

Schoenmakers

Advies Achtmaal BV

ONTWERP
BESTEMMIINGSPLAN

'HEEREBEEMD'

GEMEENTE ALPHEN-CHAAM

COLOFON

| | |
|------------------------|---|
| Titel: | Ontwerp Bestemmingsplan 'Heerebeemd' Gemeente Alphen-Chaam |
| Opdrachtgever: | <i>Meijshof Projectontwikkeling BV</i> <i>Beckershagen 3</i> <i>4861 SE CHAAM</i> |
| Ontwerp: |  Advies Achtmaal BV <i>Minnelingsebrugstraat 4a</i> <i>4885 KP ACHTMAAL</i> <i>Tel: 076-5990340</i> <i>Fax: 076-5984675</i> www.schoenmakersarchitectuur.nl |
| Contactpersoon: | L. Schrauwen leny@schoenmakers-ontwerp.nl |
| Projectnummer: | 080050 |
| Rapportnummer | 080050.01 |
| Datum: | 16 september 2009 |
| Voorontwerp: | 20 maart 2009 – 17 april 2009 |
| Ontwerp: | 29 juni 2009 – 3 augustus 2009 Hernieuwde terinzagelegging 21 september 2009 – 2 november |
| Vaststelling: | 12 november 2010 |

INHOUD

TOELICHTING

REGELS

VERBEELDING

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | INLEIDING | 7 |
| 1.1 | Aanleiding..... | 7 |
| 1.2 | Plangebied..... | 7 |
| 1.3 | Planvorm | 7 |
| 1.4 | Leeswijzer..... | 8 |
| | | |
| 2 | PROJECTPROFIEL | 11 |
| 2.1 | Historische situatie | 11 |
| 2.2 | Gebiedsvisie | 11 |
| 2.3 | De stedenbouwkundige opgave | 11 |
| 2.4 | Beeldkwaliteit..... | 14 |
| | | |
| 3 | PLANOLOGISCHE BELEIDSKADERS | 15 |
| 3.1 | Ruimtelijk | 15 |
| 3.1.1 | Europees en nationaal..... | 15 |
| 3.1.2 | Provinciaal beleid | 15 |
| 3.1.3 | Gemeentelijk beleid | 18 |
| 3.2 | Water | 22 |
| 3.2.1 | Europees en nationaal..... | 22 |
| 3.2.2 | Provinciaal | 22 |
| 3.3 | Natuur- en ecologisch beleid | 23 |
| 3.3.1 | Vogel- en Habitatrictlijn | 23 |
| 3.3.2 | Flora- en faunawet..... | 23 |
| 3.4 | Archeologisch beleid | 23 |
| 3.4.1 | Verdrag van Valletta (Malta)..... | 23 |
| 3.5 | Milieu | 23 |
| 3.5.1 | Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen | 23 |
| 3.5.2 | Wet Luchtkwaliteit..... | 24 |
| 3.5.3 | Wet geluidhinder..... | 24 |
| | | |
| 4 | REALISERINGS- EN UITVOERINGSASPECTEN | 25 |
| 4.1 | Geluid | 25 |
| 4.2 | Bodem | 26 |
| 4.3 | Archeologie en Cultuurhistorie | 26 |
| 4.4 | Hinder | 27 |
| 4.5 | Externe Veiligheid..... | 27 |
| 4.6 | Waterhuishouding..... | 27 |
| 4.7 | Kabels en Leidingen | 29 |
| 4.8 | Flora en Fauna | 29 |
| 4.9 | Luchtkwaliteit | 29 |
| | | |
| 5 | ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID | 30 |

| | | |
|----------|---|-----------|
| 6 | JURIDISCHE ASPECTEN | 31 |
| 6.1 | Inleiding | 31 |
| 6.2 | Systematiek van de regels | 31 |
| | | |
| 7 | MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID | 32 |
| 7.1 | Inspraak | 32 |
| 7.2 | Resultaten inspraak | 32 |
| 7.3 | Vooroverleg | 32 |
| 7.4 | Resultaten vooroverleg | 32 |
| 7.5 | Ontwerp | 33 |

BIJLAGEN

- Inspraakrapport Voorontwerp bestemmingsplan 'Heerebeemd'
- Brief Waterschap Brabantse Delta d.d. 29 juni 2009

AFZONDERLIJK BIJLAGE

- Akoestisch onderzoek, AV Consulting BV, juli 2009
- Bodemonderzoek, Wematech Bodem Adviseurs BV, juni 2008
- Archeologisch onderzoek, SOB research, december 2008

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het bestemmingsplan 'Heerebeemd' betreft een inbreidingslocatie in de kern Chaam. De locatie is gelegen ten zuidoosten van de kern en grenst aan direct aan bestaande bebouwing.

De gemeente Alphen-Chaam heeft de notitie 'Inbreidingslocaties' op 21 februari 2008 vastgesteld. Deze notitie geeft een afwegingskader voor particuliere woningbouwinitiatieven op inbreidingslocaties binnen de kernen van de gemeente weer.

Voor de planlocatie Baarleseweg 34a+b te Chaam is in de notitie aangewezen als inbreidingslocatie. Op de locatie is het huidige bedrijf Maproplast gevestigd. Uit particulier initiatief is het voornemen om de voorgenoemde locatie te gaan ontwikkelen. Het plan omvat het ontwikkelen van circa 33 woningen.

Het doel van het bestemmingsplan 'Heerebeemd' is het voorzien in een juridisch planologisch kader ten behoeve van de inbreidingslocatie. Onderhavig bestemmingsplan dient tevens als goede ruimtelijke onderbouwing om de bestemmingsplanprocedure te doorlopen.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in het dorp Chaam. Chaam maakt deel uit van de gemeente Alphen-Chaam. De locatie ligt aan de hoofdweg van het dorp. Achter de planlocatie is de gemeente Alphen-Chaam woningbouw aan het ontwikkelen, plan 'Den Brabander'. Door het voorgenomen plan op de locatie Baarleseweg 34a+b is het mogelijk om een aansluiting te maken met het plan Den Brabander.

Van oudsher worden aan percelen veldnamen verbonden, ook in het dorp Chaam werd hier gebruik van gemaakt. De percelen van de planlocatie staan bekend onder de veldnaam 'Herenbeemdje'. De naam verwijst naar de beemd die in bezit van de familie Heren was. Een beemd wordt in Noord-Brabant gebruikt om graslandpercelen in een beekdalen aan te duiden. De titel van de planlocatie wordt verwezen naar de veldnaam. De te ontwikkelen planlocatie krijgt vandaar de titel 'Heerebeemd'.

1.3 Planvorm

Het bestemmingsplan 'Heerebeemd' is vervat in een verbeelding en regels en gaat vergezeld van een toelichting.

Verbeelding

Op de verbeelding, bestaande uit 1 blad met het nummer NL.IMRO.1723.BP001.0001, zijn onder meer de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven met bijbehorende verklaringen, het zogenaamde

renvooi. De verklaring legt een verbinding tussen de bestemmingen die op de verbeelding zijn aangegeven en de regels. De kaart is getekend op schaal 1:1000.

Regels

De regels omvatten de regeling inzake het gebruik van de gronden die in het plan zijn inbegrepen en de zich daarop bevindende opstallen. De regels zijn ingedeeld in 4 hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels.

Toelichting

In de toelichting wordt de opzet van het plan beschreven en zijn de aan het plan ten grondslag liggende gedachten vermeld. Tevens wordt er verslag gedaan van de realiserings- en uitvoeringsaspecten, de juridische regeling en financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

