

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon 076 - 5225262

fax 076 - 5213812

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Alphen-Chaam

Partiële herziening bestemmingsplan
Buitengebied, Baarleseweg 52

Gemeente Alphen-Chaam

Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied, Baarleseweg 52

Inhoud

1. toelichting
2. bestemmingsplanregels
3. verbeelding

id-nr : NL.IMRO.1723.BPBaarleseweg52-VS01

d.d. : 04-06-2010

gew : 25-11-2010

projectverantwoordelijke : dhr. ing. B. Nieuwenhuizen

collegiale toets : dhr. drs. M. Reijnaars

referentie : 02363.002.01

status : vastgesteld

| **Toelichting**

INHOUD

1	INLEIDING	9
2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	11
2.1	Algemeen	11
2.2	Plangebied en omgeving	11
3	PLANBESCHRIJVING	15
3.1	Algemeen	15
3.2	De stedenbouwkundige opzet en bebouwingsvormen	17
3.3	Verkeer en parkeren	18
3.4	Landschappelijke inpassing	18
4	BELEIDSKADER	19
4.1	Algemeen	19
4.2	Provinciaal beleid	19
4.3	Gemeentelijk beleid	26
4.4	De beleidstoetsing samengevat	30
5	PLANOLOGISCH RELEVANTE ASPECTEN	31
5.1	Bodem	31
5.2	Milieuhinder	33
5.3	Water	33
5.4	Akoestische aspecten	33
5.5	Externe veiligheid	35
5.6	Cultuurhistorie en archeologie	35
5.7	Natuur en ecologie	37
5.8	Kabels en leidingen	38
5.9	Luchtkwaliteit	38
6	JURIDISCHE ASPECTEN	39
6.1	Inleiding	39
6.2	Bestemmingen	39
6.3	Gebiedsaanduidingen	40
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	41
8	OVERLEG EN INSPRAAK	43
8.1	Vooroverleg	43



Ligging van de projectlocatie op de topografische ondergrond

1 Inleiding

Amarant Vastgoed is voornemens om op het perceel Baarleseweg 52-52a in Chaam een zorgcomplex te realiseren. Het betreft huisvesting en 24-uurs-begeleiding van een groep van 14-20 personen in een niet-gesloten complex. Op de locatie met een oppervlak van ca. 9.300 m² zijn momenteel 2 woningen en 2 stallen aanwezig.

Het plan behelst de volgende elementen:

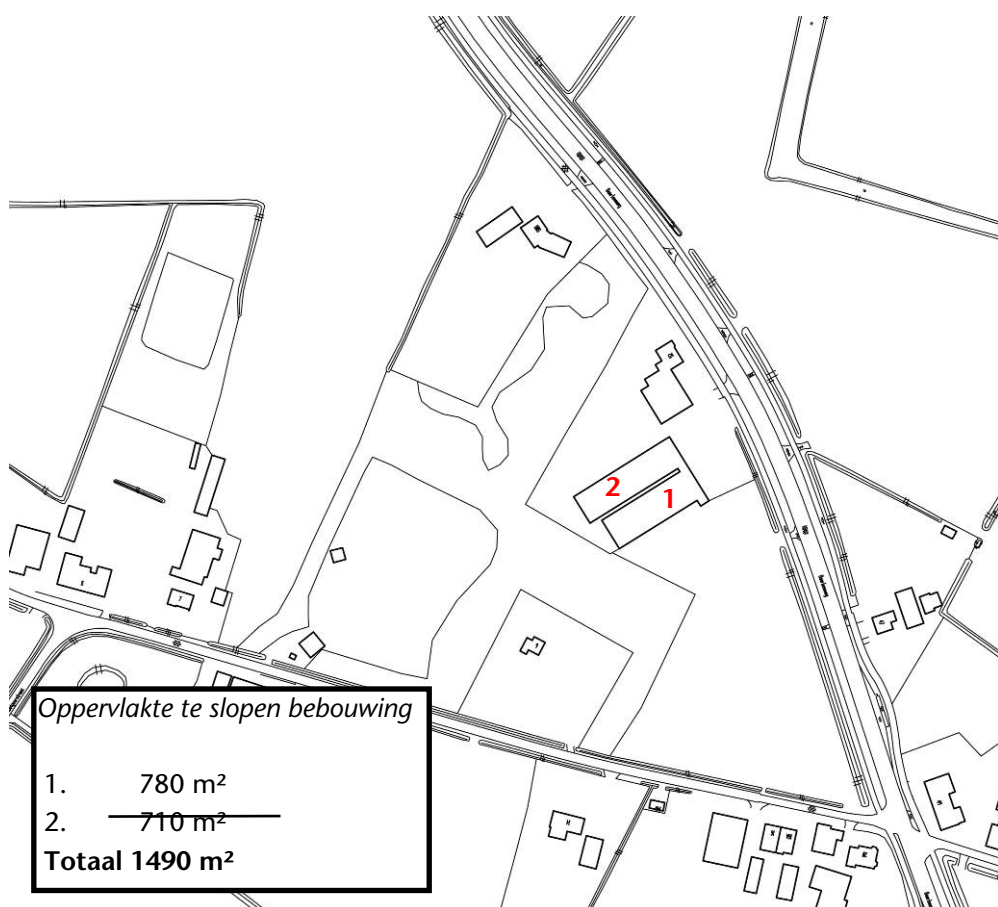
- Het juridisch mogelijk maken van de 2 bestaande woningen;
- de sloop van de 2 bestaande stallen;
- nieuwbouw van een woongebouw voor 8 personen, ter plaatse van de huidige stallen;
- landschappelijke inpassing van het geheel.

Het plan is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied”, omdat het plan niet binnen de regels uit het vigerende bestemmingsplan past. De strijdigheid van het bouwplan heeft betrekking op zowel het gebruik als de bouwregels. De gemeente Alphen-Chaam staat in principe positief tegenover de genoemde plannen voor de locatie. Om het bouwplan mogelijk te maken moet daarom een nieuw bestemmingsplan opgesteld worden.

Voorliggend bestemmingsplan betreft een partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied”.



Luchtfoto van de projectlocatie



GBKN-ondergrond bestaande situatie

2 Beschrijving bestaande situatie

2.1 Algemeen

De projectlocatie is gelegen in het buitengebied ten zuiden van Chaam. De percelen die binnen de projectlocatie vallen, staan kadastraal bekend als; Gemeente Chaam, sectie C, perceelsnummers 1836 en 1837. De projectlocatie heeft een oppervlakte van ca. 9.300 m².

2.2 Plangebied en omgeving

Gemeente Alphen-Chaam

Chaat is gelegen binnen de gemeente Alphen-Chaam, een landelijke gemeente in West-Brabant ten zuiden van de steden Breda en Tilburg. Chaam is met een kleine 3836 inwoners de tweede woonkern van de gemeente (Alphen is de hoofdkern). Hiernaast zijn er nog een aantal kleinere kernen en gehuchten binnen de gemeente gelegen.

Chaat

Chaat is een nederzetting die ligt op een vruchtbare aanslibbing van stroombeddingen. Momenteel heeft Chaam 3831 inwoners (per 1 januari 2008).

De kern wordt begrensd door de Groot Heiveltse beek in het noorden en de Grote of Roode beek in het zuiden. Chaam is ingebed in oude dekzandontginningen met een besloten karakter. In de nabijheid van Chaam zijn veel bossen te vinden. Het gebied rondom Chaam bestaat dan ook uit agrarische gronden direct rondom de kern met daarom heen een halfopen ring van bossen. Het betreft hier onder andere de Strijbeekse Heide en de Chaamsche Bosschen.

Omgeving projectlocatie

Zoals eerder aangegeven is de projectlocatie gelegen in het buitengebied van Chaam. De kern van Chaam ligt op ongeveer 500 m ten noorden van de projectlocatie.

De Baarleseweg loopt dwars door het landelijk gebied en verdeelt hiermee het gebied in twee delen. Het gebied ten westen van de Baarleseweg, waar de projectlocatie ook gelegen is, heeft grotendeels een open karakter met lage (veelal boerderijachtige) bebouwingsvormen. Het gebied ten oosten van de Baarleseweg heeft door toedoen van de nabijgelegen bossen een meer gesloten karakter. Hier zijn ook een aantal recreatieparken te vinden. Ook hier bestaan de bebouwingsvormen uit boerderijachtige bebouwingsvormen.

In de directe omgeving van de projectlocatie zijn dan ook veelal (open)agrarische gronden in de vorm van weide en bouwland te vinden. Gesproken kan worden van een kleinschalig coulisselandschap. Direct aangrenzend aan de projectlocatie is een klein loofbos gelegen. De bebouwing direct nabij de projectlocatie bestaat uit boerderijen met de daarbij horende agrarische bedrijfsgebouwen. Het betreft hier onder andere een aantal veehouderijen, maar ook burgerwoningen en een eetcafé (klein Amerika).



Foto's van de projectlocatie

De projectlocatie

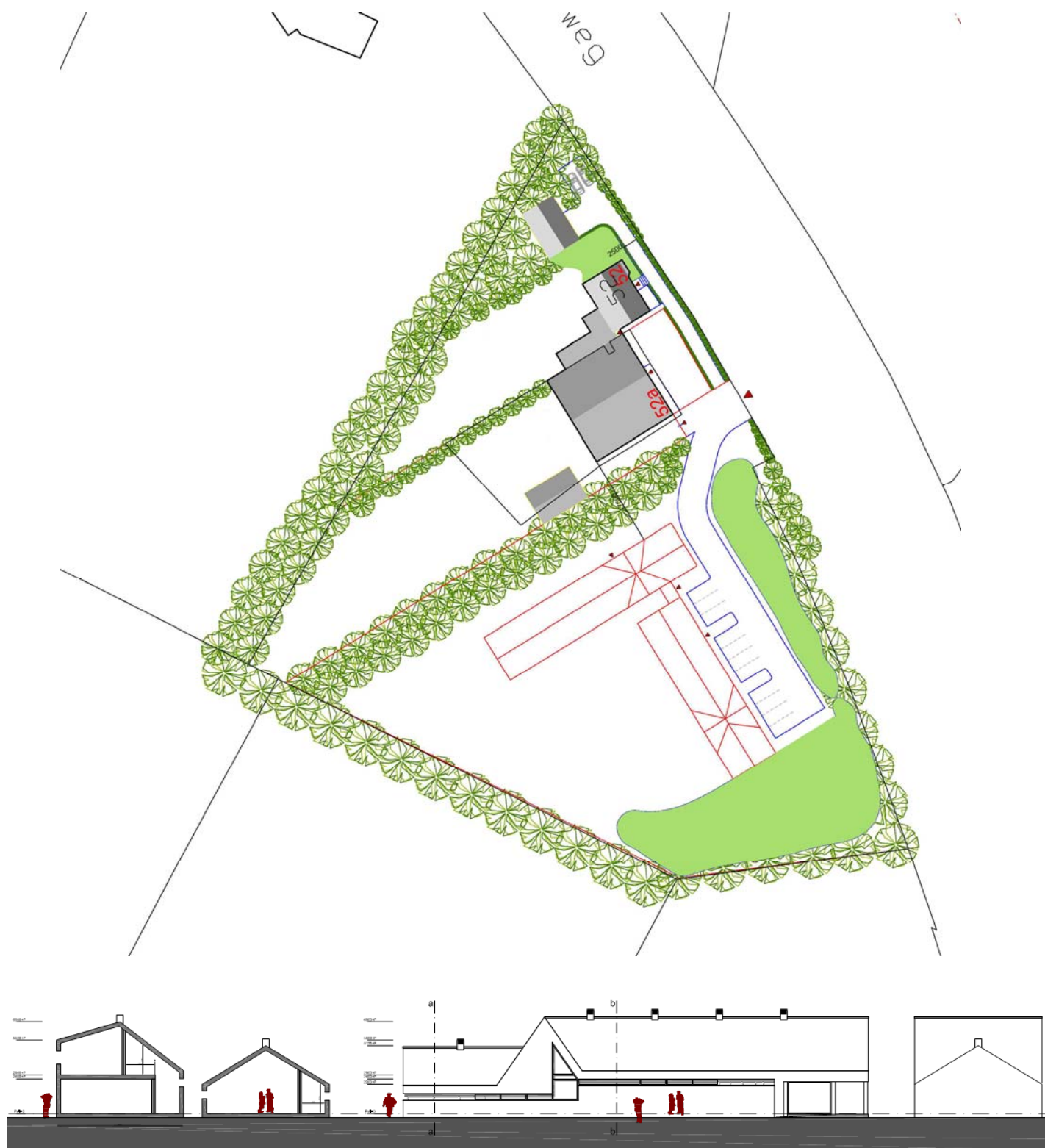
Op de projectlocatie zijn diverse bebouwingsvormen te vinden. Allereerst zijn er een tweetal woningen aanwezig (Baarleseweg 52 en 52a). Deze twee woningen hebben beide een zeer landelijke uitstraling en bestaan uit 1 tot 2 bouwlagen met een kap. Aan de achterzijde is een aanbouw geplaatst waardoor de woningen met elkaar in verbinding komen. De woningen verkeren beide in een goede bouwkundige staat.

