

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 Strijbeekseweg 50a

datum: 21 juni 2011

projectnummer: 02006.042

Gemeente Alphen-Chaam

Bestemmingsplan Strijbeekseweg 50a

Inhoud

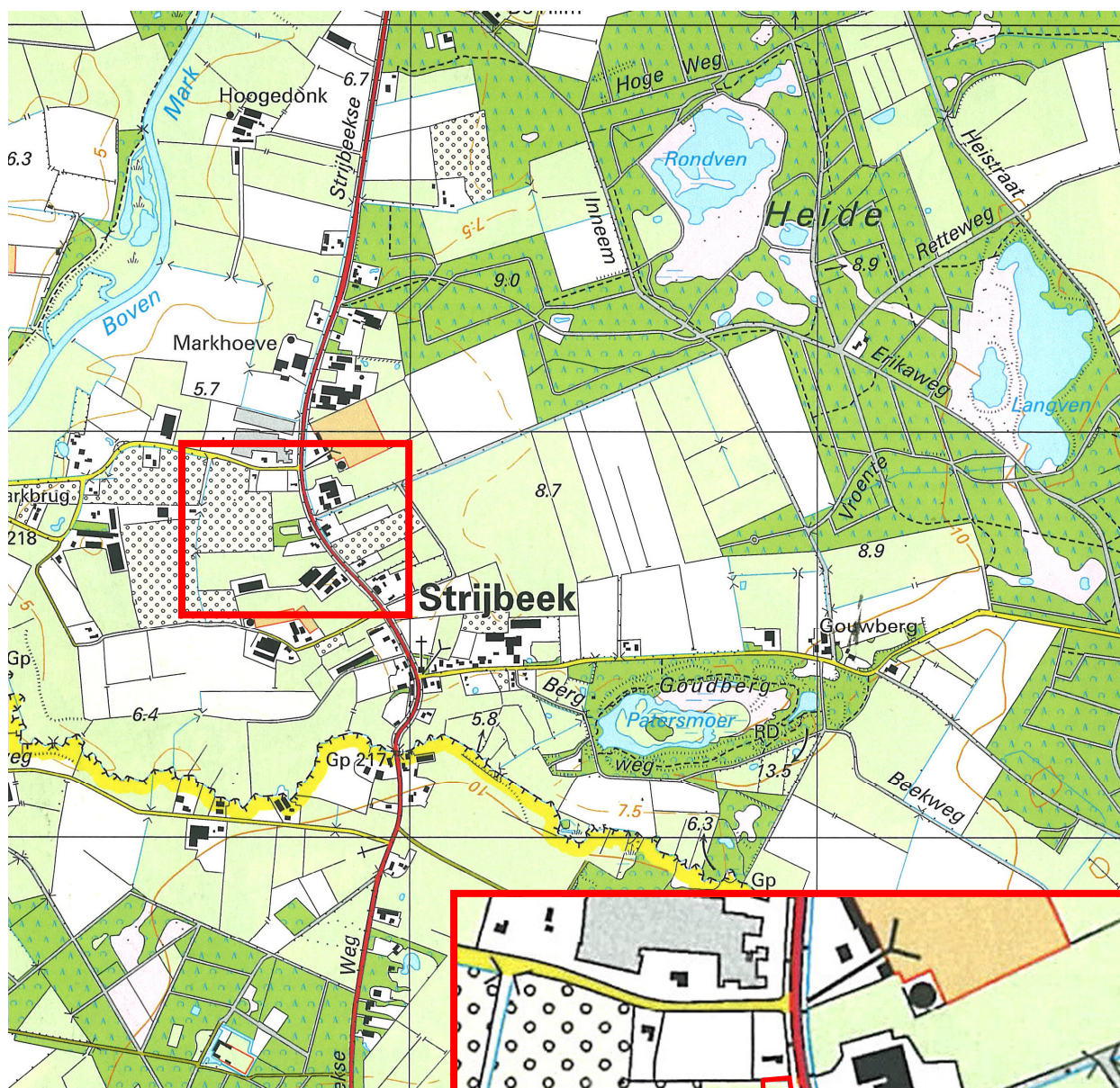
1. toelichting
 2. bestemmingsplanregels
 3. verbeelding
- id-nr : NL.IMRO.1723.BPStrijbeeksewg50a-VS01
d.d. : 09-05-2011
gew : -

projectverantwoordelijke	: dhr. ing. B. Nieuwenhuizen
collegiale toets	: dhr. drs. M. Reijnaars
referentie	: 02006.042
status	: vastgesteld

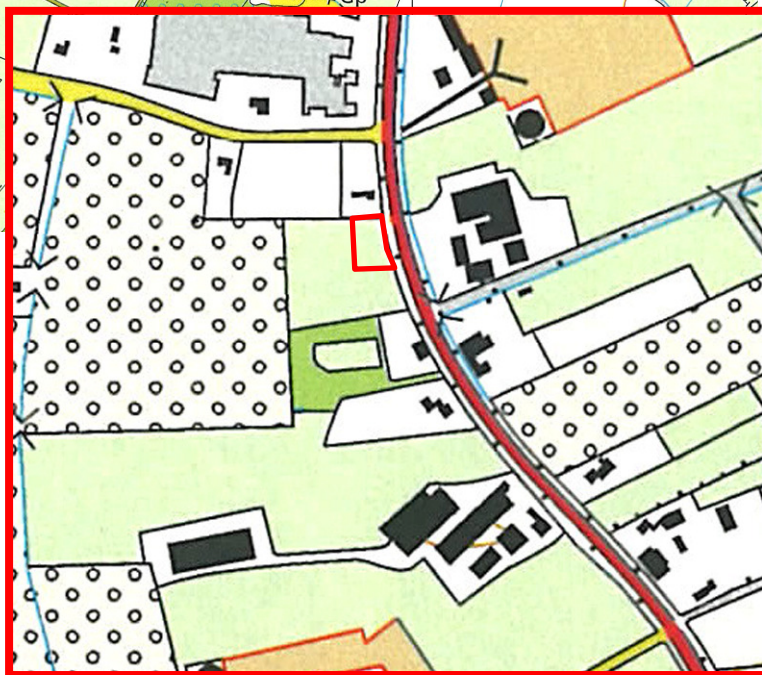
Toelichting

INHOUD

1	INLEIDING	9
1.1	Aanleiding	9
2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	11
2.1	Algemeen	11
2.2	Plangebied en omgeving	11
3	PLANBESCHRIJVING	13
3.1	Stedenbouwkundige opzet en architectuur	13
3.2	Landschappelijke inpassing	15
3.3	Verkeer en parkeren	15
4	BELEIDSKADER	17
4.1	Provinciaal beleid	17
4.2	Toetsing aan het provinciaal beleid	19
4.3	Gemeentelijk beleid	20
4.4	Toetsing aan het gemeentelijk beleid	24
5	PLANOLOGISCH RELEVANTE ASPECTEN	27
5.1	Bodem	27
5.2	Kabels en Leidingen	27
5.3	Watertoets	27
5.4	Externe veiligheid	29
5.5	Cultuurhistorie en archeologie	33
5.6	Flora en fauna	35
5.7	Bedrijven en milieuzonering	37
5.8	Wegverkeerslawaaï	39
5.9	Luchtkwaliteit	40
6	JURIDISCHE ASPECTEN	43
6.1	Inleiding	43
6.2	Bestemmingen	43
6.3	Gebiedsaanduidingen	44
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	45
8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	47
8.1	Vooroverleg	47
8.2	Inspraak	47
8.3	Ter visie legging	47
8.4	Wijzigingen	47



