

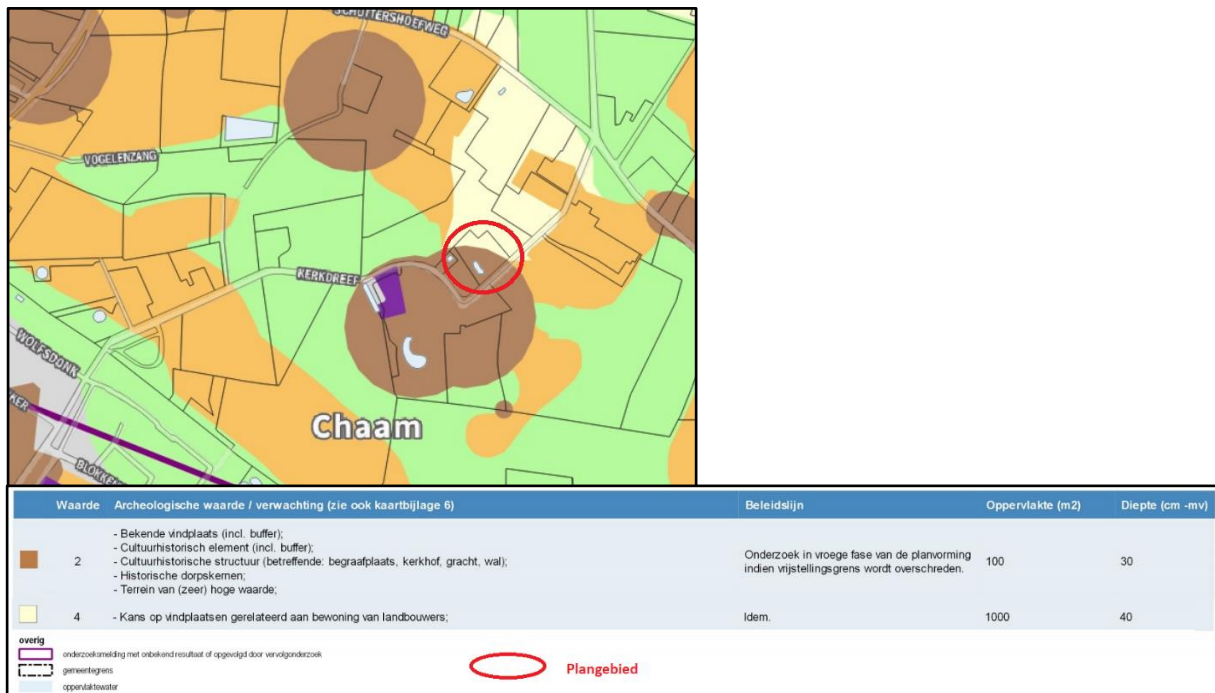
4.5.3 Archeologie

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 Europese verdrag 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 het 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 het 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.

Op deze wijze is de zorg voor archeologische monumenten geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is onder andere bepaald dat gemeenten in hun bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Bij nieuwe plannen kunnen voorwaarden worden gesteld aan omgevingsvergunning voor de activiteiten bouw, aanleggen e.d. De gemeente heeft een nieuwe archeologische verwachtingen- en beleidskaart opgesteld. Vooruitlopend hierop wil de gemeente dat deze kaart als onderlegger voor het bestemmingsplan wordt gebruikt. Op de kaart, zie Afbeelding 14, is te zien dat het plangebied valt in een zone met een verwachting op vindplaatsen van landbouwers en dat het valt in een bufferzone van een cultuurhistorisch element, in dit geval meerdere elementen. Voor de eerste verwachting geldt een vrijstellingsregime voor bodemingrepen die kleiner zijn dan 1000 m² en niet dieper reiken dan 40 cm onder maaiveld en voor de bufferzone (bruine gebieden) geldt een vrijstellingsregime voor bodemingrepen die kleiner zijn dan 100 m² en niet dieper reiken dan 30 cm onder maaiveld.



Afbeelding 14: Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Alphen-Chaam

Aangezien er géén relevante bodemingrepen plaats zullen vinden ten behoeve van de landschappelijke inpassing en de omschakeling naar de bestemming Wonen, wordt archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht. De aan te planten struweelvormers en boomvormer zijn veelal gelegen in het bruine gebied. Echter zullen de bodemingrepen niet groter zijn dan 100 m² en niet dieper reiken dan 30 cm onder maaiveld. Het plan voorziet bovendien niet in extra bebouwing. Wel is bovenstaand geborgd in de verbeelding en de regels van dit bestemmingsplan voor eventuele toekomstige initiatieven.