Verder is ten zuiden van de woningen agrarische bedrijfsgebouwen in de vorm van stallen te vinden. Deze stallen hebben een oppervlakte van 1490 m² en worden momenteel niet meer als zodanig gebruikt. De stallen verkeren verder in een slechte bouwkundige staat.

Naast de bebouwing is op de projectlocatie ook een zwembad te vinden. Dit zwembad is gelegen in de tuin aan de achterzijde van de bestaande woning aan de Baarleseweg 52a. Verder is de tuin afgewerkt met diverse groenvoorzieningen en een vijver. De gronden ten zuiden van de stallen zijn momenteel onbebouwd en in gebruik als weide.

Verkeer en parkeren

De projectlocatie is te bereiken middels de Baarleseweg en het parkeren vindt plaats op eigen terrein.



Indicatie van de te realiseren situatie

3 Planbeschrijving

3.1 Algemeen

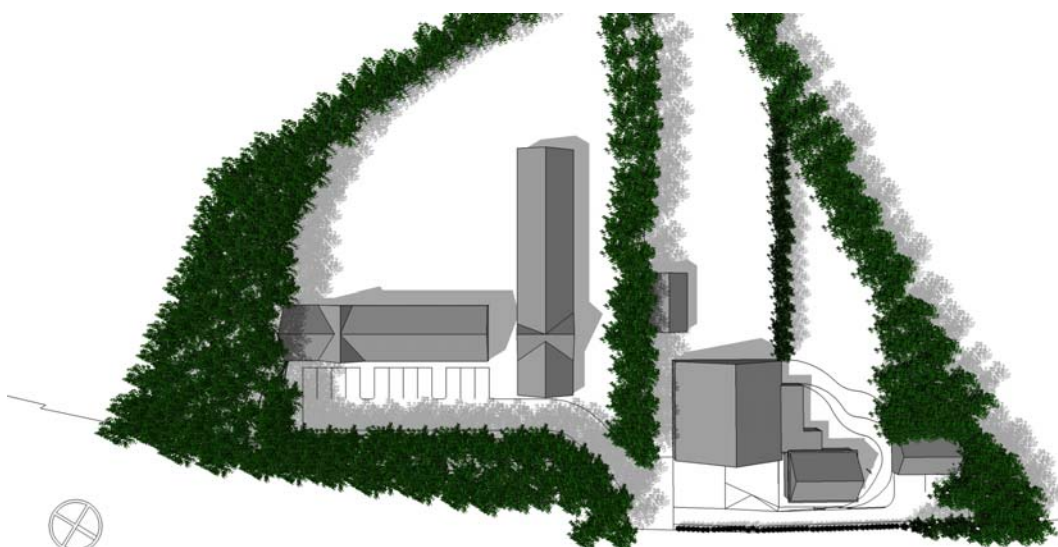
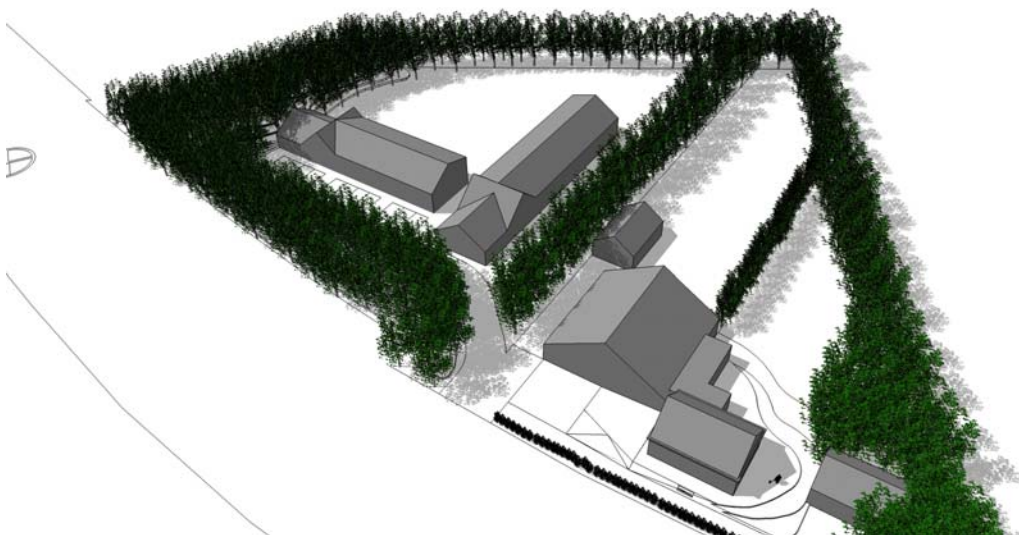
Onderhavig project betreft onder andere het juridisch mogelijk maken van de twee reeds aanwezige woningen (nu als “Maatschappelijk” bestemd) binnen een woonbestemming. Daarnaast wordt ter plaatse van de bestaande stallen (die gesloopt zullen worden) nieuwbouw gerealiseerd ten behoeve van het zorgcomplex. Doordat de te slopen bebouwing 1490 m² en de nieuwbouw 745 m² betreft kan gebruik gemaakt worden van de regeling ‘rood-voor-rood’ (meer hierover in hoofdstuk 5).

Verder krijgt de gehele projectlocatie een nieuwe landschappelijke aankleding (de tuin wordt onder andere opnieuw ingericht) zodat het past binnen de omgeving.

Het woonzorgcomplex is gericht op jongeren met een verstandelijke beperking en met gedragsproblematiek die (nog) niet geheel zelfstandig in de maatschappij kunnen functioneren. In het te realiseren complex kunnen deze jongeren onder begeleiding wonen. Deze begeleiding is 24 uur per dag, 7 dagen in de week aanwezig. Ook zullen de jongeren onder begeleiding elders (mogelijk in de gemeente) diverse werkzaamheden verrichten. Hierbij kan gedacht worden aan werk op omliggende campings etc.



Referentiebeelden voor de nieuwbouw



3D impressie van de te realiseren situatie

3.2 De stedenbouwkundige opzet en bebouwingsvormen

Stedenbouwkundige opzet

Het woonzorgcomplex bestaat uit de nieuwbouw die op dezelfde locatie gerealiseerd wordt als waar de te slopen stallen gesitueerd is. De nieuwbouw heeft een oppervlakte van 745 m² en wordt met de korte gevel parallel aan de Baarleseweg gerealiseerd. Door de nieuwbouw ten opzichte van de bestaande bebouwing verder naar achteren te leggen blijft de nadruk liggen op de bestaande woonbebouwing.

Het nieuwbouw gedeelte wordt rondom, met uitzondering van de zijde aan de Baarleseweg ter hoogte van de bestaande bebouwing, omsloten door een dichte houtwal. Deze houtwal heeft naast een functie als geluidswal ook een afscheidende werking in verband met privacy. De parkeerplaatsen aan de voorzijde van het perceel worden middels een groenvoorziening uit het zicht ontnomen.

Vormgeving en architectuur

In de verschijningsvorm van de bebouwing staat een hoogwaardige architectonische kwaliteit centraal. Voor het project wordt een traditionele bouwstijl voorgesteld. De nieuwbouw van het zorgcomplex wordt dan ook in landelijke (langgevel)boerderijachtige stijl vormgegeven, op deze manier wordt aansluiting gezocht met de bestaande bebouwing op de projectlocatie en in de nabije omgeving. Ook qua bouwhoogte, bouwmaterialen en vormgeving zal aansluiting gezocht worden met de omgeving.

Gedacht kan worden aan 1 tot 2 bouwlagen met de volgende hoogten:

Laagbouw

- maximale goothoogte; 2,6 m
- maximale bouwhoogte; 5,5 m

Hoogbouw

- maximale goothoogte achterzijde; 6 m
- maximale goothoogte voorzijde; 3,5 m
- maximale bouwhoogte; 7,5 m

Hiermee wordt bedrijfsbebouwing, die in een matige bouwkundige staat verkeert en sober vormgegeven is, vervangen door ambachtelijk vormgegeven nieuwbouw die bijdraagt aan een versterking van de kwaliteit ter plaatse en een samenhangend geheel vormt met bebouwing aan het straatbeeld.

Functioneel

In totaal worden er 20 wooneenheden gecreëerd voor de jongeren. Daarnaast is plaats voor een gezamenlijke ruimte. Het bestaande zwembad blijft gehandhaafd ten behoeve van de woningen.

3.3 Verkeer en parkeren

Net als in de bestaande situatie blijft de projectlocatie middels de Baarleseweg bereikbaar. Voor het woonzorgcomplex worden parkeerplaatsen aangelegd ten behoeve van bezoekers en begeleiders. De jongeren die in het woonzorgcomplex komen wonen zullen nagenoeg geen gebruik maken van een auto. In totaal zijn er op de projectlocatie 11 parkeerplaatsen beschikbaar.

3.4 Landschappelijke inpassing

Zoals uit historische kaarten is op te maken is de locatie vanouds gelegen in een kleinschalig coulisselandschap met veel verspreide bosjes en houtwallen. Ook in de huidige situatie is hier nog voor een deel sprake van, zij het dat door ruilverkavelingen en schaalvergroting in de loop der jaren veel kenmerkende landschapselementen zijn verdwenen. Ook de bebouwing op de locatie heeft weinig meer van de charme van de oorspronkelijke hoeven in dit landschap. Met name het grote woonhuis met zijn weinig karakteristieke opbouw en gevelindeling en de grootschalige, in verval geraakte stallen passen minder in het gebiedseigen landschapsbeeld.

Het voorstel is daarom om de twee (detonerende) stallen af te breken en daarvoor een meer passend gebouw terug te plaatsen in de schaal en sfeer van een langgevelboerderij (zie de referentiebeelden). Op deze manier kan de nieuwbouw samen met de bestaande woningen weer een nieuw, passend ensemble vormen.