Topografische kaart



1 Inleiding

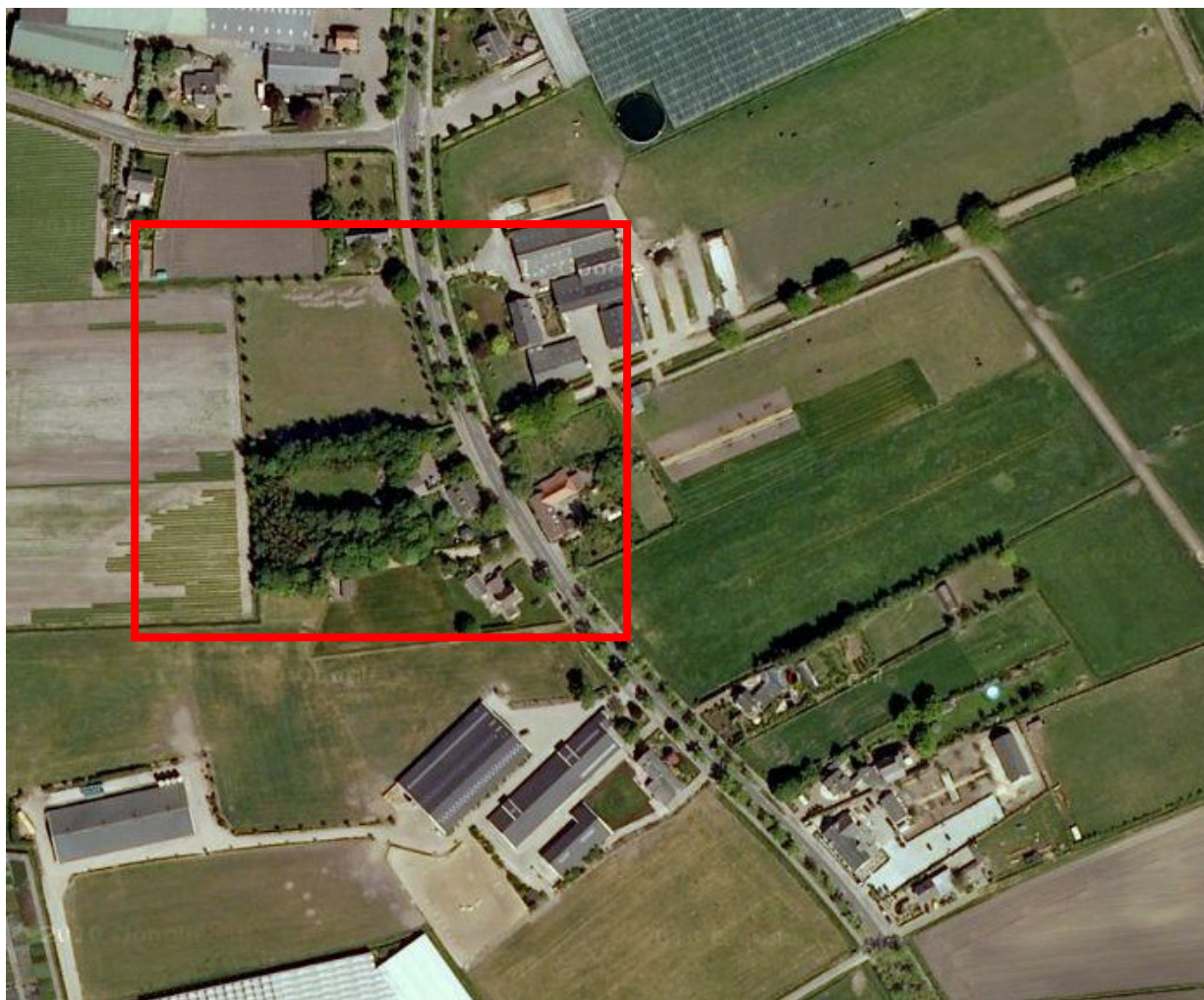
1.1 Aanleiding

In het kader van de beleidsnota “Buitengebied in Ontwikkeling” (BiO) van de provincie Noord-Brabant is de initiatiefnemer voornemens een BiO-woning te realiseren op een perceel aan de Strijbeekseweg ongenummerd te Strijbeek. Het betreffende perceel is gelegen tussen de nummers 50 en 52. Dit houdt in dat de gemeente Alphen-Chaam in afwijking van het geldende beleid, woningen aan het buitengebied mag toevoegen, mits de financiële opbrengst ten goede komt aan kwaliteitsverbetering van het buitengebied.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Alphen-Chaam in de bebouwingsconcentratie Strijbeek. Deze bebouwingsconcentratie is het dorp Strijbeek. Strijbeek ligt tegen de belgische grens aan de doorgaande weg vanuit Ulvenhout naar België.

Door Van Dun advies is ten behoeve van het plan 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 passend is en aangesloten wordt op het BIO beleid van de gemeente zoals verwoord in de “Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling”.

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



Foto's van het plangebied en omgeving
(Bron; Google Maps)



2 Beschrijving bestaande situatie

2.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Alphen-Chaam, ten noorden van de kern Strijbeek en ten zuidwesten van de Strijbeekse Heide. De locatie is gelegen in de bebouwingsconcentratie Strijbeek.

Het plangebied is gelegen aan de Strijbeekseweg ongenummerd te Strijbeek. Het perceel is tevens kadastraal bekend als gemeente Chaam, Sectie H, Nummer 1426.

2.2 Plangebied en omgeving

Strijbeek is gelegen tussen het natuurgebied Strijbeekse Heide en de rivier Boven Mark. De kern van Strijbeek is gelegen rondom de St. Hubertuskapel. In de directe omgeving van het plangebied zijn zowel enkele agrarische bedrijven, burgerwoningen als enkele niet-agrarische bedrijven gelegen.

Het plangebied is momenteel onbebouwd en heeft geen specifiek functie. De omgeving kan beschreven worden als een open agrarisch landschap afgewisseld met diverse bomenstructuren en kleine incidentele bosschages. In het groter geheel is het plangebied op circa 500 meter ten zuidwesten gelegen van de Strijbeekse Heide en op circa 750 meter ten noorden van de grens met België.

Functioneel zijn er in de omgeving van het plangebied enkele agrarische bedrijven gelegen aan de Strijbeekseweg en een aantal niet agrarische bedrijven aan de Strijbeekseweg en de Markweg. Meer hierover in paragraaf 5.7 van voorliggend bestemmingsplan. Direct ten noorden en ten zuiden van het plangebied zijn burgerwoningen te vinden.



Indicatie gewenste situatie

3 Planbeschrijving

3.1 Stedenbouwkundige opzet en architectuur

Het project betreft het toekennen van een bouwka­vel met woonbestemming op een perceel aan de Strijbeekseweg ongenummerd. De woning zal worden gerealiseerd op een bouwka­vel met een oppervlakte van circa 1550 m². Tevens krijgt de woning een inhoudsmaat van maximaal 750 m³ en een grondoppervlak van circa 115 m². Ook wordt ter plaatse een garage gerealiseerd van circa 400 m³ en een grondoppervlak van circa 100 m².

De woning wordt centraal op het perceel gepositioneerd op circa 12 m van de voorste perceelsgrens. Daarnaast zal de woning landschappelijk worden ingepast door middel van inheemse erfbeplanting passend bij de woning en de directe omgeving.



Gevelaanzichten

Qua architectuur kan gesproken worden van een landelijke stijl. De woning is opgebouwd uit 1 bouwlaag met kap en de voorgevel is symmetrisch opgebouwd. De goot- en bouwhoogte betreffen respectievelijk circa 4 m en circa 8 m.

Voor wat betreft het materiaal wordt gekozen voor zandkleurige materialen met fraaie details zoals hardstenen raamdorpels en antracietkleurige dakpannen.



bouwblok



bouwland



weiland



bestaande bomenlaan/ houtsingel



haag



beplanting



Indicatie inpassingsplan

3.2 Landschappelijke inpassing

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 aansluitend op de bestaande groenstructuur het betreffende perceel middels diverse nieuwe beplantingen verder aangekleed en ingepast wordt in het landschap. Er wordt hierbij gekozen voor lokale plantensoorten zodat een directe aansluiting en inpassing op de aanwezige begroeiing gewaarborgd is. Het perceel wordt tot slot omsloten door een aan te planten haag.

De landschappelijke inpassing is binnen onderhavig plan juridisch gewaarborgd middels een bestemming 'Groen – Landschapselement'. Binnen deze bestemming mogen de gronden enkel een groene invulling krijgen en zijn geen bouwmogelijkheden. Daarnaast wordt in de anterieure overeenkomst, die tussen de gemeente en de initiatiefnemer gesloten wordt, aangegeven dat een dergelijke landschappelijke inpassing gerealiseerd moet worden. Op deze manier is vastgelegd dat de geschetste landschappelijke inpassing op de nevenstaande afbeelding ook daadwerkelijk gerealiseerd gaat worden.

3.3 Verkeer en parkeren

Het woonperceel is vanaf de Strijbeekseweg bereikbaar middels een oprit. Voor wat betreft het parkeren is ruimte gereserveerd op eigen terrein in de vorm van opstelplaatsen op de oprit en een garage. Hierdoor is er plaats voor minimaal twee auto's.



- Natuur en Landschap**
- Beheergebied ehs
 - Groenblauwe mantel
 - Zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen
 - Attentiegebied ehs
 - Zoekgebied voor ecologische verbindingszone
 - Ecologische hoofdstructuur

Groenblauwe mantel, Verordening ruimte 2011



- Structurenkaart**
- Groenblauwe structuur
 - Groenblauwe mantel
 - Kerngebied groenblauw
 - Waterbergingsgebied

Uitsnede structurenkaart, Structuurvisie RO

4 Beleidskader

4.1 Provinciaal beleid

Verordening ruimte 2011 (1e fase en 2e fase)

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.

Structuurvisie R.O.

De SVRO is vastgesteld op 1 oktober 2010 en in werking getreden per 1 januari 2011, en 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 aaneengeschakelde natuurgebieden en de concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen.

Het plangebied van de voorziene woningbouw aan de Strijbeekseweg 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 plangebied in een bebouwingsconcentratie biedt op basis van de Verordening ruimte 2e fase wel mogelijkheden voor de realisatie van woningen.

Gebiedspaspoort Baronie

Het plangebied is gelegen binnen het gebied 'Baronie', waarvoor een gebiedspaspoort opgesteld is. Het gebied 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. Hiervan is het oude zandlandschap met bolle akkers, beemden, hakhoutbosjes en –wallen en buurtschappen rond Casterlé cultuurhistorisch karakteristiek.

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. Deze beleidsnota is niet meer opgenomen in het nieuwe provinciaal beleid. Zoals reeds aangegeven bestaat tot 1 juli 2011 de mogelijkheid om nog BIO-woningen te realiseren. Bij deze projecten dienen de regels en voorwaarden zoals gesteld in de beleidsnota BIO wel aangehouden te worden.

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-groen-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 ruimte ontwikkeling of rood-voor-groen-constructie kan door de gemeente specifiek worden vastgesteld.

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".

Beide beleidsdocumenten vervallen met de definitieve vaststelling van de Verordening ruimte. Vanwege het feit dat BIO-woningen nog tot 1 juli 2011 gerealiseerd mogen worden, wordt toch aandacht besteed aan deze beleidsdocumenten.

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.

In thema 1 is gesteld dat door sloop van kassen en niet intensieve veehouderijbedrijven kavels kunnen worden toegekend voor de realisatie van woningen in het buitengebied. Thema 2 houdt in dat er woningen in het buitengebied mogen worden toegevoegd als de financiële opbrengsten worden gebruikt voor de kwaliteitsverbetering van het buitengebied. In thema 3 wordt vermeld dat door de provincie een geldbedrag ter beschikking wordt gesteld aan de gemeente. De gemeente kan deze gelden in de vorm van een subsidie aan particulieren verstrekken als tegemoetkoming in de kosten van sloop en ongewenste bebouwing.

Onderhavige projectlocatie heeft betrekking op thema 2 van deze beleidsnota. Een uitwerking hiervan is opgenomen in paragraaf 4.3 van voorliggend bestemmingsplan.

4.2 Toetsing aan het provinciaal beleid

In onderhavig project is sprake van nieuwbouw van een burgerwoning 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 woning gelegen is een bebouwingsconcentratie (zie paragraaf 4.3 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.

