

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

Bestemmingsplan Bosweg 4-6 en
Ulicotenseweg 46 te Chaam

datum: 21 juni 2011

projectnummer: 02006.045

Gemeente Alphen-Chaam

Bestemmingsplan Bosweg 4-6 en Ulicotenseweg 46 te Chaam

Inhoud

1. toelichting
2. bestemmingsplanregels
3. verbeelding

id-nr : NL.IMRO.1723.BPBosweg4Ulicweg46-VS01

d.d. : 15-09-2010

gew : 21-06-2011

projectverantwoordelijke : dhr. drs. M. Reijnaars

collegiale toets : dhr. ing. B. Nieuwenhuizen

referentie : 02006.045bp14

status : vastgesteld bestemmingsplan

Toelichting

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	5
2.1	Algemeen	5
2.2	Deelgebieden en omgeving	5
3	PLANBESCHRIJVING	7
3.1	Stedenbouwkundige opzet deelgebied Bosweg 4-6	7
3.2	Landschappelijke inpassing deelgebied Bosweg 4-6	7
3.3	Verkeer en parkeren deelgebied Bosweg 4-6	7
3.4	Deelgebied Ulicotenseweg 46	8
4	BELEIDSKADER	9
4.1	Inleiding	9
4.2	Provinciaal beleid	9
4.3	Toetsing aan het provinciaal beleid	11
4.4	Gemeentelijk beleid	14
4.5	Toetsing aan het gemeentelijk beleid	18
5	PLANOLOGISCH RELEVANTE ASPECTEN	19
5.1	Inleiding	19
5.2	Bodem	19
5.3	Kabels en leidingen	19
5.4	Externe veiligheid	19
5.5	Cultuurhistorie en archeologie	21
5.6	Watertoets	22
5.7	Flora en fauna	22
5.8	Bedrijven en milieuzonering	24
5.9	Wegverkeerslawaaï	25
5.10	Luchtkwaliteit	25
6	JURIDISCHE ASPECTEN	27
6.1	Inleiding	27
6.2	Bestemmingen	27
6.3	Gebiedsaanduidingen	28
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	29
8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	31
8.1	Vooroverleg	31
8.2	Inspraak	31
8.3	Ter visie legging	31
8.4	Wijzigingen	32

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het kader van de beleidsnota “Buitengebied in Ontwikkeling” (BiO) van de provincie Noord-Brabant is de initiatiefnemer voornemens twee BiO-woningen te realiseren op een perceel aan de Bosweg 4-6 te Chaam. Ter plaatse is op dit moment een agrarisch bedrijf gevestigd. De gewenste ontwikkeling houdt in dat de gemeente Alphen-Chaam in afwijking van het geldende beleid, woningen aan het buitengebied mag toevoegen, mits er sloop van ongewenste bebouwing plaatsvindt ten behoeve van kwaliteitsverbetering van het buitengebied.

Het deelgebied Bosweg 4-6 is gelegen in het buitengebied van de gemeente Alphen-Chaam in de bebouwingsconcentratie Sniijders-Chaam. Deze bebouwingsconcentratie ligt in een agrarisch gebied ten noorden van de kern Chaam en ten zuiden van het natuurgebied de “Chaamsche bossen”. In verband met onvoldoende vierkante meters aan te slopen bebouwing ter plaatse van de Bosweg 4-6 worden op grond van een private overeenkomst extra vierkante meters gesloopt aan een perceel ter hoogte van de Ulicotenseweg 46. Ter plaatse van dit deelgebied is op dit moment eveneens een agrarisch bedrijf gevestigd. De agrarische bedrijfsvoering wordt beëindigd en de bedrijfswoning met bijgebouwen krijgen een woonfunctie.

Door Van Dun Advies is ten behoeve van het initiatief een ruimtelijke onderbouwing opgesteld die als principeverzoek richting de gemeente heeft gediend. Op basis van deze onderbouwing is vanuit de gemeente Alphen-Chaam aangegeven dat men wil meewerken aan het plan met dien verstande dat een bestemmingsplan opgesteld wordt waar uit blijkt dat het plan ter plaatse van de Bosweg 4-6 passend is en aangesloten wordt op het BiO-beleid van de gemeente zoals verwoord in de “Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling”. Aanvullend wordt ook de locatie Ulicotenseweg 46 bij het plan betrokken.

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



Luchtfoto van het deelgebied Bosweg 4-6 (Bron: Google Maps).



Luchtfoto van het deelgebied Ulicotenseweg 46 (Bron: Google Maps).

2 Beschrijving bestaande situatie

2.1 Algemeen

Het deelgebied Bosweg 4-6 is gelegen in het buitengebied van de gemeente Alphen-Chaam, ten noorden van de kern Chaam en ten zuiden van het natuurgebied de “Chaamsche bossen”. De locatie is gelegen in de bebouwingsconcentratie Snijders-Chaam. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Chaam, sectie K, nummer 141.

Het deelgebied Ulicotenseweg 46 ligt eveneens in het buitengebied ten zuiden van de kern Chaam. De locatie is gelegen in de bebouwingsconcentratie Houtgoor. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Chaam, sectie L, nummers 504 en 505.

2.2 Deelgebieden en omgeving

Deelgebied Bosweg 4-6

Ter plaatse van de Bosweg 4-6 is een intensieve veehouderij gevestigd die in het kader van onderhavig project zijn bedrijfsactiviteiten beëindigt. Op de gronden staan de stallen, bedrijfswoning en overige gebouwen. Voor de rest is het terrein volledig verhard.

Verder ligt het deelgebied in een open landschap. Ten noorden bevindt zich het bosgebied “de Chaamsche bossen”. In de nabije omgeving van het deelgebied zijn zowel enkele agrarische bedrijven als burgerwoningen gelegen.

De Bosweg is gelegen in het landelijk gebied. De Bosweg is een zijstraat van de Kloosterstraat. Diverse zichtlijnen vanuit de bebouwingsconcentratie zorgen voor een open lijn naar de zuidelijk gelegen kern Chaam en het noordelijk gelegen bosgebied. Het deelgebied is zelf gelegen aan de noordzijde van de Kloosterstraat. Het perceel heeft momenteel nog een primair agrarisch grondgebruik.

Deelgebied Ulicotenseweg 46

Ter plaatse van het deelgebied Ulicotenseweg 46 bevinden zich de opstallen van een veehouderij. Het betreffen hier stallen, schuren en een bedrijfswoning. Het deelgebied is deels verhard, maar grenst ook aan grasland.

Het deelgebied Ulicotenseweg 46 is gelegen in een open agrarisch landschap met enkele houtwallen. In de directe omgeving van het deelgebied zijn zowel enkele agrarische bedrijven als enkele burgerwoningen gelegen. Daarnaast bevinden zich nabij het deelgebied een tuinontwerpbedrijf en kwekerij. Het perceel heeft momenteel nog een primair agrarisch grondgebruik.



Luchtfoto met bestaande situatie en positionering gewenste woningen.



Weergave te ontwikkelen situatie deelgebied Bosweg 4-6.

3 Planbeschrijving

3.1 Stedenbouwkundige opzet deelgebied Bosweg 4-6

Het project betreft het toekennen van twee bouwkvelds met woonbestemming op het perceel aan de Bosweg 4-6. De woningen zullen worden gerealiseerd op een bouwkveld waarvan de oppervlakte overeenkomt met de andere burgerwoningen in de omgeving. De ter plaatse aanwezige bedrijfsgebouwen van het agrarisch bedrijf zullen worden gesloopt. Het gaat om de sloop van vier varkensstallen, een loods voor machineberging en een paardenstal. Totaal betreft het een oppervlakte van circa 4.883 m² die gesloopt wordt. De huidige bedrijfswoning zal blijven bestaan en krijgt eveneens een woonbestemming.

De woningen zullen zodanig worden gerealiseerd dat deze passend zijn in de omgeving. Beide woningen met bijgebouwen zijn voorzien op een perceel met een oppervlakte van circa 1.500 m². Het gaat hier om woningen in boerderijvorm bestaande uit één laag met een kap. In de kap bevindt zich een volwaardige verdieping, waarbij ook ruimte is voor een zolder. De woningen worden gebouwd in een traditionele stijl met bijbehorende materialen zoals baksteen en hout.

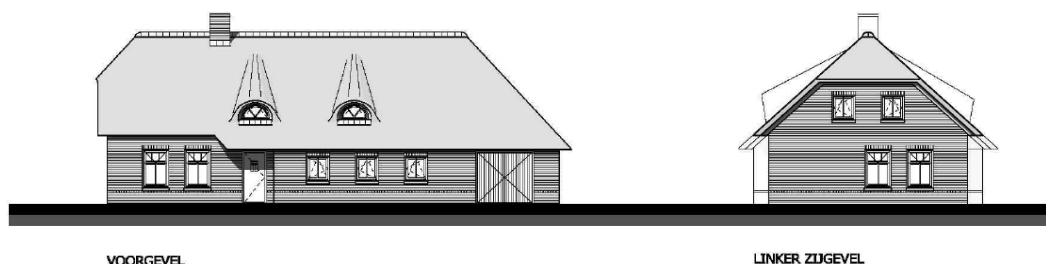
De woningen zullen voldoen aan de eisen welke zijn vermeld in de uitvoeringsregeling "Buitengebied in Ontwikkeling". Daarnaast zullen de woningen landschappelijk worden ingepast door middel van de erfbeplanting passend bij de woningen en de directe omgeving.