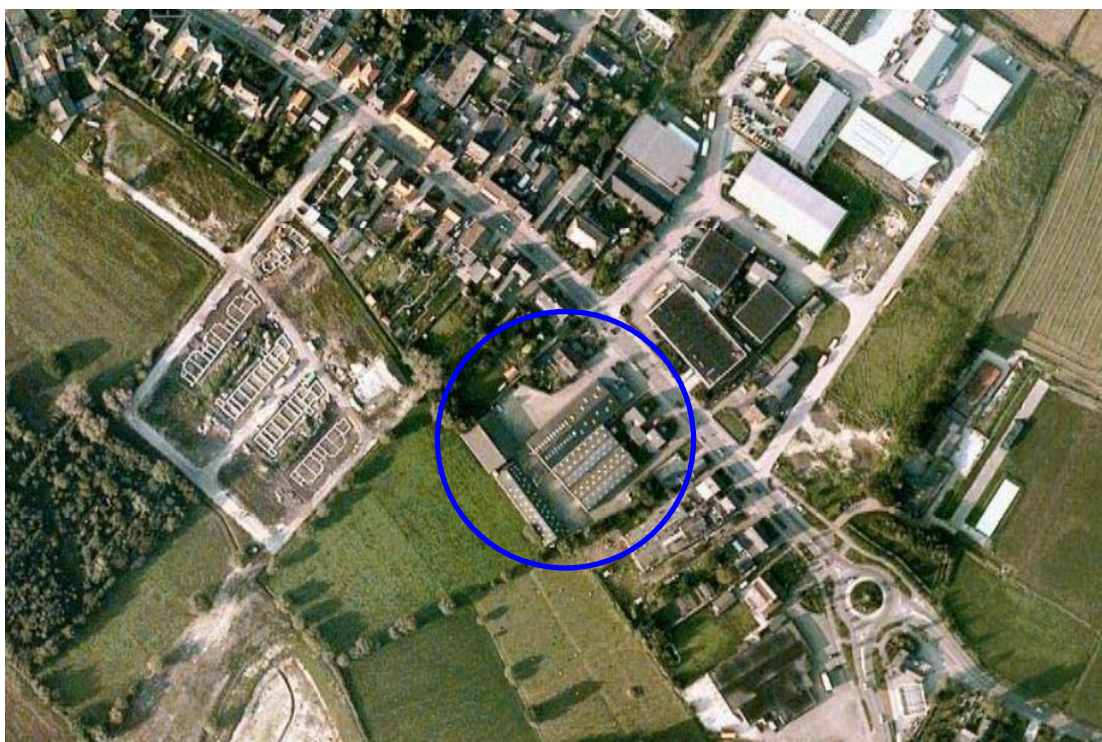
1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige en toekomstige situatie van het plangebied, waarbij o.a. het voorgenomen nieuwbouwplan wordt besproken. In hoofdstuk 3 van de toelichting wordt het vigerende beleid op Europees, rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau beschreven dat voor ontwikkeling van het plangebied relevant is.

Hoofdstuk 4 beschrijft vervolgens de uitgangspunten en randvoorwaarden, die van belang zijn voor de ontwikkeling van het plangebied. Hierbij worden o.a. de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van water, natuur, luchtkwaliteit, archeologie en bodem beschreven. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het plan. De juridische aspecten komen in hoofdstuk 6 aanbod. Ten slotte wordt in hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven.



Figuur 1: Planlocatie, Heerebeemd



Luchtfoto en foto's: bestaande opstallen

2 PROJECTPROFIEL

2.1 Historische situatie

Chaam is waarschijnlijk ontstaan als tiendakkerdorp, waarbij in eerst instantie op een eenzame plek een kerk werd gesticht. Het dorp groeide hierna betrekkelijk planmatig uit rondom de kerk (de huidige NH-kerk). Het huidige dorp is ontstaan ter hoogte van het gebied dat nu bekend staat als de Driehoek. In vroegere tijden was de Driehoek een centraal punt en een kruising van wegen.

De ligging van de kern Chaam heeft direct te maken met de geomorfologische situatie en is ook sterk bepalend geweest voor de vorm. Chaam ligt in de lengte over een zandrug en wordt aan de noordelijke en zuidelijke zijde begrensd door beken. Dit maakt de inbedding van het dorp in het landschap.

In de tweede helft van de vorige eeuw zijn planmatige uitbreidingen gerealiseerd aan weerszijden van de oude lintbebouwing. De vorm van het dorp is hierbij niet aangetast.

2.2 Gebiedsvisie

Het plangebied is gelegen aan de zuid(oost)zijde van Chaam. Aan de westzijde van het plangebied wordt het bouwplan Den Brabander ontwikkeld. Ten noorden (oosten) bevindt zich de Baarleseweg waaraan het plangebied aan ontsluit.

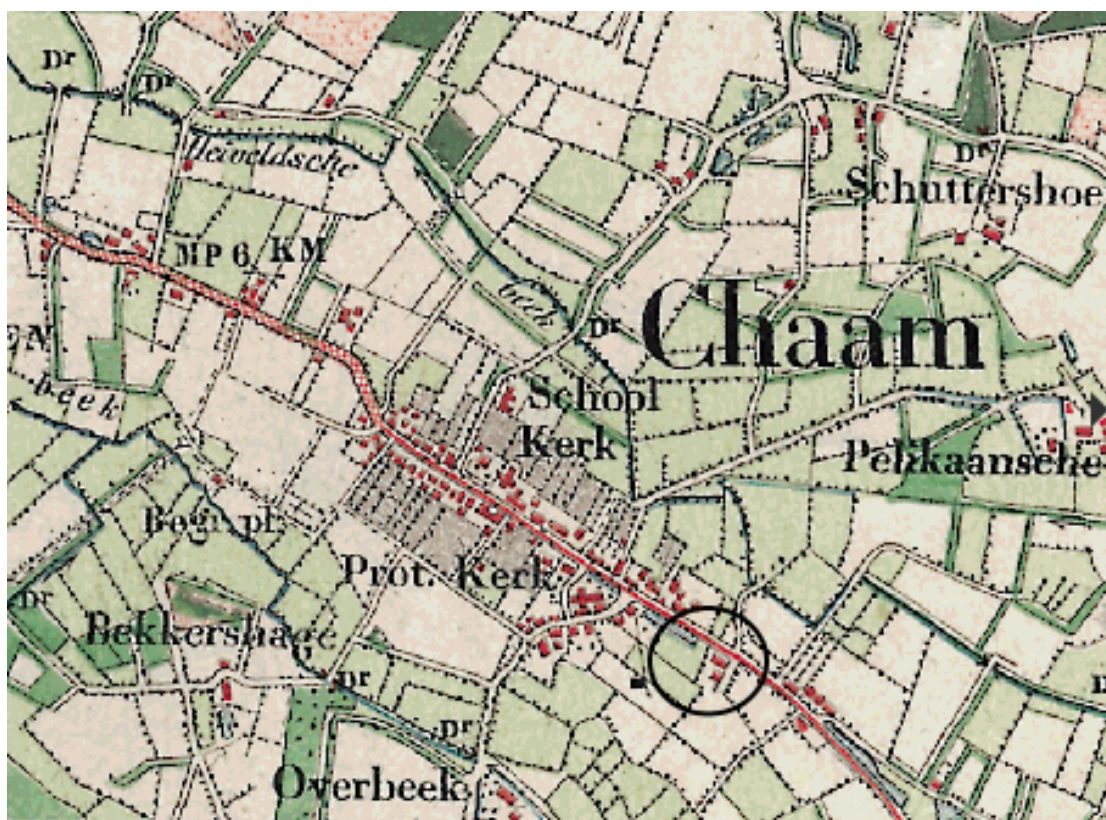
De lintbebouwing van de Baarleseweg behoort niet tot het plangebied, waardoor de exacte begrenzing veelal wordt gevormd door achterzijden van percelen. Het plangebied ligt aan de rand van de kern van Chaam.

Het plangebied heeft op dit moment de bestemming bedrijfsdoeleinden. Het gebied kenmerkt zich met verharding en bedrijfsloods, wat een uitzondering is in het lintbebouwing van de Baarleseweg. De lintbebouwing bestaat hoofdzakelijk uit woningen met langgerekte kavels.

2.3 De stedenbouwkundige opgave

Door Architecten Buro Schoenmakers is een stedenbouwkundig plan vervaardigd voor onderhavig plangebied. Doel is enerzijds om aansluiting te vinden op de bestaande lintbebouwing en het nieuwbouwplan Den Brabander en anderzijds om een op het plangebied een aantrekkelijk woonmilieu te creëren met een eigen karakter. Om dit te bewerkstelligen is een aantal ruimtelijke uitgangspunten gehanteerd:

- Heldere en eenduidige ruimtelijke structuur;
- Dorps karakter door toepassing van in hoofdzaak grondgebonden woningen en een bomenstructuur;
- Gevarieerd woonmilieu door diverse woningtypologieën.



Figuur 1: Fragment uit topografische kaart van 1893

Het project Heerebeemd is geheel gericht op de woonfunctie, waarmee aangesloten wordt op de bestaande woonmilieus in het zuidoosten van Chaam. De woningtypologie is divers, zodat voldaan kan worden aan de vraag vanuit de diverse doelgroepen in Chaam en omgeving.

Ontsluitingsstructuur



Parkeernorm

Voor parkeren worden de normen van de gemeente Alphen-Chaam gehanteerd. De parkeernormen voor de verschillende typen zijn als volgt verdeeld:

- 1,5 pp/pw voor starterswoningen en patiowoningen
- 1,8 pp/pw, waarvan 1 op eigen terrein voor twee-onder-één kapwoningen en vrijstaande woningen.

Groenstructuur

Bomen bewerkstelligen een hoge mate aan groenbeleving in de openbare ruimte op een relatief klein oppervlak en brengen ritme in het straatprofiel. In het woongebied zijn bomenrijen gesitueerd die de verkeerstructuur in de wijk begeleiden. Op de hoek naast de starterswoningen is een strook groen gesitueerd. Tenslotte dragen groene erfafscheidingen en de aanwezigheid van voortuinen bij aan de mate van groenbeleving.