In het kader van het plan wordt een houtwal gecreëerd in de vorm van een aardewal (ca. 1 m hoog) met daarop inheemse soorten die er na enkele jaren uit zal zien als een houtwal of bosschage zoals dit landschap er vele kenden. De wal zal er op deze manier niet uit zien als een incident langs de weg, maar als een logisch onderdeel van het landschap. Bijkomend voordeel is dat hiermee een afgeschermd buitenspeel- en werkplek voor de toekomstige bewoners wordt gecreëerd. De ligging van deze houtwal en de aansluiting op de omgeving is te zien op de 3D impressies op pagina 16.

4 Beleidskader

4.1 Algemeen

Voor de toetsing aan het beleid wordt enkel getoetst aan de maatschappelijke functie. Reden hiervoor is dat de woningen ter plaatse al aanwezig zijn. In het onlangs vastgestelde bestemmingsplan “Buitengebied” zijn de woningen opgenomen binnen de bestemming “Maatschappelijk”, aanleiding hiervoor was dat in eerste instantie de woningen onderdeel zouden uitmaken van de maatschappelijke functie. Het verbouwen van de woningen ten behoeve van de maatschappelijke functie heeft echter nooit plaats gevonden. Inmiddels is de planvorming zodanig dat de woningen als zelfstandige woningen blijven functioneren. Van een daadwerkelijke functieverandering is derhalve geen sprake en dus is voor dit deel van het plan sprake van een voortzetting van een bestaande (feitelijke situatie). Voor de woningen is hierdoor enkel sprake van een juridische wijziging van de bestemming.

4.2 Provinciaal beleid

Brabant in ontwikkeling; Interimstructuurvisie provincie Noord-Brabant/ Paraplunota 2008

Aanleiding voor het opstellen van deze structuur visie is de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008. De structuurvisie is deels gebaseerd op het voormalige Streekplan 2002, aangevuld met nieuwe beleidsuitgangspunten. Begrippen als zuinig ruimtegebruik spelen nog steeds een centrale rol in het beleid van de provincie.

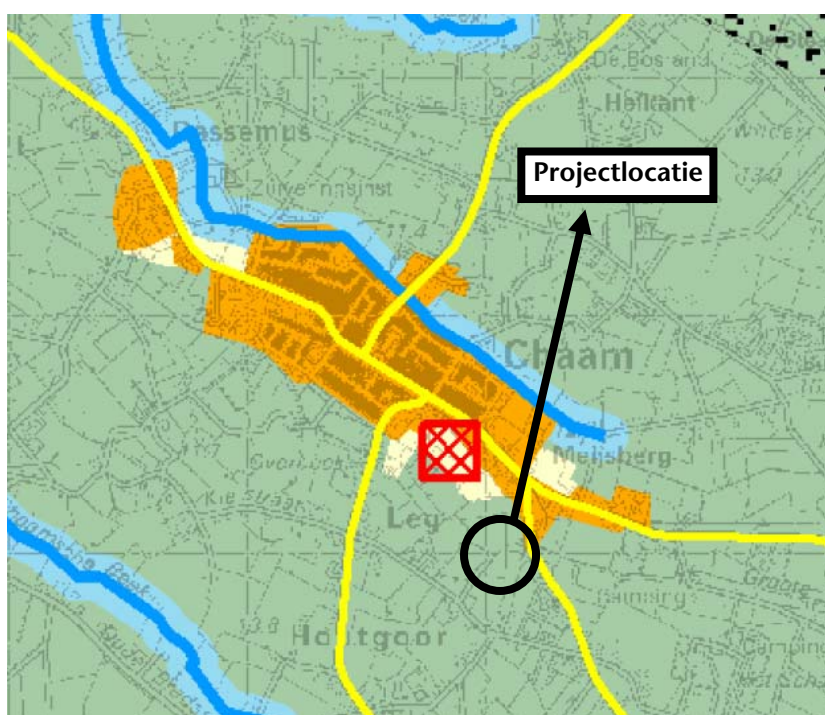
Hiermee wil de provincie de groei en spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afremmen en tegelijkertijd stimuleren dat nieuwe ontwikkelingen op een geconcentreerde manier vorm krijgen. Bij het zoeken naar ruimte om te voorzien in de behoeften op het vlak van onder meer wonen moeten de mogelijkheden binnen de bestaande bebouwde ruimte zo goed mogelijk worden benut. Ook moet aandacht worden besteed aan de mogelijkheden die compacte bouwwijzen bieden. De sleutelwoorden zijn inbreiden, herstructureren, intensiveren en meervoudig ruimtegebruik. Voor het buitengebied betekend dit dat vrijkomende agrarische bedrijfslocaties hiervoor gebruikt kunnen worden.

Veel agrarische bedrijven die beëindigd worden liggen op locaties in het buitengebied, waarvan de agrarische bestemming niet kan worden gehandhaafd, omdat ze ongeschikt zijn voor blijvend agrarisch gebruik of om andere redenen. Voor deze locaties geldt als uitgangspunt dat niet aan het buitengebied gebonden activiteiten en daarmee gepaard gaande bebouwing worden geweerd. Aan de behoefte om deze locaties te benutten voor niet aan het buitengebied gebonden activiteiten wil de provincie echter wel in beperkte mate tegemoet komen.

In de landelijke regio's geldt als uitgangspunt dat voorzieningen bezoekersextensief, kleinschalig en 'vermengbaar' moeten zijn. Ruimte wordt geboden aan voorzieningen die qua schaal en omvang passen bij de betreffende kern of gemeente. Vaak zijn dit lokale voorzieningen, soms ook voorzieningen met een functie voor omliggende landelijke kernen of gemeenten. Omdat in



Uitsnede plankkaart Interimstructuurvisie.



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

- ### Stedelijk gebied
-  beheer en intensivering
 -  stedelijk groene drager
 -  herstructurering
 -  centrumontwikkeling
 -  stedelijke as
- ### Landelijk gebied
- landschappelijk raamwerk:
-  beheer beekdalsysteem
 -  landschapsbeheer
 -  landschapsonwikkeling
 -  behoud open landschap
 -   herstel of aanleg nieuwe waterloop
- zoekgebieden verstedelijking
-  transformatie afweegbaar
 -  integratie stad-land
- ### Programma-elementen
-  te ontwikkelen bedrijventerrein
 -  te reserveren bedrijventerrein
 -  bedrijventerrein in studie
 -  strategische gebiedsontwikkeling
 -  vestigingsgebied glastuinbouw
 -  te ontwikkelen woongebied

de landelijke regio's de nadruk ligt op inbreiding en herstructurering moeten de voorzieningen bovendien gemengd kunnen worden met andere functies, met name met wonen. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan zorgvoorzieningen. Daarnaast stimuleert de provincie de realisatie van woonzorg-projecten.

Toetsing

Onderhavig project past binnen de visie van de provincie uit de Interimstructuurvisie. De projectlocatie betreft namelijk een voormalige agrarische bedrijfslocatie die vrijkomt voor nieuw gebruik. In de Interimstructuurvisie wordt aangegeven dat het hergebruik van dergelijke locaties voor wonen toegestaan is. Onderhavig project speelt hier op in door de locatie aan de Baarleseweg 52/52a te hergebruiken voor wonen (met zorg). Het betreft hier een nieuwbouw met een woonzorgfunctie gericht op jongeren die hier onder (24-uurs)begeleiding kunnen wonen. In het kader van het project zullen dan ook de bestaande agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt worden. De nieuwbouw zal qua oppervlakte kleiner zijn en qua vormgeving passend zijn binnen de omgeving.

Tevens wordt in het Interimstructuurvisie aangegeven dat in de landelijke regio's functies gemengd moeten kunnen worden. Aangegeven wordt dat onder andere gedacht kan worden aan combinaties van wonen met zorg. Onderhavig project past hier binnen. Het feit dat de provincie de realisatie van woonzorg-projecten stimuleert onderstreept dit.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat onderhavig project passend is binnen de Interimstructuurvisie van de provincie Noord-Brabant.

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

In dit Uitwerkingsplan wordt de verstedelijkingsopgave zoals die in het Streekplan 2002 (inmiddels vervangen door de Interimstructuurvisie) is verwoord. Het Uitwerkingsplan vormt een kader voor ruimtelijke ontwikkelingen en maakt onderdeel uit van het provinciale toetsingskader op grond waarvan ruimtelijke plannen en initiatieven van gemeenten worden beoordeeld. Sleutelbegrippen zijn intensivering, inbreiding en herstructurering.

In het kader van onderhavig project wordt enkel beknopt ingegaan op de relevante beleidsuitgangspunten van de provincie op het buitengebied.

De projectlocatie is gelegen op een locatie die aangemerkt staat als een gebied waar landschapsbeheer van toepassing is. Dit betreft het beleid dat gericht is op het beheer en behoud van de bestaande landschappelijke verschijningsvorm zoals die is aangegeven op de basisstructuurkaart van Brabant. Ontwikkelingen die in deze gebieden gerealiseerd worden dienen geen afbreuk te doen op de bestaande landschappelijke kwaliteiten.

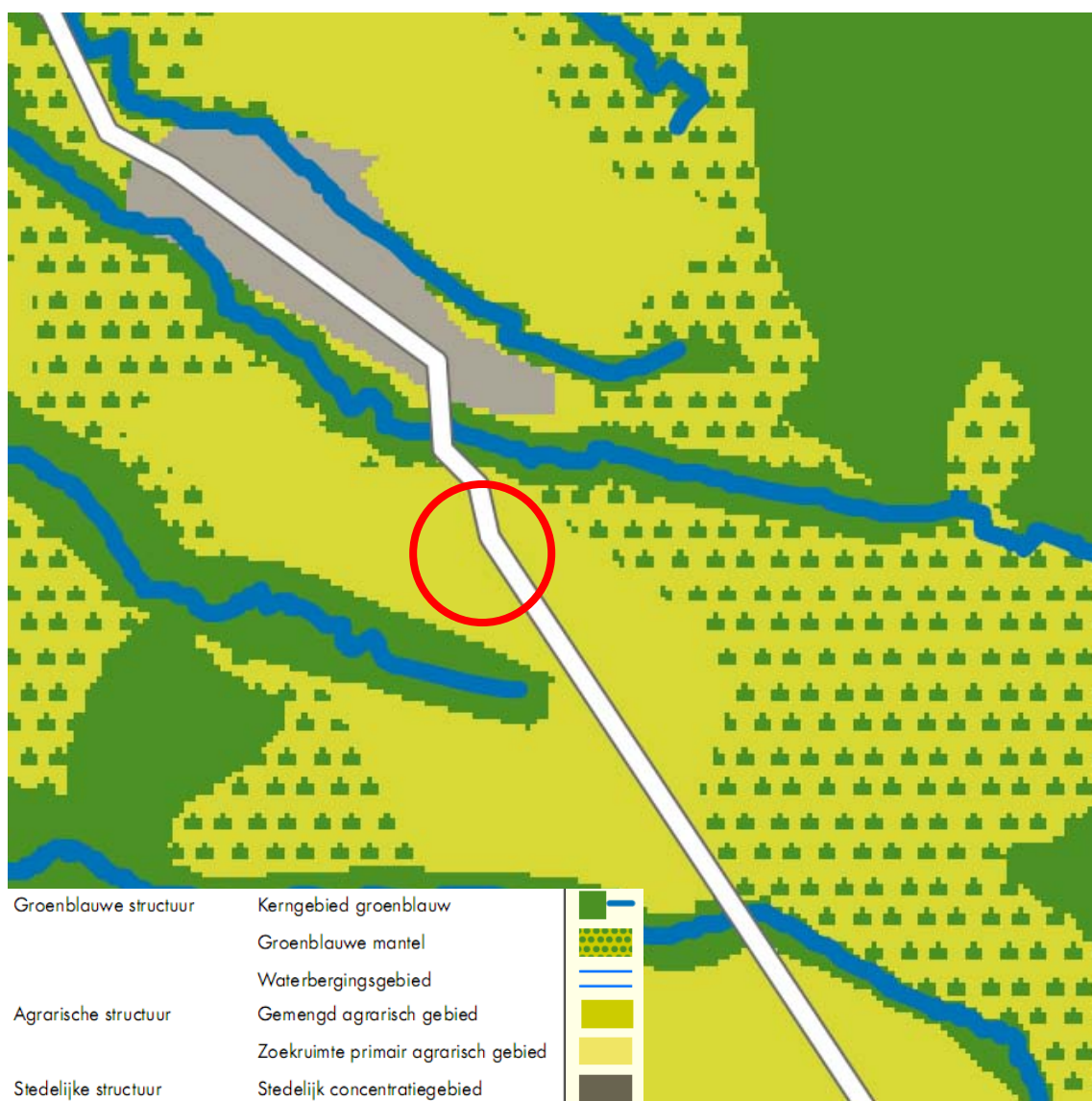
Toetsing

Onderhavig project betreft onder andere de realisatie van nieuwbouw ter vervanging van een bestaande stal. De veranderingen wat betreft bebouwingsmassa's is dan ook minimaal ten opzichte van de bestaande situatie. Daarnaast wordt het geheel dusdanig aangekleed en afgewerkt dat het landschappelijk inpasbaar is in de omgeving. Gesteld kan worden dat op basis hiervan onderhavig project niet strijdig is het met beleid uit het Uitwerkingsplan.