3.2 Landschappelijke inpassing deelgebied Bosweg 4-6

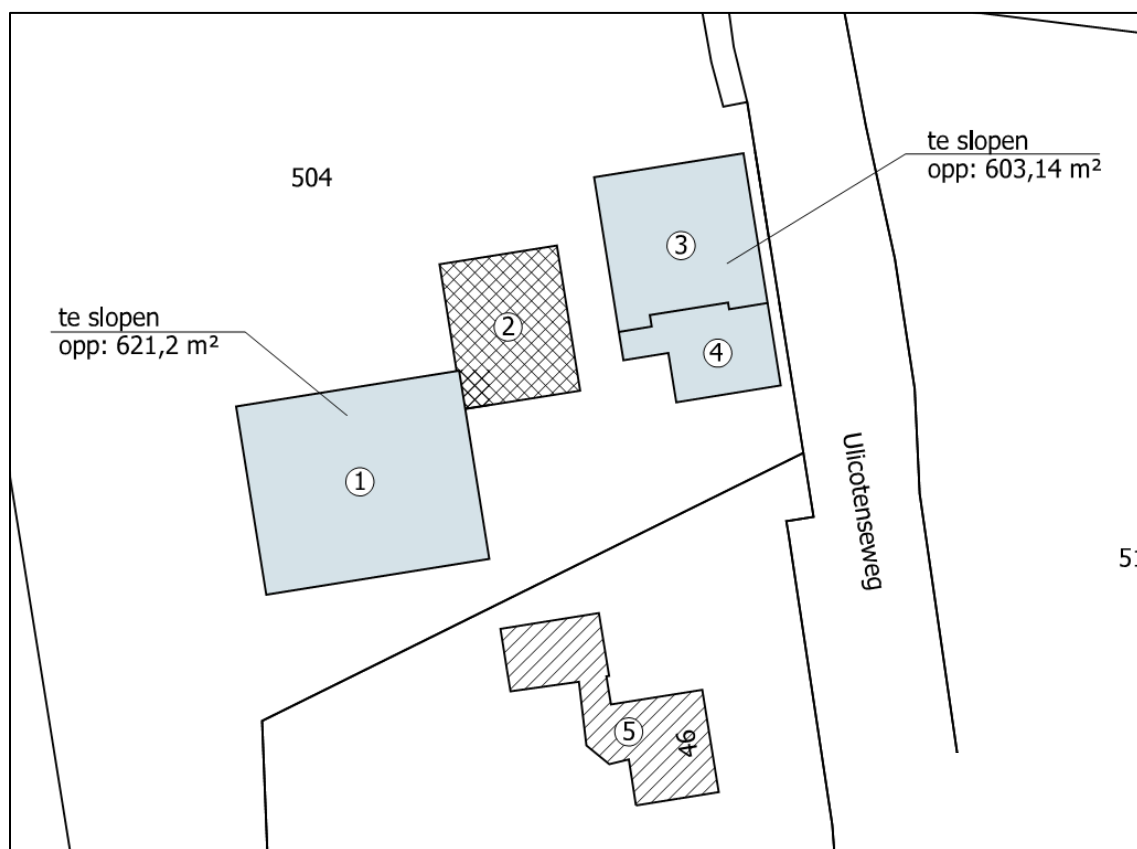
Een BIO-woning dient ter plaatse landschappelijk ingepast te worden. Belangrijk uitgangspunt hier is dat vertuining dient te worden voorkomen. Om het woonperceel passend te maken in de omgeving zal het perceel middels diverse erfbeplanting aangekleed worden. Hierbij zal gebruik gemaakt worden van inheemse soorten die op de aanwezige bodemsoort goed kunnen groeien en/of bloeien. Uit de nevenstaande afbeelding blijkt dat beide percelen waarop de BIO-woningen zijn voorzien tezamen aan de zuid- en oostzijde middels een houtsingel omkaderd worden.

3.3 Verkeer en parkeren deelgebied Bosweg 4-6

De woonpercelen aan de Bosweg 4-6 worden bereikbaar middels een oprit. Voor wat betreft het parkeren is per woning ruimte gereserveerd op eigen terrein in de vorm van een garage en opstelplaatsen op de oprit.



Impressiebeelden nieuw op te richten BIO-woningen aan de Bosweg 4-6.



Weergave toekomstige situatie Ulicotenseweg 46.

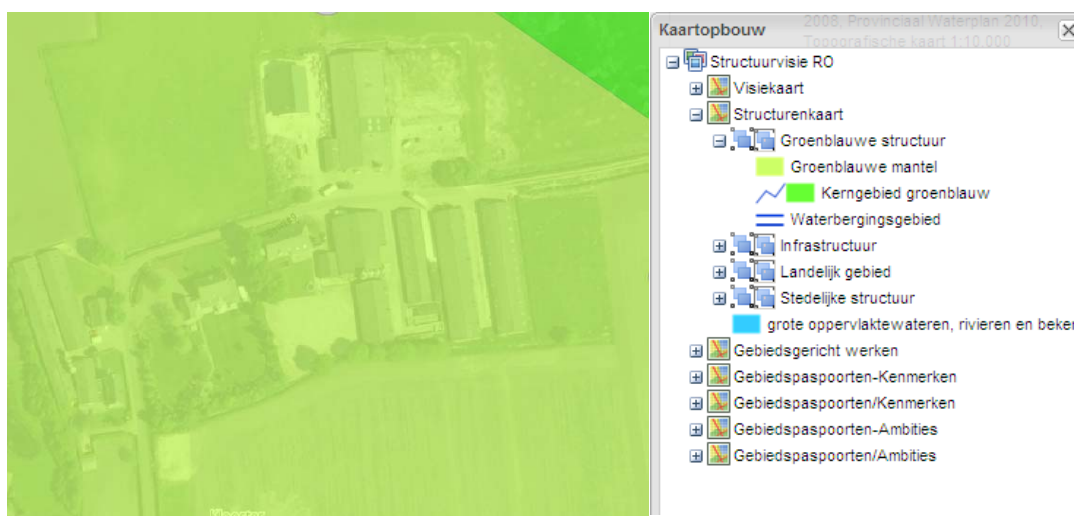
3.4 Deelgebied Ulicotenseweg 46

Ter plaatse van het deelgebied Ulicotenseweg 46 zullen de bestaande bedrijfsgebouwen worden gesloopt (nr. 1, 3 en 4). Totaal gaat het om een circa 1.525 m². De bedrijfswoning en één bijgebouw zullen blijven staan (nr. 2 en 5). Ten aanzien van de landschappelijke inpassing en de parkeermogelijkheden blijft de bestaande situatie gehandhaafd.

4 Beleidskader

4.1 Inleiding

In verband met een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse van het deelgebied Bosweg 4-6 is het noodzakelijk de ontwikkeling te toetsen aan het vigerende ruimtelijke beleid. In onderhavig hoofdstuk vindt deze toetsing plaats. Voor het deelgebied Ulicotenseweg 46 is enkel toetsing aan het vigerende bestemmingsplan nodig in verband met de daarin opgenomen wijzigingsmogelijkheid.



Uitsnede Structurenkaart met weergave locatie Bosweg 4-6. Bron: provincie Noord-Brabant, 2010.

4.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO), 2010

De SVRO, vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en in werking getreden per 1 januari 2011, 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, zuinig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengesochte natuurgebieden en de concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen.

Het deelgebied van de voorziene woningbouw aan de Bosweg 4-6 ligt volgens de provinciale Structurenkaart in de Groenblauwe mantel. Deze mantel bestaat overwegend uit gemengd agrarisch gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water (-beheer)

en landschap is in de Groenblauwe mantel een belangrijke opgave. Ook een aantal groene gebieden door én nabij de stedelijke omgeving zijn onderdeel van de Groenblauwe mantel. Stedelijke ontwikkelingen (waaronder woningbouw) zijn zeer beperkt mogelijk. De ligging van het deelgebied in een bebouwingsconcentratie biedt op basis van de Verordening ruimte 2011 wel mogelijkheden voor de realisatie van woningen.

Verordening ruimte 2011 (fase 1 en fase 2)

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 Verordening ruimte 2011 is door Provinciale Staten vastgesteld op 17 december 2010 en in werking getreden op 1 maart 2011. De bepalingen zoals opgenomen in deze verordening zijn gebaseerd op het bestaande provinciale beleid zoals dat voorheen opgenomen was in de Interimstructuurvisie, de Paraplunota en de regionale uitwerkingsplannen.

De realisatie van BIO-woningen is binnen het nieuwe beleid van de provincie op termijn niet meer mogelijk. Binnen de vastgestelde Verordening ruimte 2011 is op basis van artikel 11.4 in relatie met 14.4 lid 3 echter wel middels een overgangsregeling de mogelijkheid geboden om alsnog op basis van het eerder vastgestelde provinciale BIO beleid woningbouw toe te staan. Dergelijke woningbouw dient plaats te vinden in een (vast te stellen of vastgestelde) bebouwingsconcentratie die tevens gelegen is binnen de groenblauwe mantel of binnen agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw. Het betreffende bestemmingsplan dat de woningbouw, op basis van het eerder genoemde artikel, mogelijk maakt dient voor 1 juli 2011 vastgesteld te zijn.

Aan de bouw van woningen in een bebouwingsconcentratie zijn op basis artikel 11.4 lid 2 een aantal voorwaarden verbonden. Zo moet er sprake zijn van een kwaliteitsverbetering ter plaatse en dienen de nieuwe woningen landschappelijk ingepast te worden.