4.6 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 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 (geur, stof, geluid en veiligheid) 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 die direct naast de hoofdinfrastructuur liggen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied, hier is sprake van verhoogde milieubelasting door geluid. Hier zijn dan ook kleinere richtafstanden te rechtvaardigen (behalve voor het aspect veiligheid).

Het plangebied ligt in het omgevingstype 'gemengd gebied'. Dit omgevingstype wordt gekenmerkt door een matige tot sterke functiemenging. In de omgeving bevinden zich direct naast woningen andere milieu-inrichtingen zoals agrarische functies en bedrijfsfuncties. Ook mag het niet zo zijn dat een nieuwe ontwikkeling bedrijven in de omgeving belemmert in de uitvoering van de bedrijfsactiviteiten.

De huidige bedrijfswoning ontvangt dezelfde bescherming als een burgerwoning. Het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning zal dus geen extra belemmering vormen voor de omliggende bedrijven en er is al sprake van een goed woon- en leefklimaat omdat reeds moet worden voldaan aan de milieuwetgeving. Geconcludeerd kan worden dat met de herbestemming voldaan wordt aan het aspect 'Bedrijven en Milieuzonering'.

4.7 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) betreft een wet waarmee de nationale regels inzake geurhinder ten opzichte van de tot veehouderijen behorende dierenverblijven vastgesteld staan. De Wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door bedrijven. Indirect heeft de

Wgv 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 nabij gelegen veehouderijen?
- b) Is ter plaatse van het plangebied een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd?

Ondanks dat er met het initiatief geen nieuw geurgevoelig object mogelijk wordt gemaakt - de mate van bescherming tussen een bedrijfswoning bij een niet-agrarisch bedrijf en een burgerwoning is gelijk - wil het college van de gemeente Alphen-Chaam graag inzichtelijk hebben of ter plaatse van de beoogde woonfunctie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geur. Daarom is er een geuronderzoek opgesteld dat te vinden is in bijlage 2.

Uit het geuronderzoek kan worden geconcludeerd dat het beoogde initiatief op grond van vigerende geurwetgeving doorgang kan vinden. Er is vastgesteld dat de voorgrondbelasting afkomstig van de veehouderij aan de Kerkdreef 8 het meest bepalend is voor het woon- en leefklimaat binnen het plangebied. Desalniettemin kan er ter plaatse van de beoogde woonbestemming voldaan worden aan de geurnorm van maximaal 14 OU_e/m³, wat op grond van zowel de geurverordening van de gemeente Alphen-Chaam als de Wet geurhinder en veehouderij als aanvaardbaar wordt beschouwd. Verder kan voldaan worden aan de vaste afstanden ten opzichte van bedrijven waar dieren worden gehouden waarvoor bij ministeriële regeling geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld. Hieruit kan worden geconcludeerd dat het woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect geur als aanvaardbaar kan worden beschouwd.

Daarnaast vormt de beoogde ontwikkeling geen onevenredige belemmeringen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen. In dit geval is er in de bestaande situatie binnen het plangebied een woning aanwezig, die na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een veehouderij. Ten opzichte van dit geurgevoelige object moeten alle veehouderijen derhalve een vaste afstand van tenminste 50 meter in acht nemen. Binnen een afstand van 50 meter van het plangebied zijn geen veehouderijen gelegen.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij zijn er geen belemmeringen ten aanzien van het initiatief aan de Kerkdreef 7 te Chaam.

4.8 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) vormt 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. Hierbij wordt o.a. gebruik gemaakt van zonering en geluidsnormen. In de Wgh is bepaald dat voor locaties in een plan waar woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting dient te worden onderzocht binnen de zones behorende bij verkeersbewegingen, spoorwegen en industrieterreinen.

In de omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen of industrieterreinen gelegen. Het plangebied is wel gelegen binnen het invloedsgebied van de Kerkdreef. Met de beoogde ontwikkeling wordt echter geen nieuw geluidsgevoelig object opgericht. De bedrijfswoning betreft een reeds bestaand geluidsgevoelig object in het kader van de Wgh. Een nader onderzoek naar de geluidshinder is derhalve niet noodzakelijk.

Er kan dus worden geconcludeerd dat er voor wat betreft het aspect geluid geen belemmeringen zijn voor het initiatief.

4.9 Luchtkwaliteit

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht. Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en

sindsdien staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). In de Wet luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor luchtverontreinigende stoffen in het de buitenlucht.