Bebouwingsstructuur

Bij het plan wordt een hoogwaardig leef- en woonmilieu nagestreefd. Er moet daarom een expliciete relatie tussen openbare ruimte en de woning worden gerealiseerd. De woning moet straatgericht zijn, dat wil zeggen een verblijfsfunctie aan de straatzijde moet worden gelegen.

Hoekwoningen hebben altijd een tweezijdige oriëntatie op een aangrenzende openbare ruimte. Bij voorkeur met de woningentree in de zijgevel en voorzien van een raamopening vanuit een woonruimte. Hier wordt een extra inspanning verwacht om een duidelijke relatie tussen de woning en de openbare ruimte te creëren.

2.4 Beeldkwaliteit

Met betrekking tot de beeldkwaliteit wordt verwezen naar het beeldkwaliteitsplan 'Heerebeemd, Fase I'. In dit plan zijn alle facetten, die een rol spelen bij de ontwikkeling van de planlocatie met betrekking tot de beeldkwaliteit opgenomen. Het beeldkwaliteitplan is als afzonderlijke bijlage bijgevoegd. Korthedshalve wordt hierna toe verwezen.

Op de beeldkwaliteittekening worden de verschillende bebouwingstypen van de woningen aangegeven. Voor deze typen gelden verschillende uitgangspunten voor de beeldkwaliteit.



Figuur 2: Beeldkwaliteittekening

3 PLANOLOGISCHE BELEIDSKADERS

3.1 Ruimtelijk

3.1.1 Europees en nationaal

Nota Ruimte

De 'Nota Ruimte' is een gezamenlijk product van de ministeries van VROM, LNV, VenW en EZ. In de nota wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020 – 2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om op een duurzaam en efficiënte wijze ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies, de leefbaarheid van Nederland te waarborgen en te vergroten, en de ruimtelijke kwaliteit van de stad en platteland te verbeteren, waarbij speciaal aandacht wordt geschonken aan het scheppen van de juiste condities voor het toepassen van ontwikkelingsplanologie. Daarbij richt het kabinet zich onder andere op het bevorderen van krachtige steden en een vitaal platteland.

De ontwikkeling van het plan Heerebeemd heeft in positieve zin invloed op de leefomgeving, het bedrijfsterrein van Maproplast maakt plaats voor een woonomgeving in de bebouwde kom.

3.1.2 Provinciaal beleid

Interimstructuurvisie 'Brabant in Ontwikkeling'

De Interimstructuurvisie 'Brabant in Ontwikkeling' is op 27 juni 2008 door de Provinciale Staten vastgesteld.

In de Interim structuurvisie heeft Provincie Noord- Brabant haar (ruimtelijke) belangen en doelen benoemd en op hoofdlijnen in beleid uitgewerkt. De Interim structuurvisie bevat in hoofdzaak bestaand ruimtelijk beleid, zoals opgenomen was in het streekplan *Brabant in Balans. Streekplan Noord-Brabant 2002*.

Het hoofdbelang van het provinciaal ruimtelijk beleid is zorgvuldig ruimtegebruik. Om tot zorgvuldig ruimtegebruik te komen wordt op het ruimtelijk beleid de nadruk op een aantal aspecten gelegd. De toepassing van de lagenbenadering, het belang van zuinig ruimtegebruik, concentratie van de verstedelijking, zonering van het buitengebied en grensoverschrijdend denken en handelen.

De toepassing van de lagenbenadering

De lagenbenadering is een werkwijze om ruimtelijke keuzen te onderbouwen en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren. *Meer aandacht voor de onderste lagen*. De onderste laag wordt gevormd door de bodemtypologie, de geomorfologie en het watersysteem en de hiermee samenhangende natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische (landschaps)waarden.

Het belang van zuinig ruimtegebruik

Zuinig ruimtegebruik betekent in de ogen van de Provincie Noord-Brabant dat de economische groei gepaard gaat met een minder dan evenredige groei van het ruimtebeslag. Intensivering, inbreiding en herstructurering alsmede meervoudig gebruik van bestaand bebouwd gebied gaan voor uitbreiding. Als steden toch uitbreiden moet dit elders gecompenseerd worden, het zogenaamde 'rood-voor-groen' principe.

Concentratie van de verstedelijking

Eenzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan. Voor zowel voor de landelijke als de stedelijke regio's zijn uitwerkingsplannen gemaakt, waarin het beleid nader wordt geconcretiseerd.

Zonering van het buitengebied

Het buitengebied moet in hoofdzaak bestemd blijven voor landbouw, natuur en recreatie. Natuur en recreatie worden steeds belangrijker. De Interimstructuurvisie gaat uit van zonering van het buitengebied: de groene hoofdstructuur (GHS) en de agrarische hoofdstructuur (AHS). In de GHS staat de natuurfunctie voorop, in de AHS de instandhouding van de landbouw. De zoneringen zijn een belangrijk richtpunt voor revitalisering en krijgen hun doorvertaling in reconstructieplannen en/ of gebiedsplannen.

Grensoverschrijdend denken en handelen

In de Interimstructuurvisie wordt gewezen op het grensoverschrijdende karakter van het natuurlijk systeem en van menselijke activiteiten. Dit vraagt in toenemende mate om grensoverschrijdend denken en handelen enerzijds en om intergemeentelijke, interprovinciale en internationale afstemming anderzijds. De provincie wil hieraan in het ruimtelijk beleid meer vorm geven.

In figuur 3 is een uitsnede van de verbeelding behorende bij de Interimstructuurvisie weergegeven, uit de kaart blijkt het volgende:

De planlocatie maakt deel uit van het bestaand stedelijk gebied. De achterzijde van de planlocatie grenst aan een gebied met de zonering GHS-landbouw.

Paraplunota ruimtelijke ordening 'Brabant in Ontwikkeling'

De Paraplunota ruimtelijke ordening is opgesteld in het kader van de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008. De nota hangt nauw samen met de Brabant in Ontwikkeling. Interimstructuurvisie Noord-Brabant waarin de ruimtelijke belangen van de Provincie Noord-Brabant door Provinciale Staten zijn aangegeven en in hoofdlijnen in beleid zijn uitgewerkt.

De provincie wil het wonen zoveel mogelijk concentreren in kernen. Om verdere versterking van het buitengebied te voorkomen, willen wij de spreiding van de woonbebouwing tegengaan. Bewoning van het buitengebied door burgers is echter al lang een normaal gegeven, dat in de huidige tijd wordt versterkt door de beëindiging van agrarische bedrijven. Voor bestaande burgerwoningen in het buitengebied kan de gemeente ontwikkelingsruimte bieden, mits de bestaande beeldbepalende kwaliteiten in de omgeving niet geschaad worden.

Door inbreiding van het plan Heerebeemd wordt wonen zoveel mogelijk in de kern van Chaam geconcentreerd. Hierop sluit de beleidskaders van de provincie aan.



| LEGENDA | |
|---|--|
| Stedelijke regio | |
| Bestaand stedelijk gebied provincie Noord-Brabant (2004) | |
| Ecologische verbindingzone | |
| GHS-natuur / in combinatie met water | |
| GHS-landbouw | |
| AHS-landschap | |
| AHS-landbouw | |
| Regionale natuur- en landschapseenheid (RNLE) | |
| Robuuste verbinding * | |
| Landschapsecologische zone | |
| Nationaal Landschap | |
| Openheid | |
| Winterbed | |
| Toekomstig winterbed | |
| Langetermijnreservering winterbed | |
| Majeure ontwikkelingsopgave (begrenzing uit PKB) | |
| Majeure ontwikkelingsopgave (begrenzing nader te bepalen) | |

Figuur 3: Uitsnede Hoofdstructuurkaart, *Interimstructuurvisie 'Brabant in ontwikkeling'*

Uitwerkingsplan Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Rucphen en Zundert, 2004

Het uitwerkingsplan voor de landelijke regio Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Rucphen en Zundert geeft de ruimtelijke ontwikkelingen aan voor de periode tot 2015 met een doorkijk naar 2020 en vormt samen met het Streekplan het provinciale toetsingskader voor gemeentelijke ruimtelijke plannen.

Het benutten van 'lege' plekken binnen het bestaand stedelijk gebied staat voorop. Daarnaast kan binnen de kernen ruimte worden gevonden door herstructurering of functieverandering.

De voorgestelde plannen moeten aansluiten bij de bestaande ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur van de kern. Bij de inrichting van de ruimtelijke plannen is rekening gehouden met de kwaliteiten en structuren in het gebied en de omgeving. Bij het ontwikkelen van de ruimtelijke plannen is het uitgangspunt zorgvuldig met de ruimte om te gaan. In de Interimstructuurvisie zijn hiervoor vijf principes als basis opgenomen.

De provincie heeft voor de gemeente Alphen-Chaam een indicatief woningbouwprogramma aangegeven. Het programma wonen bevat een richttal van 322 woningen in de periode 2002-2015: 128 tot 2005, 89 in de periode 2005-2010 en 105 in de periode 2010-2015.