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

Ten aanzien van de financiële bijdrage wordt vanuit de Provincie uitgegaan van een compensatiebedrag € 140,-- per m² kavel. Derhalve wordt in het kader van onderhavig plan (oppervlakte ca. 1100 m²) een bijdrage van € 153.383,- gestort in het Fonds Kwaliteitsverbetering Buitengebied van de gemeente Alpen-Chaam.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie “Buitengebied in Ontwikkeling”

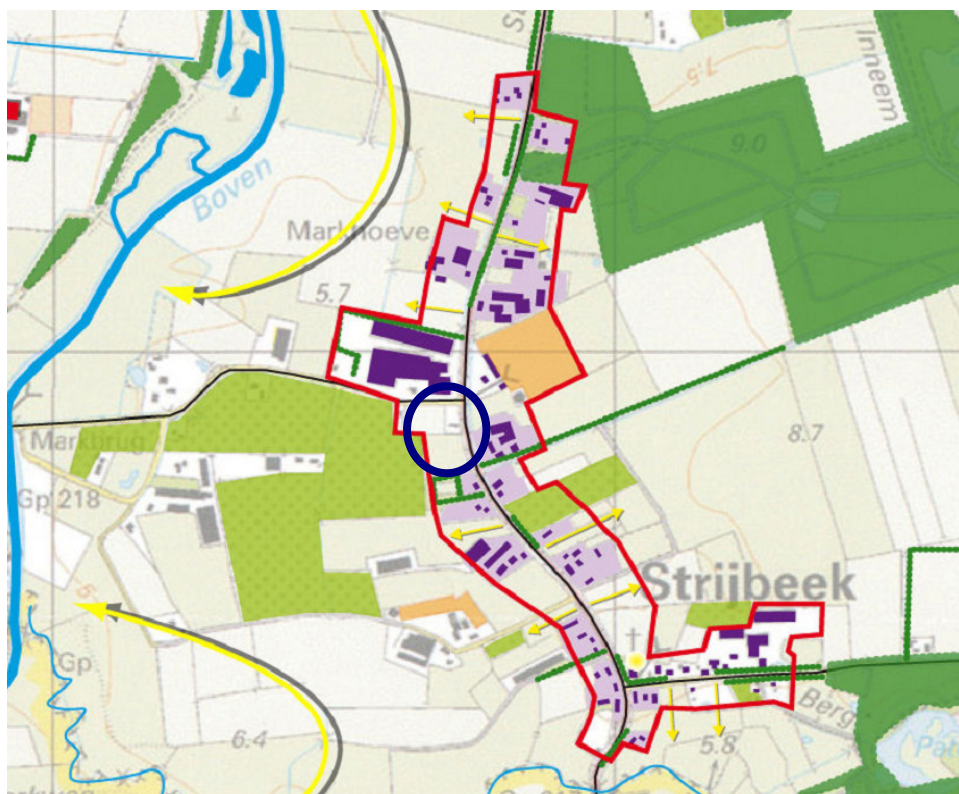
De structuurvisie “Buitengebied in ontwikkeling” (vastgesteld op 25 juni 2009 door de gemeenteraad) van de gemeente Alpen-Chaam is opgesteld om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te behouden en mogelijk te versterken. Deze structuurvisie komt voort uit de eerder beschreven provinciale beleidsnota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

In de structuurvisie zijn verschillende bebouwingsconcentraties vermeld waar verruimde 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.

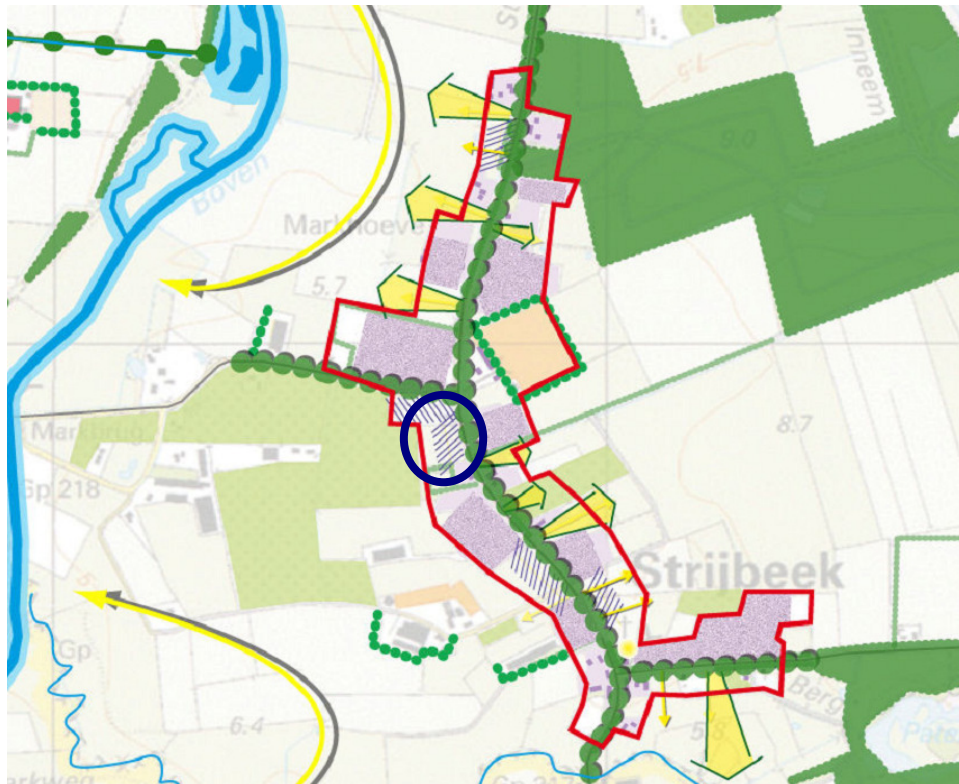
Voor de vrijkomende agrarische bedrijfslocaties binnen een bebouwingsconcentratie zijn er door de provincie in de beleidsnota enkele voorwaarden gesteld om niet aan het buitengebied verbonden bedrijvigheid toe te staan. De gewenste kwaliteitsverbetering door vrijkomende agrarische bedrijfslocaties in 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. Deze laatste constructie is relevant.

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 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.



Huidige situatie Strijbeek



Ruimtelijke visie Strijbeek

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 2. Dat betekent de heer van Exsel € 150.000,- zal storten in het Fonds Kwaliteitsverbetering Buitengebied. De locatie Strijbeekseweg ongenummerd is gelegen in de bebouwingsconcentratie Strijbeek.

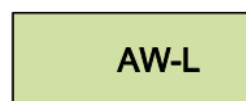
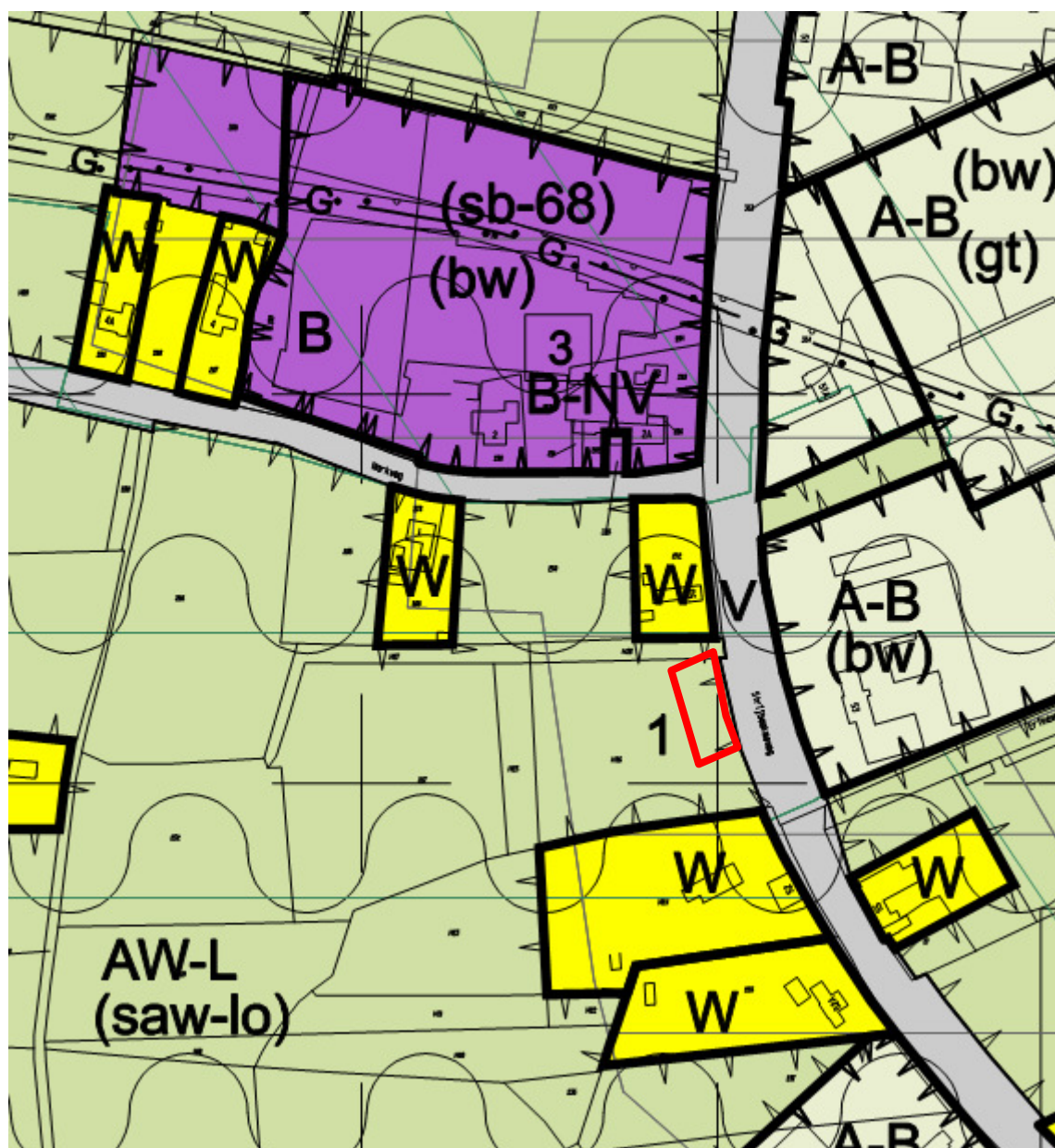
De locatie Strijbeekseweg ongenummerd is gelegen in de bebouwingsconcentratie Strijbeek. De voorgenomen locatie is op de kaart van de structuurvisie bestemd als zoeklocatie voor toevoeging extra bebouwing met behoud van zicht naar het landschap.

Uitvoeringsregeling “Buitengebied in Ontwikkeling”

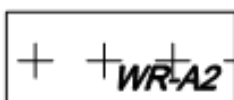
Het college van Burgemeester en Wethouders heeft voor de structuurvisie “Buitengebied in Ontwikkeling” een uitvoeringsregeling “Buitengebied in Ontwikkeling” opgesteld. In deze uitvoeringsregeling zijn voorwaarden gesteld waaraan de ontwikkeling van woningen op basis van de in paragraaf 2.3.3 beschreven structuurvisie 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.
- 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 passen zijn binnen het landschap en bij de omliggende bebouwing.

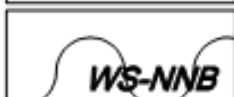
In hoofdstuk 3 komen al enkele aspecten aan bod welke kunnen worden meegenomen voor de beoordeling van de planologische procedure.