Verordening ruimte 1e fase, 2010

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden voor de ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen gemeenten, provincies en rijk. Zo kan de Provincie regels opstellen waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen: de provinciale planologische verordening. Door deze regels weten gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

De door Gedeputeerde Staten op 9 maart 2010 vastgestelde Verordening ruimte Noord-Brabant 1e fase regelt een beperkt aantal onderwerpen. De bepalingen voor deze onderwerpen zijn gebaseerd op het bestaande provinciale beleid zoals dat nu is opgenomen in de Interimstructuurvisie, de Paraplunota en de regionale uitwerkingsplannen.



Uitsnede structurenkaart, Ontwerp structuurvisie

Ontwerp Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO), 2010

De SVRO geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen. Een deel van het provinciale beleid uit de vigerende beleidsstukken is nog steeds actueel en blijft ongewijzigd. Voorbeelden zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden en de concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen.

Het plangebied ligt volgens de provinciale ontwerp-Structurenkaart in het gemengd agrarisch gebied. Het betreft hier het gebied waarbinnen de agrarische functie vaak in samenhang met andere functies (in de omgeving) wordt uitgeoefend. Hier kan worden voldaan aan de vraag naar kleinschalige stedelijke voorzieningen, recreatie en ondernemen in een groene omgeving. Gedacht kan worden aan een ontwikkeling van een gebiedseconomie met een verdergaande menging van functies en verbreding van agrarische activiteiten met streekproducten, zorgverblijven, recreatief verblijf en landschapsbeheer. Het platteland vervult een belangrijke rol voor recreatie, toerisme en kleinschalige zorg economie.

Als algemeen uitgangspunt geldt dat het beleid en de uitvoering van de in 2005 vastgestelde revitaliseringsplannen wordt voortgezet. De daarin vastgelegde integrale zonering, waarmee wordt gestuurd op de ontwikkeling van de intensieve veehouderij, blijft gehandhaafd. Het gemengd agrarisch gebied is een veelzijdige gebruikruimte.

Door het beëindigen van de agrarische bedrijfsvoering komen er bedrijfslocaties vrij. In de sterke agrarische clusters binnen gemengd agrarisch gebied blijft er behoefte aan locaties voor de opvang van te verplaatsen agrarische bedrijven. Het is daarom belangrijk dat de agrarische bestemming in die gebieden wordt gehandhaafd. Binnen het overige gemengde gebied is de ontwikkeling van woon-, recreatie- en werkfuncties mogelijk. Ontwikkelingen passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief van gemengd agrarisch gebied en houden rekening met de omgevingskwaliteiten (omgevingstoets).

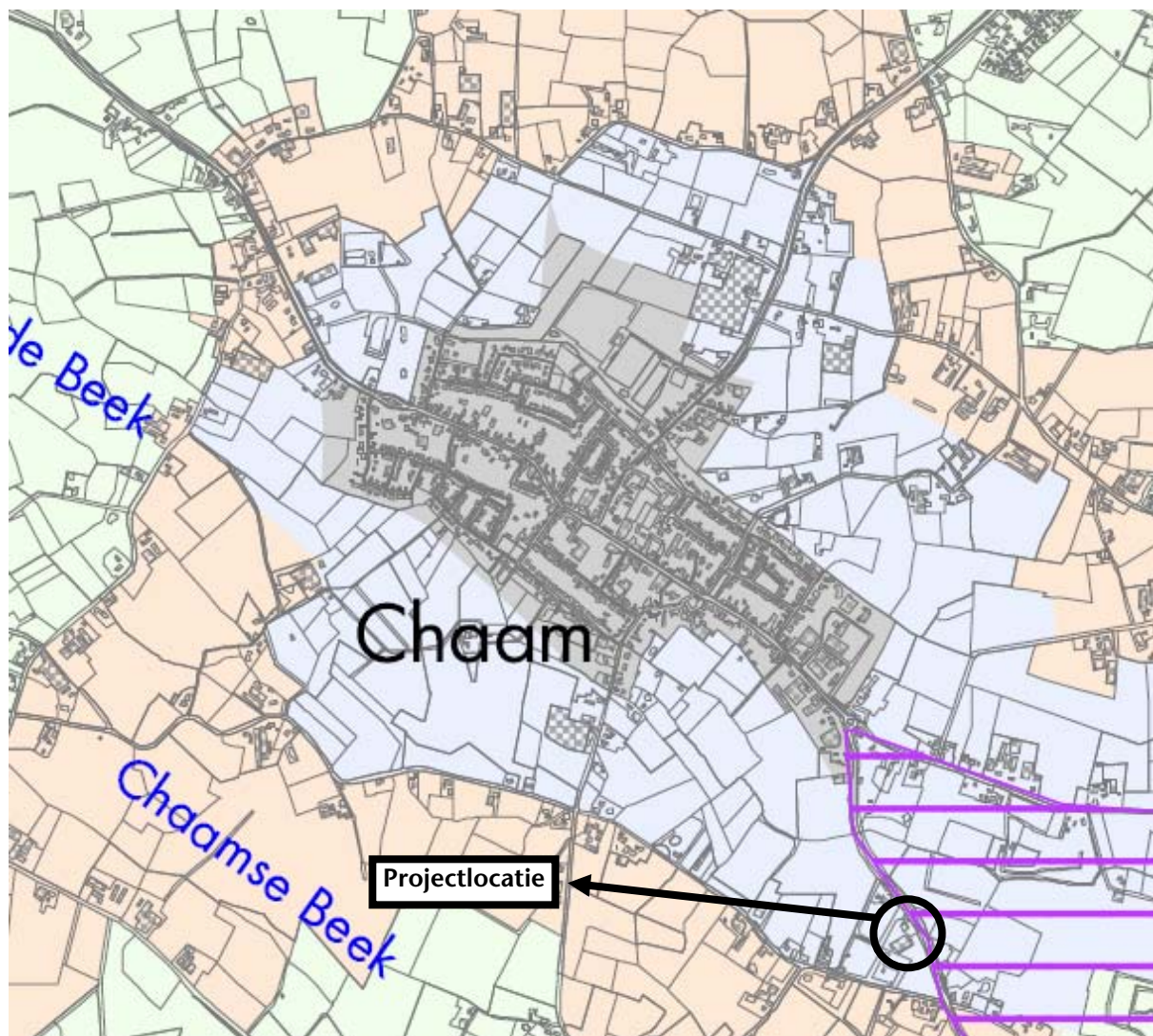
Toetsing Ontwerp Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO), 2010

De beleidsuitgangspunten voor vrijkomende agrarische bedrijfslocatie en het aspect zorg in combinatie met het landelijk gebied zijn gelijk aan die uit de Interimstructuurvisie. Derhalve wordt verwezen naar de toetsing aan de Interimstructuurvisie.

Reconstructieplan De Baronie

De projectlocatie betreft een voormalig agrarische bedrijfslocatie en is gelegen in het buitengebied ten zuiden van Chaam. Omdat de agrarische functie vervangen wordt door een woon/ maatschappelijke functie kan dit voor belemmeringen zorgen voor omliggende agrarische bedrijven. Om deze reden is het relevant om in te gaan op het reconstructiebeleid dat ter plaatse van kracht is.

Het reconstructieplan verdeelt het buitengebied in drie typen gebieden; landbouwonwikkelingsgebieden, verweavingsgebieden en extensiveringsgebieden.



Legenda

Integrale zonering (planologische doorwerking)

Extensiveringsgebied

- Natuur
- Overig

Landbouwanwikkingsgebied

- Primair
- Primair, aandacht voor stuwelvogels / dassen
- Secundair

Verwevingsgebied

-

Stedelijk gebied (geen integrale zonering)

-

Recreatie

- Recreatieve poort
- Intensief recreatief gebied
- Projectlocatiegebied
- Stedelijk uitloopgebied

Sociale economie

- Leefbaarheid

Glastuinbouw

- Gb Glasboomteeltgebied
- D Mogelijk doorgroeigebied (nvt)
- V Vestigingsgebied (nvt)
- P Zoekgebied projectvestiging (nvt)

Boomteelt

- B Zoekgebied/accntgebied (nvt)

Teeltondersteunende voorzieningen

- Verruiming mogelijkheden

Planuitwerkingen reconstructieplan

- Begrenzing

Topografie & Toponiemen

- Bebouwing
- Provinciegrens
- Gemeentegrens
- Grens reconstructiegebied
- Gemeente

Best

- Aarle Kern
- Paaldijk Belangrijke weg
- Zandleij Water
- 't Stuk Natuur
- Heers Gebied/overig

Uitsnede plankaart 2 Sociale en economische vitaliteit, Reconstructieplan De Baronie

Op de afbeelding van pagina 24 is te zien dat de projectlocatie gelegen is in een extensiveringsgebied (overige). In extensiveringsgebieden hebben intensieve veehouderijen geen duurzaam perspectief. Bij de extensiveringsgebieden wordt onderscheid gemaakt tussen extensiveringsgebieden met primaat natuur en overige extensiveringsgebieden. Voor de overige extensiveringsgebieden blijft het huidige beschermingsniveau ten aanzien van stank gehandhaafd. In de extensiveringsgebieden met primaat natuur geldt, net als bij de verwevings- en de landbouwontwikkelingsgebieden een lager beschermingsniveau van stankgevoelige objecten.

Door het ontbreken van een duurzaam perspectief voor intensieve veehouderijen binnen de extensiveringsgebieden is verplaatsen of beëindigen een veel voorkomende optie voor deze bedrijven. De betreffende locatie biedt vervolgens ruimte voor nieuwe ontwikkelingen (hergebruik).

Toetsing aan het reconstructieplan

Onderhavig project past binnen het reconstructieplan aangezien de locatie is gelegen binnen een extensiveringsgebied. Binnen deze gebieden hebben intensieve veehouderijen geen duurzaam perspectief. Op de lange termijn dienen intensieve veehouderijen dan ook verplaatst of beëindigd te worden. Vrijkomende locaties kunnen hergebruikt worden voor andere functies. Door de projectlocatie een nieuwe functie te geven wordt ingespeeld op de mogelijkheden binnen extensiveringsgebieden om andere, niet aan het buitengebied verbonden, functies te realiseren. Op de lange termijn zullen de omliggende veehouderijen verdwijnen waardoor er nog meer ruimte komt om nieuwe functies in dit gebied te realiseren. Onderhavig project loopt hier dan ook op vooruit.