4.9.1 *Niet in betekenende mate*

Indien ontwikkelingen binnen het plangebied gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit moet aandacht worden besteed aan de gevolgen voor de milieukwaliteitseisen. Onderzoek moet worden verricht naar de gevolgen voor de in bijlage 2 van de Wet milieubeheer genoemde milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht. Volgens de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 moeten de concentraties worden bepaald vanaf de grens van het terrein van de inrichting. Dit onderzoek kan echter achterwege blijven indien de nieuwe bestemming betrekking heeft op één of meer categorieën van gevallen als genoemd in de Regeling niet in betekende mate bijdragen. In die gevallen wordt aangenomen dat de toename van de concentratie in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM10) als stikstofdioxide de 3% grens van de jaargemiddelde concentratie niet overschrijdt.

Als sprake is van een beperkte toename van de luchtverontreiniging die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de concentratie PM10 in de buitenlucht, hoeft een plan niet langer meer getoetst te worden. Dit volgt uit artikel 5.16, lid 1, sub c, van de Wet milieubeheer. Het Besluit NIBM legt vast wat geldt als niet in betekenende mate bijdragen. Voor de volgende categorieën in de Regeling NIBM kan getoetst worden aan of een plan NIBM bijdraagt:

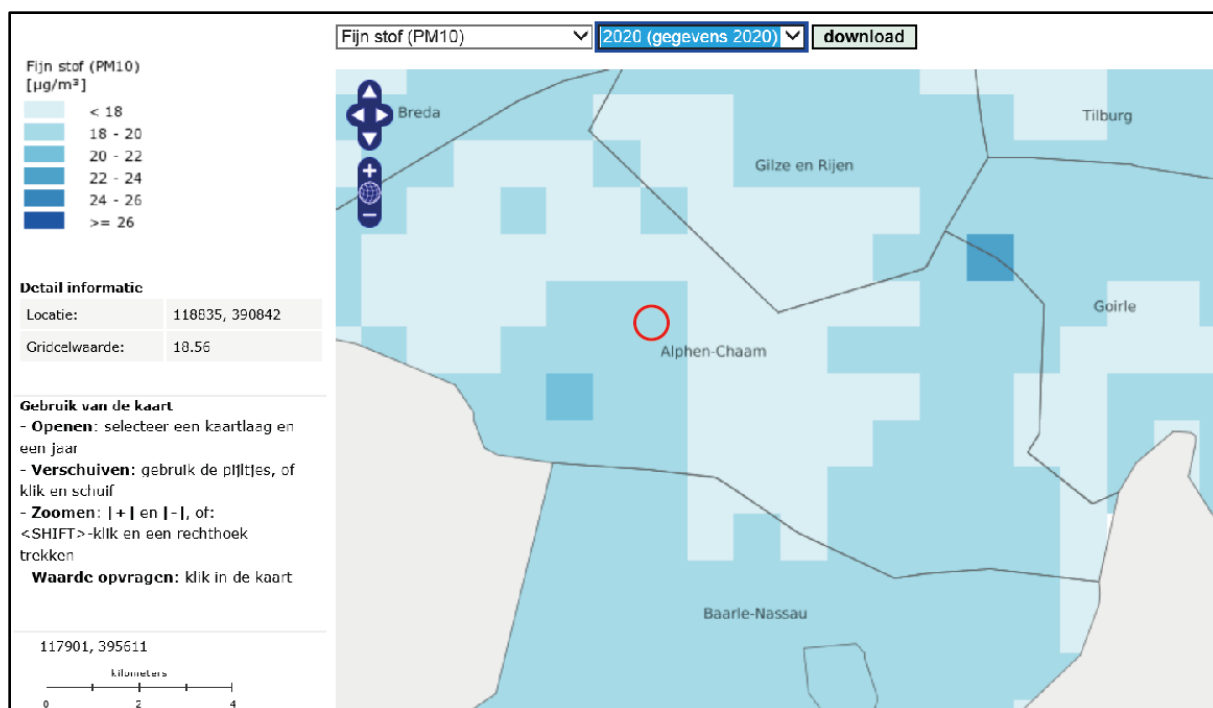
- Categorie woningbouwlocaties;
- Categorie kantoorlocaties;
- Combinatie van woningbouw en kantoren;
- Categorie inrichtingen.

Het initiatief betreft het in gebruik nemen van een bedrijfslocatie incl. bedrijfswoning als burgerwoning. De ontwikkeling valt derhalve in de categorie woningbouwlocaties. Voor woningbouwlocaties geldt dat deze NIBM zijn wanneer het netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, in geval van één ontsluitingsweg (bijlage 3A, Regeling niet in betekende mate bijdragen). Aangezien het hier een herbestemming betreft wordt dus ruimschoots voldaan aan de NIBM-grens. Het initiatief draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtkwaliteit in de omgeving.