AW-L Agrarisch met waarden - Landschapswaarden



WR-A2 Waarde - Archeologie 2



WS-NNB Waterstaat - Natte natuurparel bufferzone

Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied (2010)

Bestemmingsplan Buitengebied

Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 11 februari 2010 (gewijzigd) vastgesteld.

In dit bestemmingsplan is onderhavige locatie gelegen in de bestemming “Agrarisch met waarden – Landschapswaarden” met de functieaanduiding “specifieke vorm van agrarisch – landschapsontwikkeling”. Conform artikel 5 van het vastgestelde bestemmingsplan is het niet toegestaan om op gronden met deze bestemming gebouwen op te richten. Voor deze bestemming is er tevens geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen in de bestemming “Wonen”.

Naast de hoofdbestemming “Agrarisch met waarden – Landschapswaarden” is de locatie gelegen in de dubbelbestemmingen “Waarde – archeologie 2”, “Waterstaat – natte natuurparel bufferzone” en in de gebiedsaanduiding “Reconstructiewetzone – verwevingsgebied”.

De dubbelbestemming “Waarde – archeologie 2” wordt in paragraaf 3.4.2 verder beschreven. De “reconstructiewetzone – verwevingsgebied” is van toepassing op de bestemming “Agrarisch Bedrijf”. Het plangebied is niet gelegen in deze bestemming.

De voor “Waterstaat – Natte natuurparel bufferzone” aangegeven gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de hydrologische waarden van de bufferzone rondom de natte natuurparel. Er mogen in deze gebieden geen activiteiten plaatsvinden die een verslechtering van de (hydrologische) situatie in de natte natuurparel zelf tot gevolg hebben. Het aanlegvergunningstelsel is dan ook gericht op een adequate bescherming van de hydrologie van de natte natuurparel zelf (i.c. de grens van deze natte natuurparel).

Ter plaatse van het plangebied is tevens de functieaanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch met waarden – landschapsontwikkeling’ van toepassing. Middels een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, worden ter plaatse de landschappelijke waarden beschermd.

4.4 Toetsing aan het gemeentelijk beleid

Het woonperceel en de woning zijn inpasbaar in het vigerende beleid van de gemeente Alphen-Chaam. Het plangebied is gelegen in de bebouwingsconcentratie Strijbeek en is tevens op de kaart van de structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling bestemd als zoeklocatie voor toevoeging extra bebouwing met behoud van zicht naar het landschap. De ligging in het zoekgebied onderstreept de passendheid tot de mogelijkheid van het bouwen van de woning ter plaatse. De woning wordt zoals in hoofdstuk 3 aangegeven zodanig gesitueerd dat het bestaande zicht van de woning aan de overzijde behouden blijft.

Voor wat betreft de compensatie wordt voor onderhavig plan ingestoken op thema 2. Dat betekent dat de initiatiefnemer een bedrag van € 150.000,- zal storten in het Fonds Kwaliteitsverbetering Buitengebied.

Voor wat betreft de uitvoeringsregels kan worden gesteld dat in hoofdstuk 3 van het voorliggende bestemmingsplan de maten opgenomen zijn die relevant zijn voor de uitvoeringsregels. Hier blijkt uit de woning ontworpen is binnen de gestelde uitvoeringsregels.

Tot slot is de realisatie van de woning niet inpasbaar binnen het vigerende bestemmingsplan Buitengebied. De agrarische bestemming laat de bouw van een burgerwoning ter plaatse niet toe en derhalve dient de bestemming omgezet te worden naar een woonbestemming. Deze bestemmingswijziging wordt juridisch vastgelegd middels onderhavige partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan. Door toedoen van de ligging in de Natte Natuurparel bufferzone is het aanvragen van een omgevingsvergunning noodzakelijk.

5 Planologisch relevante aspecten

5.1 Bodem

In juli 2010 is er door Agro milieu een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat er zintuiglijk geen afwijkingen zijn waargenomen op of rond de onderzochte locatie. Naar aanleiding van de analyseresultaten wordt het volgende geconcludeerd;

- (a) In het grondmengmonster van de bovengrond worden metalen, minerale olie, PAK's en PCB's niet aangetroffen of worden gemeten in concentraties beneden de achtergrondwaarde.
- (b) In het grondmengmonster van de ondergrond worden metalen, minerale olie, PAK's en PCB's niet aangetroffen of worden gemeten in concentraties beneden de achtergrondwaarde.
- (c) Het grondwater is licht verontreinigd met Barium.

De hypothese "de gehele locatie is onverdacht" dient verworpen te worden met betrekking tot het grondwater. De resultaten leveren geen gevaar op voor de volksgezondheid en/of het milieu. Een nader onderzoek wordt 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.

Op basis hiervan kan gesteld worden dat de gronden geschikt zijn voor het gebruik als woonperceel en tuin.

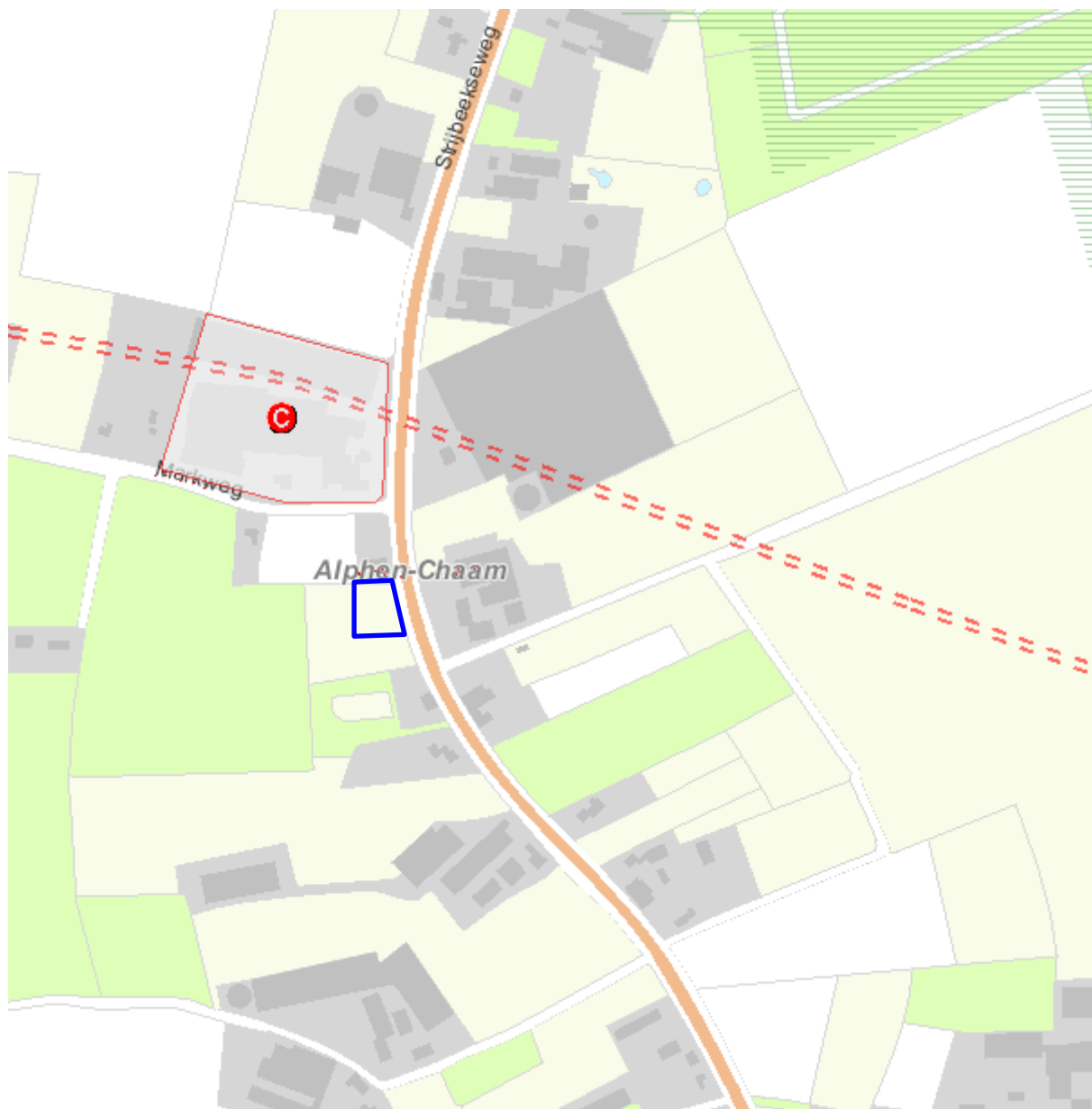
5.2 Kabels en Leidingen

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

5.3 Watertoets

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor de waterkwantiteit en –kwaliteit in het onderhavige gebied. De bestaande riolering in de omgeving van het plangebied is in beheer en eigendom van de gemeente Alphen-Chaam. Onderhavig plangebied is gelegen in de keur van het waterschap.

Het waterbezwaar is kleiner dan de ondergrens qua retentie, welke vanuit het waterschap vereist wordt, als het af te koppelen verhard oppervlak en de toename van het verhard oppervlak tezamen evenveel retentie vragen als een toename van het verhard oppervlak gelijk is aan 2.000 m². De totale toename aan verhard oppervlak is nader te bepalen. Wel is duidelijk dat onderhavig plan ruim onder de norm van 2.000 m² blijft waardoor indien gewenst, het hemelwater op het oppervlaktewater geloosd mag worden.



- | | | |
|---|--|--|
| <p>☐ Veiligheidsafstanden</p> <ul style="list-style-type: none"> ☒ Risicocontour 10-6/ir ☒ Maatregelzone kernenergie ☒ Veiligheidsafstand vuurwerk <ul style="list-style-type: none"> Professioneel vuurwerk Consumentenvuurwerk ☒ Zone 1 vliegveld ☒ Zone defensie <ul style="list-style-type: none"> Zone A Zone B Zone C | <p>☐ Ongevallen gevaarlijke stoffen</p> <p>☐ Inrichtingen</p> <ul style="list-style-type: none"> ☒ LPG ☒ Opslag ☒ Ammoniak ☒ Emplacement ☒ Vervoer ☒ Vuurwerk ☒ Nuclear ☒ Ontploffbare stoffen ☒ Defensie ☒ Overig ☒ BRZO ☒ Terreingrens | <p>☐ Transport</p> <ul style="list-style-type: none"> ☒ Weg ☒ Spoorweg ☒ Waterweg ☒ Buisleiding |
|---|--|--|

Uitsnede risicoatlas

In het kader van onderhavig plan zal het hemelwater middels grindbakken op eigen terrein geïnfiltreerd worden. Vervolgens wordt de nieuw aan te leggen riolering gescheiden op de erfgrans aangeboden, waarna deze op het bestaande gescheiden stelsel kan worden aangesloten. Om verontreiniging van het grondwater of het oppervlaktewater te voorkomen, wordt hierbij gebruik gemaakt van niet uitlogende bouwstoffen. Het huishoudelijk afvalwater zal worden afgevoerd via het gemeentelijk riool.

