

Bestemmingsplan

Goudbergseweg 8 te Strijbeek

Gemeente Alphen-Chaam



Bestemmingsplan

Goudbergseweg 8 te Strijbeek

Gemeente Alphen-Chaam

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlagen

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

Maart 2012

Projectgegevens:

TOE03-BR000001-01a

REG03-BR000001-01a

TEK03-BR000001-01a

Identificatienummer:

NL.IMRO.1723.BPGoudbergseweg8-VS01

Vastgesteld:

1 maart 2012

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl

– |

Inhoud

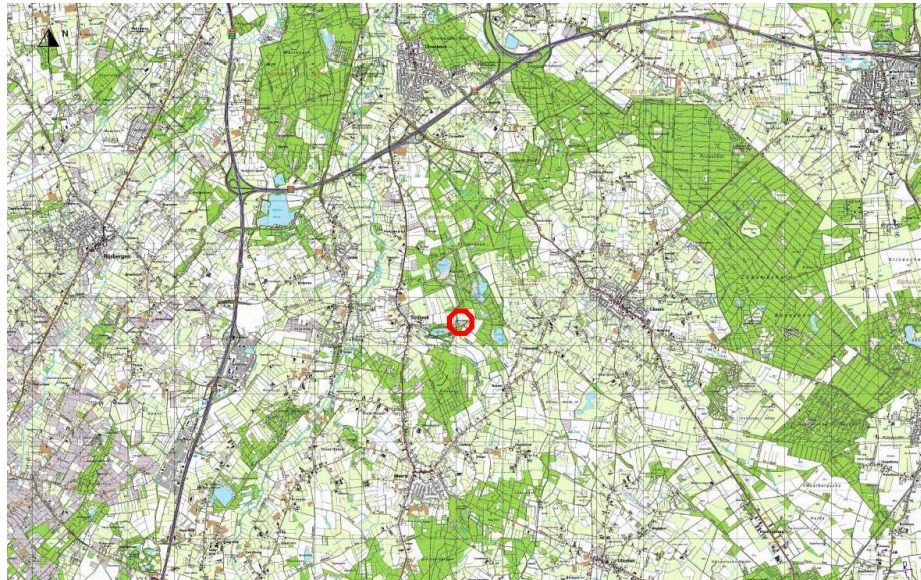
1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Opbouw van het bestemmingsplan	2
2	Huidige en toekomstige situatie	3
2.1	Huidige situatie	3
2.2	Toekomstige situatie	4
2.3	Beeldkwaliteit, landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering	5
3	Beleidskader	9
3.1	Provinciaal en regionaal beleid	9
3.2	Gemeentelijk beleid	16
4	Planologische aspecten	21
4.1	Flora en fauna	21
4.2	Milieu	22
4.3	Water	25
4.4	Cultuurhistorie en archeologie	28
4.5	Infrastructuur	29
4.6	Conclusie	30
5	Financiële haalbaarheid	31
6	Juridische planopzet	33
7	Procedure	35
8	Bronnen	37
8.1	Boeken en rapporten	37
8.2	Websites	37

Bijlage:

Resultaten HNO-tool

(Separate) bijlage:

— Quicksan flora en fauna



Figuur: topografie plangebied en omgeving (Provincie Noord-Brabant, 2005).



Figuur: luchtfoto plangebied en omgeving en globale begrenzing plangebied (Microsoft Corporation, 2011).

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie Goudbergseweg 8 te Strijbeek, gemeente Alphen-Chaam. Het is de bedoeling op deze locatie een pannenkoekenhuis te realiseren. Deze ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. Om het initiatief juridisch en planologisch mogelijk te maken wordt voor de locatie een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Over het initiatief is diverse malen contact geweest met de gemeente Alphen-Chaam, welke positief staat tegenover het initiatief.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Alphen-Chaam, aan de Goudbergseweg 8, ca. 1 km ten oosten van het dorp Strijbeek. Aan de over-/westzijde van de Goudbergseweg zijn een burgerwoning, een (voormalig) agrarisch bedrijf en een camping (De Goudberg) aanwezig. Ca. 500 m ten zuiden van het plangebied, in België, begint het Elsakker bos; enkele honderden meters ten oosten en noorden van het plangebied ligt de Strijbeekse heide, met een drietal vennen.

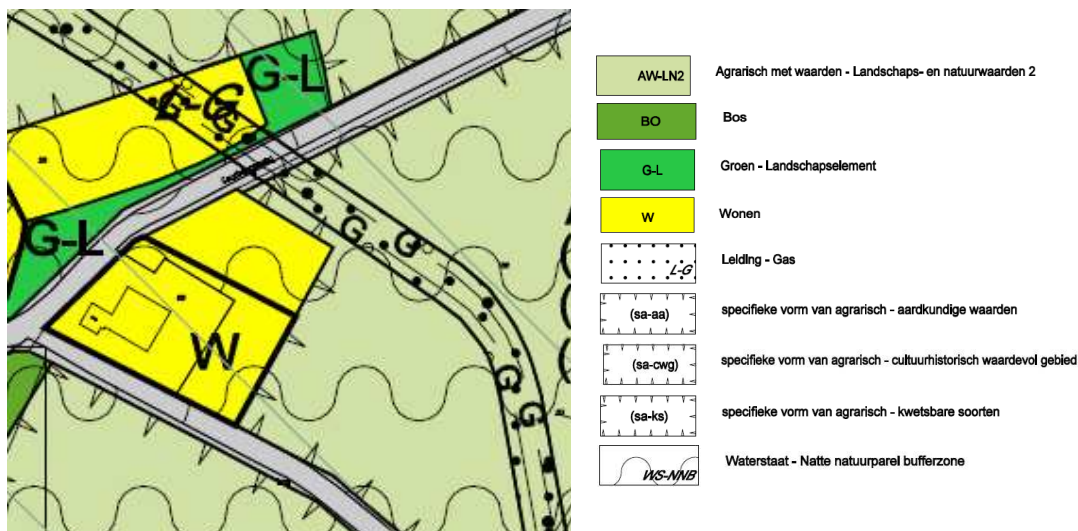
Het plangebied bestaat uit het perceel dat in het vigerend bestemmingsplan (zie paragraaf 1.3) is bestemd als 'Wonen', kadastraal bekend als gemeente Chaam, sectie F, nummer 288. Het plangebied is momenteel in gebruik als burgerwoning, met tuinen en erf.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Alphen-Chaam is vastgesteld door de gemeenteraad op 11 februari 2010. Op 23 maart 2010 heeft GS van Noord-Brabant een reactieve aanwijzing gegeven voor een aantal zaken dat in dit bestemmingsplan is opgenomen, waaronder de maximale inhoudsmaat van 750 m³ voor burgerwoningen.

Het plangebied heeft de vigerende bestemming 'Wonen', met bijbehorend bouwvlak, en de dubbelbestemming 'Waterstaat – natte natuurple bufferzone'. Daarnaast is de gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' opgenomen. De omliggende landbouwgronden hebben de (gebieds)bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschaps- en natuurwaarden 2' met de functieaanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch – aardkundige waarden', 'specifieke vorm van agrarisch – cultuurhistorisch waardevol gebied' en 'specifieke vorm van agrarisch – kwetsbare soorten'.

Het oprichten van een pannenkoekenhuis is op basis van de woonbestemming niet mogelijk. Er is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Horeca'.



Figuur: uitsnede verbeelding bestemmingsplan buitengebied Alphen-Chaam (Croonen Adviseurs, 2010).

1.4 Opbouw van het bestemmingsplan

In hoofdstuk 2 worden de huidige en de toekomstige situatie aan de Goudbergseweg 8 beschreven. Het beleidskader dat van toepassing is op de locatie en het initiatief is opgenomen in hoofdstuk 3. Aan de hand van de omschrijving van de planologische aspecten ter plaatse en in de directe omgeving van het plangebied wordt in hoofdstuk 4 de toelaatbaarheid van het initiatief geschetst. De financiële haalbaarheid en de juridische planopzet van het initiatief komen respectievelijk in de hoofdstukken 5 en 6 aan de orde en in hoofdstuk 7 wordt inzicht geboden in de (te) doorlopen procedure. In het achtste en laatste hoofdstuk is een overzicht opgenomen van de bronnen die gebruikt zijn bij de totstandkoming van dit plan.

2 Huidige en toekomstige situatie

2.1 Huidige situatie

Het plangebied, met een oppervlakte van circa 6.023 m², ligt ten oosten van het dorp Strijbeek, in het buitengebied van de gemeente Alphen-Chaam. Het perceel wordt momenteel aan de voor-/westzijde ontsloten op de Goudbergseweg. Er zijn geen opritten aanwezig, omdat vrijwel het gehele erf grenst aan de (verkeersluwe) Goudbergseweg. Via de onverharde Grazeneseweg aan de zuidzijde van het plangebied is de achter-/oostzijde van het plangebied bereikbaar.

Het voormalige agrarische bedrijf (koeien) is momenteel in gebruik als burgerwoning, met omliggende tuinen en erf. Met uitzondering van de westzijde is het plangebied aan alle zijden omringd door een ondiepe sloot/greppel. Als gevolg van achterstallig onderhoud heeft het een rommelige en verwaarloosde uitstraling.

De woning is gebouwd in 1936 en heeft een inhoud van circa 485 m³. De woning heeft een traditionele gedegen bouwconstructie, spouwmuren, houten verdiepingvloeren en een houten dakbeschot, gedekt met pannen. De voormalige stal (circa 20 x 19 m= 380 m²) is gebouwd in 1936. De stal is voorzien van stenen gevels, houten spanten en gordingen, een zadeldak gedekt met dakpannen. De schuur heeft dubbele schuurdeuren aan de zuid-westzijde, diverse loopdeuren en raampartijen. Aan weerszijden van de schuur is een kleine aanbouw aanwezig. Het ruime erf aan de voor- en achterzijde van de schuur gelegen, is grotendeels verhard met split.