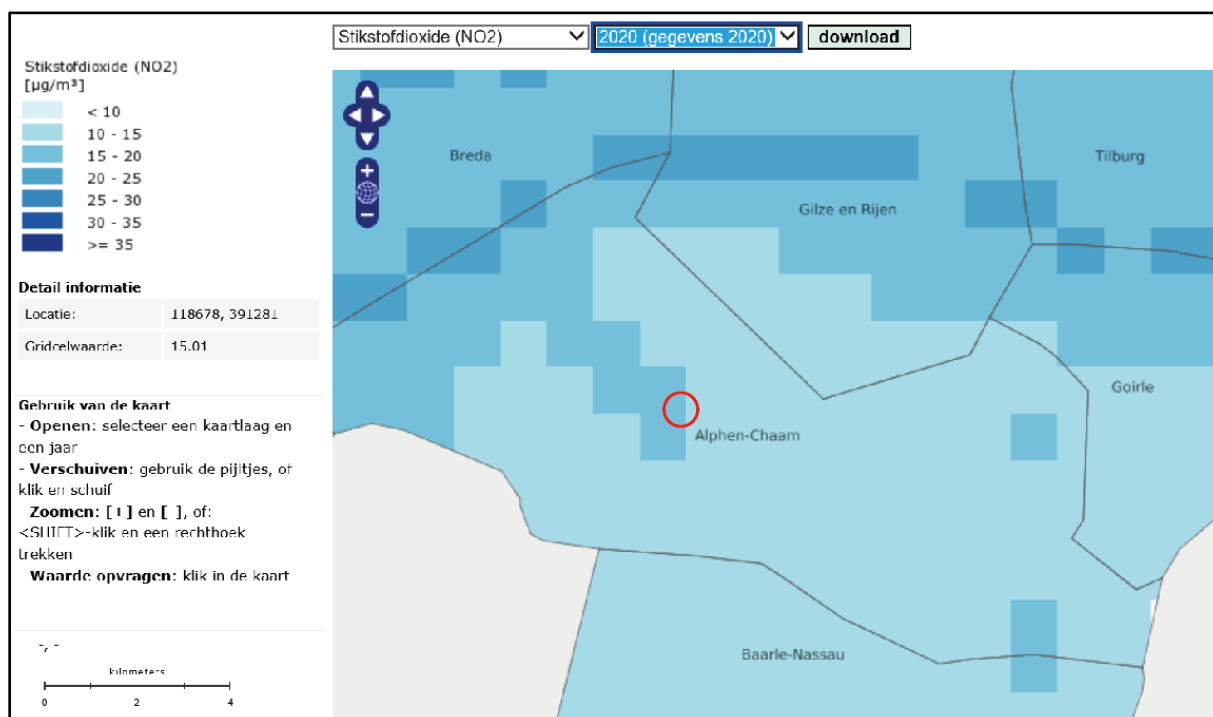
4.9.2 *Woon en leefklimaat*

Op grond van de Wet zijn grenswaarden opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties voor onder andere fijnstof (PM₁₀). De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt 40 µg/m³. Daarnaast geldt vanaf 1 januari 2015 een grenswaarde voor PM_{2,5} waaraan door het bevoegd gezag bij vergunningverlening moet worden getoetst. Deze grenswaarde is opgenomen in de Wet milieubeheer en bedraagt 25 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie. Voor de kortdurende blootstelling van de mens aan piekconcentraties van NO₂ geldt een grenswaarde van 200 µg/m³ voor het uurgemiddelde van NO₂.