Beleidsnota “Verbrede inzet van de aanpak Ruimte voor Ruimte”

De beleidsnota “Verbrede inzet van de aanpak Ruimte voor Ruimte” (vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 27 juni 2006) is opgesteld om de mogelijkheden te verruimen zodat naast de intensieve veehouderij ook glastuinbouwbedrijven en andere bedrijven met ongewenste bebouwing in het buitengebied kunnen deelnemen aan een soortgelijke regeling als Ruimte-voor-Ruimte. Daarnaast geeft deze beleidsnota een verdere invulling vanuit de Beleidsnota “Buitengebied in Ontwikkeling”.

Met betrekking tot onderhavig project is enkel de verdere invulling van de beleidsnota “Buitengebied in Ontwikkeling” van toepassing (hoofdstuk 3 van de beleidsnota “Verbrede inzet van de aanpak Ruimte voor Ruimte”). Hierin zijn enkele beleidsregels vermeld waarmee de gemeente een eigen beleid kan opstellen met betrekking tot de mogelijkheid van het toestaan van burgerwoningen in het buitengebied.

De 3 thema's die zijn vermeld in de beleidsnota zijn:

1. Beleidsregels verbrede inzet regeling Ruimte voor Ruimte;
2. Beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling en Ruimte voor Ruimte;
3. Provinciale subsidies voor sanering en sloop.

Onderhavige projectlocatie heeft betrekking op thema 3 van deze beleidsnota. Een uitwerking hiervan is opgenomen in paragraaf 4.4 van voorliggend bestemmingsplan.

Beleidsnota "Buitengebied in Ontwikkeling" (BiO)

De Beleidsnota "Buitengebied in ontwikkeling" (vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 20 juli 2004) is opgesteld om ontwikkelingen in het Brabantse platteland te behouden en waar mogelijk te verbeteren. Het voormalige streekplan "Brabant in Balans" vormt de basis voor deze beleidsnota. In de beleidsnota worden verschillende onderwerpen beschreven waarvoor er door de gemeente specifiek beleid kan worden opgesteld. De beleidsnota is onderverdeeld in verschillende beleidslijnen waaronder "Beleidslijn bebouwingsconcentraties", "Beleidslijn Voormalige agrarisch bedrijfslocaties in het Buitengebied", "Beleidslijn Paardenhouderij" en "Beleidslijn Nevenfuncties en verbrede landbouw". De beleidslijn "Bebouwingsconcentraties" is van toepassing op onderhavige situatie.

In de beleidslijn "Bebouwingsconcentraties" is vermeld dat nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn indien door middel van een rood-voor-rood-constructie een bijdrage wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit. Toevoegen van burgerwoningen is alleen mogelijk mits dit een onderdeel vormt van, of direct gekoppeld is aan, een ruimte-voor-ruimteontwikkeling. Een ruimte-voor-ruimteontwikkeling of rood-voor-rood-constructie kan door de gemeente specifiek worden vastgesteld.

4.3 Toetsing aan het provinciaal beleid

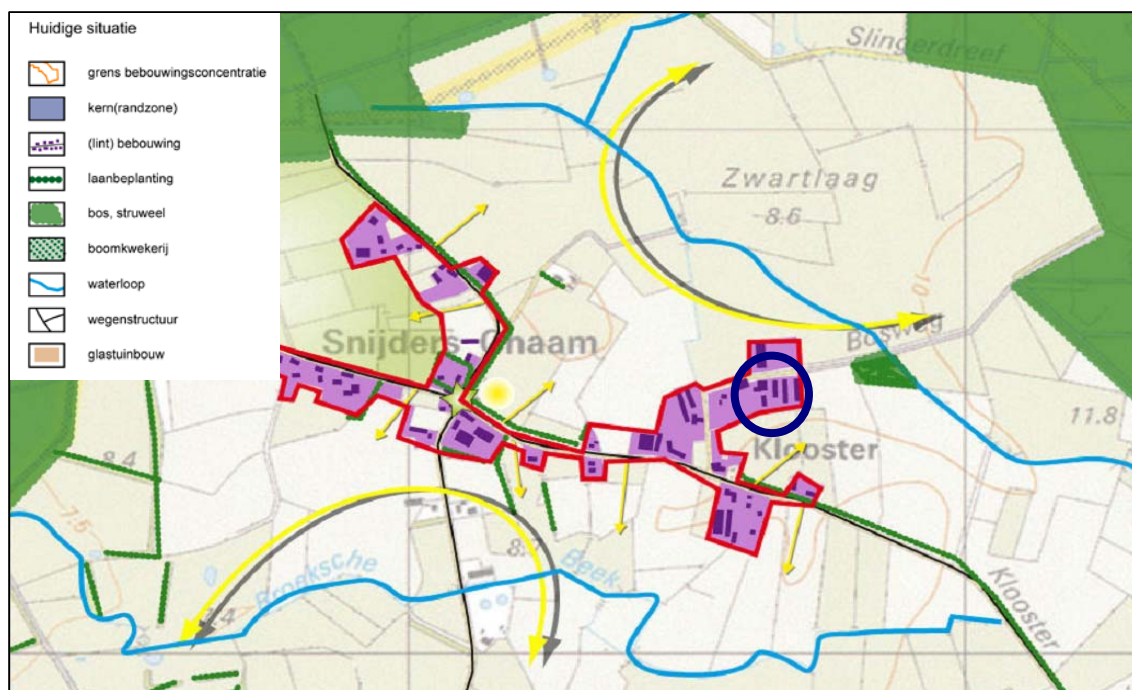
In onderhavig project is sprake van nieuwbouw van twee burgerwoningen in het buitengebied. Volgens de Structuurvisie en de Verordening ruimte 2011 is het niet toegestaan om nieuwe burgerwoningen te realiseren in het buitengebied. Doordat de projectlocatie gelegen is in de groenblauwe mantel en de bouwlocatie van de woningen gelegen is een bebouwingsconcentratie (zie paragraaf 4.4 van de voorliggende toelichting) zijn er op basis van artikel 14.4 lid 3 in combinatie met artikel 11.4 van de Verordening ruimte 2011 echter wel mogelijkheden om burgerwoningen toe te staan. Deze mogelijkheden zijn vermeld in de beleidsnota "Verbrede inzet van de aanpak Ruimte voor Ruimte".

Vanuit deze beleidsnota heeft de gemeente Alphen-Chaam een structuurvisie opgesteld. Deze structuurvisie wordt in paragraaf 4.3 verder behandeld. Ook in de Nota BIO wordt de mogelijkheid geboden om nieuwe ontwikkelingen (waaronder woningbouw) mogelijk te maken. Dit vindt dan plaats middels een rood-voor-groen-constructie waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit. Onderhavig plan maakt gebruik van deze mogelijkheid.

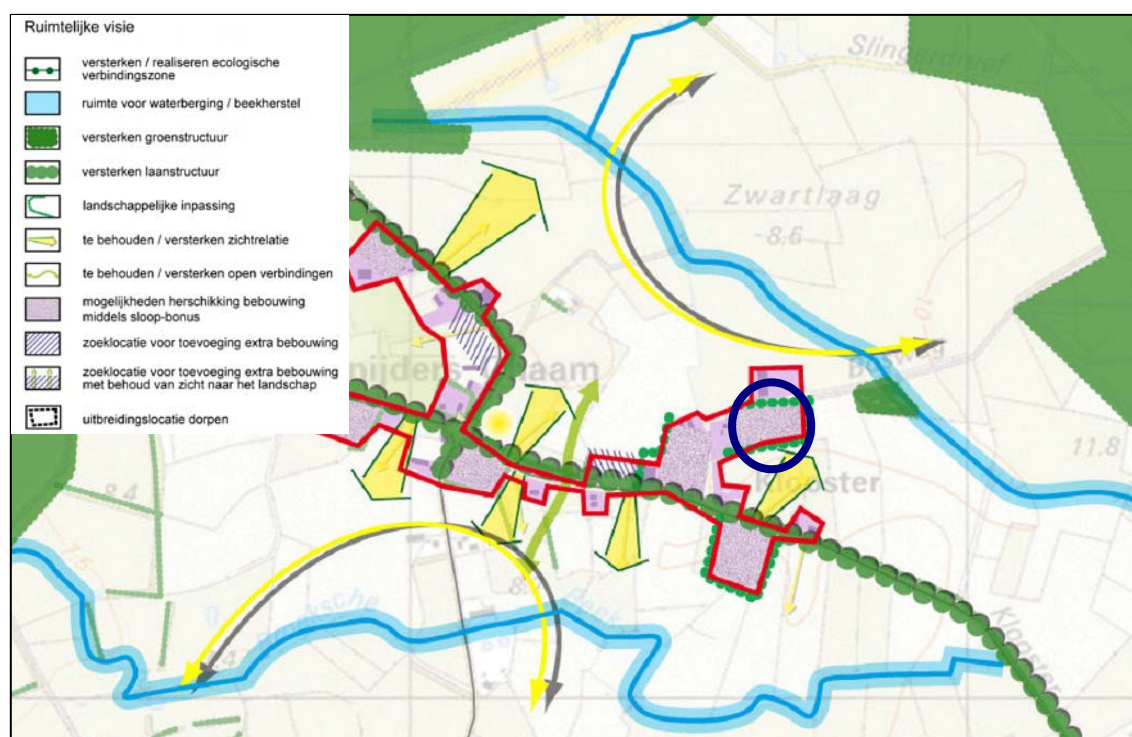
Ook in de Nota BiO wordt de mogelijkheid geboden om nieuwe ontwikkelingen (waaronder woningbouw) mogelijk te maken. Dit vindt dan plaats middels een rood-voor-rood-constructie, waarmee door middel van sloop van bedrijfsgebouwen een bijdrage wordt geleverd aan de

ruimtelijke kwaliteit. Onderhavig plan maakt gebruik van deze mogelijkheid. Door de initiatiefnemers wordt in totaal 6.407,19 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt. Op de locatie Bosweg 4-6 worden alle gebouwen en overige bouwwerken gesloopt met uitzondering van de bestaande woning met garage. Het betreft een oppervlakte van circa 4.883 m². De rest van de bebouwing wordt gesloopt op het adres Ulicotenseweg 46. Hiervoor is een overeenkomst gesloten met de eigenaar van het bedrijf. De bestaande woning, garage en loods blijven op het perceel aanwezig.