Het ruimtelijk beeld vanuit de westzijde van het plangebied en de openbare weg wordt gevormd door de, aan weerszijden van de Goudbergseweg aanwezige bomen. Vanuit oostelijke richting is het landschap meer open, wanneer de gewassen niet te hoog staan.



2.2 Toekomstige situatie

Het initiatief bestaat uit interne verbouwing van de huidige burgerwoning met gekoppelde schuur. Het resultaat is een pannenkoekenhuis, met een maximale bruto oppervlakte van ca. 380 m² ten behoeve van maximaal 112 zitplaatsen. De huidige burgerwoning fungeert als bedrijfswoning. Het huidige erf wordt ingericht als terras (10 bij 19 m) met ca. 50 zitplaatsen, hondenweide, paardenweide (inclusief schuilgelegenheid), parkeerplaats (ca. 1.250 m² waarvan 1.000 m² op de nieuwe parkeerplaatsen en 250 m² op het huidige erf, naast de woning en de schuur) en speeltuin. Het perceel en de bebouwing en activiteiten worden als het ware 'ingepakt' met groen, zoals ook in navolgende paragraaf meer in detail beschreven is. In navolgende figuren zijn een indicatieve plattegrond en een achteraanzicht van de toekomstige situatie weergegeven.

Ten behoeve van de toegang tot de parkeerplaats, aan de noordzijde van het plangebied, wordt een aantal bomen gerooid. De verharding van de parkeerplaats bestaat uit grindverharding, met een dikte van 30 cm.

In de navolgende paragraaf wordt meer in detail ingegaan op aspecten van beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing van de woning ten opzichte van de omgeving.



2.3 Beeldkwaliteit, landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering

Beeldkwaliteit

Onderdeel van de voorgestane ontwikkeling van het plangebied is een opwaardering van het complete erf, ten behoeve van het pannenkoekenhuis. Hierbij zullen bestrating, beplanting (zie hierna) en bebouwing opgeknapt worden en worden (sommige) verouderde onderdelen vernieuwd. Deze opwaardering zal plaatsvinden in een landelijke stijl, met gebruikmaking van donkere, natuurlijke kleuren, die aansluiten op de kleuren die voorkomen in landschap en bebouwing in de omgeving van het plangebied. Qua situering, massa en maatvoering verandert er voor het overige niets als gevolg van het initiatief.

Inrichtingsschets

Bij de ontwikkeling van het plangebied wordt aangesloten op (de uitgangspunten in) het gemeentelijk Landschapsontwikkelingsplan, de beleidsregeling 'Buitengebied in Ontwikkeling' en bij de landschappelijke structuur van (de omgeving van) het plangebied. Dit wordt onder meer gedaan door een tweetal houtsingels aan te leggen parallel aan de Goudbergseweg. Hierbij zal gebruik gemaakt worden van streekeigen beplanting, in aansluiting op de bestaande begroeiing ter plaatse en in de omgeving van het plangebied. Om de overgang van de besloten ruimte aan de voor-/westzijde van het plangebied naar de meer open ruimte aan de achter-/oostzijde van het plangebied te accentueren/versterken worden doorzichten van en naar het achterliggende gebied open gehouden. Dit wordt onder meer gedaan door gebruik te maken van beplanting die voor het grootste deel niet hoger dan 2 m wordt en de beplantingsstrook op meerdere plaatsen te onderbreken en open te houden.

Het plangebied is gesitueerd tussen drie vennen genaamd, Patersmoer, Langven en Zwarte goor, behorend tot de Strijbeekse heide. Het plangebied ligt op een zogenaamde veldpodzolgrond, behorend tot de voormalige heideontginningsgronden. Deze gronden bestaan veelal uit leemarm en zwak lemig fijn zand met een grondwatertrap van VII. Dit betekent dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand zich rond de 80 cm onder maaiveld bevindt met een gemiddeld laagste grondwaterstand van circa 160 cm onder maaiveld.

De centrale ligging tussen deze waardevolle natuur, in combinatie met de openheid van het rondomliggend agrarisch landschap maakt een landschappelijke inpassing noodzakelijk. Het erfbeplantingplan dient derhalve niet alleen aan te sluiten op de bestaande structuur van de Goudbergseweg en de Grazeneseweg maar dient tevens aansluiting te zoeken met het rondomliggend gebied en indien mogelijk deze te versterken. Hierbij dient aangesloten te worden op de onderstaande uitgangspunten:

- Het realiseren van een landschappelijke inpassing van het initiatief
- Het versterken van de landschappelijke aantrekkelijkheid van het rondomliggende landschap
- De toepassing van streekeigen beplanting



Figuur: beplantingsplan toekomstige situatie (Croonen Adviseurs, 2011).



Beplantingssuggestie, zie sortimentstabel (Croonen Adviseurs, 2011).

Beplantingsplan

Ten behoeve van een correcte landschappelijke inrichting wordt, door middel van onderstaande inrichtingsoplossingen, aangesloten op de desbetreffende uitgangspunten. In totaal worden vier inrichtingsoplossingen toegepast, bestaande uit: bosschages, hagen en de toepassing van enkele solitaire bomen.

Bosschages

Aan de noordzijde van het perceel is met name het creëren van een groen kader tussen het open agrarisch landschap en de parkeervoorzieningen op het perceel van belang. Om deze reden is hier gekozen voor de toepassing van bosschages, bestaande uit een mix van inheemse plantsoorten. Hierbij wordt de reeds aanwezige beplanting, in de vorm van berkenbomen, gehandhaafd en aan de noordzijde versterkt. Door middel van een afwisseling in verschijningsvorm en de toepassing van variërende groei en bloeiwijzen wordt een groene uitstraling gecreëerd.

Aanvullend hierop worden de parkeerplaatsen omzoomd met haagbeuken om een groene uitstraling gedurende het gehele jaar te waarborgen. Vervolgens is een bewuste keuze gemaakt om de bosschage niet in zijn geheel rondom het perceel te plaatsen, maar te kiezen voor een halfopen karakter, zodat de relatie met het landschap behouden blijft en het pannenkoekenhuis vanuit het landschap zichtbaar blijft en vice versa.

Hagen

Rondom het perceel en de parkeervoorzieningen, met uitzondering van de zuidoostelijke perceelsrand, wordt een haagstructuur gerealiseerd, bestaande uit beukenhagen. Hiervoor is gekozen om een groene uitstraling gedurende alle jaargetijden te waarborgen. Eveneens biedt het een duidelijke omkadering van het plangebied vanaf de openbare weg en wordt, zonder de doorzichten van en naar het landschap te belemmeren, een duidelijke begrenzing van het plangebied gerealiseerd. Om deze reden is gekozen voor een maximale hoogte tot 1,5 m. Deze haag zal op enkele plaatsen doorbroken/toegankelijk worden gemaakt ten behoeve van onder meer de toegang tot het plangebied.

Solitaire boom

Tot slot worden op het perceel enkele solitaire bomen toegepast als aanvulling op het groensortiment en ter versterking van de groenbeleving op het perceel zelf. Hierbij worden zomereiken toegepast, zodat aangesloten wordt op reeds aanwezige zomereiken rondom het plangebied en in de laanstructuur van de Grazeneseweg.

Sortiment

Het sortiment van de nieuw te realiseren bosschages bestaat uit een mix van inheemse planten en struiken, geselecteerd op de sier- en ecologische waarde. De toegepaste soorten betreffen kornoelje, gewone vlier, hulst en hazelaar. De vier soorten worden qua aantal evenveel toegepast, maar bij het planten wordt hierin variatie gebracht door plantencusters te creëren.

De haagstructuur binnen het plangebied wordt gevormd door haagbeuken, welke gedurende het jaar hun (sier)waarde behouden. De solitaire bomen bestaan uit zomereiken.

In de onderstaande tabellen is een nadere beschrijving van de toegepaste soorten, de oppervlakten, het beplantingspercentage, de plantafstand en het aantal stuks gegeven:

Sortimentskeuze bosschage		oppervlakte	beplantingspercentage (%)	plantafstand (m)	aantal (stuks)	
Cornus mas	<i>kornoelje</i>	460 m ²	25,00	0,5x0,5	ca.	460
Sambucus nigra	<i>gewone vlier</i>		25,00	0,5x0,5	ca.	460
Ilex aquifolium	<i>hulst</i>		25,00	0,5x0,5	ca.	460
Corylus avellana	<i>hazelaar</i>		25,00	0,5x0,5	ca.	460

Sortiment haagstructuur		oppervlakte	beplantingspercentage (%)	plantafstand (m)	aantal (stuks)	
Carpinus betulus	<i>haagbeuk</i>	260 m	nvt	0,25	ca.	1.040

Sortiment solitaire boom		oppervlakte	beplantingspercentage (%)	plantafstand (m)	aantal (stuks)	
Quercus robur	<i>zomereik</i>	nvt	nvt	nvt	ca.	2

3 Beleidskader

3.1 Provinciaal en regionaal beleid

3.1.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (SVRO)