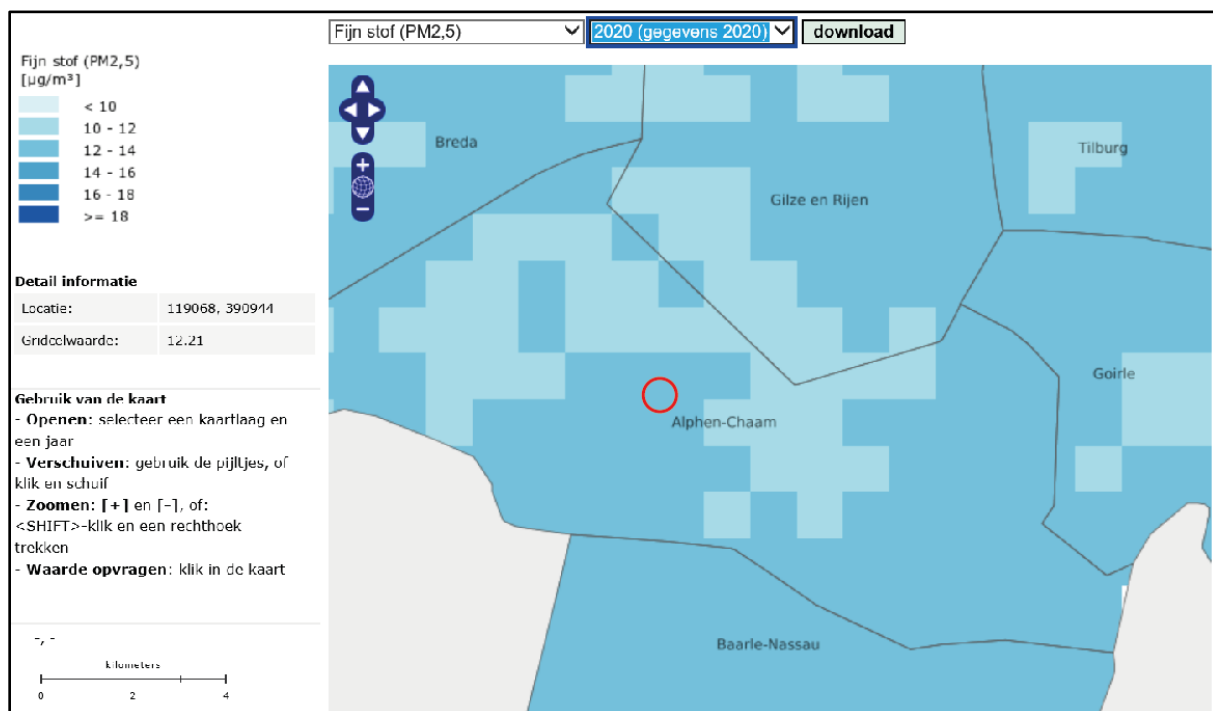
Het RIVM heeft Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten van Nederland waarop de achtergrondconcentratie van fijnstof PM₁₀, PM_{2,5} en NO₂ ten aanzien van een goed woon- en leefklimaat geraadpleegd kan worden. De jaargemiddelde fijnstofconcentratie binnen het plangebied is conform de GCN-kaart voor fijnstof PM₁₀ 18,55 µg/m³, voor PM_{2,5} 12,21 µg/m³ en voor NO₂ 15,01 µg/m³, zie Afbeelding 15, Afbeelding 16 en Afbeelding 17. Tevens zijn in de nabije omgeving geen veehouderijen aanwezig (zie paragraaf 4.6), waardoor het aspect geur ter plaatse geen belemmering zal zijn voor een verantwoord woon- en leefklimaat. Gezien voorgenoemde is er sprake van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.



Afbeelding 15: Uitsnede GCN-kaart PM₁₀, plangebied rood omcirkeld



Afbeelding 16: Uitsnede GCN-kaart NO₂, plangebied rood omcirkeld



Afbeelding 17: Uitsnede GCN-kaart PM_{2,5}, plangebied rood omcirkeld

Ten aanzien van de luchtkwaliteit zijn er dus geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

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 de Kerkdreef 7 te Chaam 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 moet zijn bereikt en die, waar zij aanwezig is, in stand moet worden gehouden.

De externe veiligheidsrisico's worden uitgedrukt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) binnen het invloedsgebied. In onderstaand kader worden deze risico's nader uitgelegd.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft inzicht in de theoretische kans op overlijden van een individu op een bepaalde horizontale afstand van een risicovolle activiteit. Het plaatsgebonden risico wordt bepaald door te stellen dat een (fictief) persoon zich 24 uur per dag gedurende een heel jaar onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt. De plaatsgebonden risicocontour is een contour waarbij alle punten met een gelijk risico met elkaar verbonden worden. Deze punten worden bepaald door de kans van optreden van diverse ongeval scenario's. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico is 10^{-6} per jaar en geldt voor nieuwe situaties. Hierbinnen mogen

geen kwetsbare objecten worden toegevoegd en ook nieuwe beperkt kwetsbare objecten, zijn in beginsel niet toegestaan. Als het plaatsgebonden risico 10^{-8} per jaar is, wordt het als verwaarloosbaar beschouwd.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico wordt behalve de ongevalfrequentie en het aantal transporten van gevaarlijke stoffen, tevens bepaald door de hoeveelheid aanwezige mensen in de nabijheid van een mogelijk ongeval. Met het groepsrisico wordt aangegeven hoe groot het aantal dodelijke slachtoffers bij een ongeval kan zijn op basis van de hoeveelheid aanwezige mensen. Naarmate de groep slachtoffers groter wordt, moet de kans op een dergelijk ongeval (kwadratisch) kleiner zijn. Bij het bepalen van het groepsrisico wordt getoetst aan de oriëntatiewaarde, hiervoor zijn geen vaste contouren beschikbaar.