Beleidsnota “Buitengebied in ontwikkeling”

Deze beleidsnota is een aanvulling en geeft een verruiming op het VAB beleid omschreven in het streekplan. Met het oog op de leidende principes die het streekplan hanteert, biedt de beleidsnota van de provincie ontwikkelingsruimte voor een drietal aspecten.

1. een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van bebouwingsconcentraties
2. een verruiming beoogd van de hergebruiksmogelijkheden van VAB's in het buitengebied
3. een duidelijke beleidslijn ten aanzien van paardenhouderijen, verbrede landbouw en nevenfuncties

Doelstelling bij de ontwikkelingsmogelijkheden is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Hieruit volgt dat de provincie ondanks de ontwikkelingsmogelijkheden voor hergebruik die dit beleid biedt, van mening blijft dat sanering van niet meer in gebruik zijnde agrarische opstallen, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, prioriteit heeft.

Voor onderhavig project zijn enkel het eerste en tweede aspect van belang, om deze reden wordt alleen hier op ingegaan.

Kernrandzones, bebouwingsconcentraties en gebruik van VAB's (binnen de begrensde bebouwingsconcentraties)

De beleidsnota geeft een aantal belangrijke beleidslijnen wat betreft kernrandzones en het gebruik van VAB's. In deze paragraaf wordt enkel ingegaan op de beleidslijnen, de complete omschrijving van deze beleidslijnen zijn terug te vinden in de beleidsnota. De provincie

omschrijft de kernrandzones als overgangszones tussen stad (rood) en land (groen). Verder geeft de provincie aan dat het niet de bedoeling is dat kernrandzones beschouwd worden als gebieden voor nieuw stedelijk ruimtebeslag.

In bebouwingsconcentraties, waaronder kernrandzones, is hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocaties voor niet-agrarische functies als mede (beperkte) toevoeging van nieuw bouwvolume mogelijk. Indien dit past dan wel (in)direct bijdraagt aan leidende principes van het streekplan en de doelstellingen van de revitalisering van het landelijk gebied en/of de leefbaarheid van het platteland. Belangrijke randvoorwaarde voor de verruimde mogelijkheden is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in brede zin.

De provincie vraagt nadrukkelijk dat nieuwe ontwikkelingen (zowel in de vorm van verruimde hergebruiksmogelijkheden als bij het toevoegen van bouwvolume) door middel van een rood-voor-groenconstructie een bijdrage kan leveren aan de ruimtelijke kwaliteit.

De gemeente Alphen-Chaam heeft in het kader van het nieuwe bestemmingsplan “Buitengebied” de provinciale nota Buitengebied in Ontwikkeling nader uitgewerkt in de gemeentelijke beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling. Meer hierover in de hierop volgende paragraaf.

Toetsing aan de beleidsnota “Buitengebied in Ontwikkeling”

De projectlocatie is gelegen binnen de kernrandzone van Chaam. In kernrandzones worden meer mogelijkheden voor meer stedelijk gerichte functies toegelaten. Door de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing te slopen en hier een nieuwbouw (gericht op wonen), die qua omvang kleiner is en qua vormgeving passend is binnen de omgeving, voor in de plaats te realiseren, wordt ingespeeld op de mogelijkheden die in de beleidsnota voor kernrandzones geboden worden. De constructie die hiervoor gebruikt wordt staat bekend als de rood-voor-roodconstructie. De nota “Buitengebied in Ontwikkeling” biedt mogelijkheden voor dergelijke constructies. Doordat de nieuwbouw de oude (sober vormgegeven) stallen vervangt en deze zoals eerder aangegeven qua vormgeving passend is binnen de omgeving en een kleiner volume heeft waardoor er meer ruimte is voor onder andere groen, is sprake van een kwaliteitsverbetering ter plaatse.

In deze beleidsnota wordt namelijk een verandering van functie toegestaan, mits er sprake is van een kwaliteitsverbetering.

4.3 Gemeentelijk beleid

Voorafgaand aan de beleidstoetsing is het noemenswaardig om te vermelden dat vanuit de gemeente Alphen-Chaam aangegeven is dat uit een inventarisatie is gebleken dat er binnen de regio behoefte is aan intramuraal bovenwijks wonen is.

Beleidsnota “Buitengebied in Ontwikkeling”, gemeente Alphen-Chaam

Deze beleidsnota is gebaseerd op twee invalshoeken. Enerzijds een visie per bebouwingsconcentratie en anderzijds een visie vanuit een functie. Het buitengebied van Chaam wordt in deze beleidsnota verdeeld in verschillende bebouwingsconcentraties. Over de bebouwingsconcentratie Meijsberg-Leg waarbinnen de projectlocatie gelegen is wordt

aangegeven dat er mogelijkheden zijn voor verdichting van de bestaande bebouwingsclusters, hierbij dient de transparantie (zichtrelaties) naar het landschap gehandhaafd te blijven.

Type-indeling

De bebouwingsconcentraties in het buitengebied zijn op basis van de analyse ingedeeld in een viertal typen. Deze verdeling is tot stand gekomen na analyse van de bebouwingsconcentraties op basis van infrastructuur, ligging, functies en stedenbouwkundige opbouw. Onderhavige projectlocatie is gelegen binnen het eerste type. Dit type concentratie kenmerkt zich door een goede ontsluiting naar hoofdwegen en ligging aan een (inter)regionale weg. Tevens is sprake van relatief veel bedrijvigheid en een relatief dichte structuur.

De functies die binnen dit type concentratie worden toegestaan mogen maximaal 1.000 m² van de bestaande oppervlakte aan bebouwing benutten voor de bedrijvigheid. Het eventuele meerdere aan bebouwing, behoudens de bedrijfswoning en daarbij behorende bijgebouwen, dient te worden gesloopt. De bestaande oppervlakte aan bebouwing mag niet worden uitgebreid met nieuwe bebouwing, indien de bestaande bebouwing minder is dan 1.000 m².

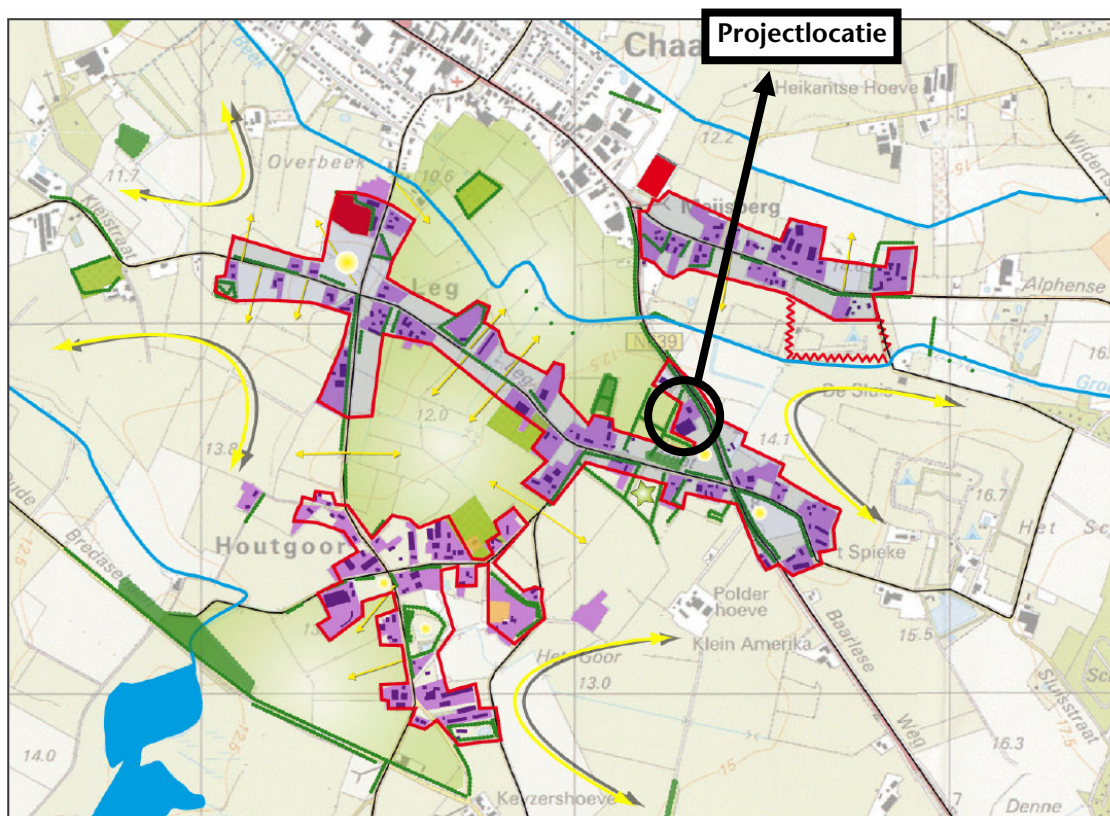
Per type is in de beleidsnota een overzicht gegeven van de soorten functies die binnen het type toegestaan zijn. Voor het type I wordt aangegeven dat onder andere zorgfuncties toegestaan zijn.

Voorwaarden

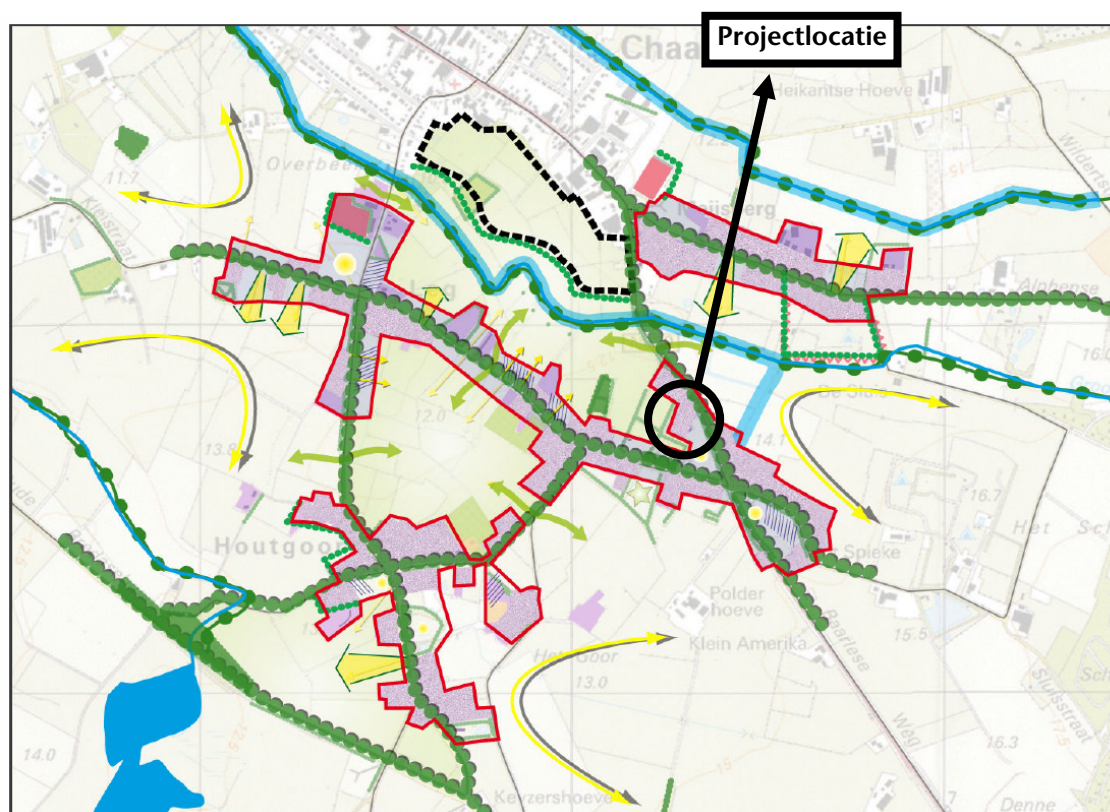
Het verlenen van medewerking aan een initiatief dat aan deze beleidsnota voldoet is gebonden aan voorwaarden. Het toestaan van nieuwe gebruiksmogelijkheden op voormalige agrarische bedrijfslocaties dient als vervanging van het economische verlies en dient als middel om de kwaliteit van het buitengebied te verhogen.