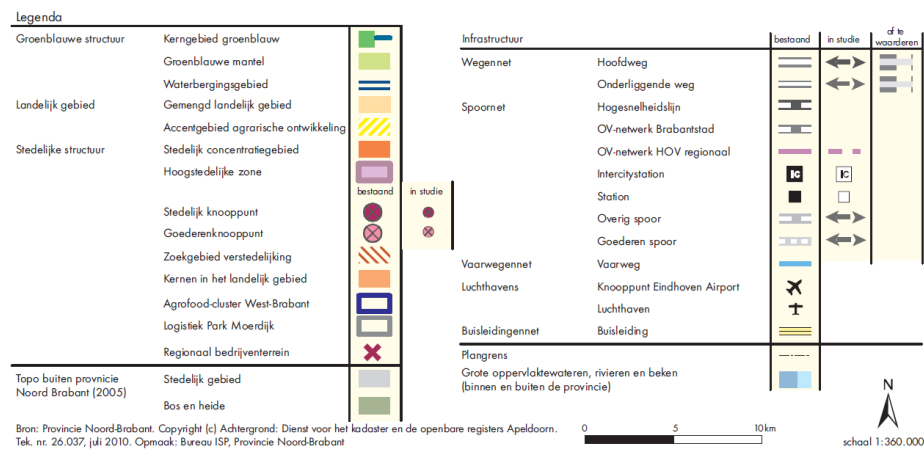
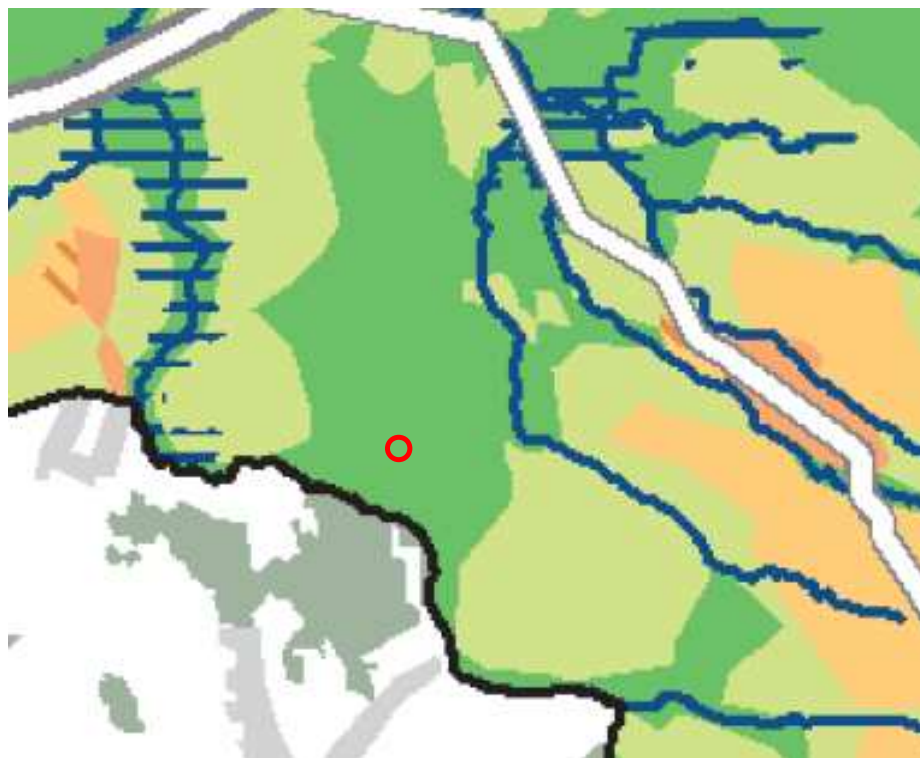
De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (SVRO), waarin het beleid van de Interimstructuurvisie is doorvertaald, is vastgesteld op 1 oktober 2010 en op 1 januari 2011 in werking getreden. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

Op de 'Structurenkaart' van de Structuurvisie ligt het plangebied in een groter gebied dat is aangeduid als 'groenblauwe structuur – groenblauwe mantel'.

De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk 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.

Vormen van grondgebonden agrarisch grondgebruik zijn van blijvend belang voor de ontwikkeling van groene en blauwe waarden. Binnen het gebied liggen kansen voor recreatie en toerisme. Ook een aantal groene gebieden door én nabij het stedelijk kralensnoer is onderdeel van de groenblauwe mantel.



Figuur: uitsnede plangebied en omgeving Structurenkaart Structuurvisie en legenda (Provincie Noord-Brabant, 2010).

Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze bestaan- de natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbe- tering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap. De verster- king van de binnen de groenblauwe mantel aanwezige leefgebieden voor plant- en diersoorten vraagt daarbij specifieke aandacht. Het beleid is er op gericht dat de bele- vingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap toeneemt. Ontwikkelingen passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe man- tel en houden rekening met omliggende waarden.

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied heeft een zeer positief effect op de bestaande natuur- en landschapswaarden in de omgeving, onder meer door de nieuw aan te leggen erfbepaling en de onttrekking van een deel van de gronden aan relatief intensief agrarisch grondgebruik. De realisatie van een pannenkoekenhuis binnen bestaande bebouwing past bij het ontwikkelingsperspectief en houdt rekening met omliggende waarden (zie ook het navolgende hoofdstuk).

Gebiedspaspoort

Voor heel Noord-Brabant zijn gebiedspaspoorten opgesteld. In de gebiedspaspoorten is aangegeven welke landschapkenmerken bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. Daarnaast zijn de provinciale ambities weergegeven voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwe en gebiedseigen kwaliteiten.

Het plangebied ligt in de Baronie, op een zogenaamde 'oude zandontginning'. De Baronie bestaat uit een afwisselend zandlandschap met een grofmazig mozaïek van oude en jonge zandontginningen en bossen. Kenmerkend voor de oude zandontginningen zijn de akkercomplexen met aan- en omliggende buurtschappen en bijhorende groenstructuren. De ambitie voor de Baronie is het versterken van de contrasten in het landschap. Dit kan, conform het gebiedspaspoort, onder meer door het versterken van het afwisselende karakter en grofmazige mozaïek van de oude ontginningen, bijvoorbeeld door mogelijkheden te bieden voor nieuwe landgoederen en andere vormen van wonen en groene dorpsranden. Andere doelen zijn het verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten van de cultuurhistorische waarden van de Baronie in hun samenhang, in het bijzonder voor de cultuurhistorische landschappen, zoals de landgoederen ten zuiden van Breda.

Daarnaast moeten de ecologische waarden van het landschap versterkt worden, door te sturen op te behouden of te ontwikkelen kenmerken van het landschap, waarbij kenmerkende plant- en diersoorten van het kleinschalig besloten landschap, open weide- en akkergebieden, en sloot en greppelkanten goede indicatoren zijn. Denk daarbij aan soorten als steenuil, alpenwatersalamander, grote lijster, wulp en korenbloem.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is nader uitgewerkt in de Verordening ruimte.

De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren. In de Verordening ruimte zijn kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid vertaalt in regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen. De Verordening ruimte wordt hierna besproken.

3.1.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

Fase 1 van de Verordening ruimte is op 23 april 2010 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 juni 2010 in werking getreden. Fase 2 van de Verordening ruimte is op 17 december 2010 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 maart 2011 in werking getreden.

In de Verordening ruimte is opgenomen dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bij moet dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. In het bijzonder gaat het daarbij om zorgvuldig ruimtegebruik. Dit houdt in dat een ontwikkeling plaatsvindt op een locatie waarop in het geldende bestemmingsplan het bouwen van gebouwen toegestaan is. Daarnaast moet rekening worden gehouden met water, bodem, archeologie, cultuurhistorie, en ecologische, aardkundige en landschappelijke waarden en moet de omvang van de ontwikkeling passen in zijn omgeving (artikel 2.1).

Zoals hiervoor (in paragraaf 2.3 en 3.1.1) en hierna (in hoofdstuk 4) is aangetoond houdt het initiatief op een goede wijze rekening met voornoemde aspecten en past de ontwikkeling binnen de omgeving. Het bouwen van gebouwen, ten behoeve van de woonbestemming, is in het geldende bestemmingsplan toegestaan. Dit laatste niet in de omvang die het initiatief behelst, maar dat vloeit met name voort uit de handhaving en herstel annex hergebruik van ter plaatse aanwezige karakteristieke voormalig agrarische schuur als pannenkoekrestaurant.

De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit moet worden aangetoond in de toelichting bij het bestemmingsplan dat de ontwikkeling mogelijk maakt en de ontwikkeling moet passen binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied waarin het gelegen is (artikel 2.2).

De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit bestaat in onderhavige situatie uit het aanleggen van een goede landschappelijke structuur (zoals uiteengezet onder 2.3 en ook verankerd in/via de planregels) en het verbeteren van de recreatieve (ontsluitings- en gebruiks)mogelijkheden van het buitengebied van Alphen-Chaam. Tot de ruimtelijke kwaliteitsverbetering in dit verband worden ook gerekend het verwijderen van asbest (o.a. dakbedekking van de schuur) en het storten van een financiële bijdrage in het gemeentelijk groenfonds, welke inspanningen via een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer zijn vastgelegd. Deze ontwikkeling past tevens binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente Alphen-Chaam voorgenomen ontwikkeling van het gebied, zoals hierna (in paragraaf 3.2) nader uiteengezet is.

Het plangebied ligt buiten stedelijk gebied, gedeeltelijk in de ecologische hoofdstructuur en buiten een gebied dat waterhuishoudkundig van belang is (artikelen uit de hoofdstukken 3, 4 en 5).

Op de kaart met daarop Natuur en landschap in de provincie Noord-Brabant ligt het plangebied in een groter gebied dat is aangeduid als 'Attentiegebied ehs'. Het attentiegebied ehs bestaat uit gebieden rondom en binnen de ecologische hoofdstructuur, waar fysieke ingrepen een negatief effect kunnen hebben op de waterhuishouding. Om deze effecten tegen te gaan zijn in de Verordening regels opgenomen, die in bestemmingsplannen die in dergelijke gebieden liggen, moeten worden overgenomen/verwerkt. In voorliggend geval zijn desbetreffende regels in de regels opgenomen. *Onder 4.1 wordt nader ingegaan op de relatie met de EHS zoals die verkend is in de Quicksan flora en fauna (zie ook separate bijlage). In het kader daarvan en ook nadien is daarover tevens ambtelijk contact met de provincie gevoerd.*

Daaruit mag geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling feitelijk geen afbreuk doet aan de vereiste bescherming van de EHS en de daarmee samenhangende ecologische waarden, zodat inzet van middelen ter invulling/compensatie van de EHS is in dit verband niet aan de orde is. Daarmee mag in deze situatie een en ander volledig beschouwd worden als kwaliteitsverbeterende maatregelen in het kader van hoofdstuk 2 van de Verordening ruimte, zoals hiervoor aangegeven.