In onderhavige situatie ontstaat tenslotte geen belemmering in het kader van de reconstructie. De afstand van de nabijgelegen intensieve veehouderijen is te groot voor de te realiseren woning m belemmerend te werken.



Huidige situatie bebouwingsconcentratie Snijders-Chaam met weergave deelgebied Bosweg 4-6.



Ruimtelijke visie bebouwingsconcentratie Snijders-Chaam met weergave deelgebied Bosweg 4-6.

4.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie “Buitengebied in Ontwikkeling”

De structuurvisie “Buitengebied in ontwikkeling” (vastgesteld op 25 juni 2009 door de gemeenteraad) van de gemeente Alphen-Chaam is opgesteld om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te behouden en mogelijk te versterken. Deze structuurvisie komt voort uit de eerder beschreven provinciale beleidsnota “Buitengebied in Ontwikkeling” en het provinciale beleid “Verbrede inzet van de aanpak Ruimte voor Ruimte”.

In de structuurvisie zijn er verschillende bebouwingsconcentraties vermeld waar verruimende mogelijkheden worden geboden op het gebied van verbrede landbouw, wonen en kleinschalige niet aan het buitengebied verbonden bedrijvigheid op voormalige agrarische bedrijfslocaties.

Daarnaast zijn er in de structuurvisie mogelijkheden vermeld om woningen in het buitengebied op te richten. Het primaire doel van deze structuurvisie is de kwaliteit van het buitengebied te verbeteren.

Voor vrijkomende agrarische bedrijfslocaties binnen een bebouwingsconcentratie zijn er door de provincie in de beleidsnota enkele voorwaarden gesteld om niet aan het buitengebied verbonden bedrijvigheid toe te staan. De gewenste kwaliteitsverbetering door vrijkomende agrarische bedrijfslocaties in een bebouwingsconcentratie anders te benutten kan op verschillende manieren tot stand komen. Er zijn verschillende constructies zoals “Rood-voor-Rood”, “Rood-voor-Groen” en Fonds Kwaliteitsverbetering. Voor onderhavig plan is de constructie “Rood-voor-Groen” relevant.

Rood-voor-Rood kan worden toegepast bij functieverandering van het bedrijf. Hiervoor wordt overtollige bestaande bebouwing gesloopt. Er mag een maximale oppervlakte blijven behouden om daarin het bedrijf uit te voeren. De te behouden oppervlakte is afhankelijk van het type bebouwingsconcentratie en de nieuwe functie.

Met betrekking tot het toestaan van nieuwe bedrijfswoningen wordt de provinciale beleidsnota “Verbrede inzet van de aanpak Ruimte voor Ruimte” aangehouden. Om kwaliteitsverbetering van het buitengebied te realiseren hanteert de gemeente Alphen-Chaam de thema’s 2 en 3 uit de beleidsnota.

Volgens de structuurvisie zijn nieuw te bouwen woningen alleen toegestaan binnen de door de gemeente aangegeven locaties binnen bebouwingsconcentraties. In de structuurvisie is een maximum gesteld aan het aantal nieuwe te bouwen woningen door toepassing van bovenstaande thema’s (maximaal 41 woningen). Er mogen van deze 41 woningen 20 woningen gerealiseerd worden op basis van thema 2 van de beleidsnota “Verbrede inzet van de aanpak Ruimte voor Ruimte” en 21 op basis van thema 3 van dezelfde provinciale beleidsnota. Voor het toestaan van woningen zijn enkele voorwaarden gesteld. De basisvoorwaarde is dat er per woning € 150.000,- wordt gestort in het Fonds kwaliteitsverbetering Buitengebied of dat er

3.000 m² aan ongewenste bebouwing wordt gesloopt binnen de gemeente Alphen-Chaam. In ruil hiervoor zal er door gemeente een bouwkaavel worden toegekend binnen een bebouwingsconcentratie.

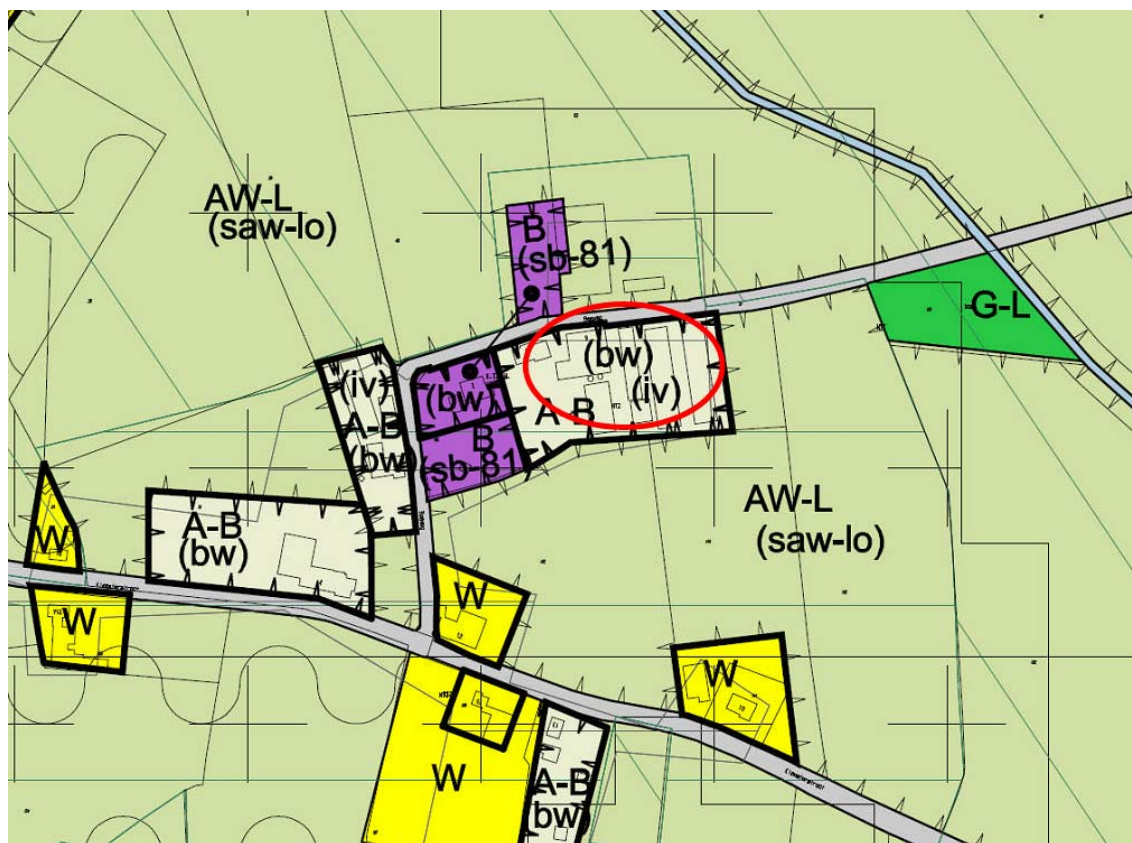
Voor dit project wordt ingestoken op thema 3. Dat betekent dat de initiatiefnemer ongewenste bebouwing zal slopen zodat er op de locatie Bosweg 4-6 twee nieuwe woningen gerealiseerd kunnen worden. De locatie aan de Bosweg is gelegen in de bebouwingsconcentratie Snijders-Chaam. De voorgenomen locatie is op de visiekaart van de structuurvisie bestemd als mogelijkheden herschikking bebouwing middels sloop-bonus. Op deze locatie is het toegestaan om nieuwe woningen te realiseren indien ongewenste bebouwing wordt gesloopt.

Uitvoeringsregeling “Buitengebied in Ontwikkeling”

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft voor de structuurvisie “Buitengebied in Ontwikkeling” een uitvoeringsregeling “Buitengebied in Ontwikkeling” opgesteld. In deze uitvoeringsregeling zijn voorwaarden gesteld waaraan de ontwikkeling van woningen moet voldoen. De voorwaarden die aan bod komen zijn:

- Voorwaarden aan de locatie: De landschappelijke inpassing moet worden afgestemd op de omgeving, de afstanden van gebouwen tot aan de perceelsgrens dienen gerespecteerd te worden, een bijdrage moet worden geleverd aan de uitvoering van het programma ‘Kwaliteitsverbetering Buitengebied’ door sloop van tenminste 3.000 m² per woning of een financiële bijdrage van € 150.000,- per perceel.
- Bouwvoorschriften: hierbij worden de voorschriften uit het bestemmingsplan gehanteerd: maximale inhoudsmaat 750 m³, maximaal 100 m² bijgebouwen, goothoogte woning maximaal 4,5 meter en een dakhelling tussen 12 en 45°, goothoogte bijgebouwen maximaal 3 meter en nokhoogte maximaal 6 meter.
- Beeldkwaliteit: hierbij moet de woning, tuin en kavel passend zijn binnen het landschap en aansluiten bij de omliggende bebouwing.