De laatste voorwaarde dient te worden vertaald naar een concrete regeling. In Nederland zijn diverse voorbeelden aanwezig die binnen de concepten "Verhandelbare ontwikkelrechten" of "Voor wat hoort wat" vallen. Bijvoorbeeld de regeling "Ruimte voor Ruimte" in Noord-Brabant. Het is echter niet de bedoeling om een regeling in het leven te roepen die zowel op juridisch vlak als op het praktische vlak een grote extra investering vergt. De gewenste kwaliteitsverbetering kan op een drietal manieren tot stand komen:

- Rood-voor-rood: inruil voor het toestaan van functieverandering, wordt bestaande bebouwing gesloopt. Deze sloop kan ter plaatse of elders worden uitgevoerd en staat in verhouding tot de te gebruiken oppervlakte voor de nieuwe functie. Overtollige bebouwing op de locatie zelf dient altijd te worden gesloopt.
- Rood-voor-groen: in ruil voor het toestaan van functieverandering wordt geïnvesteerd in een substantiële verbetering van natuurlijk en/of landschappelijke kwaliteiten. Overtollige bebouwing op de locatie zelf dient altijd te worden gesloopt. Indien deze sloop onvoldoende kwaliteitsverbetering inhoudt, kan door rood-voor-groen wel voldoende kwaliteitsverbetering worden gerealiseerd.
- Groenfonds: naast het realiseren van kwaliteitsverbetering in natura, bestaat de mogelijkheid om door middel van een storting in het gemeentelijk groenfonds de noodzakelijke kwaliteitsverbetering af te kopen. De gemeente benut de middelen in het groenfonds voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied op grond



Huidige situatie Meijsberg-Leg



Ruimtelijke visie Meijsberg-Leg

van het programma “Kwaliteitsverbetering buitengebied Alphen-Chaam”. Overtollige bebouwing op de locatie zelf dient altijd te worden gesloopt. Voor onderhavig project is de rood-voor-rood regeling relevant.

Uitvoering

Rood-voor-rood:

De invulling van het rood-voor-rood-instrument heeft de volgende uitwerking. De te slopen oppervlakte van gebouwen is gelijk aan de oppervlakte van de bebouwing die voor de nieuwe functie zal worden benut. In overleg met de gemeente Alphen-Chaam is besloten om in het geval van onderhavig project de helft van de te slopen bebouwing (1490 m²) in de vorm van nieuwbouw terug te laten komen.

In het geval dat asbest in de te slopen bebouwing aanwezig is, telt iedere vierkante meter asbest voor de helft mee in aanvulling op de te slopen oppervlakte. Het dient planologisch te worden verzekerd dat de gesloopte bebouwing niet meer mag worden teruggebouwd op de slooplocatie. Vooropgesteld wordt dat het meerdere aan aanwezige bebouwing dat op grond van dit beleid voor een nieuwe functie wordt toegestaan dient te worden gesloopt. Deze te slopen bebouwing telt mee als kwaliteitsverbetering.

Toetsing aan Concept beleidsnota “Buitengebied in Ontwikkeling” gemeente Alphen-Chaam

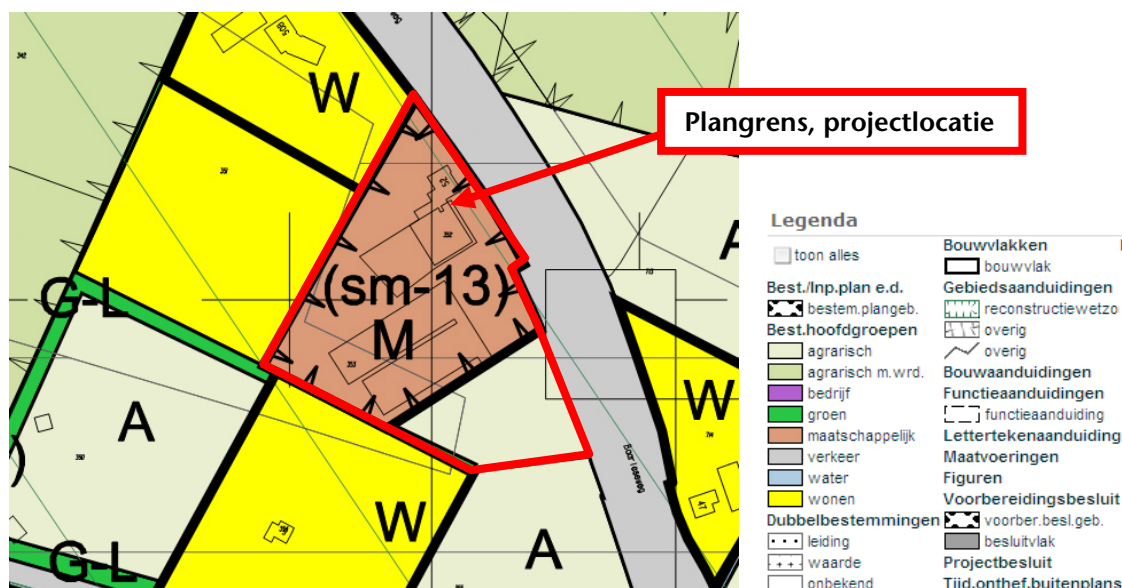
Onderhavig project past binnen de gemeentelijke uitwerking van de provinciale beleidsnota. De projectlocatie is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie Meijsberg-Leg, deze zone is aangemerkt als een type I gebied. Binnen deze gebieden worden zorgfuncties toegestaan. Onderhavig project betreft de realisatie van een woonzorgcomplex voor jongeren.

Door bestaande bebouwing te slopen en hiervoor nieuwbouw in de plaats te realiseren wordt tevens gebruik gemaakt van rood-voor-rood regeling. De te realiseren nieuwbouw is qua oppervlakte kleiner (745 m²) dan de bestaande bebouwing (1490 m²). Hiermee wordt de de hoeveelheid vierkante meters aan te slopen bebouwing niet meer teruggebouwd en is sprake van kwaliteitsverbetering ter plaatse. Bij de toepassing van deze regeling kan dan ook voldaan worden aan de voorwaarden die aan de uitvoering van deze regeling verbonden zijn. De nieuwbouw binnen onderhavig project wordt echter wel op nagenoeg dezelfde locatie gerealiseerd als waar de te slopen bebouwing zich bevindt.

Vigerend Bestemmingsplan

Voor het project is het bestemmingsplan “Buitengebied” vigerend. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeente Alphen-Chaam op 11 februari 2010.

Het perceel met het kadastrale nummer 1837 heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemmingen “Maatschappelijk”, “Groen - Landschapselement” en “Agrarisch”. Daarnaast is ter plaatse een dubbelbestemming “Waarde - Archeologie 2” en een functieaanduiding “specifieke vorm van maatschappelijk – 13”. Tot slot zijn ter plaatse een tweetal gebiedsaanduidingen van toepassing het betreft de aanduidingen “overig - bebouwingsconcentratie 3” en “reconstructiewetzone – extensiveringsgebied”.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Toetsing aan het bestemmingsplan

Onderhavig project is strijdig met het bestemmingsplan aangezien op gronden waar niet gebouwd mag worden (bestemming "Agrarisch" en "Groen - Landschapselement"), nieuwbouw gerealiseerd gaat worden. Tevens zijn de bestaande woningen binnen de vigerende maatschappelijke bestemming niet toegestaan.

4.4 De beleidstoetsing samengevat

Hieronder wordt kort puntgewijs aangegeven waarom onderhavig project passend is binnen het vigerende beleid:

- Een voormalige agrarische bedrijfslocatie krijgt een nieuwe invulling/ functie;
- Functiemening (waaronder woonzorg) is passend binnen het landelijk gebied;
- Door de projectlocatie een nieuwe functie te geven wordt ingespeeld op de mogelijkheden binnen extensiveringsgebieden om andere, niet aan het buitengebied verbonden, functies te realiseren;
- De bebouwingsconcentratie Meijsberg-Leg waarbinnen de projectlocatie gelegen is, is aangemerkt als type I. Per type is in de beleidsnota een overzicht gegeven van de soorten functies die binnen het type toegestaan zijn. Voor het type I wordt aangegeven dat onder andere zorgfuncties toegestaan zijn;
- Door de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing te slopen en hier een nieuwbouw (gericht op wonen), die qua omvang kleiner is en qua vormgeving passend is binnen de omgeving, voor in de plaats te realiseren, wordt ingespeeld op de mogelijkheden die in de beleidsnota voor kernrandzones en bebouwingsconcentraties geboden worden;
- Door bestaande bebouwing te slopen en hiervoor nieuwbouw in de plaats te realiseren wordt tevens gebruik gemaakt van rood-voor-rood regeling. De te realiseren nieuwbouw is qua oppervlakte kleiner (745 m²) dan de bestaande bebouwing (1490 m²). Hiermee wordt de hoeveelheid vierkante meters aan te slopen bebouwing niet meer teruggebouwd en is sprake van kwaliteitsverbetering ter plaatse.

5 Planologisch relevante aspecten

5.1 Bodem

Door Agel adviseurs uit Oosterhout is in augustus 2008 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

Het verkennend bodemonderzoek heeft als doel inzicht te krijgen in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en daarmee aan te tonen dat op de locatie redelijkerwijs gesproken geen verontreinigende stoffen aanwezig zijn in de grond of het freatisch grondwater in gehalten boven de achtergrondwaarde.

Hypothese n.a.v. het vooronderzoek

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek wordt de onderzoekslocatie aangemerkt als een, voor bodemverontreiniging, onverdachte locatie. Dit betekent dat conform de NEN 5740 de strategie ONV van toepassing is en er geen overschrijdingen van de streefwaarden respectievelijk lokale achtergrondwaarden worden verwacht.

Afwijkingen tijdens het veldwerk

Tijdens de uitvoering van het veldwerk zijn zintuiglijk bij een aantal boringen lichte tot matige bijmengingen met puin in de bovengrond aangetroffen. Tevens is ter hoogte van boring 6 een muffe geur in de ondergrond waargenomen. Er zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

Chemische verontreinigingen grond

In zowel de bovengrond als de ondergrond zijn geen overschrijdingen van de parameters uit het NEN-pakket vastgesteld.

Chemische verontreinigingen grondwater

Van de onderzochte parameters van het NEN-pakket overschrijdt barium de streefwaarde en overschrijdt nikkel de tussenwaarde voor grondwater. De oorzaak van de verhoogde gehalten is naar alle waarschijnlijkheid het gevolg van een verhoogde achtergrondwaarde. De betreffende metalen worden vaker zonder aanwijsbare bron in het grondwater aangetoond.

Consequenties in relatie tot doel en beoogd gebruik

De resultaten van het onderzoek geven geen reden tot het verwerpen van de onderzoekshypothese. Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt redelijkerwijs geen bezwaren met betrekking tot de voorgenomen overdracht en nieuwbouw te verwachten.