Daarnaast heeft de voorgestane ontwikkeling van het plangebied geen negatief effect op de waterhuishouding (zie ook paragraaf 4.3).

Het plangebied ligt gedeeltelijk in de Groenblauwe mantel en binnen een aardkundig waardevol gebied. Wat betreft landschap en cultuurhistorie zijn daarnaast geen aanduidingen opgenomen (artikelen uit de hoofdstukken 6 en 7).

De ligging binnen een aardkundig waardevol gebied heeft geen consequenties voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied (zie ook paragraaf 4.4). Bestemmingsplannen die liggen in aardkundig waardevolle gebieden strekken mede tot behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de aardkundige waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden en stellen regels ter bescherming van de aardkundige waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Met de betreffende waarden wordt bij de realisatie van het pannenkoekenhuis rekening gehouden en de waarden worden beter beleefbaar door het initiatief (zie ook paragraaf 2.3 en paragraaf 4.4).

Hetzelfde geldt voor de ligging binnen de groenblauwe mantel. Het beleid in de groenblauwe structuur is gericht op behoud en ontwikkeling van natuurwaarden in én buiten natuurgebieden. Daarnaast is de ontwikkeling van een natuurlijk en robuust watersysteem van belang. Hiermee wil de provincie een positieve ontwikkeling bereiken op het gebied van biodiversiteit, de natuurlijke basis en de landschappelijke contrasten versterken. De gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van Brabant wordt groter. De groenblauwe structuur bestaat uit drie:

- het kerngebied groenblauw;
- de groenblauwe mantel;
- de gebieden voor waterberging.

De groenblauwe mantel vormt het gebied tussen enerzijds het kerngebied groenblauw en het agrarisch gebied, als ook het stedelijk gebied.

De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit grondgebonden agrarisch gebied, met belangrijke nevenfuncties voor natuur, water en (niet-bezoekersintensieve) recreatie.

Door in de groenblauwe mantel in te zetten op het behoud en ontwikkeling van natuur en water(beheer) wordt bijgedragen aan de bescherming van de waarden in het aanliggende kerngebied groenblauw. De groenblauwe mantel ondersteunt het beleid van de groenblauwe kern, maar heeft óók eigenstandige betekenis voor biodiversiteit, water en landschap.



Figuur: uitsnede kaart 'Natuur en landschap' Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 en legenda (Provincie Noord-Brabant, 2011).

De voorgestane ontwikkeling tast de natuurwaarden binnen het plangebied en in de omgeving ervan niet aan, maar versterkt deze juist (zie ook paragraaf 4.1 en de paragraaf hiervoor waarin de ligging in de groenblauwe mantel (in het kader van de SVRO) aan bod komt).

Het plangebied ligt niet in 'agrarisch gebied' (hoofdstuk 8).

Het plangebied ligt in 'extensiveringsgebied'. Deze zonering heeft geen consequenties voor het initiatief, omdat dit geen betrekking heeft op een (intensief) agrarisch bedrijf. De ontwikkeling van een pannenkoekenhuis binnen bestaande bebouwing past binnen het beleid dat de provincie voor ogen heeft met dergelijke gebieden (meer extensieve functies, minder intensieve (agrarische) functies) (hoofdstuk 9).

Het plangebied ligt niet in een gebied voor glastuinbouw of glasboomteelt (artikelen uit hoofdstuk 10).

In artikel 11.6 zijn regels voor niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen opgenomen. Hierin is bepaald dat een bestemmingsplan, gelegen in de groenblauwe mantel of agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, kan voorzien in een VAB-vestiging van een niet-agrarische ruimtelijke ontwikkeling, mits voldaan wordt aan navolgende voorwaarden:

- de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 5.000 m²;

de totale omvang van het plangebied is ca. 6.000 m²; hierbinnen bedraagt de oppervlakte van het bestemmingsvlak 'Horeca' ca. 4.500 m²;

- er is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;

bij de voorgestane ontwikkeling van het plangebied is geen sprake van overtollige bebouwing;

- de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;

de milieucategorie van een pannenkoekenhuis is categorie 1 restaurant);

- de beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
de beoogde ontwikkeling leidt tot één zelfstandig bedrijf;
- de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een, al dan niet zelfstandige, kantoorvoorziening met een baliefunctie;
de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een kantoorvoorziening met een baliefunctie;
- de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een, al dan niet zelfstandige, detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;
de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een detailhandelsvoorziening;
- de inrichting van het bestemmingsvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag;
de inrichting van het toe te kennen bestemmingsvlak zal een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bevorderen, mede doordat de bebouwing zoveel als mogelijk en wenselijk is geconcentreerd is; ten behoeve hiervan is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen de hoofdbebouwing geconcentreerd is en wordt;
- er is sprake van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling;
de, in de regels van het op te stellen bestemmingsplan, op te nemen bebouwingspercentage en bouwhoogte passen bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling, zoals onder meer in paragraaf 2.3 uiteengezet is;
- de beoogde ontwikkeling gaat gepaard met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
onder meer door middel van de aan te landschappelijke inpassing, wordt een positieve bijdrage geleverd aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken, zoals in paragraaf 2.3 en paragraaf 4.1 uiteengezet is.

In de Verordening ruimte is het begrip 'VAB-vestiging' als volgt gedefinieerd: "vestiging van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij gebruik wordt gemaakt van een bestaand bestemmingsvlak of bouwblok waarbinnen het geldend bestemmingsplan het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 100 m² toestaat".

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied voldoet aan deze definitie en aan de voorwaarden, zoals hiervoor genoemd.

In de overige artikelen zijn geen relevante regels opgenomen met betrekking tot (de voorgestane ontwikkeling van) het plangebied.

Conclusie

Met betrekking tot de locatie en de voorgestane ontwikkeling zijn de Verordening ruimte en de Structuurvisie geen directe belemmeringen voor het binnen het plangebied beoogde initiatief opgenomen. De voorgestane ontwikkeling van het plangebied sluit aan bij het op dit moment van toepassing zijnde provinciaal beleid.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Structuurvisie 'Buitengebied in Ontwikkeling'

De structuurvisie 'Buitengebied in Ontwikkeling' (vastgesteld op 18 mei 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's 'Buitengebied in Ontwikkeling' en 'Verbrede inzet van de aanpak Ruimte voor Ruimte'.

In de structuurvisie zijn er verschillende bebouwingsconcentraties vermeld waar verruimende maatregelen 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 om 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 beschikbaar, zoals 'Rood-voor-Rood', 'Rood-voor-Groen' en Fonds Kwaliteitsverbetering.

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.

De Rood-voor-Groen constructie staat toe dat functieverandering van het bedrijf gepaard gaat met verbetering van de natuurlijke en/of landschappelijke kwaliteit van de omgeving. Ook hier dient de overtollige bebouwing te worden gesloopt. Als door de sloop van bebouwing de kwaliteit niet voldoende wordt verbeterd, kan deze optie worden toegepast om alsnog een verbetering van de kwaliteit in het buitengebied te behalen.

In het Fonds Kwaliteitsverbetering buitengebied kan de kwaliteitsverbetering worden afgekocht, door een geldbedrag te storten in een kwaliteitsfonds.

Vanuit het fonds financiert de gemeente dan projecten met betrekking tot kwaliteitsverbeterende groenprojecten in het buitengebied. Ook hier dient overtollige bebouwing te worden gesloopt.

Volgens de structuurvisie is hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijfslocaties alleen toegestaan binnen bebouwingsconcentraties. Hiervan is voor de locatie van het plangebied geen sprake. Volgens het toetsingskader Buitengebied in Ontwikkeling valt de locatie in het type 'overig buitengebied'. Hier is het volgens de positieve lijst niet mogelijk kleinschalige dagrecreatie toe te staan.

Echter merkt de gemeente op dat het, ten aanzien van toerisme en recreatie, lijkt alsof er, onder meer in de structuurvisie, te weinig mogelijkheden worden geboden. Initiatieven op het gebied van recreatie en toerisme zijn erg divers en niet zonder meer 'in een hokje' te plaatsen.

De gemeente Alphen-Chaam beschouwt het BiO beleid uit de structuurvisie daarom als uitgangs- en vertrekpunt bij de beoordeling van initiatieven op het gebied van toerisme en recreatie, waarbij met name de uitwerking van het 'voor wat hoort wat-principe' ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van toepassing is. Het belangrijkste kader voor initiatieven op het gebied van toerisme en recreatie is het belevingsconcept, dat hierna (in paragraaf 3.2.3) aan bod komt. Dat laat ruimte voor een meer vrije interpretatie van plannen, omdat voor goede plannen ruimte moet zijn. In navolgende paragraaf wordt meer in detail uitgewerkt op welke manier toepassing gegeven wordt aan de relevante principes uit de structuurvisie.

3.2.2 Uitvoeringsregeling 'Buitengebied in Ontwikkeling'

Het college van B & W heeft voor de structuurvisie 'Buitengebied in Ontwikkeling' een uitvoeringsregeling opgesteld. In deze uitvoeringsregeling zijn voorwaarden gesteld waaraan de betreffende ontwikkelingen moeten voldoen. De (relevante) 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 moet gerespecteerd worden.
- Bouwregels: hierbij worden de regels uit het bestemmingsplan.
- Beeldkwaliteit: de bebouwing, tuin en kavel moeten passen binnen het landschap en bij de omliggende bebouwing.