Vanwege de keus voor de sloop van bebouwing dient voor realisatie van twee woningen op de locatie aan de Bosweg in totaal 6.000 m² aan bebouwing te worden gesloopt. Op de locatie Bosweg 4-6 worden alle gebouwen en overige bouwwerken gesloopt met uitzondering van de bestaande woning met garage. Het betreft een oppervlakte van circa 4.883 m². De rest van de bebouwing wordt gesloopt op het adres Ulicotenseweg 46. Hiervoor is een overeenkomst gesloten met de eigenaar van het bedrijf. De bestaande woning, garage en loods blijven op het perceel aanwezig. In totaal wordt er op beide percelen tezamen 6.407,19 m² aan bebouwing gesloopt.



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan Buitengebied Alphen-Chaam (rood = locatie deelgebied Bosweg 4-6).

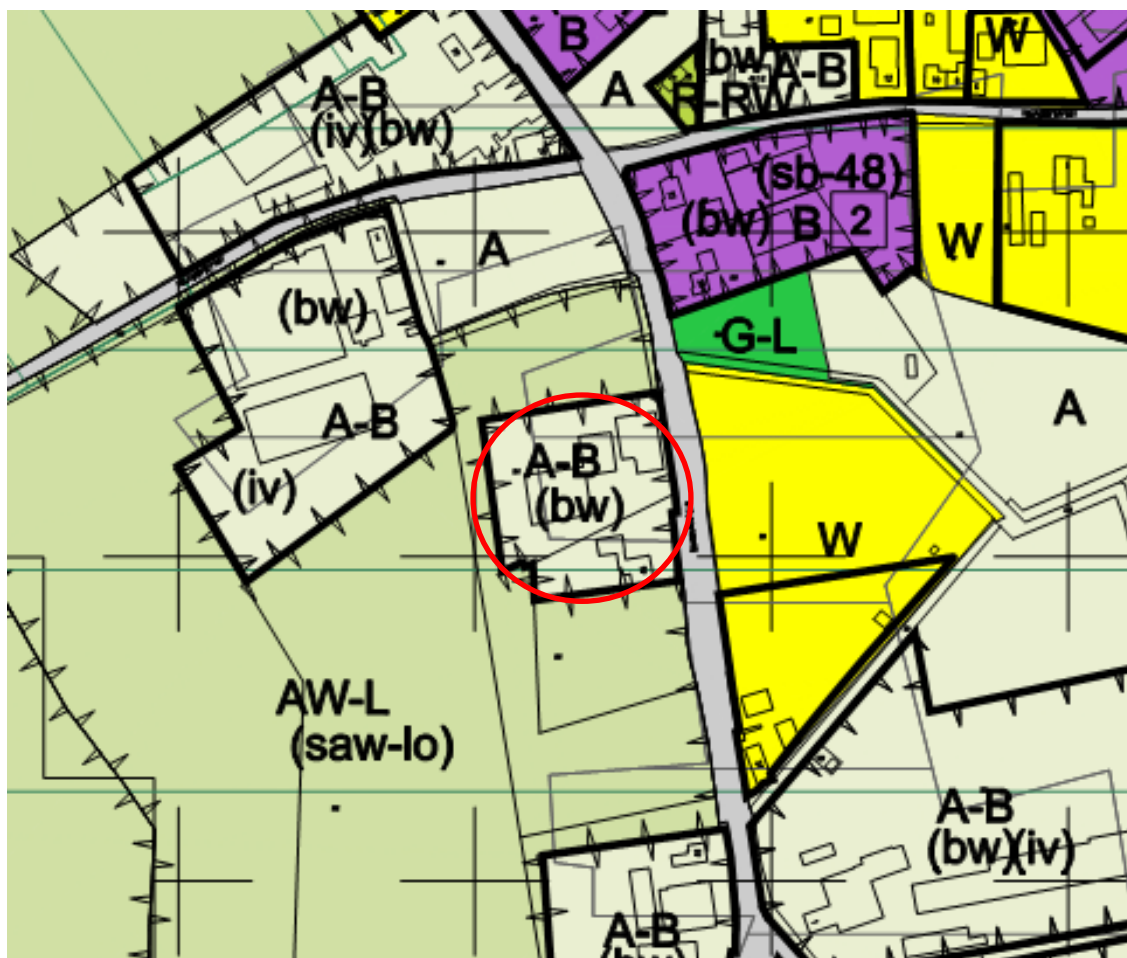
Bestemmingsplan Buitengebied Alphen-Chaam, 2010

Het bestemmingsplan is door de gemeenteraad gewijzigd vastgesteld op 11 februari 2010.

Deelgebied Bosweg 4-6

In dit bestemmingsplan is het deelgebied Bosweg 4-6 gelegen in de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch Bedrijf'. In de regels behorende bij deze bestemming is het toegestaan om bij beëindiging van het agrarisch bedrijf de bestemming te wijzigen naar de bestemming 'Wonen'. Hierbij dienen de overige gronden te worden herbestemd als 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden', overeenkomstig de omliggende gronden. Op de locatie Bosweg 4-6 worden naast de beëindiging van het agrarisch bedrijf ook twee nieuwe woningen gerealiseerd. Deze ontwikkeling is niet mogelijk volgens het vigerende bestemmingsplan.

Naast de hoofdbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' is de locatie gelegen in de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2', in de gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone – Verwevingsgebied' en in de gebiedsaanduiding 'Overig – Bebouwingsconcentratie 3'.



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan Buitengebied Alphen-Chaam (rood = locatie deelgebied Ulicotenseweg 46).

Deelgebied Ulicotenseweg 46

In dit bestemmingsplan is het deelgebied Ulicotenseweg 46 gelegen in de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch Bedrijf'. In de regels behorende bij deze bestemming is het toegestaan om bij beëindiging van het agrarisch bedrijf de bestemming te wijzigen naar de bestemming 'Wonen' (artikel 4.6.5). Hierbij dienen de overige gronden te worden herbestemd als 'Agrarisch gebied'. Op de locatie Ulicotenseweg 46 wordt in verband met de ontwikkeling aan de Bosweg 4-6 het agrarisch bedrijf beëindigd. De bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Deze ontwikkeling is mogelijk volgens het vigerende bestemmingsplan, mits:

- de wijziging van de bestemming geen onevenredige beperking oplevert van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven;
- de nieuwe woning aanvaardbaar is uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat;
- de in het gebied aanwezige waarden niet onevenredig worden aangetast.

De omzetting van het agrarisch bedrijf met bedrijfswoning naar een burgerwoning aan de Ulicotenseweg 46 is mogelijk binnen bovenstaande voorwaarden op grond van artikel 14 van de Wet geurhinder en veehouderij. Op de locatie is sprake van een voormalige veehouderij met bedrijfswoning. Doordat enkel de bedrijfswoning blijft bestaan verslechtert de situatie niet. De ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven blijven bestaan. Ook vanuit

milieuhygiënisch oogpunt zal er niks veranderen doordat er ter plaatse altijd al sprake is geweest van een woning. Tenslotte zullen de in het gebied aanwezige waarden niet worden aangetast, maar zelfs worden verbeterd met de sloop van de bedrijfsgebouwen behorende bij de voormalige veehouderij.

Naast de hoofdbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' is de locatie gelegen in de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2', in de gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone – Verwevingsgebied' en in de gebiedsaanduiding 'Overig – Bebouwingsconcentratie 2'.

4.5 Toetsing aan het gemeentelijk beleid

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is het niet mogelijk om rechtstreeks woningen te realiseren binnen het deelgebied Bosweg 4-6. De gemeente Alphen-Chaam heeft wel een structuurvisie opgesteld waarin er mogelijkheden zijn geboden om in het buitengebied een bouwkaavel toe te kennen op locaties waarop een woning mag worden gerealiseerd. De voorwaarde voor de oprichting van de woning en de inpassing in de directe omgeving zijn vermeld in de Uitvoeringsregeling "Buitengebied in Ontwikkeling". Geconcludeerd kan worden dat het realiseren van de woningen aan de Bosweg 4-6 in het buitengebied van de gemeente Alphen-Chaam mogelijk is mits men kan voldoen aan de voorwaarden zoals gesteld in de Structuurvisie "Buitengebied in Ontwikkeling" en de daarbij behorende uitvoeringsregeling. Aan deze regeling wordt voldaan. Het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning ter plaatse van deelgebied Ulicotenseweg 46 is mogelijk op grond van de Wet geurhinder en veehouderij.

5 Planologisch relevante aspecten

5.1 Inleiding

De oprichting van twee woningen aan de Bosweg 4-6 wordt in onderhavig hoofdstuk getoetst aan de planologisch relevante aspecten. Per aspect wordt aangegeven dat er geen belemmeringen zijn. De omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning aan de Ulicotenseweg 46 behoeft geen nadere toetsing aan de planologisch relevante milieuaspecten, omdat er sprake is van een bestaande woonsituatie.