In het kader van de ligging in Natte Natuurparel bufferzone zal een omgevingsvergunning aangevraagd worden ten behoeve van de bouw van de woning.

5.4 Externe veiligheid

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

- a. 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

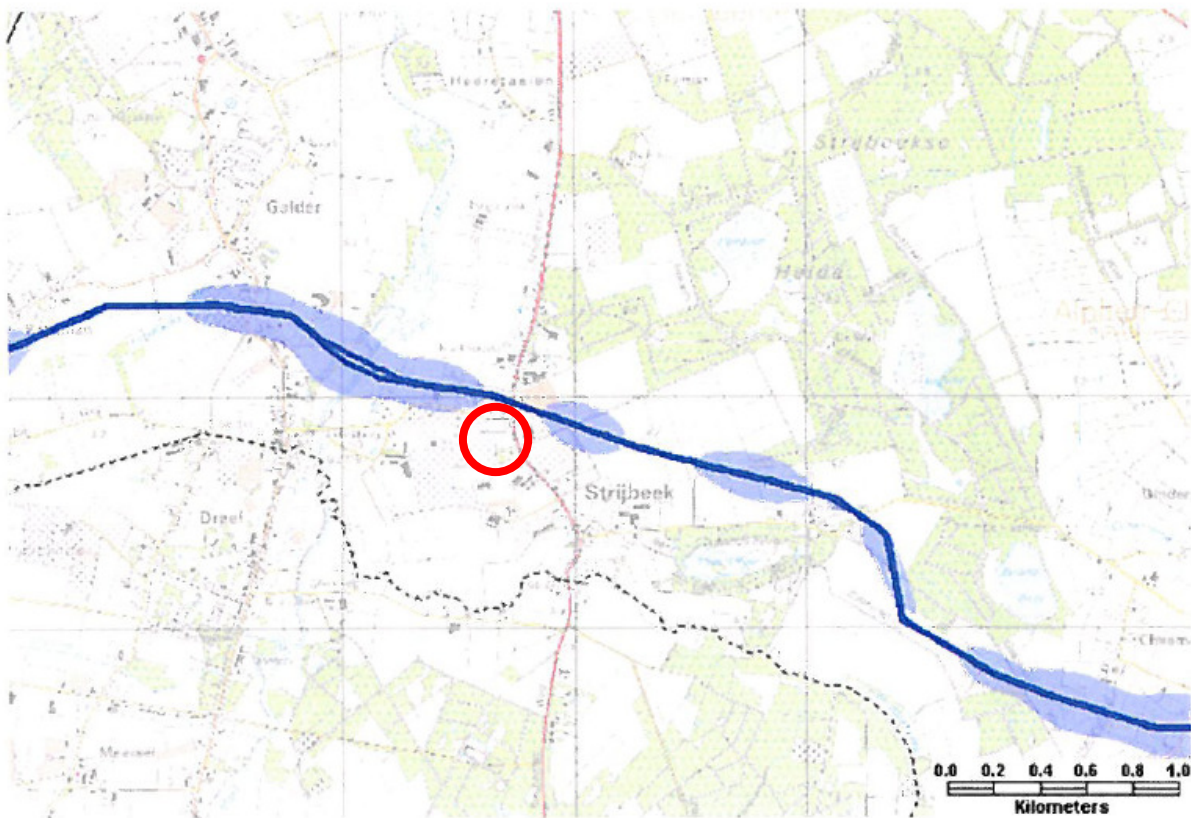
De externe veiligheid van inrichtingen heeft betrekking op de kans die bestaat om te overlijden buiten een inrichting als rechtstreeks gevolg van een ongevoen voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Bij het bepalen van dit risico speelt de hoeveelheid opgeslagen gevaarlijke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

Ten noorden van het plangebied is het bedrijf 'Verkooijen Transport b.v.' gelegen. Dit bedrijf staat op de risicoatlas vermeldt op basis van Laad-, los- en overslagactiviteiten en opslag. Tussen Dit bedrijf en onderhavig plangebied is reeds een burgerwoning gelegen, er van uitgaande dat de milieuvergunning van het transportbedrijf hier op afgestemd is, veroorzaakt het bedrijf geen belemmering voor onderhavig plan. Verder zijn er geen bedrijven in de omgeving 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 nevenstaande 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. 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 plangebied zijn geen wegen gelegen die opgenomen zijn in de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen. Wel is er een buisleiding gelegen op circa 125 m ten noorden van het plangebied. Op basis van de risicoatlas heeft deze buisleiding geen risicocontour, derhalve zijn er geen belemmeringen.



In het blauwe gebied is het plaatsgebonden risico groter dan 10^{-6} per jaar

Uitgevoerde berekening

Tevens is in opdracht van de gemeente Alphen-Chaam een berekening uitgevoerd naar de invloed van het transportbedrijf en de aanwezige gasleiding op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico in de omgeving (Kema, 8 juli 2010).

Uit de bovenstaande afbeelding blijkt dat ter plaatse van het plangebied het plaatsgebonden risico niet overschreden wordt.

Procedure GR-berekeningen

Voor de leidingen is het groepsrisico berekend voor die kilometer die in de nieuwe situatie het hoogste groepsrisico oplevert (worst-casesegment). Het groepsrisico van deze kilometer is voor de nieuwe en de bestaande situatie berekend. Voor de berekeningen is gebruikgemaakt van de daadwerkelijke parametering over het geselecteerde, een kilometer lange segment.

Om het worst-casesegment van iedere leiding te vinden is per stationing de overschrijdingsfactor van het groepsrisico weergegeven. Deze is berekend door random elk punt op de leiding een segment van een kilometer te kiezen, dat gecentreerd ligt ten opzichte van dit punt. Voor deze kilometer leiding is een FN-curve berekend en van deze FN-curve de overschrijdingsfactor.

De overschrijdingsfactor is de maximale verhouding tussen de FN-curve en de oriëntatiewaarde. Daarmee is de overschrijdingsfactor een maat die aangeeft in hoeverre de oriëntatiewaarde wordt genaderd of overschreden. Een overschrijdingsfactor kleiner dan een geeft aan dat de FN-curve onder de oriëntatiewaarde blijft. Bij een waarde van een zal de FN-curve de oriëntatiewaarde raken. Bij een waarde groter dan een wordt de oriëntatiewaarde overschreden.

Deze overschrijdingsfactor is vervolgens, voor alle leidingen, voor zowel de nieuwe als de bestaande situatie, tegen de stationing uitgezet in een grafiek. In deze grafieken is tevens af te lezen waar het middelpunt van het worst case een kilometer segment ligt. Van het worstcasesegment is de FN-curve weergegeven, zowel voor de nieuwe als voor de bestaande situatie. Hiermee wordt inzichtelijk gemaakt wat de toename van het groepsrisico is.

Resultaten GR-berekeningen

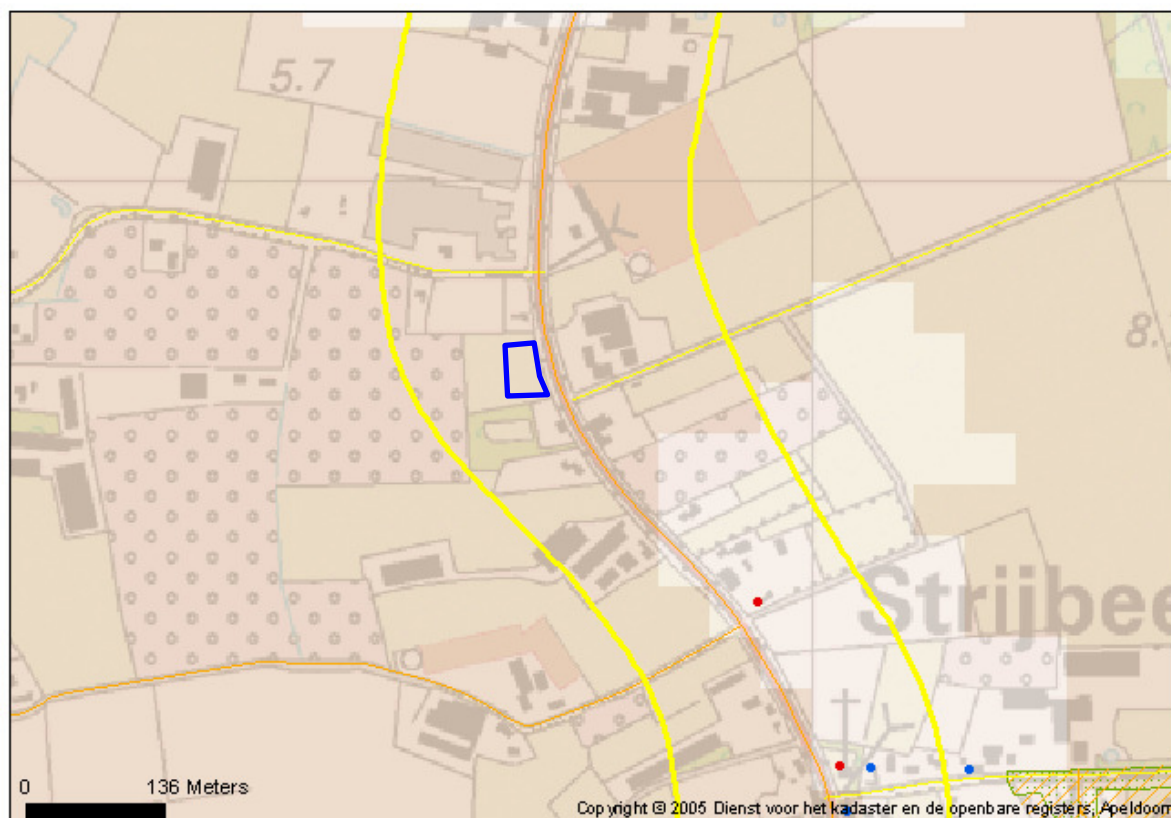
De met PIPESAFE gegenereerde resultaten voor de overschrijdingsfactor zijn voor beide leidingen, in zowel de bestaande als de nieuwe situatie, over de gehele stationing niet significant groter dan nul (d.w.z. 0,00). Dit houdt in dat wordt voldaan aan de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico. Omdat eventuele grafieken van de overschrijdingsfactor en de FN curven leeg zullen zijn, worden deze niet gepresenteerd.