Voor het realiseren van het pannenkoekenhuis moet een planologische procedure doorlopen worden, waartoe voorliggend plan is opgesteld. In dit plan zijn voornoemde voorwaarden (door)vertaald. Derhalve voldoet de voorgestane ontwikkeling van het plangebied aan het gemeentelijk beleid, zoals geformuleerd in de uitvoeringsregeling 'Buitengebied in Ontwikkeling'.

Conform het BiO-beleid moet aan kwaliteitsverbetering worden gedaan voor het surplus aan oppervlakte boven hetgeen in het Streekplan is toegestaan. Ten aanzien van horecavoorzieningen is in het Streekplan geen oppervlakte opgenomen. Dit houdt in dat de kwaliteitsverbetering in voorliggende situatie gelijk is aan het te realiseren vloeroppervlak van 430 m².

Deze kwaliteitsverbetering kan worden gerealiseerd door het slopen van bestaande bebouwing. Het slopen kan op eigen terrein of op terreinen elders in de gemeente Alphen-Chaam plaatsvinden. Een andere mogelijkheid is het afkopen van het slopen van de 430 m². Dit kan door een storting in het groenfonds voor €25,- per m². De totale storting bedraagt in dat geval €10.750,-.

In de uitvoeringsregeling BiO is de sloopvoorwaarde nader uitgewerkt. Hierin is onder meer bepaald dat de te slopen oppervlakte niet alleen betrekking heeft op gebouwen, maar ook op bouwwerken, geen gebouwen zijnde. In het kader hiervan tellen onder

meer te verwijderen asbestplaten met een factor 0,5 mee. De voorwaarde hiervoor is dat de bebouwing waarop de asbestplaten zich bevinden op de peildatum van 8 mei 2008 legaal aanwezig moet zijn. Hiervan is in onderhavige situatie sprake.

Aangezien in het kader van de verbouwing van de aanwezige bebouwing ook 300 m² dakoppervlak aan asbestplaten verwijderd wordt, betekent dit dat nog maar 280 m² van de te realiseren vloeroppervlakte, met een waarde van €7.000,- gecompenseerd hoeft te worden. Dit bedrag zal in het groenfonds van de gemeente gestort worden.

3.2.3 Ruimte voor ondernemen

Begin 2008 is de notitie 'Ruimte voor ondernemen: Toeristische kansen in groen Alphen-Chaam' opgesteld. Toerisme en recreatie is, naast landbouw en natuur, één van de drie economische pijlers van de gemeente Alphen-Chaam. De gemeente heeft zich ten doel gesteld om de kwaliteit van de gevestigde bedrijven en de diversiteit van het aanbod te stimuleren. Ontwikkelingsrichtingen daarbij zijn: 'Verblijf in het groen', 'Vergaderen in het groen', 'Evenementen in het groen', 'Groen en wellbeing', 'Aantrekkelijke dorpskernen' en 'Bezienswaardigheden in het groen'. De kansen op dit gebied zijn verwoord in voornoemde notitie.

Ten aanzien van de locatie en de voorgestane ontwikkeling van het plangebied zijn in de notitie geen specifieke randvoorwaarden of uitgangspunten opgenomen. De ontwikkeling past echter uitstekend bij de kernkwaliteiten van (het buitengebied van) Alphen-Chaam, doordat het groene, rustieke karakter versterkt en een authentieke uitstraling heeft, zowel qua concept als qua uitvoering. Doordat streekproducten actief aangeboden worden, zal de herkenbaarheid en beleefbaarheid van Alphen-Chaam toenemen. Initiatiefnemers pakken graag de uitgestoken hand, die de gemeente toesteekt.

3.2.4 Landschapsontwikkelingsplan

De gemeente Alphen-Chaam heeft in 2008 het landschapsontwikkelingsplan (LOP) voor het gehele buitengebied vastgesteld.

Het doel van dit LOP is het vastleggen van een landschapsstructuur, die leidraad zal zijn voor het behoud en het herstel van bestaande waarden en voor de ontwikkeling van nieuwe waarden. Belangrijke uitgangspunten hierbij zijn geweest het vigerende en in ontwikkeling zijnde beleidskader, de vorming van voldoende draagvlak en het bieden van zicht op de uitvoering. Het LOP is enerzijds een inspiratiekader en informeel toetsingskader bij de beoordeling van plannen en projecten en anderzijds een uitvoeringskader voor de uitvoering van maatregelen en projecten in het landschap. De plantermijn is een periode van 10 jaar.

De hoofddoelstelling voor het LOP is als volgt verwoord: "Het LOP Alphen-Chaam richt zich enerzijds op het behoud en waar mogelijk herstel van bestaande landschappelijke kwaliteiten in het buitengebied en anderzijds op de ontwikkeling van nieuwe landschappelijke kwaliteiten via onder andere realisatie van de EHS (EVZ) en een gerichte roodgroenkoppeling." Deze algemene doelstelling is uitgewerkt in een aantal meer concrete subdoelen en uitgangspunten. Eén van de subdoelen is het behoud en de versterking van de mogelijkheden voor recreatie en recreatief medegebruik, mede in relatie tot de aanwezige toeristisch-recreatieve hoofdstructuur en infrastructuur.

Het LOP gaat uit van een ontwikkelingsgerichte landschapsstrategie. Op basis van 3 modellen is een uiteindelijke integrale landschapsvisie opgesteld. Op basis van bestaande en historische structuren, beleidskaders, behoeften en wensen van burgers en betrokken partijen is een integrale visie op het landschap van de gemeente gevormd.

Het LOP Alphen-Chaam vormt een leidraad voor het behoud en herstel van waardevolle landschapsstructuren en de ontwikkeling van nieuwe waarden.

Op basis van de drie landschapsmodellen is een integrale landschapsvisie opgesteld. Voor deze visie is casco ontwikkeling grotendeels als basis genomen. Kleinschalige versterking en ontwikkeling van het landschappelijke raamwerk met houtwallen, erfbeplanting en beekherstel wordt hierbij gestimuleerd, evenals de realisatie van enkele robuuste structuren.

In de visiekaart (zie navolgende figuur) is (de omgeving van) het plangebied aangeduid als 'Ecologische Hoofdstructuur; openheid – bloemrijke graslanden'. Indicatief is een recreatieve route weergegeven tussen de natuurgebieden ten noorden en ten zuiden van het plangebied. De beekdalen in de omgeving van het plangebied zijn aangeduid als 'Natuurverbinding (nat/droog)'. Als opmerking op/bij de visiekaart is weergegeven dat deze een indicatief beeld betreft en dient als inspiratiekader en kapstok voor de uiteindelijke projecten. Elementen en ontwikkelingen zijn daarbij als beeldvorming opgenomen en moeten niet tot op perceelsniveau gelezen worden.



Figuur: uitsnede visiekaart Landschapsontwikkelingsplan en legenda (Croonen Adviseurs, 2008).

Op de kaart met de projecten zijn voor het plangebied of de directe omgeving van het plangebied geen projecten opgenomen.

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied past binnen het (algemene) gemeentelijk beleid, zoals geformuleerd in het Landschapsonwikkelingsplan, en geeft hier op een goede wijze invulling aan.

4 Planologische aspecten

4.1 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving. Om deze reden is in augustus 2011 door Croonen Adviseurs een bureaustudie flora en fauna uitgevoerd. De rapportage die op basis van dit onderzoek is opgesteld is als bijlage aan voorliggend plan toegevoegd. Hierna zijn de conclusies en aanbevelingen uit deze rapportage weergegeven.

Beschermde natuurgebieden

Op meer dan 5 km ten noorden van de planlocatie ligt het Natura 2000-gebied Ulvenhoutse Bos. De instandhoudingsdoelen voor dit gebied betreffen alleen habitattypen. De Heesbossen, vallei van Marke en Merkske en ringven met valleigronden langs de Heerlese loop in België, ca. 600 m ten zuiden van het plangebied, maken ook deel uit van een Natura 2000-gebied.

De voorgenomen werkzaamheden ten behoeve van de voorgestane ontwikkeling van het plangebied vinden plaats op kleine schaal en zullen geen invloed hebben op de instandhoudingsdoelen van beide Natura 2000-gebieden.

In de nabijheid van het onderzoeksgebied liggen gebieden die deel uitmaken van de EHS. Indien alle werkzaamheden in het onderzoeksgebied hydrologisch neutraal worden uitgevoerd blijft de waterhuishouding onveranderd. In dat geval zal er naar alle waarschijnlijkheid geen sprake zijn van een significant negatief effect op de nabijgelegen EHS.

Een deel van het plangebied (agrarisch in gebruik zijnde grond aan de oostzijde) ligt in de EHS, met als doelstelling omvorming van landbouwgrond naar natuur, met als ambitie 'droog schraalgrasland'. Er zijn binnen het plangebied echter geen alternatieve locaties buiten de EHS voor bijvoorbeeld de aanleg van de parkeerplaats (halfverharding). Strikt genomen zou daarom sprake moeten zijn van compensatie.

Vanwege onduidelijkheid hoe daarmee in onderhavige situatie om te gaan is daarover, zowel bij de opstelling van de quickscan als nadien nog contact geweest met de provincie Noord-Brabant. In dat verband is met name aan de orde geweest dat ter plaatse:

- het plangebied nu nog (relatief intensief) in agrarisch gebruik is, welk gebruik bij de beoogde ontwikkeling beëindigd wordt;
- de ingrepen een geringe oppervlakte omvatten en wat betreft aard niet onomkeerbaar zijn;

- de voorgenomen groene inrichting van het plangebied (conform inrichtingsplan) in landschappelijk en ecologisch opzicht zowel goed passend is als een aanvulling vormt op de betreffende omgevingswaarden;
- in de praktijk bij de toekenning van de EHS bestaande rechten (in de vorm van de woonbestemming) gerespecteerd hadden moeten worden en als zodanig alsnog bij de afweging in dit verband betrokken mogen te worden.