Noodzaak vervolg onderzoek of aanvullende maatregelen

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek is nader bodemonderzoek niet noodzakelijk. Indien bij de voorgenomen bouwactiviteiten grond van de locatie vrijkomt dient er rekening te worden gehouden met beperkingen ten aanzien van hergebruik en afzet van de grond. De grond afkomstig van de onderzoekslocatie is in principe (milieuhygiënisch gezien) geschikt voor de functie wonen / Industrie. Afhankelijk van de bestemming en

toepassing kan bij afvoer van de grond een partij keuring noodzakelijk zijn (AP04). De gemeente is bevoegd gezag inzake grondverzet en toepassing van grond binnen de restricties en voorwaarden van de bodemkwaliteitskaart. Hiervoor geldt een meldingsprocedure.



Uitsnede van de inventarisatiekaart Veehouderijen, provincie Noord-Brabant (rode stippen zijn intensieve veehouderijen, gele stip is een voormalige intensieve veehouderij)

5.2 Milieuhinder

In de omgeving liggen een aantal agrarische bedrijven. De kortste afstand tussen de projectlocatie en de dichtstbij gelegen intensieve veehouderij, Schaanstraat 5, is 366 m. Conform artikel 4 van de Wet geurhinder en veehouderij liggen de bedrijven hiermee op dusdanige grote afstanden dat van een belemmering geen sprake is. In de huidige situatie bevinden zich ook al diverse geurgevoelige bestemmingen tussen de projectlocatie en deze intensieve veehouderij. Het project vormt om deze reden dan ook geen belemmering voor de huidige situatie van de veehouderij en beperkt niet eventuele toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden. Tevens vormt de intensieve veehouderij door toedoen van de grote afstand geen belemmering voor de woonfunctie binnen onderhavig project.

5.3 Water

De gemeente Alphen-Chaam valt binnen het beheersgebied van het waterschap Brabantse Delta. Het waterschap draagt zorg voor het waterkwantiteit- en waterkwaliteitbeheer.

Het waterschap Brabantse Delta stelt pas bijzondere eisen aan de waterhuishoudkundige situatie als het een plan betreft waarbij sprake is van een toename van het bebouwd/verhard oppervlak van minimaal 2.000 m². Het project omvat de sloop van de bestaande stallen (circa 1490 m²), de nieuwbouw die gerealiseerd wordt betreft 745 m². Op basis hiervan kan gesteld worden dat er geen sprake is van een toename van het verhard oppervlak. Er worden daarom in het kader van dit project geen bijzondere voorzieningen getroffen op het gebied van de waterhuishouding.

Omdat er nieuwbouw gepleegd zal worden is afkoppeling wel noodzakelijk. Bij de realisatie van het pand zal daarom een gescheiden rioleringsstelsel worden aangelegd. Met behulp hiervan wordt het hemelwater en het afvalwater gescheiden afgevoerd. Hemelwater zal hierbij bij voorkeur worden afgekoppeld of ter plaatse worden geborgen (bijvoorbeeld door het afvoeren op een nabije sloot of opvangen in de vijver die op de locatie gerealiseerd wordt). Om deze reden zullen geen specifieke infiltratiemaatregelen genomen worden. Het afvalwater zal worden afgevoerd via het bestaande rioleringsstelsel. Mocht er in de toekomst een gescheiden rioolstelsel worden aangelegd, dan kan het rioleringsstelsel van onderhavig project hier op aangesloten kunnen worden. Tot slot kan worden aangegeven dat bij de uitvoering van het project geen gebruik gemaakt zal worden van uitlogende materialen die in het water terecht kunnen komen.

5.4 Akoestische aspecten

Door Agel adviseurs is in mei 2010 een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Aangezien de woningen reeds bestaand zijn, zijn deze niet verder meegenomen in het akoestisch onderzoek.

Het onderzoek

De ontwikkeling is gelegen binnen de geluidzone van de N639 (Baarleseweg) en de Legstraat. De geluidsbelastingen zijn berekend met de Standaardrekenmethode II van bijlage III van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006. De berekeningen zijn uitgevoerd met het programma Geonoise versie 5.43.

Voor de etmaalintensiteiten van het wegverkeer is uitgegaan van verkeerstelgegevens van 2006 welke door de provincie Noord-Brabant op 'www.brabant.nl' zijn gepubliceerd.

Met betrekking tot de Legstraat kan worden opgemerkt dat deze weg van ondergeschikt belang is binnen de wegenstructuur in de omgeving en derhalve een lage verkeersintensiteit zal hebben. Omdat daarbij de afstand tot het plangebied relatief groot is (circa 100 meter) wordt aangenomen dat de geluidbijdrage op het plangebied niet relevant zal zijn.

Uit de rekenresultaten blijkt het volgende:

Met betrekking tot het geprojecteerde woon-zorgcomplex vindt er overschrijdingen van zowel de voorkeurswaarde als de maximale ontheffingswaarde. De maximaal optredende geluidbelasting bedraagt 59 dB ter plaatse van de oostgevel van de noordvleugel. Realisatie van het bouwplan is derhalve alleen mogelijk indien de geveldelen met een geluidbelasting van 53 dB en meer als een dove gevel worden uitgevoerd. Dit betreft met name de oostgevel van de beide vleugels en delen van de noord- en zuidgevel. Bij de toepassing van een dove gevel hoeft geen toetsing plaats te vinden aan de normstelling van de Wet geluidhinder.

Voor de resterende delen van de noord- en zuidgevel van beide vleugels zal een verzoek hogere grenswaarde moeten worden ingediend bij de gemeente Alphen-Chaam.

Conform het gangbare ontheffingenbeleid zijn de mogelijkheden om de geluidbelasting te reduceren m.b.t. stedenbouwkundige, bron- en overdrachtsmaatregelen nader onderzocht. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen mogelijkheden zijn om voor het gehele bouwplan op basis van de genoemde maatregelen de geluidbelasting te verlagen tot de voorkeursgrenswaarde. Wel is een beperkte geluidsreductie haalbaar middels de aanleg van een geluidswal. De geluidsreductie heeft met name effect voor de beoordelingshoogte op begane grondniveau. Daarnaast is de planologische situatie zodanig dat voldaan wordt aan het subcriterium dat er sprake is van verspreid gesitueerde bebouwing buiten de bebouwde kom. Omdat het woon-zorgcomplex onderdeel uitmaakt van een op zich zelf staand wooncluster kan het geheel worden beschouwd als een verspreid gesitueerde bebouwing buiten de bebouwde kom.

Omdat voldaan wordt aan de criteria van het gangbare ontheffingenbeleid kan op basis van de onderzoeksresultaten voor de ontwikkeling bij burgemeester en wethouders van de gemeente Alphen-Chaam een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde worden aangevraagd. De aan te vragen hogere waarde bedraagt 53 dB voor het woon-zorgcomplex als gevolg van het wegverkeer op de Baarleseweg.

Ten aanzien van de geluidwering van de gevel kan gesteld worden dat bij de dichtst bij de Baarleseweg gelegen gevels van het woon-zorgcomplex extra geluidwerende maatregelen noodzakelijk zullen zijn. Bij de aanvraag om bouwvergunning zal middels een berekening van de geluidwering van de gevel aangetoond moeten worden of voldaan kan worden aan de voorschriften van het Bouwbesluit.

Opvolging advies

Op basis van de onderzoeksresultaten zal de nieuwbouw daar waar nodig uitgevoerd worden met dove gevels. Op deze manier kan voldaan worden aan de Wet geluidhinder. Verder zal voor de gevels waarvan de geluidsbelasting tussen de 48 dB (voorkeursgrenswaarde) en de 53

dB (maximale ontheffingswaarde) bedraagt, een ontheffing hogere grenswaarde worden aangevraagd.

Ten tijde van de aanvraag van de bouwvergunning zal de realisatie van een geluidswal of geluidsscherm afgewogen worden. Tevens zal te zijner tijd aangetoond worden dat aan de binnenwaarde (conform het Bouwbesluit) voldaan kan worden.

5.5 Externe veiligheid

Het beleid inzake externe veiligheid is gericht op de beheersing van risico's voor de omgeving met betrekking tot:

1. het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
2. het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen, wegen en spoorwegen);
3. het gebruik van luchthavens.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Dit besluit heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

1. Er zijn geen bedrijven in de nabijheid van de projectlocatie aanwezig die van belang zijn in het kader van de BEVI. Het tankstation aan de Baarleseweg 43 is op een dusdanige afstand gelegen (op ruim 400 m) dat deze geen hinder veroorzaakt (Bron; Risicoatlas N-B).
2. De dichtstbijzijnde relevante wegen zijn de A27 en de A58 gelegen ten noorden van Chaam op bijna 7 km en de A16 ten westen van Chaam op circa 9 km. Beide wegen zijn dan ook een dusdanige afstand gelegen dat deze geen belemmering vormen. De N639 die door Chaam loopt wordt in de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen zowel bij het groepsrisico als plaatsgebonden risico niet genoemd als aandachtspunten.
In de nabije omgeving van de projectlocatie zijn geen spoorwegen, buisleidingen of waterwegen gelegen die in het kader van belang zijn in het kader van de BEVI.
3. Dit aspect van externe veiligheid is voor onderhavig project niet relevant.

5.6 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Uit de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant blijkt dat er geen monumenten op de projectlocatie of in de directe omgeving van de projectlocatie gelegen zijn. Aan de Baarleseweg zijn een aantal panden gelegen die opgenomen zijn in het monumenten inventarisatieproject (MIP). Onderhavig project doet echter geen afbreuk aan de waarden van deze panden. In de directe omgeving van de projectlocatie zijn geen cultuurhistorische waardevolle landschappelijke waarden aanwezig waar onderhavig project afbreuk aan kan doen. Om deze reden zijn er geen belemmeringen ten aanzien van de aanwezige cultuurhistorie.

Archeologie

In opdracht van AGEL Adviseurs is in mei 2008 door Becker en van de Graaf een archeologisch onderzoek uitgevoerd in verband met de geplande (her-)ontwikkeling van het plangebied aan

de Baarleseweg 52/52a in Chaam, gemeente Alphen-Chaam. Het onderzoek heeft bestaan uit een bureauonderzoek en een Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase, uitgevoerd in de vorm van een booronderzoek.

Het bureauonderzoek resulteerde in een hoge archeologische verwachting voor de periode van de steentijd tot en met de Middeleeuwen op grond van de ligging van het plangebied op een dekzandrug en de aanwezigheid van een gradiënt van nat naar droog terrein in de omgeving.

Tijdens het veldwerk werd vastgesteld, dat de werkelijke bodem opbouw aanmerkelijk verschilt van het kaartbeeld. Het beekdal bleek op een andere plek te liggen dan werd aangenomen. De ligging van het plangebied, in de overgangszone van een dekzandrug naar een beekdal, is zeer gunstig voor landbouwers uit de periode Neolithicum -Middeleeuwen. Daarnaast werd in boring 1 een fragment bewerkt vuursteen aangetroffen. De hoge archeologische trefkans geldt daarom voor zowel landbouwers uit de periode Neolithicum- Middeleeuwen als voor jagers en verzamelaars uit de periode Paleolithicum- Neolithicum. De hoge archeologische verwachting is zodoende toch bevestigd door het veldonderzoek.

Aanbevelingen Becker & Van de Graaf

Tijdens het veldonderzoek is geconstateerd dat het plangebied een hoge archeologisch potentie heeft. In één van de boringen is een fragment van bewerkt vuursteen aangetroffen. Binnen de begrenzing van het plangebied zijn zowel dekzandafzettingen als beekdalafzettingen aangetroffen. Bovendien is er een enkeerdgrond aanwezig. De combinatie van deze drie bevindingen maakt dat Becker & van de Graaf adviseert om een archeologisch vervolgonderzoek uit te laten voeren.