Voor het plangebied 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.



Cultuurhistorische Waardenkaart



Legenda

Historische Bouwkunst

- MIP
- Rijksmonument

Historische Stedenbouw

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

Historische Geografie (vlak)

- /// Zeer hoog
- /// Hoog
- /// Redelijk hoog

Historische Geografie (lijn)

- Zeer hoog
- Hoog
- Redelijk hoog

Historisch Groen

- ▲ Monumentale Bomen
- Historisch Groen

Historische Zichtrelaties

-
-
-
- ↔

Archeologische Monumenten



Indicatieve Archeologische Waarden

- Hoog of middelhoog
- Laag
- Geen gegevens

Topografie

Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart

5.5 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Uit de Cultuurhistorische Waardenkaart blijkt dat het plangebied gelegen is binnen een gebied met de aanduiding “redelijk hoog historische stedenbouw”. De nieuw te bouwen woning wordt zodanig vormgegeven en gesitueerd dat deze passend is binnen de bestaande bebouwingsstructuur. Het historische karakter van de bebouwingsconcentratie ter plaatse blijft behouden.

Verder blijkt dat ter plaatse van het plangebied geen monumenten, cultuurhistorisch waardevolle- gebouwen en/of landschappelijke waarden aanwezig zijn.



Foto's van het drainagesysteem

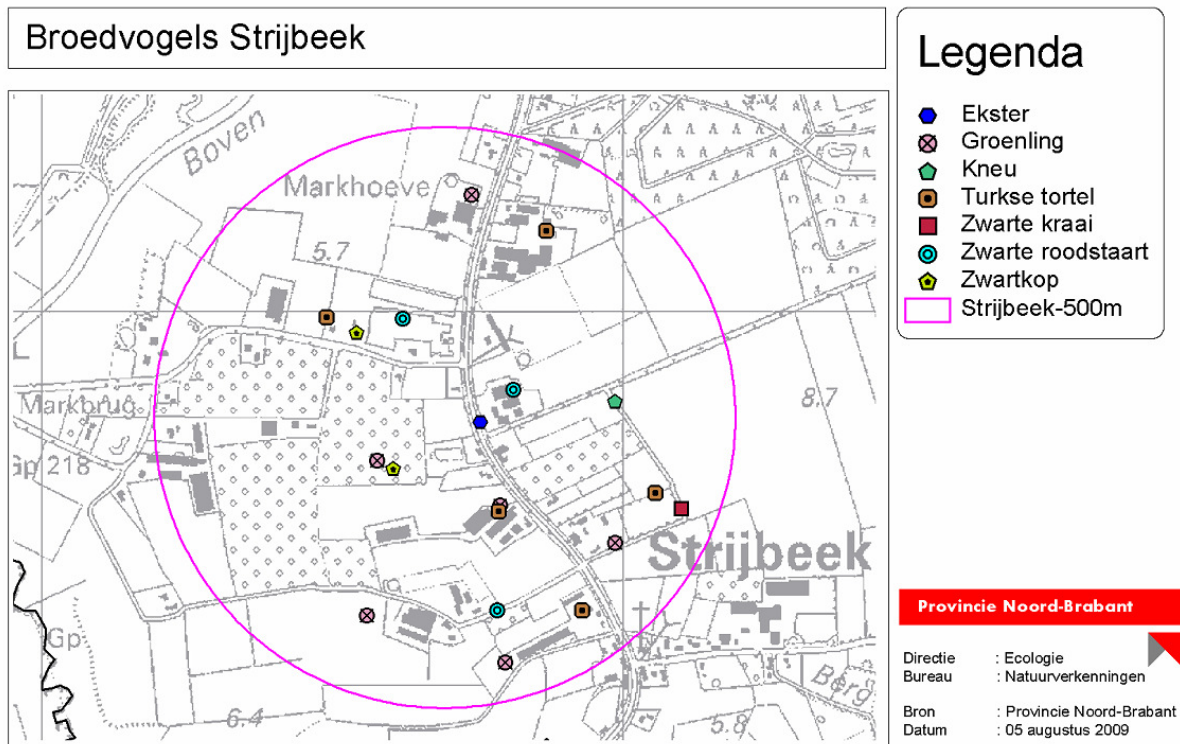
Archeologie

Algemeen

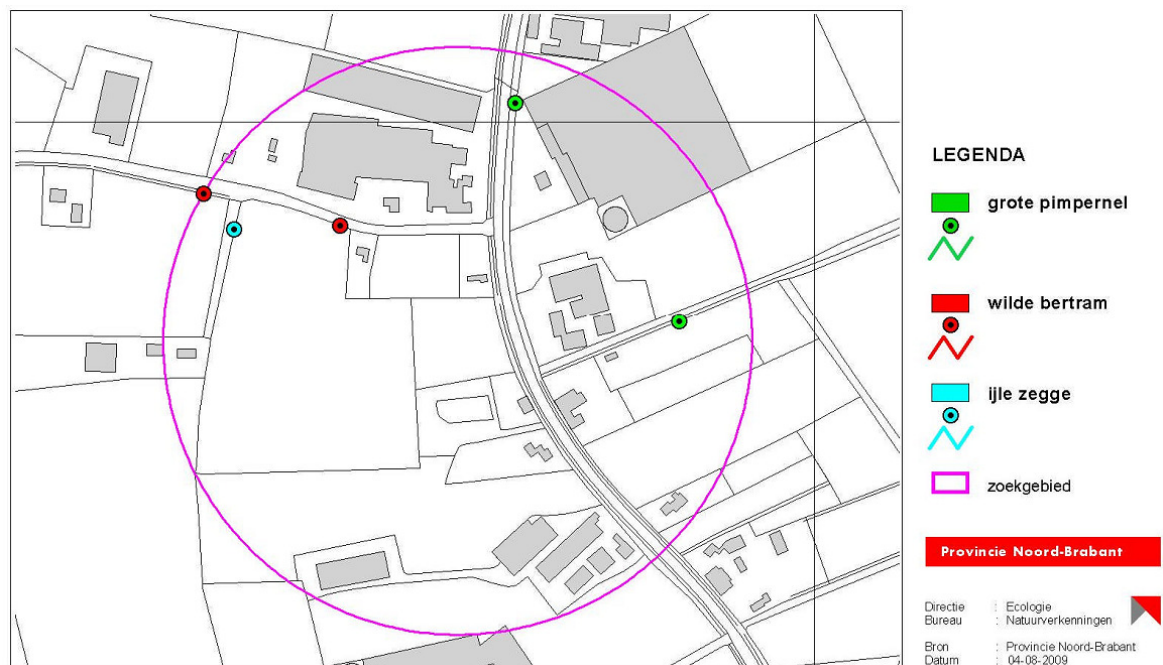
Op basis van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente het bevoegd gezag op het gebied van archeologie. Uit een bestudering van het plangebied is gebleken dat doormiddel van een aanwezig drainagesysteem de bodem ter plaatse reeds verstoord is. De kans op nog in tact zijnde archeologische waarden/ elementen etc., is dan ook zeer gering. Derhalve wordt door de gemeente een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Onderzoek

In maart 2011 is een inventariserend archeologisch onderzoek door Becker en van de Graaf. Op basis van de resultaten van het Inventariserend Veldonderzoek wordt geadviseerd om in het plangebied geen vervolgonderzoek uit te (laten) voeren. Door de gemeente wordt op basis van de onderzoeksresultaten een lage archeologische verwachtingswaarde toegekend aan het gebied waardoor verder vervolgonderzoek achterwege kan blijven.



Kaart Broedvogels gegevens rondom het plangebied



Kaart plantensoorten rondom het plangebied

5.6 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 plangebied 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 het plangebied niet gelegen binnen of nabij een Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

De gronden waar de beoogde woning op gerealiseerd wordt betreffen onbebouwde agrarische gronden.

Door de provincie Noord-Brabant is onderzocht welke beschermde planten en diersoorten aanwezig zijn in Noord-Brabant. Op kaartjes is weergegeven welke vogels en planten aanwezig zijn op of rondom het plangebied.