Op grond daarvan is geconcludeerd dat voorliggende relatief bescheiden planologische ontwikkeling buiten het huidige woonerf in feite niet als een aantasting van de EHS te beschouwen is en dat daarvoor dan ook geen compensatie of (her)inrichting van EHS(-natuur) vereist is.

Een verdere procedure in het kader van de Verordening ruimte wordt dan ook niet nodig geacht en ook is er geen noodzaak voor een voortoets.

Beschermde soorten

In onderstaande tabel zijn de strikter beschermde soorten en/of soortgroepen opgenomen die mogelijk in het plangebied voorkomen. Daarbij zijn tevens de mogelijke effecten van de voorgenomen ingreep aangegeven en de eventuele noodzaak voor een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet.

Soortgroep/soort	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Besluit Minister noodzakelijk?	Bijzonderheden/opmerkingen
Huismus	Mogelijk	Nee	Nee	Mogelijke broedlocatie huismus dient behouden te blijven. Eventuele werkzaamheden zorgvuldig plannen. Mogelijk alternatieve broedgelegenheid aanbieden.
Broedvogels	Mogelijk	Nee	Nee	Werken buiten broedseizoen

Tabel: Voorkomen van en effecten op beschermde soorten in het plangebied en de noodzaak voor ontheffing.

Conclusie

Voor wat betreft flora en fauna zijn geen belemmeringen te verwachten ten aanzien van de Flora- en faunawet.

4.2 Milieu

Bodem

Aangezien ten behoeve van de voorgestane ontwikkeling van het plangebied geen bodemingrepen plaatsvinden die dieper dan de bouwvoor reiken, is geen bodemonderzoek noodzakelijk. Daarnaast zijn er, vanuit de beschikbare informatie over de gebruiksgeschiedenis van het plangebied, geen redenen bodemverontreiniging(en) ter plaatse of in de omgeving van het plangebied te verwachten.

Geluid

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere (spoor)weg een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bouw van geluidsgevoelige bebouwing mogelijk wordt gemaakt. Uitzonderingen hierop zijn wegen waarvoor een 30 km-zone geldt en wegen die als woonerf zijn aangeduid. Hiervan is voor wat betreft de Goudbergseweg geen sprake. Aan de geluidsgevoeligheid van de bestaande woning verandert niets. Een pannenkoekenhuis is volgens de Wet geluidhinder geen geluidsgevoelige bestemming. In het kader van een goede ruimtelijke ordening, zoals vereist op basis van de Wet ruimtelijke ordening, kan een terras echter wel als zodanig beschouwd worden.

Vanwege het feit dat het terras aan de achterzijde van de woning, op geruime afstand (minimaal 45 m) van de Goudbergseweg ligt én het feit dat de Goudbergseweg relatief verkeersluw is, wordt de geluidbelasting ter plaatse van het terras ruimschoots voldoende gering geacht om een goed woon- en leefklimaat te garanderen.

Hinderlijke (agrarische) bedrijvigheid/geur

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies op de onderzoekslocatie mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

Aan de geurgevoeligheid van de bestaande woning verandert niets. Het pannenkoekenhuis is aan te merken als een milieubelastende functie met een geringe belasting. Op basis van de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG geldt voor restaurants een maximale indicatieve richtafstand ten opzichte van omliggende gevoelige objecten van 10 m. Binnen deze afstand bevinden zich geen andere gevoelige functies. In de omgeving van het plangebied is één mogelijk hinderlijk bedrijf aanwezig. De kleinste afstand tussen het betreffende bedrijf, een agrarisch bedrijf aan de Goudbergseweg 15, en het plangebied is 120 m. Dit agrarisch bedrijf is een grondgebonden melkveehouderij, waarvoor, op basis van de Wet geurhinder een veehouderij (Wgv) vaste aan te houden afstanden ten opzichte van omliggende gevoelige objecten, zoals een pannenkoekenhuis en de bijbehorende bedrijfswoning, gelden. In het buitengebied zijn deze afstanden 50 m. Hieraan wordt voldaan.

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied beperkt de melkveehouderij niet in haar ontwikkelingsmogelijkheden, omdat er aan weerszijden van het bedrijf al hindergevoelige objecten (een camping en een burgerwoning) dichterbij het bedrijf liggen.

Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;

- b de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk;
- c het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- d de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'. Het voorgestane initiatief heeft onder meer betrekking op ontwikkeling van een pannenkoekenhuis. De verkeersaantrekkende werking van het initiatief is, in vergelijking met de verkeersaantrekkende werking van een woonwijk met 1.500 woningen, relatief gering en niet dusdanig dat een (significante) verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse en in de omgeving van het plangebied optreedt als gevolg hiervan.

Een specifiek luchtkwaliteitonderzoek hoeft derhalve niet te worden uitgevoerd. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit worden geen belemmeringen ondervonden.

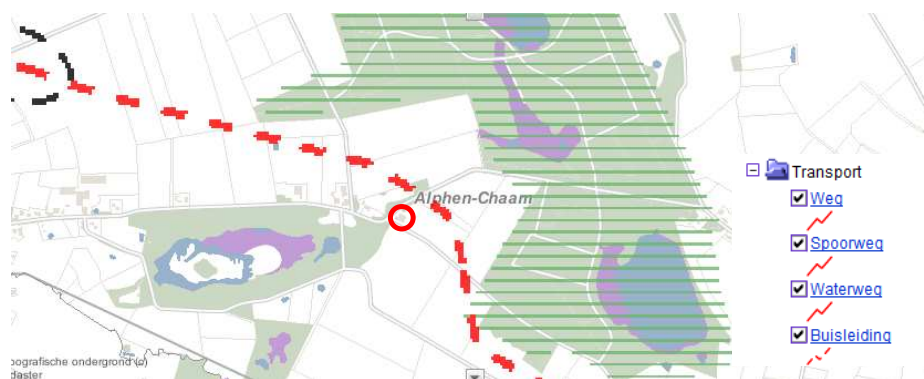
Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Daartoe zijn 'kwetsbare objecten' en 'beperkt kwetsbare objecten' omschreven. Het gaat enerzijds om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Ter bescherming van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (tot de in de wetgeving aangegeven risiconiveaus) moet er een bepaalde afstand aanwezig zijn ten opzichte van risicobronnen.

Uit de Risicokaart van de Provincie Noord-Brabant blijkt binnen het plangebied en in de omgeving daarvan geen risicovolle inrichtingen, wegen of leidingen liggen, die een belemmering vormen voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied. Ca. 15 m ten noorden van het plangebied ligt een gastransportleiding van de Gasunie. De risicocontour voor het plaatsgebonden risico 10^{-6} bedraagt 0 m.

Deze contour geeft de afstand weer vanaf de hartlijn van de leiding waarbinnen één persoon die één jaar lang onafgebroken en onbeschermd in dit gebied aanwezig is een kans van 1 op de 1 miljoen heeft te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongeluk met de betreffende gevaarlijke stof.

Vanwege de relatief lage personendichtheid in de omgeving van het plangebied, die weliswaar als gevolg van het initiatief enigszins toeneemt, is ook het groepsrisico voor een situatie die 1 op de 1 miljoen keer kan voorkomen aanvaardbaar. Deze conclusie wordt ook getrokken op basis van een onderzoek dat, in opdracht van de Gasunie, medio 2010 is uitgevoerd door KEMA. Hierin is geconcludeerd dat de, met PIPESAFE gegenereerde, resultaten voor de overschrijdingsfactor voor de leiding, in zowel de bestaande als de nieuwe situatie, over de gehele stationing niet significant groter is dan nul (dat wil zeggen: 0,00). Dit houdt in dat wordt voldaan aan de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico.



Figuur: uitsnede omgeving plangebied Risicokaart Provincie Noord-Brabant en legenda (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2011).

4.3 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In het kader hiervan is door Croonen Adviseurs een watertoets opgesteld.

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Brabantse Delta. Het beleid van Waterschap Brabantse Delta (zoals voornamelijk geformuleerd in het Waterbeheerplan Brabantse Delta 2010-2015) is gericht op het beschermen tegen overstromingen, het zuiveren van afvalwater en het zorgen voor de kwaliteit van oppervlaktewater en voor het waterpeil. Stedelijke ontwikkelingen dienen 'waterneutraal' plaats te vinden. Ingrenpen mogen in principe geen veranderingen in aan het watersysteem teweeg brengen. Het waterschap stimuleert het afkoppelen van verharde oppervlakken van de riolering ten behoeve van een duurzaam watersysteem en een efficiëntere waterketen.

Hiermee kan de toevoer van hemelwater aan de grond zo veel mogelijk doorgang vinden en wordt het hemelwater niet versneld afgevoerd. Ook wordt het schone water op deze wijze niet vermengd met het vervuilde water. In principe wordt er afgekoppeld door infiltratie, tenzij uit de watertoets blijkt dat dit ongewenst of onmogelijk is en er dus afgekoppeld moet worden naar oppervlaktewater.

De gemeente Alphen-Chaam heeft geen eigen waterplan.

Waterhuishoudkundige situatie

Volgens de Wateratlas van de provincie Noord-Brabant bestaat de bodem van het plangebied uit leemarm en zwak lemig fijn zand en wordt deze geclassificeerd als veldpodzolgrond. De grondwaterstand is laag. Het plangebied heeft grondwatertrap V. De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) ligt tussen 20 en 40 cm beneden maaiveld, de gemiddelde laagste grondwaterstand (GLG) ligt tussen 180 en 200 cm beneden maaiveld.

Aan de noord-, oost- en zuidzijde van het plangebied ligt een ondiepe sloot.