5.2 Bodem

Door Agro Milieu is in augustus 2010 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het deelgebied Bosweg 4-6. Aanleiding voor het bodemonderzoek vormt de bouw van de twee woningen met bijgebouwen. Het doel van het verkennend bodemonderzoek is inzicht te krijgen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaats. Het onderzoek wordt uitgevoerd conform de Nederlandse Norm 5740 (NEN 5740) en AS 2000.

Zintuiglijk zijn er geen afwijkingen waargenomen op of rond de onderzochte locatie. Naar aanleiding van de analyseresultaten wordt het volgende geconcludeerd:

- de grondmengmonsters van de bovengrond zijn zeer licht verontreiniging met minerale olie. Metalen, PAK's en PCB's worden niet aangetroffen of worden gemeten in concentraties beneden de achtergrondwaarde;
- in het grondmengmonster van de ondergrond worden metalen, mineralie olie, PAK's en PCB' niet aangetroffen of worden gemeten in concentraties beneden de achtergrondwaarde;
- het grondwater is niet verontreinigd met metalen, vluchtige aromatische koolwaterstoffen, vluchtige organische chloorkoolwaterstoffen en mineralie olie.

De hypothese 'de gehele locatie is overdacht' dient verworpen te worden met betrekking tot de grond. De resultaten leveren geen gevaar op voor de volksgezondheid en/of het milieu. Vanwege de zeer lichte verontreiniging van minerale olie in de bovengrond wordt een nader onderzoek niet noodzakelijk geacht. Gelet op het doel van het onderzoek zijn er geen redenen die een belemmering of beperking hoeven te vormen bij de realisatie van de voorgenomen plannen. Het onderzoek is als bijlage aan onderhavig plan toegevoegd.

5.3 Kabels en leidingen

Ter plaatse van het deelgebied Bosweg 4-6 zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Indien nodig zal in een later stadium van onderhavig project een KLIC-melding worden uitgevoerd.

5.4 Externe veiligheid

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

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);

- b. het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen, wegen en spoorwegen);
- c. 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.

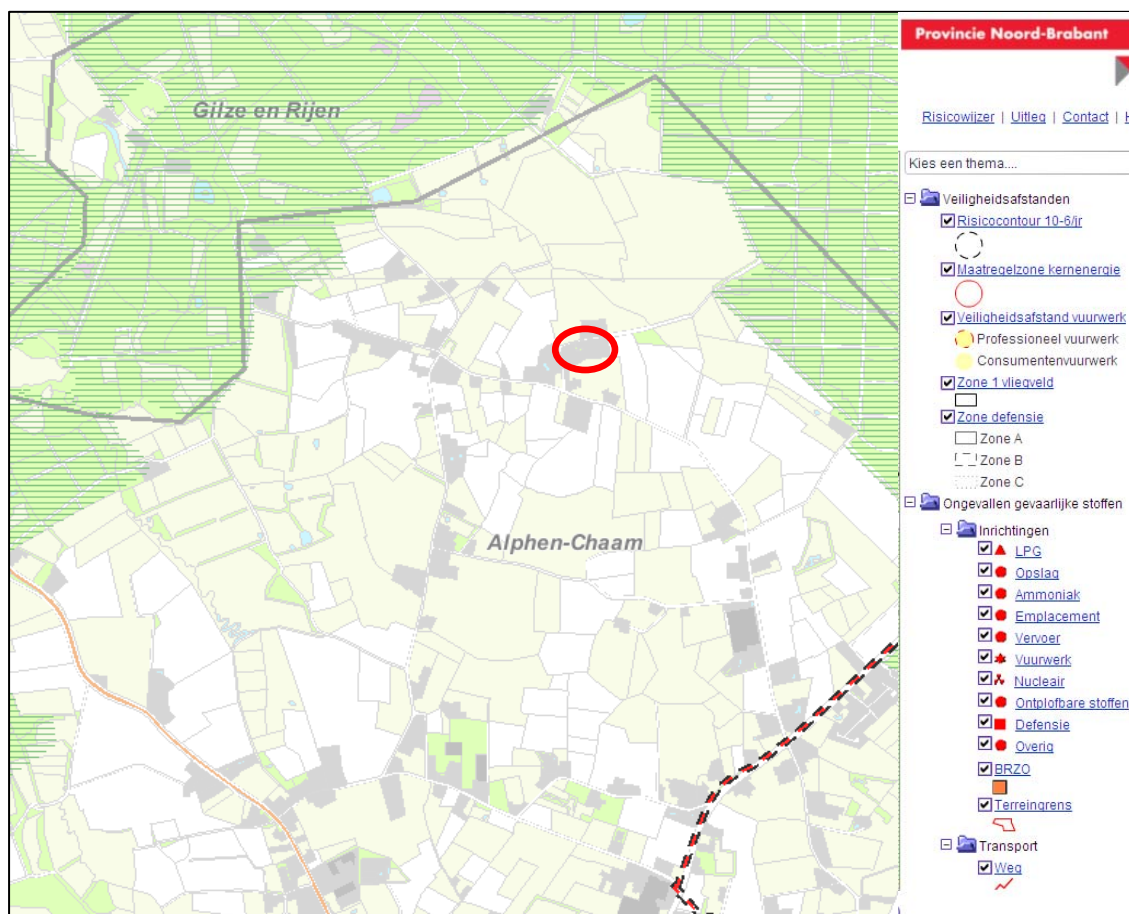
Inrichtingen

De externe veiligheid van inrichtingen heeft betrekking op de kans die bestaat om te overlijden buiten een inrichting als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Bij het bepalen van dit risico speelt de hoeveelheid opgeslagen gevaarlijke stoffen een belangrijke rol.

Er zijn geen bedrijven in de omgeving van de Bosweg 4-6 aanwezig die in het kader van onderhavig project relevant zijn in het kader van de BEVI. Dit blijkt uit de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant (zie afbeelding).

Transport

In 2003 is de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen verschenen. De Risicoatlas levert informatie voor de evaluatie van het externe veiligheidsbeleid en bevat een inventarisatie van de omvang van de risico's veroorzaakt door het vervoer over de weg van gevaarlijke stoffen.



Uitsnede risicokaart met aangeduid deelgebied Bosweg 4-6. Bron: provincie Noord-Brabant.

De risicoatlas kan worden gebruikt om na te gaan waar er aandachtspunten voor de externe veiligheid zijn, die bij lokale planontwikkeling gedetailleerd dienen te worden beoordeeld.

In de nabije omgeving van het deelgebied Bosweg 4-6 zijn geen wegen gelegen die opgenomen zijn in de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen.

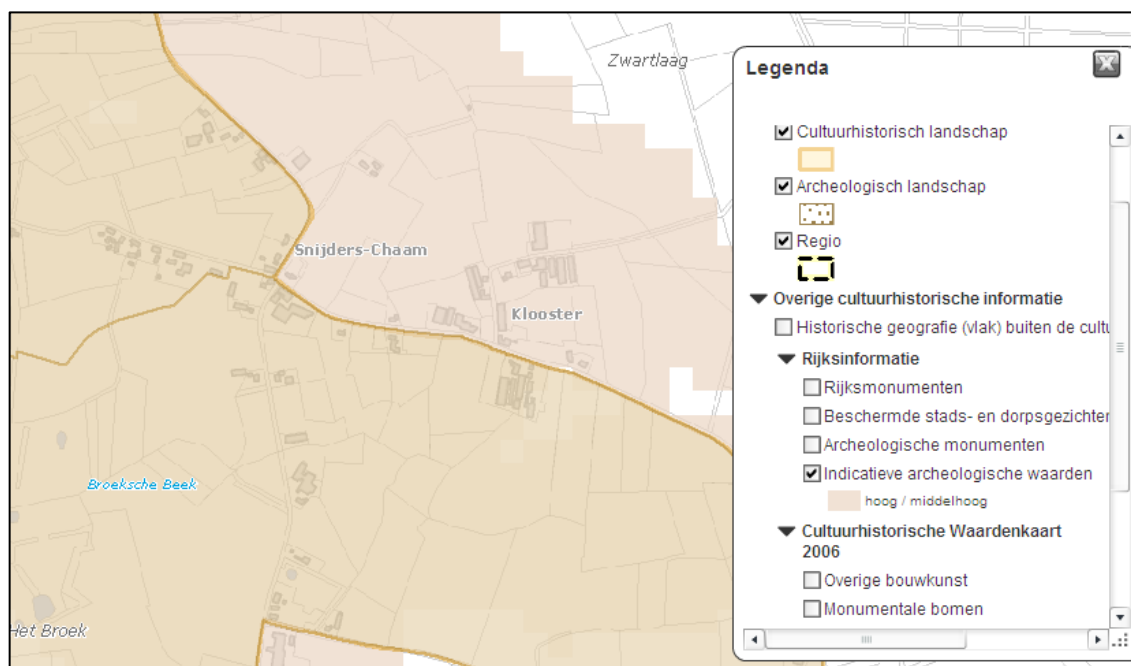
Voor het gebied zijn de overige aspecten niet van belang aangezien er geen spoortrajecten en luchthavens aanwezig zijn die voor belemmeringen zouden kunnen zorgen.

Geconcludeerd kan worden dat er voor dit project geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

5.5 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Uit de Cultuurhistorische Waardenkaart blijkt dat ter plaatse van het deelgebied Bosweg 4-6 geen monumenten, cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en/of landschappelijke waarden aanwezig zijn.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart met aangeduid deelgebied Bosweg 4-6.

Bron: provincie Noord-Brabant, 2010.