Invloedsgebied

Gebied aan weerszijden van een weg, spoorweg of binnenwater waar ten hoogste 1% van de in dat gebied aanwezige personen kan overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval op die weg, spoorweg of binnenwater waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

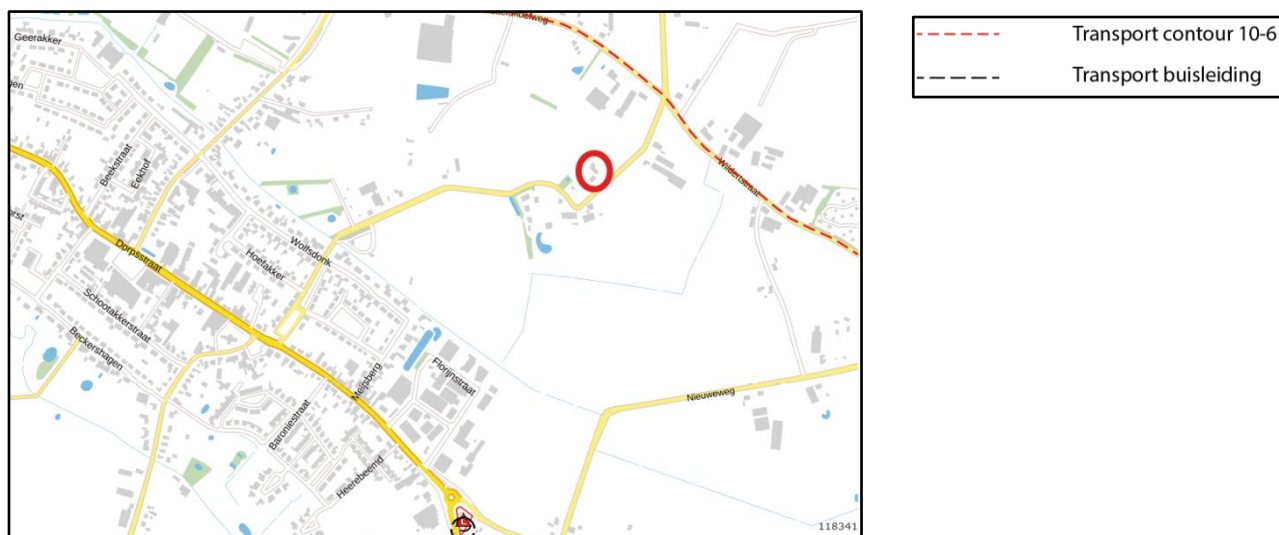
Voor wat betreft risicobedrijven is het invloedsgebied het gebied, dat in het Reglement externe veiligheid inrichtingen is bepaald, waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico.

4.10.2 Toetsing aan beleid

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.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Gezien de aard van de voorgenomen herbestemming op de planlocatie is het Bevi niet van toepassing. De ontwikkeling omvatten niet het gebruik, opslag of vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook ontstaan bij de werkzaamheden geen gevaarlijke rest- of afvalstoffen. Het plan voorziet door de herbestemming van een bedrijfswoning in een burgerwoning wel in de realisatie van een nieuw kwetsbaar object. Uit de risicokaart (zie Afbeelding 18) blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen en kwetsbare objecten aanwezig zijn op of nabij het plangebied. Er ontstaan daardoor geen belemmeringen voor de beoogde herbestemming op het plangebied. Aangezien het plangebied niet binnen een risicoaanduiding of binnen veiligheidsafstanden ligt zijn geen risico's aanwezig voor de voorgenomen herbestemming. Daarom kan worden geconcludeerd dat er voor dit plan geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid vanuit inrichtingen.



Afbeelding 18: Uitsnede verbeelding risicokaart (rode cirkel is plangebied)

Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Het besluit externe veiligheid transportroutes stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo dient een basisveiligheidsniveau rond transportassen en een transparante afweging van het groepsrisico te worden gewaarborgd. Met dit besluit is ruimtelijk gewaarborgd dat het bevoegd

gezag voor ruimtelijke besluiten rekening moet houden met transporten van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor.