Momenteel worden het vuil water en het hemelwater (via de dakgoten afgevoerd) op de gemeentelijke drukriolering. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 6.000 m², waarvan in de huidige situatie circa 2.000 m² verhard is, in de vorm van bebouwing en bestrating. De overige 4.000 m² is onverhard.

Invloed van de voorgenomen ontwikkeling

Aan de hand van de beleidsuitgangspunten van het waterschap wordt hierna beschreven hoe bij de voorgenomen ontwikkeling wordt omgegaan met de waterhuishouding binnen het plangebied.

Wateroverlastvrij bestemmen

In het plangebied wordt geen wateroverlast vanuit oppervlaktewater verwacht, omdat er in de omgeving van het plangebied geen grote oppervlaktewateren aanwezig zijn en het plangebied, zowel relatief (ten opzichte van de omgeving) als absoluut (gemiddeld circa 10 m + NAP) hoog gelegen is.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling zal het verharde oppervlak binnen het plangebied met circa 1.500 m² toenemen, met name in de vorm van grindverharding ten behoeve van de parkeerplaats (ca. 1.200 m²), het terras en overige bestrating rondom de bebouwing.

Door middel van de HNO-tool van waterschap Aa en Maas is berekend wat in de nieuwe situatie de benodigde hemelwaterberging is bij twee extreme neerslagomstandigheden: eens in de 10 jaar (T=10) en eens in de 100 jaar (T=100). Voor T=10 is een berging berekend van 33 m³, voor T=100 is dit 54 m³. De parameters die gebruikt zijn voor deze berekening en de uitkomsten ervan zijn in de bijlage bij voorliggende toelichting opgenomen.

Het waterschap vereist een berging van hemelwater in een T=10 situatie. De bergingsvoorziening van 33 m³ zal in principe gerealiseerd worden onder en in de nieuw aan te leggen grindverharding ten behoeve van de parkeerplaatsen. Deze bevindt zich in het laagste deel van het terrein, waardoor het afstromende en gedeeltelijk geïnfiltreerde water hier min of meer automatisch terecht zal komen. Wanneer ca. 50% van de 30 cm dikke grindlaag benut wordt ten behoeve van de tijdelijke berging van water, is een oppervlakte van ca. 200 m² benodigd. Deze oppervlakte is ruimschoots aanwezig.

Voorkomen van vervuiling

Om verontreiniging van grondwater te voorkomen worden enkel duurzame (niet-uitlogende of gecoate) materialen toegepast. Tevens wordt aangeraden om terughoudend te zijn met bestrijdingsmiddelen en strooizout.

Gescheiden houden van schoon en vuil water

Door het vuilwater af te voeren naar het gemeentelijk rioolstelsel en het hemelwater vast te houden in het plangebied zullen beide waterstromen gescheiden blijven.

Doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer'

Hergebruik van hemelwater is in het plangebied geen geschikte oplossing. De bodem is echter geschikt voor infiltratie, zodat gekozen wordt voor een bergingsvoorziening om het hemelwater (tijdelijk) te bergen.

Buffering is geen optie, vanwege de afwezigheid van oppervlaktewater. Afvoer van hemelwater vindt alleen plaats wanneer de bergingsvoorziening de hoeveelheid water tijdelijk niet aan kan (noodoverloop op naastliggende terrein).

Meervoudig ruimtegebruik en water als kans

De bergingsvoorziening zal door middel van de grindlaag op het parkeerterrein gerealiseerd worden. Daarnaast is het de bedoeling dat (een deel van) het hemelwater afkomstig van het dakoppervlak van de voormalige schuur benut zal worden als 'grijs' water ten behoeve van het spoelen van de toiletten.

Overleg met de waterbeheerder(s)

In het kader van vooroverleg wordt de waterparagraaf beoordeeld door het waterschap.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft ten opzichte van de huidige situatie een toename van circa 1.500 m² verhard oppervlak tot gevolg. Volgens richtlijnen van het waterschap wordt binnen het plangebied een bergingsvoorziening van 33 m³ gerealiseerd. Het afvalwater wordt, gescheiden van het hemelwater, afgevoerd via het bestaande rioeringsstelsel.

4.4 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

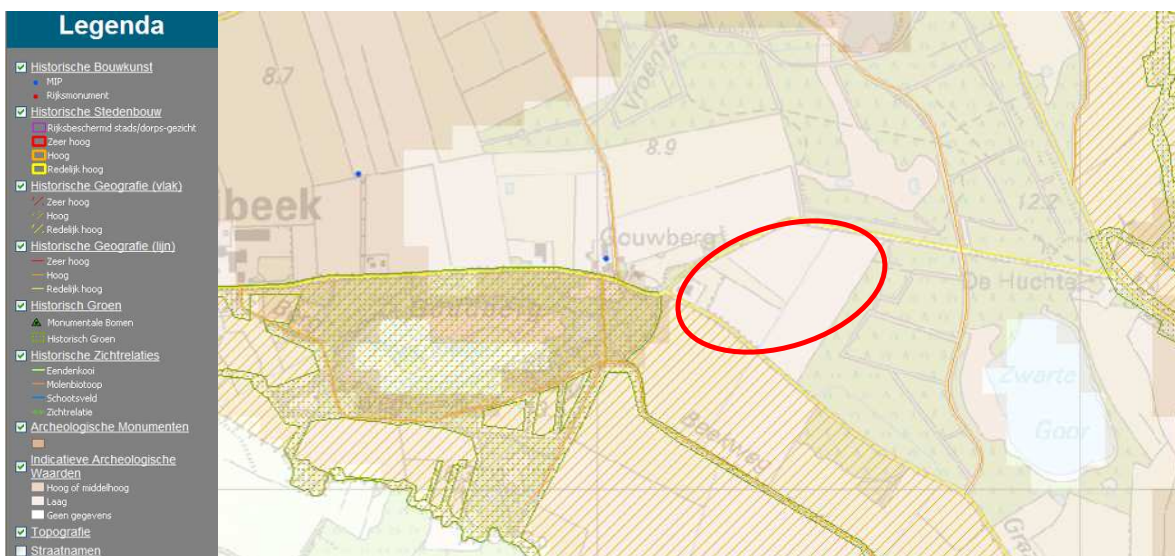
Op de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant zijn de Goudbergseweg en de Grazeneseweg aangeduid als lijnen met een redelijk hoge waarde als historisch geografische lijn.

Het gebied aan de over-/zuidzijde van de Grazeneseweg is aangeduid als historisch geografisch vlak met een hoge waardering. Het beslaat het oude buurtschap Grazen, dat bestaat uit verschillende hoeven, waaronder een rijksmonument. Rondom de hoeven liggen relictten van akkers met perceelrandbeplanting. In het noorden sluit het buurtschap aan op het beekdal van de Strijbeekse Beek en een heideontginning. De Goudsberg met ven is een relict van een ven met eromheen een paraboolduin. Aan de oostzijde hiervan heeft tot 1835 de korenmolen gestaan.

Het bosgebied rondom de Goudsberg is aangeduid als historisch groen met een hoge waardering. Dit betreft langs de beek gelegen weilanden, broekbossen, houtwallen, een ven, heiderelicten en een stuifzandwal met hakhout van eik, grove den, els, wilg, es, schietwilg, zachte berk, wilde lijsterbes, sporkehout, wilde kamperfoelie, grauwe wilg, berk, ratelpopulier en boswilg. In de ondergroei komen onder andere bosbes en hop voor. Het is een goed voorbeeld van een beekdallandschap met een stuifzandwal met hakhout. Het geheel dateert overwegend uit 1850-1900.

De boerderij aan de Goudbergseweg 15, uit 1925, is aangeduid als monument.

Naast voornoemde, komen in de omgeving van het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle gebieden, elementen, objecten of gebouwen voor.



Figuur: uitsnede plangebied en omgeving Cultuurhistorische waardenkaart Provincie Noord-Brabant en legenda (Provincie Noord-Brabant, 2006).

Aardkunde

Zoals hiervoor, in paragraaf 3.1.2 al opgemerkt, maakt het plangebied deel uit van een aardkundig waardevol gebied. Het betreft het gebied 'Strijbeeksche Heide, Chaamsche Beek'.

In dit gebied voorkomende aardkundige fenomenen zijn beekdalen met actieve meanderende bedding; dekzandreliëf; paraboolduinen met ingesloten laagten, eventueel met vennen; Patersmoerven met veeneiland. De aardkundige betekenis wordt ontleend aan het heidegebied met duidelijke paraboolduinen en tussenliggende vennen, met aansluitend een beekdallandschap met natuurlijk meanderende beken, die ook van cultuurhistorische betekenis zijn. Er liggen met name kansen in het bevorderen van de bereikbaarheid van de landgoederen in het aardkundig waardevol gebied en de beekdalen in het landbouwgebied. De realisatie van een pannenkoekenhuis draagt hier (indirect) aan bij.

Archeologie

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant (zie ook de figuur hiervoor) heeft het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde. Ook in het vigerend bestemmingsplan is aan het plangebied geen (dubbel)bestemming gekoppeld die duidt op eventueel aanwezige archeologische waarden. Aangezien het initiatief voornamelijk betrekking heeft op de interne verbouwing van de bestaande schuur en de overige ingrepen in de bodem (onder meer ten behoeve van de parkeerplaatsen, het terras en de landschappelijke inpassing) relatief oppervlakkig zijn, bestaat er geen noodzaak voor een archeologisch onderzoek.

Conclusie

Samengevat zijn er vanuit het aspect cultuurhistorie en archeologie geen belemmeringen te verwachten voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied. Het pannenkoekenhuis verwijst qua naamgeving en uitstraling naar de historie van de omgeving van het plangebied en draagt bij aan de beleving van het gebied.