In de kern Chaam wordt de inbreidingslocatie De Brouwerij (ca. 40 woningen) en de uitbreidingslocatie Den Brabander ontwikkeld (ca. 125 woningen, waarvan ca. 100 in de planperiode). Daarnaast zijn er een aantal kleine inbreidingslocaties.

De voorgestane planlocatie past binnen het programma wat is vastgesteld is voor de gemeente Alphen-Chaam. De planlocatie is in het uitwerkingsplan opgenomen als een kleine inbreidingslocatie.

3.1.3 Gemeentelijk beleid

StructuurvisiePlus Alphen/Chaam, 2001

De StructuurvisiePlus is opgesteld om de ruimtelijke kwaliteit te bepalen van de gemeente Alphen-Chaam en de contouren te schetsen voor duurzame (economische) ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente.

In de Structuurvisie wordt ten eerste het bestaande kwaliteitsbeeld geschetst. Het beleid dat wordt geformuleerd heeft tot doel om de ontwikkelingen zodanig te sturen dat geen afbreuk wordt gedaan aan de kwaliteiten: "zorgvuldig, duurzaam, maar niet-behoudend". Eén van de plandoelen is een niet-verstedelijkt landschap met leefbare kernen van bescheiden omvang te bewerkstelligen, waarbij voldoende ruimte is voor wonen en werken.

Wat betreft de drie dorpen is het in stand houden van de leefbaarheid van belang (beschikbaarheid en/of bereikbaarheid basisvoorzieningen). Om die reden lijkt nieuwbouw bij Galder zeer noodzakelijk. Bij de andere kernen heeft men alleen de wens om voor de eigen groei te kunnen bouwen. Wat betreft kwantitatief woningbouwprogramma geldt de verdeling: Chaam 45%, Alphen 45%, Galder 10%. Aldus wordt een bescheiden ontwikkeling van de kernen voorgestaan.



Legenda

Stedelijk gebied

beheer en intensivering

Landelijk gebied

- Beekdalsysteem
- Landschapsbeheer
- Landschapsontwikkeling
- Transformatie afweegbaar

Basisinformatie

- Ondergrond
- Waterlopen
- Bos en Broekbos
- Grens plangebied
- Grens stedelijke regio

Programma verstedelijking > 5ha

- Te ontwikkelen bedrijventerrein
- Te reserveren bedrijventerrein
- Te ontwikkelen woongebied

Figuur 4: Uitsnede verbeelding, Uitwerkingsplan Zundert en omstreken

Door in te breiden, herstructureren, compact bouwen en meervoudig ruimtegebruik en het combineren van de functies wonen, werk en zorg, wil de gemeente de bestaande ruimte binnen de kernen van Alphen en Chaam optimaal benutten.

In de beleidslijnen van de StructuurvisiePlus van Alphen-Chaam past de voorgestane ontwikkeling. De ontwikkeling betreft een inbreiding in de kern Chaam. De gemeente heeft het voornemen de kern van de kern Chaam zo optimaal te benutten, de ontwikkeling sluit hier naadloos op aan.

Notitie inbreidingslocaties, gemeente Alphen- Chaam, augustus 2007

De Notitie 'Inbreidingslocatie, gemeente Alphen- Chaam' is opgesteld om als afwegingskader voor inbreidingslocaties c.q.- projecten binnen de gemeente en waarin de verschillende projecten in een prioriteitslijst kan worden opgenomen.

Op de kaart 'Inbreidingslocaties Chaam' is aangegeven: binnen de contour ligt het bestaan en nog de komende jaren te ontwikkelen bebouwd gebied. Woningbouw is hier nog mogelijk:

- in het uitbreidingsplan Den Brabander (conform het bestemmingsplan en het structuurplan);
- eventueel binnen de te revitaliseren plandelen Eekhof en Withagen (grotendeels vervanging van bestaande woningen, er kunnen per saldo echter ook meer of minder woningen worden gerealiseerd dan in de huidige situatie);
- eventueel binnen zogenaamde inbreidingslocaties indien voldaan wordt aan de criteria die daarvoor in deze nota zijn geformuleerd, getoetst wordt het afwegingskader en de prioriteitstelling.

De onderhavige ontwikkelingslocatie is aangemerkt als inbreidingslocatie. Voor de locatie is een inrichtingschets gemaakt op te beoordelen of een herontwikkeling op deze locatie met woningbouw kon aanhaken op de uitbreidingslocatie Den Brabander. Uit dit onderzoek is gebleken dat de locatie kansen biedt.

Doordat de voorgestane planlocatie opgenomen is in de notitie inbreidingslocatie en beoordeeld is als kansrijk gebied, past het plan in het ruimtelijke beleidskader van de gemeente Alphen-Chaam.

Woonvisie gemeente Alphen-Chaam, 2005

In december 2005 heeft de gemeenteraad van Alphen-chaam de 'Woonvisie 2005 - 2014' vastgesteld. De woonvisie gaat over wonen in brede zin. Naast een voldoende aantal en kwalitatief passende woningen gaat het om de relaties tussen wonen en leefbaarheid, wonen en zorg, etc. In de visie worden, op basis van een analyse en toekomstverwachting van de woningmarkt in de gemeente, belangrijke beleidsmatige keuzen gemaakt. De belangrijkste beleidspunten zijn hierbij:

- Alphen-chaam bouwt voor de eigen behoefte in brede zin: dit betekent inspelen op de vraag voortkomend uit de autonome bevolkingsontwikkeling en voor mensen die de gemeente de afgelopen jaren hebben verlaten vanwege gebrek aan passende woningen of woonzorgcombinaties. De gemeente wil noodgedwongen vertrek vanwege ontbreken van huisvesting in de toekomst voorkomen.
- Gewerkt wordt aan vitale kernen, waarin het goed wonen is voor een iedereen. In Chaam is nadrukkelijk een impuls voor starters benodigd.
- De gemeente zet strategisch in op enkele doelgroepen: starters en senioren.



LEGENDA

| | |
|---|-------------------------------|
|  | CENTRUM - 2 BOUWLAGEN EN MEER |
|  | OVERIG - 1 of 2 BOUWLAGEN |
|  | RANDEN - 1 BOUWLAAG |
|  | BEDRIJVENTERREIN |
|  | BUITENGEBIED |
|  | INBREIDING |
|  | UITBREIDING |
|  | HERSTRUCTURERING |
|  | VOLGORDE VAN REALISATIE |

Figuur 5: Uitsnede verbeelding, Inbreidingslocaties Gemeente Alphen-Chaam

De bovengenoemde keuzes in de Woonvisie hebben geresulteerd in een programmering voor herstructurering en nieuwbouw. Het programma heeft betrekking op de doelgroepen, de verdeling van huur en koop, prijsklassen, woningtypes en wonen met zorg. Hieronder staat het bouwprogramma van Chaam weergegeven.

| | Ambitie zelfstandige woningen | Ambitie beschermd en intramuraal wonen | Starters | Kleine huishoudens < 55 jr. | Gezinnen | Senioren | Zorgvragers | beoogde woningtype |
|--------------------------|-------------------------------|--|----------|-----------------------------|----------|----------|-------------|---|
| C1 Den Brabander | 106 | 0 | ■ | ■ | ■ | | | eengezins, alle type, huur en koop, nultreden |
| C2 Brouwerij | 25 | 0 | | ■ | | ■ | | nultreden |
| C3 Diversen / dorpskern | 20 | 0 | ■ | ■ | ■ | | ■ | mix, nadruk op nultreden |
| C4 WoZoCo | 11 | 32 | | | | ■ | | intramuraal |
| C5 Eekhof | 52 | 0 | | | | ■ | | nultreden (incl. verzorgd wonen) |
| C6 Withagen | 22 | 0 | | | | ■ | | nultreden (incl. verzorgd wonen) |
| C7 Kerkdreef / De Schans | 0 | 13 | | | | | ■ | beschermd |
| C8 Buitengebied | 2 | 0 | ■ | ■ | ■ | | | vrijstaand eengezins koop |
| Totaal | 238 | 45 | | | | | | |

Tabel 1: bouwprogramma Chaam, Woonvisie 2005-2014, Natuurlijk! Wonen in Alphen-chaam

De Woonvisie biedt ruimte voor fluctuaties in ruimte en tijd. Met regelmaat zal hiervoor gekeken worden of de woonvisie nog actueel genoeg is.

Vanuit de Woonvisie dienen er voornamelijk voor ouderen en starters woningen te worden ontwikkeld. Het onderhavige plan sluit hierop aan door het creëren van starterswoningen en patiowoningen voor senioren te ontwikkelen.

3.2 Water

3.2.1 Europees en nationaal

Op Europees en nationaal niveau heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de verplichte 'watertoets'. Deze watertoets vormt een waarborg voor de inbreng van water in de ruimtelijke ordening. Sinds 2001 wordt de watertoets toegepast op plannen die gevolgen kunnen hebben voor de waterhuishouding. Verplicht is een watertoets als het gaat om een functieverandering en/of bestemmingswijziging.