Het plangebied is op circa 5.7 kilometer van de A58 gelegen. Het spoortraject is op meer dan 9.2 kilometer gelegen. De beoogde ontwikkeling ligt daarmee buiten de invloedssfeer van zowel het spoortraject als de Rijksweg. Er loopt een buisleiding onder de Wildertstraat. Deze defensieleiding ligt op een afstand van 200 meter van het plangebied. Een nadere verantwoording van het groepsrisico is niet benodigd.

Daarom is verdere beoordeling aan het Bevt niet van toepassing.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2017, eerste herziening' is in de nabijheid geen dubbelbestemming 'Leiding – [...]' opgenomen. De beoogde ontwikkeling ligt buiten de invloedssfeer van de in het Bevb opgenomen buisleidingen. Daarom is verdere beoordeling aan het Bevb niet van toepassing.

Ten aanzien van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied.

4.11 Verkeer en parkeren

Het is van belang dat door de ontwikkeling geen overlast ontstaat qua verkeer- en parkeren in de omgeving. Het initiatief betreft een herbestemming van Bedrijf naar Wonen waarbij er ruimtelijk niets veranderd.

De locatie is gelegen aan de Kerkdreef. Een verharde weg die Chaam met de Schuttershoefweg/Wildertstraat verbindt. De Kerkdreef wordt voornamelijk gebruikt door bestemmingsverkeer en beschikt over voldoende capaciteit om vervoer van personen en goederen en een beperkt aantal transportbewegingen voor bedrijven af te wikkelen. Er is reeds sprake van een beperkt aantal vervoersbewegingen. In de toekomst zal hetzelfde aantal vervoersbewegingen plaatsvinden.

De gemeente Alphen-Chaam beschikt over de 'Nota Parkeernormen' (2019) waarin een toetsingskader voor het bepalen van de parkeerbehoefte van ruimtelijke plannen en ontwikkelingen is opgenomen. Voor een garage of carport met een lange oprit wordt een berekend aantal van 1,7 gehanteerd. Hieraan voldoet de woning al en zal in de toekomst niet anders zijn.

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 18). Daarom is verdere beoordeling van de technische infrastructuur niet van toepassing.

4.13 Volksgezondheid

Gezondheidsrisico's zijn een optelsom van blootstelling, gevaar en impact. Bij blootstelling wordt er gekeken hoeveel ziekteverwerkers een persoon binnen moet krijgen om geïnfecteerd te raken of ziek te worden. Gevaren zijn er in diverse vormen, zoals biologisch (bijv. ziekteverwekkende bacteriën), chemisch (bijv. diergeneesmiddelen of bestrijdingsmiddelen) of fysisch (zoals elektriciteit of ter plaatse gewond raken). Impact staat voor de grootte van het effect dat veroorzaakt wordt.

Er zijn reeds diverse onderzoeken uitgevoerd naar de mogelijke relatie tussen (intensieve) veehouderij en volksgezondheid. De laatste onderzoeken dateren van 16 juni 2017 en 1 september 2018 en zijn vervolgonderzoeken op het onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden (VGO), dat op 7 juli 2016 is gepubliceerd. In dit onderzoek is endotoxine in de (fijn)stof emissie uit intensieve veehouderijen een relevante component gebleken voor luchtwegklachten. gezondheidseffecten worden veroorzaakt door de combinatie van emissies van fijnstof, aan stofdeeltjes gebonden endotoxine en ammoniak-secundair fijnstof uit de veehouderijen. Endotoxine wordt gezien als een goede indicator voor blootstelling van omwonenden aan stoffen uit stallen die een negatieve invloed

hebben op de luchtwegen. Derhalve wordt een maximale endotoxinewaarde van 30 EU/m³ geadviseerd. Uit het vervolgonderzoek is gebleken dat de concentratie endotoxinen in de lucht toeneemt naarmate de afstand tot een veehouderij kleiner wordt of de dichtheid toeneemt.

Iedere veehouderij moet voldoen aan wet- en regelgeving voor diverse milieuaspecten, zoals ammoniakuitstoot, geur, fijnstof, aanwezigheid en gebruik van gevaarlijke stoffen, aan- en afvoer van meststoffen, geluid, brandveiligheid, etc. Indien een veehouderij niet voldoet, zal een vergunning dus niet verleend worden. Uit voorgaande paragrafen blijkt dat voldaan kan worden aan de wettelijke grenswaarden. Daar deze grenswaarden nationaal zijn vastgesteld, mag er vanuit worden gegaan dat deze waarden de volksgezondheid afdoende beschermen.