Archeologie

Op de provinciale Cultuurhistorische Waardekaart heeft de locatie Bosweg 4-6 gelegen een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

De nieuw te bouwen woningen worden gerealiseerd ter plaatse van de gesloopte stallen. Doordat de grond ter plaatse van de gesloopte stallen reeds is geroerd tot een diepte van 1,5 meter zijn er geen archeologische waarden meer te verwachten op de projectlocatie tot

deze diepte. De bouw van de woningen zal niet dieper gaan dan 1,5 meter. Aangenomen wordt dat daardoor geen belemmering voor de oprichting van de twee woningen ontstaat.

5.6 Watertoets

Het Waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor de waterkwantiteit en –kwaliteit in het onderhavige plangebied. De bestaande riolering in de omgeving van de Bosweg 4-6 en de Ulicotenseweg 46 is in beheer en eigendom van de gemeente Alphen-Chaam.

Ondanks de realisatie van de woningen aan de Bosweg 4-6 zal het verhard oppervlak op de locatie niet toenemen. Er wordt namelijk meer dan 3.000 m² aan gebouwen gesloopt. Het hemelwater afkomstig van de erfverharding zal worden geïnfiltreerd in de bodem. Het hemelwater vanaf de daken zal bij voorkeur ter plaatse worden geborgen, bijvoorbeeld door het plaatsen van een regenton.

De ontwikkeling van woningen aan de Bosweg 4-6 is niet vergunningplichtig in het kader van de Keur van Waterschap Brabantse Delta. In de Keur van Waterschap Brabantse Delta staat weergegeven dat het verboden is om zonder vergunning van het waterschap hemelwater, afkomstig van verhard oppervlak met een totaal oppervlakte van 2.000 m² of meer, op het oppervlaktewater te lozen. Onderhavig project blijft met de realisatie van twee woningen ruim onder de norm van 2.000 m².

Als uitgangspunt geldt verder dat er bij het project geen uitlogende materialen (bijvoorbeeld zinken goten) worden gebruikt die mogelijk de waterkwaliteit negatief kunnen beïnvloeden. De gebruikte bouwmaterialen voldoen allen aan het bouwstoffenbesluit. Het huishoudelijk afvalwater zal worden afgevoerd via het gemeentelijk riool.

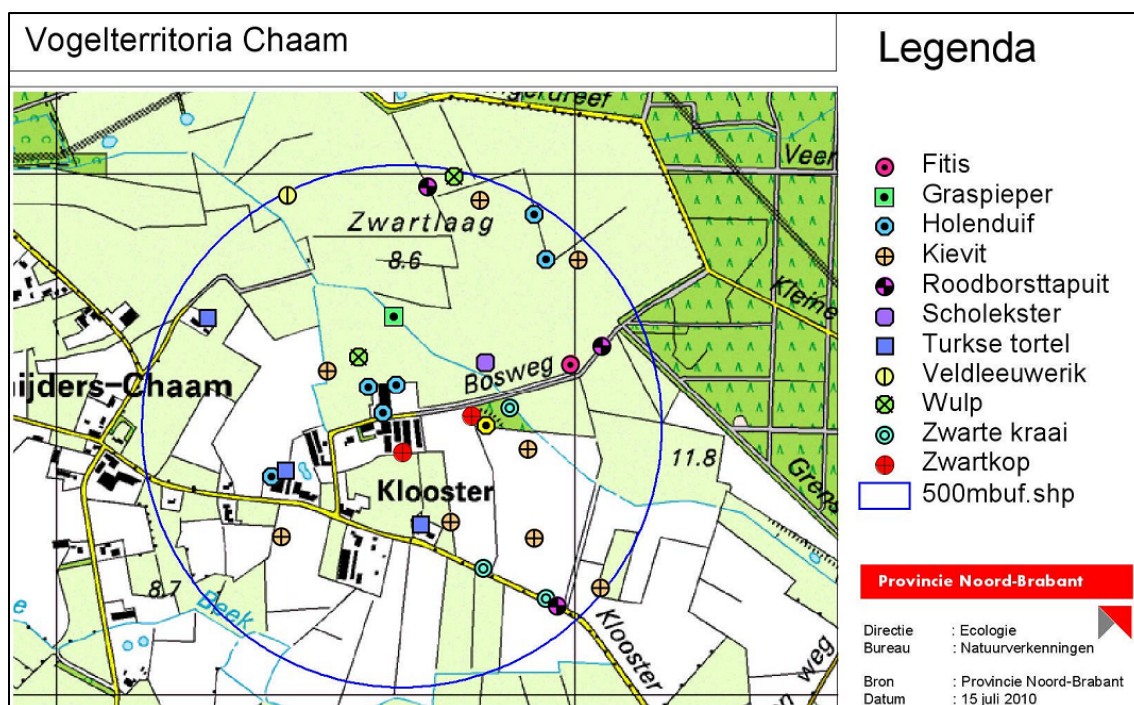
5.7 Flora en fauna

In het kader van de Flora- en faunawet worden planten- en diersoorten beschermd. De te beschermen soorten zijn in tabellen opgenomen. Mochten er op gronden waarop men activiteiten plaats laat vinden dan wel welke een andere bestemming krijgen beschermde soorten aanwezig zijn dan is de Flora- en faunawet van toepassing. Wanneer dit zo is dan kunnen voor verschillende zaken ontheffingen worden verleend. In enkele gevallen is een ontheffing niet noodzakelijk en in enkele gevallen zullen aanvullende maatregelen genomen moeten worden of kan een plan geen doorgang vinden.

Het deelgebied Bosweg 4-6 is niet gelegen binnen beschermingsgebieden die vallen onder een Speciale Beschermingszone in het kader van de EU-habitatrichtlijn en de EU-vogelrichtlijn en Natura 2000. Ook is deze locatie niet gelegen binnen of nabij een Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

De gronden waar de beoogde woningen op gerealiseerd worden hebben een agrarische bedrijfsfunctie. Vanwege de intensieve bebouwing en gebruik op het perceel mag aangenomen worden dat ter plaatse geen beschermde flora en fauna aanwezig zijn. Volledigheidshalve zijn nader geraadpleegd de beschikbare data van de provincie Noord-Brabant.

Door de provincie is onderzocht welke beschermde planten en diersoorten aanwezig zijn in Noord-Brabant. Op de hieronder weergegeven kaart is aangegeven welke vogels aanwezig zijn op of rondom de locatie aan de Bosweg 4-6.



De broedvogelinventarisaties die door de provincie Noord-Brabant worden uitgevoerd zijn zogenaamde territorium-karteringen. Een stip geeft aan dat de betreffende soort in het aangegeven jaar op de plek van de stip een territorium heeft gehad. Dit betekent niet dat de stippen op de aangeleverde verspreidingskaartjes de exacte nestlocaties weergeven. Aangezien een vogelsoort een territorium verdedigt met de intentie om daar te gaan broeden, geeft het aantal territoriumstippen een goede indicatie van het aantal vogels dat daadwerkelijk gebroed heeft of daar tenminste een poging toe heeft ondernomen. De gegevens zijn in 2002 verzameld. De provincie Noord-Brabant (Bureau Natuurverkenningen) geeft aan dat dit de meest actueel beschikbare gegevens zijn.

De volgende aangetroffen broedvogelsoorten verdienen extra aandacht bij de bescherming omdat ze bij besluit van 4 november 2004 (staatscourant 218) op de rode lijst staan vermeld.

- Graspieper - gevoelig
- Veldleeuwerik - gevoelig

Binnen het deelgebied Bosweg 4-6 is enkel de Zwartkop waargenomen. Deze soort dient geen extra aandacht te krijgen omdat deze niet op de rode lijst is vermeld. Ook in de directe omgeving van de projectlocatie zijn geen te beschermen vogels waargenomen.

Voor de Flora en vegetatiekartering is in 2005 een gebiedsdekkende kartering uitgevoerd. In het deelgebied Bosweg 4-6 zijn geen te karteren plantensoorten aangetroffen.

Op basis van het bovenstaande wordt dan ook niet verwacht dat ter plaatse van het deelgebied Bosweg 4-6 bijzondere waarden zijn ten aanzien van flora- en fauna. De kans dat een beschermde soort gevonden wordt op onderhavig perceel is dan ook zeer nagenoeg nihil.

De Flora- en faunawet is ook van toepassing wanneer activiteiten beschermde soorten kunnen aantasten in hun voortbestaan dan wel op een of andere wijze schadelijke effecten veroorzaken. Om de woningen te realiseren zullen er tijdelijk rondom een aantal extra activiteiten plaats vinden. Deze activiteiten betreffen met name bouwactiviteiten en extra aan- en afvoerbewegingen tijdens de bouwfase. Gezien het feit dat de kans op de aanwezigheid op beschermde soorten nagenoeg nihil is wordt niet verwacht dat de eerder genoemde activiteiten zodanig van aard zijn dat zij beschermde soorten in hun voortbestaan aantasten dan wel op een andere wijze schadelijk beïnvloeden.

5.8 Bedrijven en milieuzonering

Door Van Dun Advies is in juli 2010 een onderzoek uitgevoerd naar de 'omgekeerde werking' in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij ten behoeve van het oprichten van woningen aan de Bosweg 4-6.

Doel van dit onderzoek is het beoordelen of de omliggende agrarische bedrijven belemmerd zouden kunnen worden in hun functioneren door toedoen van de nieuwe woningen.