3.2.2 Provinciaal

Partiële herziening Waterhuishoudingsplan, 2003 – 2006

Om de waterhuishouding op provinciaal niveau in goede banen te leiden, beschrijven de provincies in grote lijnen hoe er met water moet worden omgegaan. Dit gebeurt in het wettelijke verplichte Provinciale Waterhuishoudingsplan (WHP).

De waterschappen en gemeenten houden bij de uitvoering van het waterbeleid voor hun gebied rekening met deze provinciale hoofdlijnen.

3.3 Natuur- en ecologisch beleid

3.3.1 Vogel- en Habitatrichtlijn

De Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn zijn richtlijnen van de Europese Unie waarin aangegeven wordt welke diersoorten en natuurgebieden (habitats) beschermd moeten worden door de lidstaten.

Wanneer in een gebied bepaalde soorten voorkomen, of een bepaald percentage van de Europese populatie herbergt, dan komt dit gebied in aanmerking voor plaatsing onder de betreffende richtlijnen. Het plangebied valt in zijn geheel niet binnen de aangewezen Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebieden.

3.3.2 Flora- en faunawet

De huidige natuurbeschermingswetgeving in Nederland biedt bescherming aan het merendeel van de inheemse flora en fauna. Het wettelijk kader daarvoor wordt gevormd door de Flora- en Faunawet (Nederland), de Europese Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn. De Flora- en Faunawet biedt bescherming aan een groot aantal inheemse dier- en plantensoorten in Nederland; de beide Europese richtlijnen bieden op Europees niveau bescherming aan dier- en plantensoorten die in Europees verband bescherming behoeven.

De beschermingsstatus van de inheemse dier- en plantensoorten houdt onder meer in dat in geval van voorgenomen activiteiten zoals aanleg van infrastructuur of bouwprojecten, het plangebied moet worden getoetst op de aanwezigheid van beschermde soorten: de 'natuurtoets'.

3.4 Archeologisch beleid

3.4.1 Verdrag van Valletta (Malta)

Het Europese Verdrag van Valletta, ook wel het Verdrag van Malta genoemd, beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Het gaat bijvoorbeeld om grafvelden, gebruiksvoorwerpen en resten van bebouwing. Op iedere plaats in de bodem kan dit soort erfgoed zich bevinden. Archeologen werden in het verleden pas later benaderd. Hierdoor werd de aanwezigheid van archeologische waarden pas ontdekt als projecten, zoals aanleg van wegen of stadsvernieuwingen, al in volle gang waren.

In de provincie Brabant is met de vaststelling van het streekplan 'Brabant in Balans' de zorg voor het archeologisch bodemarchief sinds 2002 vastgelegd en wordt er op deze zorg door de provincie getoetst met de Cultuurhistorisch Waardenkaart.

3.5 Milieu

3.5.1 Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen

Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het BEVI legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, lpg-tankstations en spoorwegemplacements waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Het besluit verplicht gemeenten risicovolle situaties van

inrichtingen ten opzichte van kwetsbare bestemmingen binnen 3 jaar te saneren als het plaatsgebonden risico hoger is dan 10^{-6} voor 2010. Krachtens het BEVI moeten alle besluiten in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet op de Ruimtelijke Ordening integrale aspecten van externe veiligheid afwegen.

3.5.2 Wet Luchtkwaliteit

De 'Wet Luchtkwaliteit' is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het 'Besluit Luchtkwaliteit 2005'. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit

De grenswaarden zijn gebaseerd op de dochterrichtlijnen van de EU. De rijksoverheid, de provincies en gemeenten zijn gezamenlijk verantwoordelijk om de gestelde grenswaarden overal in het land te realiseren.

3.5.3 Wet geluidhinder

Op 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder (Wgh) in werking getreden. De Wet geluidhinder kent van oudsher een systeem van voorkeursgrenswaarden en hogere grenswaarden. In de gewijzigde Wgh wordt het vaststellen van hogere grenswaarden (op enkele uitzonderingen na) gedecentraliseerd naar de gemeente.

4 REALISERINGS- EN UITVOERINGSASPECTEN

De ontwikkeling van de onderhavige locatie is gebonden aan diverse randvoorwaarden en uitgangspunten, deze bestaan veelal uit milieuaspecten. De aspecten waarop in dit hoofdstuk nader wordt ingegaan zijn:

- Geluid
- Bodem
- Archeologie en Cultuurhistorie
- Hinder
- Externe veiligheid
- Waterhuishouding
- Kabels en leidingen
- Flora en fauna
- Luchtkwaliteit

4.1 Geluid

In de zin van de Wet geluidhinder zijn woningen geluidsgevoelige bestemmingen. De wet biedt bescherming aan geluidgevoelige objecten tegen geluidshinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industriellawaai door middel van zonering.

Op de planlocatie is alleen wegverkeerslawaai van toepassing. Voor het stedelijk gebied geldt een maximale grenswaarde van 63 dB voor de geluidsbelasting op de bouwblokken. AV Consulting BV heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Kortheidshalve wordt naar het voorgenoemde rapport verwezen, die als afzonderlijke bijlage is toegevoerd.

Binnen zones langs wegen is de wettelijke voorkeursgrenswaarde op woningen $L_{den} = 48$ dB. De voorkeursgrenswaarde wordt overschreden ten gevolge van de Baarleseweg. De maximale grenswaarde van $L_{den} = 63$ dB voor binnenstedelijk gebied wordt niet overschreden.

Vanuit de Wet geluidhinder bestaat bezwaar tegen de realisatie van het bouwplan vanwege het wegverkeerslawaai. De gemeente Alphen-Chaam kan echter hogere waarden vaststellen, waardoor het bouwplan, onder voorwaarden, kan worden gerealiseerd.

| Woning | Hogere waarde [dB] |
|--------|--------------------|
| 1 | 62 |
| 2 | 62 |
| 3 | 52 |
| 4 | 51 |
| 5 | 50 |
| 6 | 49 |
| 29 | 50 |
| 30 | 49 |

| | |
|----|----|
| 31 | 49 |
| 32 | 49 |
| 33 | 50 |

Aan te vragen hogere waarde per woning

Voor de overige woningen geldt dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden. Vanuit de Wet geluidhinder bestaat geen bezwaar tegen de realisatie van deze woningen.

Tezamen met het ontwerp bestemmingsplan ligt het ontwerpbesluit voor de hogere waarde ter inzage. De hogere waarde wordt vastgesteld voordat het bestemmingsplan vastgesteld wordt.

4.2 Bodem

Wematech Bodem Adviseurs B.V. heeft in juni 2008 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van de verkregen resultaten kan geconcludeerd worden dat met name op het zuidelijk deel van de locatie zwakke tot sterke bijmengingen met puin aan zijn getroffen. Verder is nabij boring 01 een zwakke tot matige oliegeur waargenomen. Voor het overige zijn geen relevante bijzonderheden en/of afwijkingen aangetroffen. De bodem is gedeeltelijk verontreinigd en dient gesaneerd te worden alvorens de woningbouw gerealiseerd wordt. Kortheidshalve wordt naar het verkennend bodemonderzoek verwezen, deze is als afzonderlijke bijlage toegevoegd.

4.3 Archeologie en Cultuurhistorie

Bij de nieuwe ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant staat aangegeven welke archeologische en cultuurhistorische waarden (in potentie) aanwezig is.

Archeologie:

Met betrekking tot archeologische waarden wordt op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant, een onderscheid gemaakt in gebieden met een hoge en middelhoge verwachtingswaarde en gebieden met een lage verwachtingswaarde. Voor gebieden die op de Cultuurhistorische Waardenkaart een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde hebben gekregen dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart geeft op de voorgestane locatie aan dat er een lage verwachtingswaarde aanwezig is. Het is dus hoogst onwaarschijnlijk dat er voorwerpen van archeologische waarde gevonden zullen worden. Het is dan ook aannemelijk dat er vanuit archeologisch oogpunt geen belemmeringen te verwachten zijn. Indien onverwacht bij de planuitvoering alsnog archeologische waarden (vondsten en/of sporen) worden aangetroffen, dient hiervan, conform artikel 53 van de Monumentenwet 1988, ter stond een melding bij het Rijk te worden gedaan, waarna de mogelijkheid geboden dient te worden van de archeologische resten een waarneming uit te voeren.

Cultuurhistorie

Aan de locatie zelf worden op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant geen cultuurhistorische waarden toegekend. Tevens zijn in de nabijheid van de voorgestane locatie geen cultuurhistorische elementen aanwezig. Vanuit cultuurhistorisch opzicht zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van het bouwplan.