De bestaande woning aan Kerkdreef 7 te Chaam verandert niet van functie en is en blijft een gevoelig object. Voor bedrijven in de omgeving vormt dit dan ook geen belemmering in hun ontwikkelingsmogelijkheden, zij zullen aan dezelfde milieuwetgeving moeten blijven toetsten. Bij naleving van deze milieuwetgeving, het volledig benutten van de technische mogelijkheden en management van de hygiënebarrière worden de volksgezondheidsrisico's bij toekomstige ontwikkelingen van agrarische bedrijven in de omgeving bovendien tot een minimum beperkt.

Het aspect volksgezondheid vormt dan ook geen belemmering voor het initiatief.

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 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 betreffende de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels evenals 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 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen) 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 dit plan, is het verplicht de regels van de SVBP te volgen.

5.2 Toelichting verbeelding

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

- Enkelbestemming: Wonen
- Enkelbestemming: Groen - Landschappelijke inpassing
- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 2
- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 4
- Bouwvlak
- Gebiedsaanduiding: overige zone – overig – bebouwingsconcentratie 2

De woon- en groenbestemming is nu gelijk gelegd met het kadastrale eigendom.

De gebiedsaanduiding: reconstructiewetzone is niet overgenomen omdat de reconstructiewet is komen te vervallen

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

5.3 Toelichting regels

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

De regels bij dit bestemmingsplan worden gewijzigd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Echter waar het mogelijk is wordt aangesloten bij de regels van het geldende bestemmingsplan. De regels hebben betrekking op de in de verbeelding opgenomen bestemmingen en aanduidingen.

6. Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan uiteengezet.

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan de Kerkdreef 7 te Chaam betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende particuliere initiatiefnemer. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Dit plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Dit kan worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst, waarbij de eventuele planschade voor rekening komt voor de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het plan maatschappelijk draagvlak heeft. In dat kader is de gelegenheid tot inspraak geboden (in de vorm van publicatie van het (voor)ontwerpbestemmingsplan).

6.2.1 Vooroverleg

In het kader van artikel 3.1.1 Bro wordt overleg gevoerd over het voorontwerp bestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners, Waterschap Brabantse Delta en provincie Noord-Brabant, zie bijlage 3. Het waterschap verzocht om aandacht te schenken aan het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen. Aangezien er met dit initiatief niet gebouwd wordt is dit nu niet van toepassing. Wel zal in de toekomst hier aandacht aan worden besteed, mocht er een gebouw herbouwd worden. De provincie Noord-Brabant verzocht om de harde scheidslijn op de beoogde woonbestemming te verklaren. Deze lijn geeft het bouwvlak aan. Het bouwvlak is kleiner dan het huidige bouwvlak. Dit betekent dus niet dat er twee woonbestemmingen zijn. Er is één woonbestemming met een kleiner bouwvlak getekend in de verbeelding. Naar aanleiding van deze opmerking is in paragraaf 2.2 (beoogde situatie) uiteengezet dat het beoogde bouwvlak kleiner is dan het huidige bouwvlak. Dit bouwvlak is verkleint naar aanleiding van een eerdere opmerking van de gemeente.

Ook heeft er een omgevingsdialoog plaatsgevonden met de bewoners uit de omgeving. Een verslag is bij de gemeente bekend. Op 1 mei 2021 zijn brieven verstuurd naar bewoners in de omgeving. Hierop zijn een tweetal inhoudelijke reacties op gekomen. Een bewoonster heeft de vraag gesteld of er een bed & breakfast in kwam. Er is geantwoord dat dat niet de bedoeling is. Ten slotte had een bewoner geen bezwaar mits het zijn bedrijfsvoering nu en in de toekomst niet belemmert. Zoals in paragraaf 4.6 is omschreven zal er geen belemmeringen zijn voor omliggende bedrijven. De huidige bedrijfswoning ontvangt dezelfde bescherming als een burgerwoning. Het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning zal dus geen extra belemmering vormen voor de omliggende bedrijven en er is al sprake van een goed woon- en leefklimaat omdat reeds moet worden voldaan aan de milieuwetgeving.

6.2.2 Zienswijzen en beroep

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vond plaats volgens artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerp is in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. Er zijn geen reacties gegeven.

Gezien een ieder de mogelijkheid heeft gehad om te reageren op het bestemmingsplan door het kenbaar maken van zienswijzen, is na afloop van de hierboven beschreven procedure het plan als maatschappelijk uitvoerbaar beschouwd.

7. Bijlagen

Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 2: Geuronderzoek

Bijlage 3: Vooroverlegreacties

Bijlage 4: Vaststellingsbesluit



www.ontwerp-planologie.nl

Van Dun Ontwerp en Planologie is een handelsnaam van Van Dun Advies BV