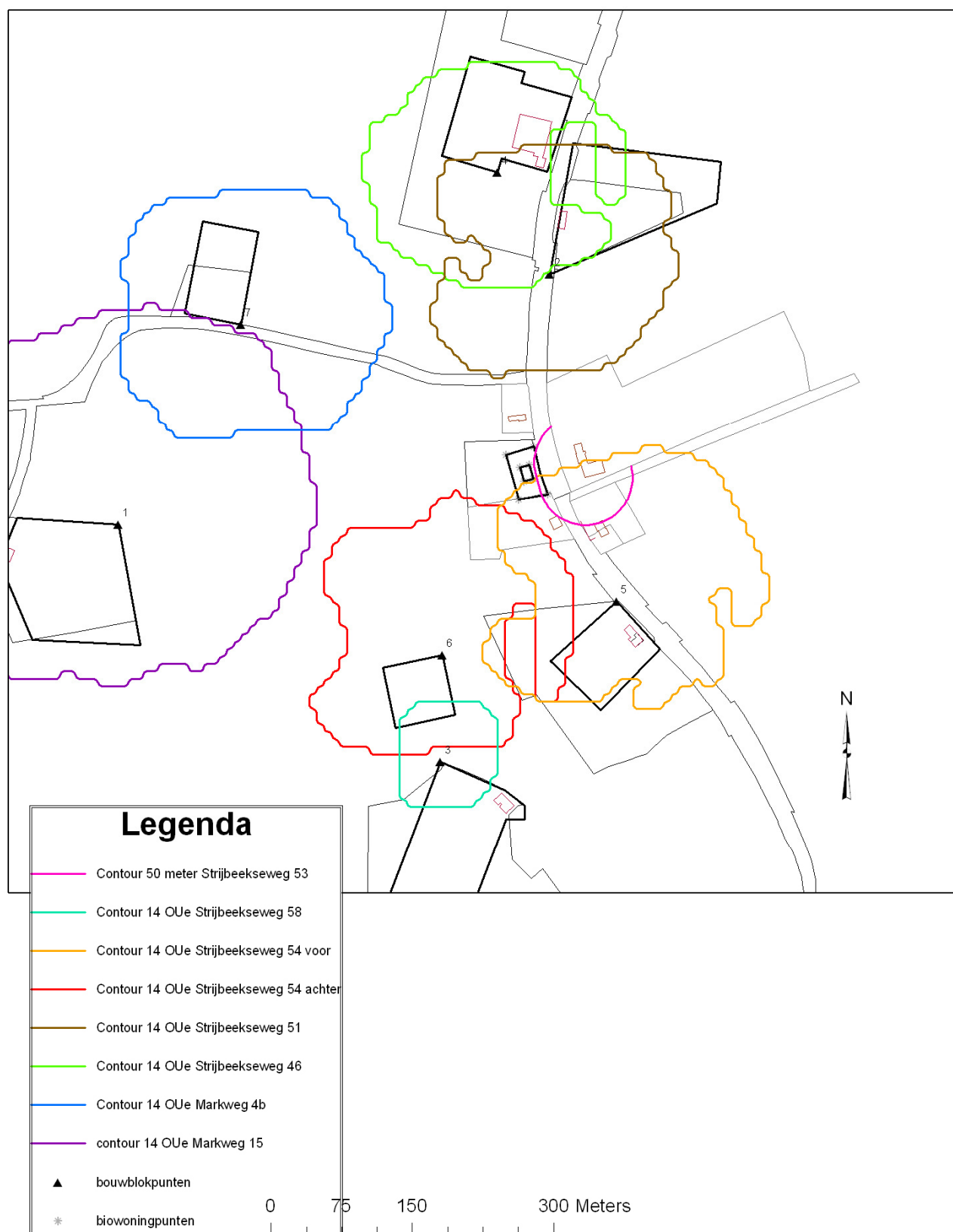
De broedvogelinventarisaties die door de provincie Noord-Brabant worden uitgevoerd zijn zogenaamde territorium-karteringen. Een stip geeft aan dat de betreffende soort in het aangegeven jaar op de plek van de stip een territorium heeft gehad. Dit betekent niet dat de stippen op de aangeleverde verspreidingskaartjes 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. In figuur 9 zijn de territoriumstippen van de broedvogels opgenomen. De gegevens zijn in 2002 verzameld.

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
- Kneu - gevoelig
- Veldleeuwerik - gevoelig
- Huiszwaluw – gevoelig

Op het plangebied is geen vogelsoort aangetroffen. In de nabijheid van het plangebied is enkel de ekster aangetroffen. De ekster is niet in het besluit van 4 november 2004 vermeld. Voor de Flora en vegetatiekartering is in 2005 een gebiedsdekkende kartering is uitgevoerd. Van de soorten die hierbinnen zijn gekarteerd zijn verspreidingskaartjes gemaakt: grote pimpernel, wilde bertram en ijle zegge. In de nevenstaande figuur zijn de locaties van de planten weergegeven. Op het plangebied zijn geen plantensoorten aangetroffen.



Omliggende geurcontouren

Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van de woning op het plangebied. Er zijn op het plangebied geen dieren of planten aanwezig die op basis van de Flora- en Faunawet beschermd dienen te worden.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

Door Van Dun advies is een onderzoek uitgevoerd naar de 'omgekeerde werking' in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij. Doel van dit onderzoek is dat onderzocht wordt of de omliggende bedrijven belemmerd zouden kunnen worden in hun functioneren door toedoen van de nieuwe woning.

Voor het toetsen van de omgekeerde werking wordt de geurbelasting van de afzonderlijke bedrijven (de geurcontouren) in kaart gebracht.

De gemeente Alphen-Chaam heeft een geurverordening opgesteld. Uit de opgestelde geurverordening blijkt een gewijzigde geurnorm voor de kom van Alphen van 4 OUE, het gebied van 500 m rondom de kom Alphen 8 OUE en voor de LOG oostflank Alphen een norm van 16 OUE. Voor het overige grondgebied is de wettelijke norm aangehouden. Hierdoor zijn de bescherming van het leefklimaat en de mogelijkheden voor de veehouderijen in evenwicht. De veehouderijen hebben voldoende ontwikkelingsmogelijkheden en het aantal bedrijven dat er hinder van ondervindt is beperkt.

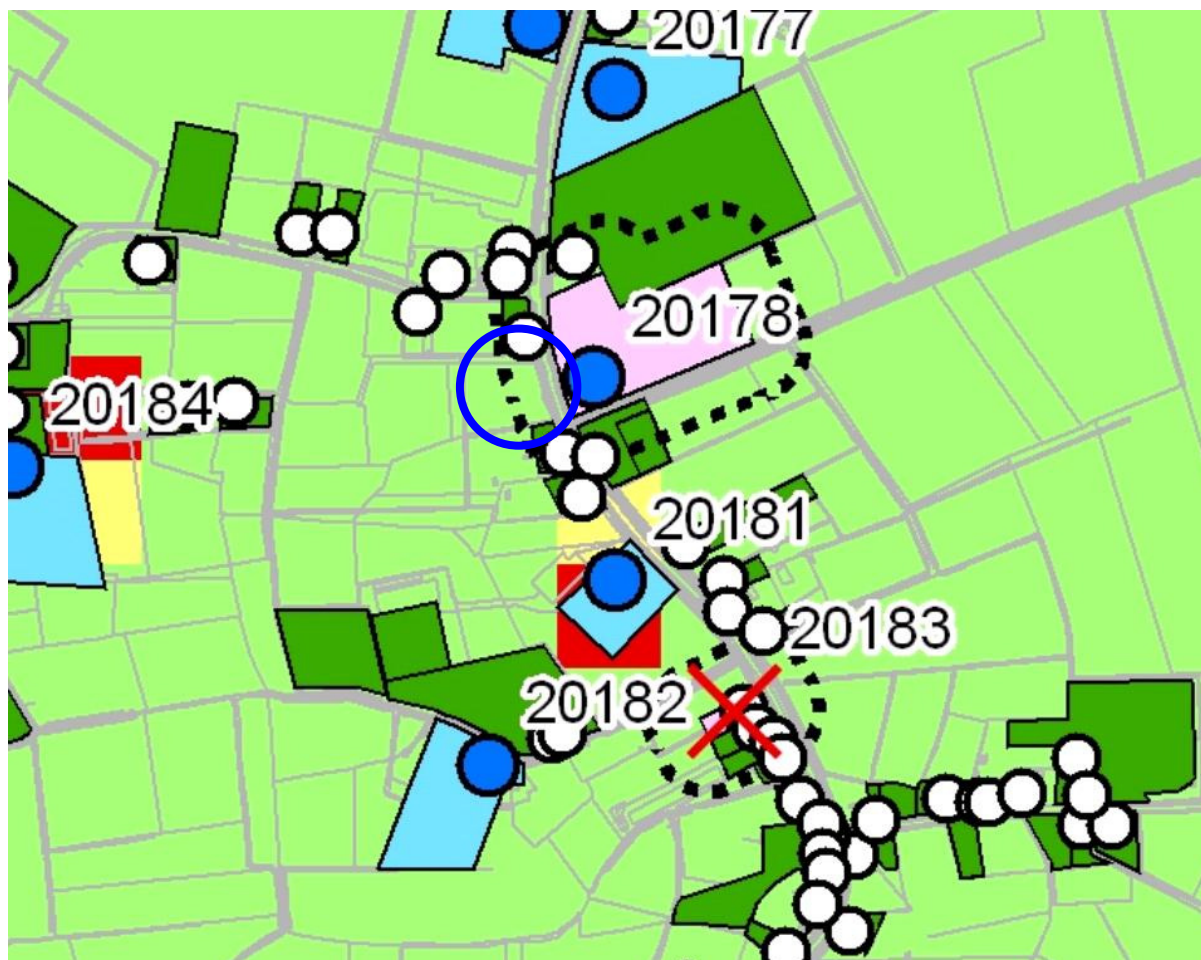
In de directe omgeving van het plangebied zijn geen aangepaste geurnormen van toepassing, derhalve kan geconcludeerd worden dat voor de nieuw te bouwen woning aan de Strijbeekseweg de wettelijke norm van 14 OUE gehanteerd dient te worden.

Bij berekening aan de omgekeerde werking wordt de contour op basis van de geldende geurnorm binnen de gemeente Alphen-Chaam, gebaseerd op de vergunde situatie van het agrarische bedrijf. In onderstaand schema staan de meest nabij gelegen agrarische bedrijven weergegeven.

Adres	Type agrarisch bedrijf
Markweg 15	Intensieve veehouderij (vleesvarkenshouderij)
Strijbeekseweg 51	Intensieve veehouderij (varkenshouderij)
Strijbeekseweg 58	Intensieve veehouderij (pluimveehouderij)
Strijbeekseweg 46	Intensieve veehouderij (geitenhouderij)
Strijbeekseweg 54	Gecombineerd bedrijf (rundvee, varkens)
Markweg 4b	Intensieve veehouderij (geitenhouderij)
Strijbeekseweg 53	Niet-intensieve veehouderij (melkveehouderij)

Ten opzichte van de bedrijven met niet intensieve veehouderij dient enkel een vaste afstand gehanteerd te worden. De vaste afstand voor het buitengebied bedraagt 50 meter. Vanaf de grens van het bouwvlak is de contour van 50 m reeds over de woningen van Strijbeekseweg 50 en 55 gelegen. Er dient dan getoetst te worden vanaf het emissiepunt (dehoek van de stal) omdat uitbreiding van het rundveebedrijf niet mogelijk is in de richting van de andere woningen. In de nevenstaande afbeelding is de contour van 50 meter weergegeven.

Op basis van de nevenstaande afbeelding kan geconcludeerd worden dat de te realiseren woning niet binnen de geurcontouren van de omliggende agrarische bedrijven is gelegen.