4.4 Hinder

In de omgeving van het plangebied is één bedrijf gelegen. Dit bedrijf is gevestigd aan de Baarleseweg 40A en omvat een houtbewerkingsbedrijf. In de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG wordt voor het voorgestane bedrijf een richtafstand van 30 meter gehanteerd. Het bedrijf heeft voldoende afstand t.o.v. de geprojecteerde woningbouw en zal hierdoor geen belemmering geven voor de woonomgeving.

4.5 Externe Veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor personen ten gevolge van het gebruik van de infrastructuur of het uitvoeren van activiteiten, waarbij het met name gaat om de gevaren die de directe omgeving loopt, als er iets mis gaat bij de productie, de behandeling en/of het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Binnen een afstand van 250 meter van de bouwlocatie, zijn geen gevaarlijke objecten aanwezig. Er zijn geen beperkingen met betrekking tot de veiligheid van de te realiseren woningen

4.6 Waterhuishouding

Grondwaterbeschermingsgebied

Het plangebied is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied en/of waterwingebied en zijn geen waterlopen en/of waterpartijen in de directe nabijheid aanwezig.

Riolering en infiltratie

Uitgangspunt voor de waterhuishouding in met name nieuwbouwprojecten, is een duurzaam gescheiden systeem. Dit betekent dat schoon hemelwater, wat valt op daken en terreinverharding, zoveel mogelijk in het gebied opgevangen en geïnfiltreerd dient te worden en alleen het vervuilde afvalwater via het riool wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. De hoeveelheid afvalwater, die getransporteerd wordt naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie zal hiermee afnemen, wat uit het oogpunt van milieu een positieve ontwikkeling betekent.

Voor de geprojecteerde bebouwing geldt derhalve dat het realiseren van een gescheiden stelsel uitgangspunt is, het huishoudelijke afvalwater van de geprojecteerde bebouwing wordt aangesloten op het bestaande gescheiden rioolstelsel van de Baarleseweg. Het hemelwater wordt op de planlocatie opgevangen en vervoerd naar de infiltratiesloot. Hierna wordt het afgevoerd naar een retentievijver.



Cultuurhistorische Waardenkaart



Legenda

Historische Bouwkunst

- MIP
- Rijksmonument

Historische Stedenbouw

- Rijksbeschermde stads/dorps-gezicht
- Zeer hoog
- Hoog
- Redelijk hoog

Historische Geografie (vlak)

- Zeer hoog
- Hoog
- Redelijk hoog

Historische Geografie (lijn)

- Zeer hoog
- Hoog
- Redelijk hoog

Historisch Groen

- ▲ Monumentale Bomen
- Historisch Groen

Historische Zichtrelaties

-
-
- ↔

Archeologische Monumenten



Indicatieve Archeologische Waarden

- Hoog of middelhoog
- Laag
- Geen gegevens

- Planlocatie

Figuur 5: Cultuurhistorisch Waardenkaart, Provincie Noord-Brabant

Het waterschap is geen voorstander van het toepassen van uitgelogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Bij voorkeur het gebruik hiervan reguleren door middel van een privaatrechtelijke overeenkomst.

Watertoets

Het bestaande areaal afvoerend verhard oppervlak bedraagt 6035 m². In de nieuwe situatie bedraagt het areaal afvoerend verhard oppervlak 4978 m².

4.7 Kabels en Leidingen

Op of in de directe nabijheid van de locatie waar het nieuwe pand wordt voorgestaan, zijn geen transportleidingen dan wel andere belangrijke kabels en leidingen gelegen, welke realisatie van het nieuwe pand kunnen belemmeren. Middels een KLIC-melding zullen de overige kabels en leidingen in beeld gebracht worden.

4.8 Flora en Fauna

Het is in theorie mogelijk dat op de locatie dier- en plantensoorten van de Habitatrictlijnen voorkomen of dier- en plantensoorten die beschermd zijn op grond van de Flora- en Faunawet. Gelet op het huidige gebruik van de locatie als bedrijventerrein wordt verwacht dat hier geen beschermde dier- en plantensoorten aanwezig zijn.

Achter het plangebied heeft de gemeente Alphen-Chaam voor de uitbreidingslocatie Den Brabander, Fase II een Flora en Fauna onderzoek uit laten voeren. Voor het bouwplan Den Brabander, fase II is een ontheffing verleend. Het plangebied Den Brabander bestaat uit een kleinschalig agrarisch landschap van weilanden, gescheiden sloten, greppels en kavelbeplanting.

4.9 Luchtkwaliteit

In bepaald is dat bepaalde categorieën van gevallen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, geen directe toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. In het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' zijn deze categorieën van gevallen aangewezen.

Bepaalde woningbouwlocaties kunnen ook onder de in deze regelgeving aangewezen categorieën vallen, namelijk indien een dergelijke locatie in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 1000 woningen omvat.

De inbreidingslocatie bestaat totaal uit het toevoegen van circa 33 woningen, middels één ontsluitingsweg. Door dit totaalaantal valt de projectlocatie onder het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen'. Nader onderzoek naar de invloed op de luchtkwaliteit wordt niet nodig geacht.

5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het oprichten van de nieuwbouwwoningen op de voorgestane locatie is een particulier initiatief. De in deze toelichting beschreven ontwikkelingen zullen dan ook volledig vanuit particulier initiatief gerealiseerd en gefinancierd worden. Het gehele terrein is particulier eigendom. Investerings vanuit de gemeente zijn derhalve niet noodzakelijk.

De gemeente Alphen-Chaam heeft met de opdrachtgever een intentieovereenkomst gesloten. Deze intentieovereenkomst is gevolgd door een samenwerkingsovereenkomst (daarna: SOK).

De SOK is op d.d. 25 maart 2009 ondertekend door de gemeente en Meijshof Projectontwikkeling BV (daarna MPO). Het doel van de SOK is het vastleggen van de uitgangspunten en randvoorwaarden, taken en verantwoordelijkheden, kostenverhaal alsmede de planning op basis waarvan de betrokken partijen wensen te komen tot de ontwikkeling van in beginsel 31 woningen en vervolgens tot realisatie.

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het bouwplan economisch uitvoerbaar is.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Heerebeemd' is een gedetailleerd bestemmingsplan. In de regels behorende bij de onderhavige herziening, is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de juridische regelgeving, zoals deze in dit plan is gehanteerd. In paragraaf 6.2 zal de gekozen bestemmingsmethodiek ten aanzien van nieuwe ontwikkeling worden toegelicht. In paragraaf 6.3 komt de digitalisering aanbod.

6.2 Systematiek van de regels

De regels zijn als volgt ingedeeld:

Hoofdstuk I: Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat een tweetal artikelen. In het eerste artikel worden een aantal noodzakelijke begripsbepalingen opgenomen welke gebruikt worden in de regels. In artikel 1.2 wordt uiteengezet op welke wijze gemeten c.q. berekend dient te worden.

Hoofdstuk II: Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de in het plangebied aanwezige bestemming. In de bestemmingsregels worden de doeleinden ten aanzien van de specifieke bestemming beschreven, is er een bebouwingsregeling opgenomen en tevens is het verboden gebruik van gronden en opstalen geregeld

Hoofdstuk III: Algemene regels

In dit hoofdstuk worden de algemene regels van het bestemmingsplan plan beschreven. Het hoofdstuk is opgedeeld in 4 artikelen, respectievelijk: algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene ontheffingsregels en algemene wijzigingsregels.

Hoofdstuk IV: Overgangs- en slotregels

In het artikel overgangsrecht wordt het overgangsrecht van het bouwwerk, het gebruik en de uitzondering beschreven. Verder omvat dit hoofdstuk een artikel over handhaving en wordt het afgesloten door de slotregel.

7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Dit hoofdstuk beschrijft de onderdelen die zijn doorlopen voor het zekerstellen van de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het voorontwerpbestemmingsplan 'Heerebeemd'. Paragraaf 7.2 bevat de resultaten uit de periode van inspraak op basis van de inspraakverordening van de gemeente Alphen-Chaam. In paragraaf 7.4 staan de resultaten van het overleg en de reactie van gemeentezijde daarop. De in de inspraak en het vooroverleg gemaakte opmerkingen zijn steeds kort samengevat en vervolgens puntsgewijs beantwoord.

7.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Heerebeemd' heeft gedurende 4 weken ter inzage gelegd, volgens de gemeentelijke inspraakverordening en de Awb. Dit geschied van 20 maart 2009 tot en met 17 april 2009. Een publicatie is geplaatst op de website van de gemeente Alphen-Chaam en in Ons Weekblad. Gedurende de eerder genoemde termijn kon een ieder schriftelijk een reactie kenbaar maken. Er is op 8 april 2009 een inspraakavond gehouden in het Chaamsch Wapen te Chaam.

7.2 Resultaten inspraak

De resultaten van de inspraakprocedure is vastgelegd in het inspraakrapport wat de gemeente Alphen-Chaam heeft opgesteld. Het rapport is als bijlage toegevoegd. Korthedshalve wordt hierna toe verwezen.