Becker & Van de Graaf stelt voor om na de sloop van de schuren een karterend booronderzoek (steentijd) uit te voeren:

Volgens de "Leidraad karteren boren" en de richtlijnen van de provincie Noord-Brabant volstaat voor een klei/loss -bodem (ter hoogte van het beekdal) een boorgrid 17 bij 20 meter met een boordiameter van 15 cm, waarbij het sediment gezeefd wordt op een zeef met een maaswijdte van maximaal 4 mm. Het zeefresidu zal worden onderzocht op de aanwezigheid van archeologische indicatoren (o.a. vuursteen). De boringen dienen tot 20 cm in de C-horizont te worden doorgezet.

Aanbevelingen Regiobureau Breda, 2 juli 2008 door mevrouw M. Parlevliet

Het regiobureau Intergemeentelijke samenwerking Breda heeft het onderzoek, namens de gemeente getoetst. De tekstuele op- en aanmerkingen zijn in deze definitieve versie van het rapport verwerkt.

Ook het regiobureau acht een archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk. Het regiobureau adviseert echter om in plaats van een karterend booronderzoek een proefsleuvenonderzoek op de locatie uit te voeren. Het proefsleuvenonderzoek zou aan de volgende eisen moeten voldoen:

1. Het proefsleuvenonderzoek dient een dekingspercentage van circa 10% te hebben;
2. Binnen de proefsleuven dienen steekproefsgewijs lagen gezeefd te worden. Hiervan kunnen monsters genomen worden;

3. De onderzoeksstrategie zal in een PVE nader uitgewerkt worden, dit PVE dient ter toetsing te worden aangeboden aan het bevoegd gezag;
4. Het proefsleuvenonderzoek kan pas uitgevoerd worden als de schuur gesloopt is. Indien bij de sloop van de schuur de bodem meer dan 30 cm beneden maaiveld geroerd wordt dient de sloop archeologisch begeleid te worden.

Becker & Van de Graaf kan zich vinden in de aanbevelingen van het regiobureau, al is een proefsleuvenonderzoek minder geschikt om steentijd vindplaatsen op te sporen dan een karterend booronderzoek. Door het zeven van de bodemlagen uit een profielkolom (zie eis 2) zou dit probleem, gedeeltelijk ondervangen kunnen worden. Becker en van de Graaf zou daarom als aanvulling op eis 2 willen voorstellen om, voordat er een proefsleuvenonderzoek wordt uitgevoerd een aantal zeefvakken, of karterende boringen uit te zetten zodat er voorafgaand aan het proefsleuvenonderzoek reeds een indicatie is van de ligging en begrenzing van een mogelijke steentijdvindplaats. Omdat de toekomstige verstoring niet het gehele plangebied zal beslaan zal het vervolgonderzoek beperkt blijven tot het gedeelte dat daadwerkelijk verstoord gaat worden. De hoge archeologische trefkans blijft echter voor het gehele perceel van toepassing.

Betrouwbaarheid

Het uitgevoerde onderzoek is op zorgvuldige wijze verricht volgens de algemeen gebruikelijke inzichten en methoden. Het archeologisch onderzoek is erop gericht om de kans op het aantreffen dan wel vernietigen van archeologische waarden bij bouwwerkzaamheden in het plangebied te verkleinen. Aangezien het onderzoek is uitgevoerd door middel van een steekproef kan echter, op basis van de onderzoeksresultaten, de aan- of afwezigheid van eventuele archeologische waarden niet gegarandeerd worden.

Voor onderhavig project wordt in het kader van de aanvraag bouwvergunning een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd.

5.7 Natuur en ecologie

Er is door Agel adviseurs uit Oosterhout in augustus 2008 een flora en faunatoets uitgevoerd.

Het beeld dat uit het onderzoek is gekomen vormt voldoende basis om gefundeerde uitspraken te doen over de gevolgen van de voorgenomen ingreep voor beschermde soorten.

De voorgenomen ingreep zal geen negatieve dan wel te verwaarlozen effecten hebben op beschermde gebieden. Werkzaamheden in het kader van de voorgenomen ingreep zullen leiden tot beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring (met wezenlijke invloed) van een beschermd soort. Het gaat hierbij om de mol. Deze soort komt algemeen voor. Voor deze soort geldt een algehele vrijstelling voor ruimtelijke ingrepen. Wel geldt altijd de zorgplicht.

Verstoring van broedvogels moet vermeden worden. Dit kan door bij de sloop een kap van struiken en bomen buiten het broedseizoen te laten plaatsvinden. Gedurende het veldwerk is geconstateerd dat de stallen mogelijk door vleermuizen gebruikt kunnen worden. Er zijn geen echter concrete aanwijzingen of sporen voor daadwerkelijk gebruik gevonden. Voor andere soorten vallen geen effecten te verwachten.

Ten aanzien van de categorie 1 soorten geldt een algehele vrijstelling voor ruimtelijke ingrepen. Een ontheffing is niet nodig.

5.8 Kabels en leidingen

Er zijn geen belangrijke hoofdkabels of –leidingen aanwezig in het projectterrein waar op voorhand rekening mee dient te worden gehouden. Dit blijkt uit het vigerende bestemmingsplan, waar planologisch relevante leidingen zouden dienen te worden opgenomen.

5.9 Luchtkwaliteit

Om de haalbaarheid van het project aan te tonen dient ingegaan te worden op de gevolgen voor de luchtkwaliteit door toedoen van onderhavig project. Conform de wet luchtkwaliteit kan elk project dat NIBM (niet in betekende mate) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Een project is NIBM als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3% van de grenswaarde voor het jaargemiddelde concentratie van fijn stof en stikstofdioxide. Dit komt overeen met 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor zowel fijn stof als stikstofdioxide.

Voor de realisatie van woningen betekent dit dat bij projecten waarbij sprake is van één ontsluitingsweg en 1500 of meer woningen gerealiseerd worden, een luchtkwaliteitsonderzoek nodig is. Onderhavig project blijft hier met de realisatie van wooneenheden voor in totaal 20 jongeren ruim onder. Deze jongeren maken geen tot nauwelijks gebruik van een auto. Het voornaamste autogebruik zal plaats vinden via het bezoek, de begeleiding en activiteiten.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat uitgaande van een worst-case scenario waar de bestaande verkeersaantrekking werking van de projectlocatie buiten beschouwing wordt gelaten, onderhavig project met de realisatie van 20 wooneenheden voor 20 jongeren niet een in betekende mate toename van de concentratie veroorzaakt. Voor onderhavig project hoeft dan ook geen luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden.

6 Juridische aspecten

6.1 Inleiding

Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en de verbeelding. Voor wat betreft de systematiek van de regels en de verbeelding is aansluiting gezocht bij de het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Alphen-Chaam en de SVBP (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen) 2008. De bestemmingen en gebiedsaanduidingen zijn overgenomen uit het bestemmingsplan Buitengebied en daar waar nodig afgestemd op onderhavig plan. Hieronder worden de in het plangebied voorkomende bestemmingen beschreven.

6.2 Bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Groen – Landschapselement (Enkelbestemming)

De voor "Groen" aangewezen gronden zijn met name bestemd voor behoud, herstel en/of ontwikkeling van het groen, de landschapselementen en de bijbehorende groeiplaats, landschappelijke en natuurwaarden zoals brede landschappelijke structuren.

De bebouwingsregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen. Daarnaast is een aanlegvergunningstelsel van toepassing ter bescherming van de aanwezige landschappelijke elementen.

Maatschappelijk (Enkelbestemming)

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn met name bestemd voor maatschappelijke voorzieningen zoals opgenomen in de "Tabel Maatschappelijk". Een bedrijfswoning is alleen toegestaan voor zover aangeduid. Binnen de bedrijfswoning zijn aan-huis-verbonden beroepen of bedrijfsactiviteiten mogelijk. Bij die bedrijfswoning zijn bijgebouwen toegestaan. Naast de bebouwing zijn faciliteiten zoals parkeervoorzieningen, wegen en paden en dergelijke mogelijk.

De bebouwingsregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

Wonen (Enkelbestemming)

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en beroepen alsmede bedrijven aan huis. Daarnaast maken ontsluitende paden, wegen en parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en dergelijke deel uit van de bestemming "Wonen".

De bebouwingsregels voor woningen, inclusief bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

De bebouwingsregels voor woningen, inclusief bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen. Met ontheffing is het mogelijk woningen op een andere plaats te herbouwen.

Waarde archeologie 2 (Dubbelbestemming)

De voor "Waarde - Archeologie 2" aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van te verwachten archeologische waarden.

In gevallen waarin een ontheffing of aanlegvergunning is vereist, geven burgemeester en wethouders (op basis van advies van de archeologisch deskundige) aan of zij Inventariserend Veldonderzoek noodzakelijk achten (en zo ja op welke wijze).

Dit is afhankelijk van de aard van de voorgestelde bodemingreep en van de specifieke archeologische vraagstelling die voor de locatie geldt. Als aanvullend onderzoek noodzakelijk is, wordt op basis van de resultaten daarvan beoordeeld of een ontheffing of aanlegvergunning kan worden verleend.

Indien de ingreep waarvoor een ontheffing of aanlegvergunning wordt gevraagd, kan leiden tot aantasting van archeologische waarden, kunnen voorwaarden aan het verlenen van ontheffing of aanlegvergunning worden verbonden. De voorwaarden kunnen zijn: plaanpassing, het nemen van technische maatregelen om aantasting van het bodemarchief tegen te gaan, het uitvoeren van een definitief archeologisch onderzoek, het archeologisch begeleiden van grondwerk of een combinatie daarvan.

De kosten van archeologisch onderzoek en andere noodzakelijke maatregelen zijn voor rekening van de aanvrager.

6.3 Gebiedsaanduidingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende gebiedsaanduidingen voor:

Overig - Bebouwingsconcentratie 3

Op basis van de beleidsnota "Buitengebied in ontwikkeling" heeft de gemeente Alphen-Chaam diverse bebouwingsconcentraties aangewezen in het buitengebied. Deze gebieden zijn middels een gebiedsaanduiding opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied. Onderhavig plan is gelegen binnen de aanduiding "Overig - Bebouwingsconcentratie 3" en derhalve is deze aanduiding overgenomen in onderhavig plan. De ligging binnen dit gebied behoeft geen specifieke regels in de bestemmingsplanregels.

Gebiedsaanduiding reconstructiewetzone - extensiveringsgebied

Op basis van het "Reconstructieplan De Baronie" is het buitengebied van de gemeente Alphen-Chaam verdeeld in diverse zones. Deze gebieden zijn middels een gebiedsaanduiding opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied. Onderhavig plan is gelegen binnen de aanduiding "reconstructiewetzone – extensiveringsgebied" en derhalve is deze aanduiding overgenomen in onderhavig plan. De ligging binnen dit gebied behoeft geen specifieke regels in de bestemmingsplanregels.

7 Economische uitvoerbaarheid

De opdrachtgever fungeert als de financiële drager van het onderhavige project. Voor de uitvoering zijn reeds de benodigde financiële middelen gereserveerd. De gemeente beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het plan en draagt geen financiële risico's voor de realisatie. Tussen de gemeente Alphen-Chaam en de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten voor wat betreft de regeling van eventuele planschade.

8 Overleg en inspraak

8.1 Vooroverleg

In het kader van onderhavig plan zijn geen reacties voortgekomen uit het vooroverleg.

8.2 Inspraak

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 22 juni tot met 22 augustus 2010, hier zijn geen zienswijzen uit voortgekomen.