Uit de berekening blijkt dat ter plaatse van de op te richten woningen aan de Bosweg 4-6 de geurnorm van 14 OUE/ m³ niet wordt overschreden. Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan is buiten de contour gelegen van de betreffende agrarische bedrijven. Hierbij worden de vergunde rechten van de betreffende ondernemers in voldoende mate gerespecteerd.

Ten aanzien van het woon- en leefklimaat kan geconcludeerd worden dat de woning buiten de door gemeente Alphen-Chaam aangegeven norm van 14 OUE, gelegen is. Conform de uitgangspunten van de gemeente Alphen-Chaam is er ter plaatse dan sprake van een goed woon- en leefklimaat. Geconcludeerd kan worden dat de realisatie van de woningen, vanuit het oogpunt geurhinder, geen beperkingen ondervindt en dus voldoet aan de bestaande wetgeving. Het onderzoek is als bijlage aan onderhavig plan toegevoegd.

Ten aanzien van het deelgebied Ulicotenseweg 46 wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. In de nabije omgeving van het deelgebied ligt aan de Houtgoorstraat 3 een kalvermesterij. Conform de Wet geurhinder en veehouderij moet bij de oprichting van nieuwe woningen worden getoetst aan de geurbelasting. Onderhavige woning is echter een bestaande bedrijfswoning die wordt omgezet naar burgerwoning. Het omzetten van de bestemmings 'Agrarisch' naar 'Wonen' heeft geen invloed op de geursituatie. Agrarische bedrijfswoningen bij een veehouderij en voormalige agrarische bedrijfswoningen hoeven niet te worden getoetst bij een milieuvergunningaanvraag. Geconcludeerd kan worden dat het omzetten naar een burgerwoning ter plaatse van de Ulicotenseweg 46 geen belemmering oplevert in het kader van bedrijven & milieuzonering.

5.9 Wegverkeerslawaaï

Voor het deelgebied Bosweg 4-6 is in het kader van de Wet geluidhinder door Greten Raadgevende Ingenieurs in september 2010 een akoestisch onderzoek uitgevoerd om de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen aan de Bosweg te bepalen. Uit het onderzoek blijkt dat de toetsingswaarde als gevolg van wegverkeerslawaaï maximaal 39 dB Lden ter plaatse van de noordgevel van de westelijke woning en maximaal 38 dB Lden ter plaatse van de noordgevel van de oostelijke woning bedraagt. Aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden wordt derhalve voldaan. Het onderzoek is als bijlage aan onderhavig plan toegevoegd.

5.10 Luchtkwaliteit

In het kader van de planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van de nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de eisen in beeld te worden gebracht.

De luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

1. er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
2. een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
3. een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
4. een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), dat in werking is getreden op 1 augustus 2009 nadat de EU derogatie (verlening van de termijn waarbinnen luchtkwaliteitseisen gerealiseerd moeten zijn) heeft verleend.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, infrastructuur, kantoor- en woningbouwlocaties en activiteiten of handelingen) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook indien aannemelijk gemaakt kan worden dat een gepland project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Voor de realisatie van woningen betekent dit dat bij projecten waarbij sprake is van één ontsluitingsweg er 1.500 of meer woningen gerealiseerd worden, middels een projectsaldering moet worden aangetoond dat voldaan kan worden aan de luchtkwaliteitseisen. Voor projecten waarbij sprake is van twee of meer ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, is een ondergrens 3.000 woningen van toepassing.

Onderhavig project betreft de realisatie van twee woningen aan de Bosweg 4-6 te Chaam. Gesteld kan worden dat de verkeersaantrekkende werking in vergelijking met de realisatie van 1.500 woningen van een dermate kleine schaal is dat verwacht mag worden dat het project kan

worden beschouwd als een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Daarnaast verdwijnt ter plaatse een agrarisch bedrijf. Hierdoor verdwijnen de bijbehorende vervoersbewegingen hetgeen een positieve invloed heeft op de luchtkwaliteit. Een nader onderzoek naar de invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse wordt niet noodzakelijk geacht.

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:

Agrarisch met waarden – Landschapswaarden (Enkelbestemming)

De voor Agrarisch met waarden – Landschapswaarden aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch gebruik en tevens wordt de landschappelijke en cultuurhistorische karakteristiek bewaakt. Extensieve openluchtrecreatie, zoals fietsen en wandelen, waarvan geen verstoring op de aanwezige waarden uitgaat, is eveneens toegestaan.

In deze bestemming gelden beperkingen wat betreft bebouwingsmogelijkheden en is er een mogelijkheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning, met betrekking tot eventuele werkzaamheden die de landschappelijke waarden kunnen verstoren, van toepassing. Bebouwing in de vorm van gebouwen is niet toegestaan. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn in de vorm van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen toegestaan. Vormverandering, vergroting van bestemmingsvlakken van agrarische bedrijven (onder andere voor de bouw van permanente teeltondersteunende voorzieningen) en bestemmingswijzigingen zijn gekoppeld aan een wijzigingsbevoegdheid. De tijdelijke voorzieningen en overige teeltondersteunende voorzieningen kunnen binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' door middel van een omgevingsvergunning en onder voorwaarden worden opgericht.

De bebouwingsregels voor gebouwen en 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. Met een omgevingsvergunning is het mogelijk woningen op een andere plaats te herbouwen. Binnen de bestemming is de

landschappelijke inpassing van de woningen verzekerd middels bijgevoegde bijlage bij de regels.

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 omgevingsvergunning 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 omgevingsvergunning kan worden verleend.

Indien de ingreep waarvoor een omgevingsvergunning wordt gevraagd, kan leiden tot aantasting van archeologische waarden, kunnen voorwaarden aan het verlenen van een omgevingsvergunning worden verbonden. De voorwaarden kunnen zijn: planaanpassing, 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.

6.3 Gebiedsaanduidingen

In dit bestemmingsplan komt de volgende gebiedsaanduiding voor:

Gebiedsaanduiding Reconstructiewetzone - Verwevingsgebied

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. In onderhavig plan zijn de deelgebieden Bosweg 4-6 en Ulicotenseweg 46 gelegen binnen de aanduiding 'Reconstructiewetzone – Verwevingsgebied' en derhalve is deze aanduiding overgenomen in onderhavig plan. Aan deze aanduiding is verder geen juridische regeling verbonden.

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 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Vooroverleg

Provincie Noord-Brabant

Naar aanleiding van ambtelijk overleg is besloten voor onderhavig bestemmingsplan geen vooroverlegreactie van de provincie te vragen. Het bestemmingsplan heeft immers als basis de gemeentelijke structuurvisie voor het buitengebied waarin de realisatie van onderhavig project is toegestaan. Deze structuurvisie is reeds door de provincie beoordeeld en aangepast naar aanleiding van de toentertijd gegeven overlegreactie.

8.2 Inspraak

Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening is besloten geen inspraakmogelijkheid te bieden voor onderhavig plan.

8.3 Ter visie legging

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 21 december 2010 t/m 31 januari 2011 ter visie gelegen. In het kader van deze inspraakmogelijkheid is één zienswijze binnengekomen. In deze paragraaf wordt de zienswijze samengevat en wordt de beantwoording van de gemeente weergegeven.

Zienswijze

De provincie Noord-Brabant heeft een zienswijze ingediend over het ontwerpbestemmingsplan. De te behalen en vereiste kwaliteitsverbetering wordt voldoende geacht. Er wordt echter wel gevraagd om een taxatie en de anterieure overeenkomst als bewijsstukken voor de kwaliteitsverbetering aan te leveren.

Over de taxatie kan het volgende worden opgemerkt. In de structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling is in hoofdstuk 6 opgenomen op welke wijze de kwaliteitsverbetering tot stand gebracht kan worden. In het geval van sloop is beargumenteerd aangegeven hoe groot de sloop dient te zijn in relatie tot het realiseren van een woning. In de Uitvoeringsregeling Buitengebied in Ontwikkeling dient in vergelijking met de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte 3x zoveel te worden gesloopt. In de provinciale regeling dienen tevens de dierrechten nog te worden doorgehaald. In beide regelingen kan er sprake zijn van een te stoppen bedrijf. In onderhavig plan stopt in een bebouwingsconcentratie een intensieve veehouderij. Door vergelijkbare kwaliteitsverbeteringen in hetzelfde cluster is er aan de Bosweg en Snijders-Chaam binnenkort geen sprake meer van enige intensieve veehouderij. Dit heeft uiteraard een gunstig effect op het woon- en leefklimaat en de landelijke uitstraling van het cluster.

De zienswijze van de provincie wordt dan ook deels gegrond geacht voor wat betreft de toelichting van het bestemmingsplan.

8.4 Wijzigingen

Ambtelijk is de anterieure overeenkomst toegezonden aan de provincie. Hierom is gevraagd kort na de terinzagelegging.

Aan de Ulicotenseweg 46 wordt de overtollige bebouwing eveneens gesloopt en zal de bestemming in Wonen worden aangepast. De in het verleden als bedrijfsruimte in tact gebleven boerderij (voormalige bedrijfswoning) wordt hiermee gesloopt. Het bestemmingsvlak, tevens bouwvlak is even groot opgenomen als de huidige bestemming agrarische bedrijf. Het bouwvlak is beperkt tot een diepte van 50 meter tot de Ulicotenseweg. Dit betreft een ambtshalve wijziging.

In de toelichting van het bestemmingsplan is met betrekking tot BiO-woningen de structuurvisie en de uitvoeringsregeling als bijlage opgenomen. Hiermee wordt deels tegemoet gekomen aan de zienswijze van de provincie.