7.3 Vooroverleg

In het Besluit op de Ruimtelijke ordening (Bro) zijn in artikel 3.1.1 regels opgenomen met betrekking tot het voeren van overleg bij de voorbereiding van een bestemmingsplan.

Burgemeester en Wethouders zijn gehouden, daar waar nodig, overleg te plegen met de diensten van het Rijk en de provincie Noord-Brabant danwel met instanties die belast zijn met de behartiging van de belangen welke in het onderhavige bestemmingsplan in het geding zijn.

7.4 Resultaten vooroverleg

De gemeente Alphen-Chaam heeft bij een aantal overlegpartners het plan neergelegd voor een vooroverleg. In het inspraakrapport in bijlage is de partners weergegeven. Hieronder in kort de reacties van de overlegpartners.

Waterschap Brabantse Delta

In de bijlage is het volledige wateradvies van het Waterschap Brabantse Delta bijgevoegd. De brief kan worden opgevat als een positief advies in het kader van de watertoets.

VROM Inspectie regio Zuid

De overlegpartner geeft geen aanleiding te zien tot het maken van opmerkingen.

Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving van de Provincie Noord-Brabant
De overlegpartner geeft aan dat het plan past binnen het provinciale ruimtelijke beleid en de daarmee samenhangende provinciale belangen.

7.5 **Ontwerp**

Tijdens de eerdere ter-inzage-legging heeft één reactie geleid tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

- De maximale bouwhoogte in de tuin van de patiowoningen is beperkt tot 3 meter. Een kap op de aan/ bijgebouw is niet toegestaan.

Bijlagen

Bijlage A

Gemeente Alphen-Chaam

Inspraakrapportage

Voorontwerp bestemmingsplan “Heerebeemd”

Inhoud

1. Leeswijzer
2. Gevolgde procedure
3. Lijst van reclamanten
4. Samenvatting inhoud zienswijzen en reactie van de gemeente
5. Verslag inspraakavond
6. Aanpassingen bestemmingsplan “Heerebeemd”

1. Leeswijzer

In de hierna volgende hoofdstukken worden de door insprekers gegeven reacties besproken. In hoofdstuk 2 is de gevolgde procedure uiteengezet. De lijst met insprekers is opgenomen in hoofdstuk 3. In dit hoofdstuk wordt tevens bezien of de ingediende reacties aan alle formele eisen voldoen en dus ontvankelijk zijn. Vervolgens zijn in hoofdstuk 4 de reacties kort samengevat en wordt inhoudelijk op de reacties ingegaan. In hoofdstuk 5 volgt een samenvatting van de gehouden inspraakavond. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 aangegeven op welke punten het plan aangepast wordt.

2. Overzicht van de gevolgde procedure

Vanaf maandag 20 maart 2009 heeft het bestemmingsplan ‘Heerebeemd’ als voorontwerp vier weken ter inzage gelegen op basis van de gemeentelijke inspraakverordening. De bekendmaking inzake de ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan “Heerebeemd” is gepubliceerd in Ons Weekblad. Het plan was ook raadpleegbaar via de website van de gemeente. Gedurende de eerder genoemde termijn kon een ieder schriftelijk een reactie kenbaar maken. Er is een informatieavond gehouden op 8 april 2009 in het Chaamsch Wapen te Chaam.

3. Lijst van insprekers inzake voorontwerp bestemmingsplan “Heerebeemd”

Insprekers

1. mr. H.A. Gooskens van Stichting Achmea Rechtsbijstand, Postbus 10100, 5000 JC te Tilburg namens de heer en mevrouw Van der Gracht, wonende aan de Baarleseweg 28A te Chaam, bij brief van 9 april 2009, welke door de gemeente is ontvangen op 14 april 2009.
2. J.B.M. Martens, Baarleseweg 40a, 4861 BT te Chaam, bij brief van 13 april 2009, welke door de gemeente is ontvangen op 16 april 2008;
3. Simon van Dongen, Baarleseweg 38, 4861 BT te Chaam, bij brief van 13 april 2009, welke door de gemeente is ontvangen op 17 april 2008;

Overlegpartners

4. Karin Moll, Waterschap Brabantse Delta, per e-mail van 20 april 2009, welke door de gemeente is ontvangen op dezelfde dag;
5. ir. J.G. Robberse, VROM Inspectie regio Zuid, Postbus 850, 5600 AW te Eindhoven, bij brief van 24 april 2009, welke door de gemeente is ontvangen op 27 april 2009;
6. Mr. P.M.A. van Beek, bureauhoofd Ruimtelijke Ontwikkeling Midden-West namens de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving van de Provincie Noord-Brabant, Brabantlaan 1, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch, per brief verzonden op 14 mei 2009, door de gemeente ontvangen op 15 mei 2008;

Ontvankelijkheid

De reacties vertonen geen formele gebreken. Alle reacties voldoen volledig aan de gestelde eisen en zullen in behandeling worden genomen.

De reacties van de overlegpartners zijn allen buiten de gestelde termijn binnen gekomen. Ingevolge de nieuwe Wet ruimtelijke ordening dienen overlegpartners zich ook te houden aan de officiële termijnen die de gemeente stelt. De periode van vier weken is hiervoor een redelijke termijn.

Omdat de nieuwe Wet ruimtelijke ordening pas van kracht is, worden de reacties toch worden meegenomen. In de toekomst zullen de overlegpartners strenger aan de inspraaktermijn gehouden worden.

4. Samenvatting inhoud zienswijzen en reactie van de gemeente

1. mr. H.A. Gooskens van Stichting Achmea Rechtsbijstand, Postbus 10100, 5000 JC te Tilburg namens de heer en mevrouw Van der Gracht, wonende aan de Baarleseweg 28A te Chaam

1.1 De inspreker geeft aan dat het woongenot aangetast wordt. Men is van mening dat de privacy wordt aangetast, het huidige uitzicht verliest en dat er mogelijk schaduwwerking ontstaat. Dit wordt mede veroorzaakt doordat de bebouwingshoogte- en dichtheid hoger is dan in het plan van Den Brabander Fase 1.

1.2 Inspreker is van mening dat hun eigendommen in waarde zullen dalen.

1.3 De financiële haalbaarheid wordt door de inspreker in twijfel getrokken.

Reactie gemeente

1.1 Feit is dat indiener rechtstreeks woonachtig is aan het meest noordwestelijke deel van het plan. De overige bewoners van de Baarleseweg hebben ingestemd met dit plan door hun grond te verkopen aan de ontwikkelaar. De eigenaar van de grond van Baarleseweg 30 heeft de intentie zijn grond ook te verkopen aan de ontwikkelaar. De tuin van nummer 30 loopt door achter de tuin van nummer 28A, zoals ook te zien is op onderstaande kadastrale tekening.



Hierdoor zullen de woningen direct grenzen aan de tuin van inspreker. Het aangedragen punt over het verminderde uitzicht is onjuist. Op dit moment kijkt men uit op de wijk Den Brabander. Ook is het zo dat volgens het bestemmingsplan de eigenaar van de gronden aan de Baarleseweg 30 gebouwen kan plaatsen in zijn achtertuin en dus direct achter het perceel van de inspreker.

Er is gekozen om hier niet dezelfde overgangsbebouwingshoogte te hanteren doordat alle bewoners die daar mogelijk last van zouden kunnen hebben ingestemd hebben met dit plan door hun grond te verkopen. Dit is niet het geval bij de inspreker. De inspreker heeft hier een plausibel argument. Het plan zal zo aangepast worden dat er op deze locatie enkel patiowoningen, bestaande uit één laag met een kap, zullen worden gerealiseerd.

1.2 Of er daadwerkelijk planschade zal ontstaan zal moeten blijken uit een eventueel onderzoek. Dit zal gedaan worden naar aanleiding van een officieel verzoek om tegemoetkoming in planschade.

- 1.3 De economische haalbaarheid blijkt uit de samenwerkingsovereenkomst die eveneens ter inzage heeft gelegen.
Voorgesteld wordt de reactie wat betreft punt 1.1 **gegrond** te verklaren en wat betreft punt 1.2 en 1.3. **ongegrond** te verklaren.