4.5 Infrastructuur

Technische infrastructuur

Binnen het plangebied of in de nabijheid ervan zijn geen kabels of leidingen aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

Verkeersinfrastructuur

Het perceel wordt in de toekomstige situatie aan de voor-/westzijde ontsloten via de bestaande aansluiting op de Goudbergseweg. Het gebruik van het plangebied in de toekomstige situatie zal geen significante gevolgen hebben voor wat betreft verkeersaantrekkende werking. Derhalve zijn er vanuit het oogpunt van verkeersinfrastructuur geen belemmeringen te verwachten voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied. De verkeersaantrekkende werking van een pannenkoekenhuis is relatief gering en vindt met name aan het eind van de dag plaats, wanneer het gemiddeld gezien minder druk is met overig wegverkeer. Daarbij komt dat de Goudbergseweg in de huidige situatie relatief verkeersluw is. Vanwege de ruime op- en uitrijmogelijkheden van het plangebied zal geen sprake zijn van een terugslageneffect van in- en uitvoegende auto's op de Goudbergseweg.

Parkeren

Volgens de (nieuwe) CROW-parkeerkencijfers moeten bij een restaurant (in stedelijk gebied) minimaal 12 en maximaal 14 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden per 100 m² bruto vloeroppervlak. De parkeerkencijfers in stedelijk gebied zijn niet één op één van toepassing op een toeristische locatie in het landelijk gebied. Gerelateerd aan het aantal zitplaatsen in het restaurant en op het terras komen de cijfers wel min of meer overeen. Ervan uitgaande dat de bezoekers van het pannenkoekenhuis gemiddeld met minimaal twee personen per auto komen, zijn, in een situatie dat het restaurant volledig gevuld is en alle bezoekers met de auto komen, maximaal 56 parkeerplaatsen benodigd. Voor 430 m² bruto vloeroppervlak moeten derhalve, uitgaande van de kencijfers van het CROW, minimaal 52 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Bij haaks parkeren gemiddeld sprake van een oppervlakte per parkeerplaats van 12,5 m². Inclusief manoeuvreerruimte is ca. 25 m² per parkeerplaats benodigd. Dit betekent dat er aan parkeerruimte minimaal 1.300 m² benodigd is. De te realiseren parkeerruimte heeft een oppervlakte van ca. 1.250 m² en voldoet derhalve niet volledig. Een (groot) deel van de bezoekers zal echter bestaan uit toeristen, die lopend of op de fiets het pannenkoekenhuis zullen bezoeken.

4.6 Conclusie

Uit voorgaande beschrijving van de relevante milieuaspecten voor de ontwikkeling van het plangebied aan de Goudbergseweg 8 blijkt dat er vanuit deze aspecten geen directe belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

5 Financiële haalbaarheid

De voorgestane ontwikkeling is een particulier initiatief. De aanleg en de exploitatie ervan zullen voor de gemeente Alphen-Chaam geen negatieve financiële gevolgen hebben. De kosten van het plan komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Ten behoeve hiervan is/wordt een overeenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente Alphen-Chaam.

6 Juridische planopzet

De ontwikkeling bestaat uit realisatie van een pannenkoekenhuis binnen bestaande bebouwing. Qua bestemmingen is gekozen voor 'Groen – Landschapselement' (voor de houtsingels) en 'Horeca', waarbij wordt aangesloten bij de regelingen uit het bestemmingsplan buitengebied. Aanvullend hierop zijn één groot en één klein bouwvlak opgenomen, waarbinnen de hoofdbebouwing geconcentreerd moet worden, om concentratie van bebouwing en zuinig ruimtegebruik te bewerkstelligen. Het weiland en een deel van de strook aan de achterzijde van het erf is bestemd als 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en Natuurwaarden 2', met specifieke beschermingsregels gericht op het aardkundig en cultuurhistorisch waardevol gebied. Ter bescherming van de functie als attentiegebied ehs, is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen, waarin voorwaarden zijn opgenomen voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden.

Dit bestemmingsplan voldoet aan de RO-standaarden. Daarnaast is inhoudelijk zo veel mogelijk aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente Alphen-Chaam.

7 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Goudbergseweg 8 te Strijbeek' heeft van 15 november tot en met 26 december 2011 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens die termijn is één zienswijze ingediend. De zienswijze heeft geen aanleiding gegeven om het ontwerpbestemmingsplan bij de vaststelling aan te passen. Wel is, naar aanleiding van nadere contacten met de provincie Noord-Brabant daarover, bij de vaststelling in de plantoelichting een ambtshalve aanpassing doorgevoerd. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het raadsvoorstel en raadsbesluit, van 1 maart 2012, tot vaststelling van het bestemmingsplan.

8 Bronnen

8.1 Boeken en rapporten

- Croonen Adviseurs (2010). *Bestemmingsplan buitengebied Alphen-Chaam*. Rosmalen: Croonen Adviseurs.
- Croonen Adviseurs. (2011). *Quickscan flora en fauna Goudbergseweg 8, Strijbeek*. Rosmalen: Croonen Adviseurs.
- Croonen Adviseurs (2008). *Landschapsonwikkelingsplan*. Rosmalen: Croonen Adviseurs.
- Gemeente Alphen-Chaam (2009). *Structuurvisie 'Buitengebied in Ontwikkeling'. Met functieverandering naar kwaliteitsverbetering*. Alphen: Gemeente Alphen-Chaam.
- LAGroup (2008). *Ruimte voor ondernemen. Toeristische kansen in groen Alphen-Chaam*. Amsterdam: LAGroup.
- Provincie Noord-Brabant (2011). *Verordening ruimte Noord-Brabant 2011*. 's-Hertogenbosch: Provincie Noord-Brabant.
- Provincie Noord-Brabant (2010). *Structuurvisie ruimtelijke ordening*. 's-Hertogenbosch: Provincie Noord-Brabant.
- Provincie Noord-Brabant (2005). *Digitale Atlas RLG*. 's-Hertogenbosch: Provincie Noord-Brabant.
- Waterschap Brabantse Delta (2010). *Op weg met het waterschap*. Breda: Waterschap Brabantse Delta.
- Waterschap Brabantse Delta (2009). *Waterbeheerplan Brabantse Delta 2010-2015. Water beweegt*. Breda: Waterschap Brabantse Delta.
- Waterschap Brabantse Delta (2006). *De ruimte blauw geordend. Toetsingskader RO van waterschap Brabantse Delta*. Breda: Waterschap Brabantse Delta.

8.2 Websites

- Microsoft Corporation (2011). *Bing Maps*. Geraadpleegd op 9 augustus 2011, www.bing.com.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2011). *Risicokaart Provincie Noord-Brabant*. Geraadpleegd op 10 augustus 2011, <http://nederland.risicokaart.nl>.
- Provincie Noord-Brabant (2011). *Wateratlas Noord-Brabant*. Geraadpleegd op 9 augustus 2011, <http://atlas.brabant.nl>.
- Provincie Noord-Brabant (2006). *Cultuurhistorische Waardenkaart*. Geraadpleegd op 10 augustus 2011, <http://brabant.esrinl.com>.

Bijlage

Resultaten HNO-tool

Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

Compenserende berging voor nieuw verhard gebied

Algemeen

Naam project: Goudbergseweg 8, Strijbeek
 Contactpersoon initiatiefnemer: Henk Verdijk
 Datum: 09-09-2011



Kenmerken projectgebied

Bruto oppervlak projectgebied	6000	m²
Bestaand verhard oppervlak	2000	m²
Nieuw totaal verhard oppervlak	3500	m²
Netto te compenseren oppervlak	1500	m²
Hiervan is type 1 (volledig verhard)	1500	m²
Hiervan is type 2 (semi-verhard)	0	m²
Infiltratiepercentage semi-verhard oppervlak	50	%
Maaiveldniveau nieuw verhard oppervlak	10.0	m + NAP
GHG	9.7	m + NAP
Infiltratiesnelheid bodem	2.0	m/dag

Systeemeisen aan berging in projectgebied

<i>Dimensies voorziening</i>		
Lengte voorziening	0.0	m
Talud voorziening (1:x)	0.0	
Maximale peilstijging (in normaal nat jaar)	0.1	m
Maximale peilstijging bij T=10 jaar scenario	0.2	m
Maximale peilstijging bij T=100 jaar scenario	0.3	m
<i>Afvoercoëfficiënten voorziening</i>		
Afvoercoëfficiënt bij T=10 jaar scenario	0.67	l/s/ha
Afvoercoëfficiënt bij T=100 jaar scenario	1.34	l/s/ha

Resultaten

<i>Totale benodigde berging in projectgebied</i>		
Berging voor infiltratie	2	m³
Berging bij extreme neerslag T=10 jaar	33	m³
Berging bij extreme neerslag T=100 jaar	54	m³
<i>Ontwerp infiltratievoorziening</i>		
Ruimtebeslag	20	m³
Maximale berging in normaal nat jaar	2	m³
Maximale ledigingstijd in normaal nat jaar	1	uren
Berging bij extreme neerslag		
T=10 jaar	4	m³
T=100 jaar	6	m³
<i>Ontwerp bergingsvoorziening voor extreme neerslagsituaties</i>		
Ruimtebeslag	163	m³
Berging bij T=10 jaar	33	m³
Berging bij T=100 jaar	54	m³
Afvoercapaciteit bij T=10 jaar	0.4	m³/uur
<i>Berging 'tussen de stoepranden'</i>		
Berging bij T=100 jaar	6	m³

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

De waterschappen Aa & Maas en De Dommel willen met deze berekening in een vroeg stadium de betrokkenen adviseren over de eisen die de waterschappen stellen ten aanzien van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Het berekende wateradvies is richtinggevend. Aan de berekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Contactpersoon

N.N.
 Tel: 0411-61 86 18
 Fax: 0411-61 86 88
<http://www.dommel.nl>

Waterschap
 De Dommel
 Postbus 10.001
 5260 DA Bodel
 Bosscheweg 56
 5263 WB Bodel