Uitsnede achtergrondbelasting geur 2008

Legenda

- Geurgevoelig object
- Bedrijfstype
 - Veehouderij
 - ✕ Voormalige veehouderij
- Type bouwblok
 - Vergund: 0 - 1150 Ou/s
 - Vergund > 1150 Ou/s
 - Landbouw
- Contour 50m (< 1150 Ou/s)
- Gebiedsgrenzen
 - Bebouwde kom (incl. plangrens)
 - Landbouw ontwikkelingsgebieden
 - Gemeentegrens
- Binnen bebouwde kom
 - Acceptabel geurniveau: < 6 Ou/m³ - max. 8% geurghinderden
 - Afweegbaar geurniveau: 6 - 10 Ou/m³ - > 12% geurghinderden
 - Slecht geurniveau: > 10 Ou/m³ - ernstige geurhinder
- Buiten bebouwde kom
 - Acceptabel geurniveau: < 28 Ou/m³ - max 25% geurghinderden
 - Afweegbaar geurniveau: 28 - 38 Ou/m³ - > 25% geurghinderden
 - Slecht geurniveau: > 38 Ou/m³ - ernstige hinder

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 (zie nevenstaande afbeelding). Conform de uitgangspunten van de gemeente Alphen-Chaam is er ter plaatse dan sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Bovenstaande conclusies zijn gebaseerd op de Handreiking 'Wet geurhinder en veehouderij', mei 2007 SenterNovem. Momenteel is er nog weinig jurisprudentie bekend, welke de werkwijze van de handreiking bevestigt. De verwachting is dat bovenstaande materie, middels toekomstige uitspraken van de Raad van State, steeds scherper geformuleerd zal gaan worden. Inmiddels is er wel een uitspraak van de Raad van State waarbij de Afdeling duidelijk aangeeft dat ook bij toepassing van de nieuwe wetgeving, de Wet geurhinder en veehouderij, nieuwe geurgevoelige objecten (burgerwoningen) niet binnen een geurcontour van een omliggende veehouderij gerealiseerd mogen worden. (RvSt 200705538/1)

Bij onderhavig plan is daar geen sprake van, derhalve kan geconcludeerd dat de realisatie van de woning, vanuit het oogpunt geurhinder, geen beperkingen ondervindt en dus voldoet aan de bestaande wetgeving.

5.8 Wegverkeerslawaaï

In augustus 2010 is door Greten Raadgevende Ingenieurs een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd.

Conclusie

De toetsingswaarde als gevolg van wegverkeerslawaaï, afkomstig van de Strijbeekseweg, bedraagt maximaal 55 dB L_{den} ter plaatse van de oostgevel van de woning. Aan de voorkeursgrenswaarde van 53 dB L_{den} wordt derhalve niet voldaan.

De invloed van de Markweg is verwaarloosbaar.

In onderstaande passage wordt ingegaan op het nemen van mogelijke maatregelen teneinde de geluidbelasting ter plaatse van de gevels te reduceren.

Bronmaatregelen zijn in onderhavige situatie niet mogelijk. De bestrating van de Strijbeekseweg zou over enkele honderden meters moeten worden voorzien van bijvoorbeeld een dunne (stillere) deklaag. Een reductie van ca. 3 dB kan hiermee doorgaans worden bereikt. Op indicatief niveau kan worden aangenomen dat de kosten van deze maatregel niet in verhouding zijn met het aantal woningen waarvoor de maatregel zou worden toegepast.

De aanvrager van de vergunning heeft betreffende de overdrachtsmaatregelen aangegeven dat het plaatsen van een scherm alsmede het verplaatsen van de woning niet de voorkeur geniet. Mogelijk is het stedenbouwkundig niet wenselijk om tussen de Strijbeekseweg en de aangestraalde gevels een scherm te situeren.

De oostgevel dient zowel op de begane grond als de 1e verdieping als dove gevel te worden uitgevoerd.

De initiatiefnemer heeft aangegeven te kiezen voor de laatste genoemde optie, oostgevel wordt op zowel de begane grond als de eerste verdieping 'doof' uitgevoerd. In het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt dit technisch verder uitgewerkt.

5.9 Luchtkwaliteit

Veehouderijen

Om inzicht te kunnen bieden in het aspect luchtkwaliteit, fungeert de Wet Luchtkwaliteit als wettelijk toetsingskader. Deze Wet is op 15 november 2007 in werking getreden. Nagegaan dient te worden of er een verslechtering optreedt als gevolg van nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied. Voor onderhavig project is de verkeersbewegingen van en naar de woning de belangrijkste factor.

Om inzichtelijk te krijgen wat de fijnstofconcentratie op het gewenste bouwkegel is, is er een indicatieve berekening gemaakt van de fijnstofemissie vanuit de stallen van drie bedrijven in de directe omgeving van de projectlocatie. De berekening is uitgevoerd door het programma KEMA-stacks. Dit programma wordt gebruikt om de emissie van onder andere fijnstof vanuit veehouderijbedrijven te berekenen. De bedrijven welke het meeste invloed hebben op het plangebied zijn:

Bedrijf	Rekenpunt	Type veehouderij	Emissie in kg/jr	Emissie in g/s
Strijbeekseweg 54	1	Varkenshouderij	469	0,000014871
Markweg 15	2	Varkenshouderij	820	0,000026002
Markweg 4b	3	Geitenhouderij	62	0,0000019660

De bronpunten zijn gesitueerd op de grens van het bouwkegel van de agrarische bedrijven. In werkelijkheid zijn de bronnen de uitlaatopeningen van de ventilatoren.

De rekenpunten zijn genomen op de grens van het bouwkegel en de hoekpunten van de woning. Volgens het besluit luchtkwaliteit is de grenswaarde voor fijnstof 40 µg/m³. Deze grenswaarde wordt op geen enkel rekenpunt overschreden.

Niet in betekende mate

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:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- 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 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 betekende 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 1500 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 3000 woningen van toepassing.

Onderhavig project betreft de realisatie van 1 woning. Gesteld kan worden dat de verkeersaantrekkende werking in vergelijking met de realisatie van 1500 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. 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:

Groen - landschapselement (Enkelbestemming)

De voor 'Groen – Landschapselement' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van het groen, de landschapselementen en de bijbehorende groeiplaats en behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden en natuurwaarden, zoals brede landschappelijke structuren. Bouwen is ter plaatse van deze bestemming niet toegestaan.

Deze bestemming is opgenomen om de landschappelijke inpassing van het plan juridisch te waarborgen.

Wonen (Enkelbestemming)

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

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

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

Binnen de bestemming is de landschappelijke inpassing van de woningen verzekerd middels een verwijzing naar de bijlage van de regels.

Waterstaat – Natte natuurparel bufferzone (Dubbelbestemming)

De voor 'Waterstaat – Natte natuurparel bufferzone' aangegeven gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de hydrologische waarden van de bufferzone rondom de natte natuurparel.

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, beschermt tegen verstoring van de bovengenoemde waarden.

6.3 Gebiedsaanduidingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende gebiedsaanduidingen voor:

Overig - Bebouwingsconcentratie 1

Op basis van de beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling' heeft de gemeente Alphen-Chaam diverse bebouwingsconcentraties aangewezen in het buitengebied. Deze gebieden zijn middels een gebiedsaanduiding opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied. Onderhavig plan is gelegen binnen de aanduiding 'Overig - Bebouwingsconcentratie 1' en derhalve is deze aanduiding overgenomen in onderhavig plan. Aan deze aanduiding is verder geen juridische regeling verbonden.

Gebiedsaanduiding reconstructiewetzone - verwevingsgebied

Op basis van het 'Reconstructieplan De Baronie' is het buitengebied van de gemeente Alphen-Chaam verdeeld in diverse zones (inmiddels zijn deze gebieden opgenomen in de Verordening ruimte). Deze gebieden zijn middels een gebiedsaanduiding opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied. Onderhavig plan is 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

In het kader van onderhavig plan heeft geen vooroverleg plaats gevonden.

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 22 februari 2011 t/m 4 april 2011 ter visie gelegen. In het kader van deze inspraak zijn diverse zienswijzen binnengekomen. In deze paragraaf worden de zienswijzen samengevat en wordt de beantwoording van de gemeente weergegeven.

De zienswijzen

De provincie heeft een zienswijze ingediend over het plan. De zienswijze van de provincie betreft de balans tussen kwaliteitsverbetering en de ontwikkeling van de woning. De woning heeft in het ontwerp een bestemmingsvlak van 1.650 m². Voor kwaliteitsverbetering door storting van geld in een fonds rekent de provincie met € 140,- per m². De benodigde kwaliteitsverbetering zou dus € 231.000,- dienen te bedragen. De provincie geeft in overweging om het bestemmingsvlak te verkleinen tot ongeveer 1.100 m². De zienswijze van de provincie wordt gegrond geacht.

Reactie op zienswijzen

Het plan aan de Strijbeekseweg 50a (naast 52) betreft het toevoegen van een woning op een locatie waar geen herstructurering plaatsvindt. De benodigde kwaliteitsverbetering wordt voldaan door een geldelijke bijdrage van € 153.383,- (prijsspeil 2010) aan het fonds Kwaliteitsverbetering buitengebied. Deze bijdrage wordt benut om het programma Kwaliteitsverbetering buitengebied zoals opgenomen in de structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling uit te voeren. Om tegemoet te komen aan de zienswijze van de gemeente wordt het oppervlak van het plangebied terug gebracht naar een oppervlakte van circa 1.100 m² waardoor het hierbovengenoemde bedrag afdoende geacht wordt als financiële bijdrage aan het fond Kwaliteitsverbetering buitengebied.

8.4 Wijzigingen

Mede naar aanleiding van de diverse zienswijzen is besloten het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan te wijzigen. Deze wijzigingen worden in deze paragraaf puntsgewijs genoemd:

Algemeen

- Het id-nummer van het bestemmingsplan is aangepast naar vastgesteld (VS01).

Toelichting

- De beleidsteksten over de Verordening ruimte 2011 en de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) zijn geactualiseerd evenals de toetsing aan het provinciale beleid.
- De Beleidsstekst over Structuurvisie “Buitengebied in Ontwikkeling” en de Uitvoeringsregeling “Buitengebied in Ontwikkeling” is verder aangevuld met de mogelijkheden tot het realiseren van een kwaliteitsverbetering, de toetsing aan de uitvoeringsregeling is hier op afgestemd.
- De juridische plantoelichting is aangepast naar aanleiding van het vervallen van de archeologische dubbelbestemming.
- Hoofdstuk 8 is aangevuld met de gegevens over de ter visie legging, de zienswijzen en de beantwoording van de zienswijzen.

Bestemmingsplanregels

- Het archeologisch onderzoek heeft uitgewezen dat de dubbelbestemming ‘Waarde – archeologie 2’ kan vervallen door het gebrek aan verwachtingswaarde. Derhalve is deze dubbelbestemming uit de bestemmingsplanregels gehaald.

Verbeelding

- Het plangebied is verkleind naar een oppervlakte van circa 1.100 m².
- De dubbelbestemming ‘Waarde - archeologie 2’ is vervallen.