2. J.B.M. Martens, Baarleseweg 40a, 4861 BT te Chaam

- 2.1 Inspreker geeft aan dat de bedrijfsvoering van het bedrijf aan de Baarleseweg 40A (ambachtelijk verwerken van rondhout) mogelijk beperkt wordt door woningbouw
Reactie gemeente:
- 2.1 Op 16 september 2006 diende de heer Martens een ingevuld meldingsformulier Bouw- en houtbedrijven milieubeheer in, waarbij een activiteit werd gemeld op het adres Baarleseweg 40a te Chaam. Men was voornemens een bedrijf op te richten voor het ontschorsen van boomstammen en het zagen van hout op het buitenterrein van het perceel. Deze activiteit betreft een categorie 3.2 bedrijf. Op het perceel van de heer Martens aan de Baarleseweg 40A mogen slechts bedrijven gevestigd worden van categorie 1 en 2. Inmiddels heeft de heer Martens een perceel industriegrond aangekocht aan de Florijnstraat, waar de voorgenomen bedrijfsactiviteiten op grond van het bestemmingsplan wel mogen worden uitgevoerd. Destijds is gecommuniceerd dat de bedrijfsactiviteiten niet mochten worden opgestart op het perceel Baarleseweg 40a te Chaam, omdat dit zou leiden tot een situatie die niet in overeenstemming is met de bestemmingsplanbepalingen.
De heer Martens mag maximaal een categorie 2 bedrijf voeren aan de Baarleseweg 40a. Het bouwen van een woonwijk op de geprojecteerde locatie zal geen nadelige gevolgen hebben voor de bedrijfsvoering van een dergelijk bedrijf.
Voorgesteld wordt de reactie **ongegrond** te verklaren

3. Simon van Dongen, Baarleseweg 38, 4861 BT te Chaam, bij brief van 13 april 2009, welke door de gemeente is ontvangen op 17 april 2008;

- 3.1 Inspreker geeft aan dat zijn privacy en woongenot worden aangetast door de nieuwe woningbouw.
Reactie gemeente:
Onduidelijk is waaróm de privacy en het woongenot worden aangetast.
Inspreker geeft aan dat wanneer het plan Heerebeemd Fase 2 definitief wordt goed gekeurd dat het bezwaar zal vervallen. Het college heeft in haar vergadering van 22 december 2008 besloten dat ze het initiatief van de eigenaren van de percelen van de Baarleseweg 38 tot en met 42b een welkome aanvulling op de ontwikkeling van Den Brabander en Heerebeemd vinden. Derhalve heeft het college zich uitgesproken in principe medewerking verlenen aan deze ontwikkeling van woningen in het plan van Heerebeemd Fase 2. Dit is gecommuniceerd per brief van 22 januari 2009. In de brief van 15 april 2009 is vervolgens aangegeven wanneer er gestart mag worden met de bouw. Hiermee vervalt derhalve de reactie van de heer Van Dongen zoals hij reeds zelf aan gaf in zijn brief.
Voorgesteld wordt de reactie **ongegrond** te verklaren.

4. Karin Moll, Waterschap Brabantse Delta

- 4.1 De overlegpartner geeft aan op dit moment nog geen positief advies uit te kunnen geven wat betreft de waterhuishouding. Op enkele vlakken is om nadere informatie gevraagd.
Reactie gemeente:

Het is inderdaad juist dat het Waterschap Brabantse Delta onvoldoende informatie heeft mogen ontvangen. Aan de indiener van dit plan is gevraagd de benodigde informatie toe te sturen aan het Waterschap.

5. ir. J.G. Robberse, VROM Inspectie regio Zuid, Postbus 850, 5600 AW te Eindhoven

5.1 De overlegpartner geeft aan geen aanleiding te zien tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente:

Ter kennisname aangenomen.

6. Mr. P.M.A. van Beek, bureauhoofd Ruimtelijke Ontwikkeling Midden-West namens de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving van de Provincie Noord-Brabant, Brabantlaan 1, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch

6.1 De overlegpartner geeft aan dat het plan past binnen het provinciale ruimtelijke beleid en de daarmee samenhangende provinciale belangen.

Reactie gemeente:

Ter kennisname aangenomen.

6. **Inspraakavond**

Op 8 april 2009 is er een inspraakavond gehouden in het Chaamsch Wapen te Chaam. Deze avond ving aan om 19.30. Allereerst werd een kleine introductie gehouden door de gemeente. Vervolgens is door Schoenmakers Advies het plan verder toegelicht. Naderhand was er de mogelijkheid tot het stellen van vragen.

Vraag: Van der Gracht.

Hoeveel meters van de perceelsgrens mag er gebouwd worden wat is de nokhoogte van de patiowoningen.

Antwoord: Ad Schoenmakers.

Patio's worden omsloten gebouwd op de perceelsgrens, het is echter nog niet definitief of deze woningen patio's worden. Het zal in ieder geval bebouwing worden bestaande uit 1 laag met kap, en in principe bestemd voor de doelgroep ouderen.

Vraag: Van der Gracht.

Zou het zo kunnen zijn dat het nog hoger wordt?

Antwoord: Ad Schoenmakers.

Kan hier geen duidelijkheid over geven

Vraag: Van der Gracht.

Is er een schaduwstudie gemaakt?

Antwoord: Ad Schoenmakers.

Er is geen schaduwstudie gemaakt.

Vraag: Van der Gracht.

Krijgen de patio woningen ramen die mijn tuin in kijken?

Antwoord: Ad Schoenmakers.

Nee er komen geen ramen op de perceelsgrens. Daarnaast is er geen standaard maat die wordt aangehouden om de afstand van de bebouwing tot de perceelsgrens te regelen.

Vraag: Verheyen.

Komt er een weg voor de woningen te liggen

Antwoord:

De woningen zullen door een weg ontsloten worden deze zal aansluiten op Den Brabander.

Vraag: Verheyen.

Zal dit 1 of 2 richtingen zijn?

Antwoord:

De hoofdontsluiting zal in twee richtingen bereikbaar zijn de andere ontsluiting zullen allen één rijrichting hebben.

Vraag: Van Beckhoven.

Is de presentatie als afdruk te verkrijgen?

Antwoord:

De presentatie is op de website van de gemeente en op de site van adviesbureau "Schoenmakers Ontwerp" te zien.

De inspraakavond wordt rond 21:30 afgesloten.

6. Aanpassingen bestemmingsplan “Heerebeemd”

Zienswijze

De volgende reacties zijn gegrond verklaard en zullen als volgt gewijzigd worden in het bestemmingsplan:

1. Zienswijze 1.1. De geprojecteerde woningen aan de meest noordwestelijke zijde van het plan zullen patiowoningen worden bestaande uit één laag met kap.

Ambtelijk

Tijdens de reactietermijn zijn een aantal zaken aan het licht gekomen die gewijzigd dienen te worden in het bestemmingsplan. Deze wijzigingen zijn:

2. Er worden enkele veranderingen doorgevoerd in de planregels om te voldoen aan de normen van de SVBP2008. Dit zijn landelijke normen waaraan voldaan moet worden.
3. Ondergronds bouwen zal niet meer worden toegestaan.
4. De handhavingparagraaf is aangepast conform de Wet ruimtelijke ordening.
5. Er worden enkele kleine tekstuele aanpassingen gemaakt.

Bijlage B



Gemeente Alphen Chaam
De heer M. Pijpers
Postbus 3
5130 AA Alphen NB

| | | | |
|-------------------------------|--|-------------------|-----|
| Alphen - Chaam | | | |
| Ingekomen: 30 JUN 2009 | | | |
| nummer: 09101911 | | | |
| routing: | | | |
| BEL | | | AWB |
| | | | |
| B&W d.d. | | | |
| Raad d.d. | | | |
| behandeld door: mp | | termijn: weken | |

Uw brief van :
Uw kenmerk :
Ons kenmerk : *09U004854*
Barcode : 
Behandeld door : mevrouw K. Moll
Doorkiesnummer : 076 564 10 56
Datum : 29 juni 2009
Verzenddatum : **29 JUN 2009**

Onderwerp: wateradvies bestemmingsplan Heerebeemd

Geachte heer Pijpers,

In vervolg op uw verzoek van 23 maart 2009 en de aanvullende mail van 18 mei 2009, heb ik de wateraspecten aangaande de ontwikkeling aan de Baarleseweg 34 a+b te Chaam beoordeeld. Gepland is de bouw van 33 woningen ter plaatse van het huidige bedrijf Maproplast. In de huidige situatie is 6.035 m² van het perceel verhard. Door de ontwikkelingen zal het verhard oppervlak afnemen naar 4.978 m². Gezien de afname van het verhard oppervlak is conform de regels en het beleid van het waterschap retentie niet noodzakelijk.

Voor het lozen van hemelwater (afkomstig van verhard oppervlak groter dan 2.000 m²) op oppervlaktewater is een keurvergunning benodigd. Voor het lozen vanuit een VGS-stelsel dient tevens een Wvo-vergunning aangevraagd te worden.

De benodigde formulieren voor het aanvragen van een vergunning kunt u vinden op de website van het waterschap (www.brabantsedelta.nl) onder 'meer weten over>vergunningen>formulieren'. U kunt hierover ook contact opnemen met de heer E. Jansen van het waterschap, telefoonnummer 076 564 13 51.

Deze brief kan worden opgevat als een positief advies in het kader van de watertoets.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Tenslotte wil ik u erop wijzen dat het waterschap voorstander is van het gebruik van niet uitlogende bouwmaterialen. Voor vragen of opmerkingen kunt u contact opnemen met mevrouw K. Moll van het waterschap, telefoonnummer 076 564 10 56.

Hoogachtend,
Regiomanager Midden


J.C.M. de Beer