

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 *"Keizershof" te Chaam*



Gemeente Alphen-Chaam

Bestemmingsplan "Keizershof" te Chaam

Inhoud

1. Toelichting
 2. Bestemmingsplanregels
 3. Verbeelding
- id.nr. : NL.IMRO.1723.BPkeizershof-VS01
d.d. : 30 juni 2011
gew. : 10 september 2012

Auteur:	mevr. ing. D.N. Verhaak-Kruit
Collegiale toets:	dhr. ing. T.A.B.M. de Kousemaeker
Status:	vastgesteld

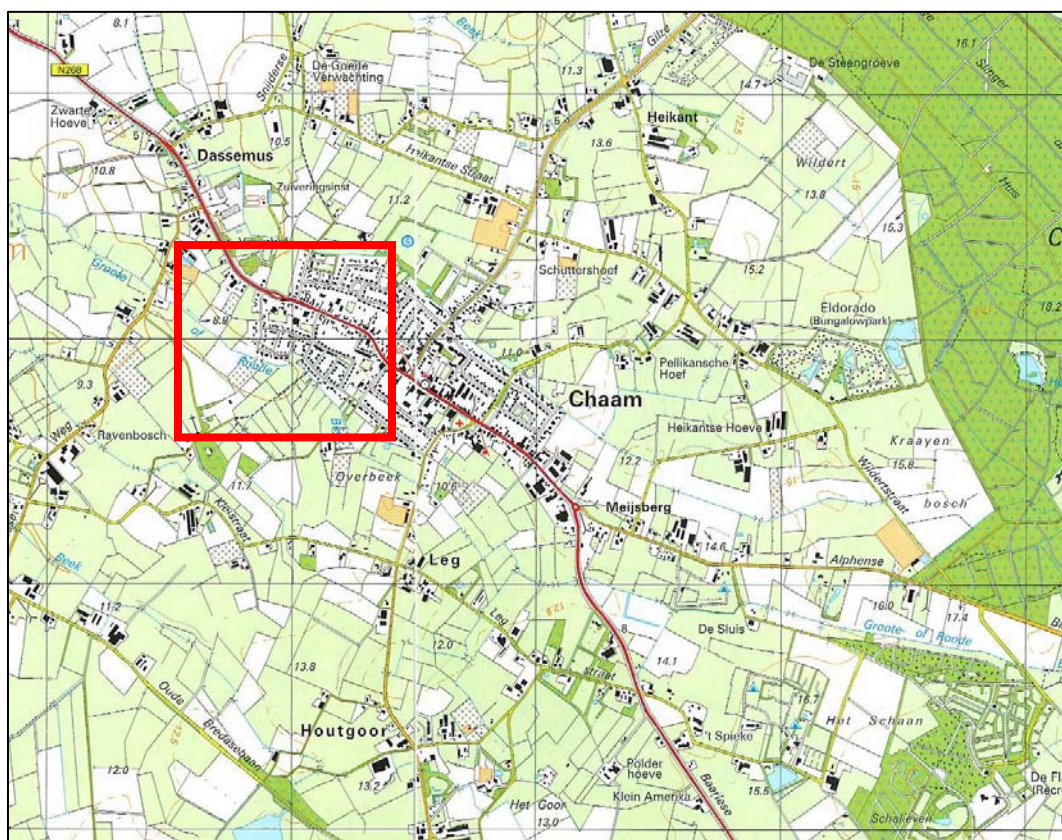
Toelichting

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Doel	3
1.3	Leeswijzer	3
2	RUIMTELIJKE ANALYSE BESTAANDE SITUATIE	5
2.1	Ligging plangebied	5
2.2	Ruimtelijke uitgangspunten Chaam	5
2.3	Functionele uitgangspunten Chaam	6
3	BELEIDSKADER	9
3.1	Inleiding	9
3.2	Nationaal beleid	9
3.3	Provinciaal beleid	10
3.4	Gemeentelijk beleid	12
3.5	Cittaslow - certificering	16
3.6	Beleidsstoetsing	16
4	PROJECTPROFIEL	17
4.1	Verkavelingsopzet en bebouwing	17
4.2	Verkeer en parkeren	18
5	MILIEUTECHNISCHE ONDERZOEKEN	19
5.1	Inleiding	19
5.2	Waterhuishouding	20
5.3	Bodem	21
5.4	Cultuurhistorie en archeologie	22
5.5	Flora en fauna	23
5.6	Geluid	24
5.7	Bedrijven en milieuzonering	26
5.8	Externe veiligheid	27
5.9	Kabels en leidingen	29
5.10	Luchtkwaliteit	29
6	JURIDISCHE PLANTOELICHTING	31
6.1	Inleiding	31
6.2	Plansystematiek	31
6.3	Bestemmingsplanregels	31
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	35
7.1	Inleiding	35
7.2	Financiële uitvoerbaarheid	35
8	RESULTATEN VAN DE PLANOLOGISCHE PROCEDURE	37
8.1	Inleiding	37
8.2	Vooroverleg	37
8.3	Inspraak	37
8.4	Zienswijzen	37
Bijlage bij de toelichting		
Bijlage A	Inspraakrapportage	

Separate bijlagen

- Bijlage 1: Watertoets inbreidingslocatie Keizershof te Chaam, AGEL adviseurs, september 2011, nummer 20100498.
- Bijlage 2: Rapport milieukundig bodemonderzoek, Goorbergh Geotechniek b.v., juni 2000, nummer 004068; Rapport erkennend NEN – bodemonderzoek, Inpijn-Blokpoe, juli 2007, nummer MB-6785
- Bijlage 3: Rapport archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, Becker & Van de Graaf, mei 2009, nummer 09690508/35151, versie 1.6; Advies archeologische beoordeling Regiobureau Breda, augustus 2009, versie 1.6
- Bijlage 4: Quickscan Flora- en Faunawet Keizershof te Chaam, AGEL adviseurs, november 2011, nummer 20100498
- Bijlage 5: Akoestisch onderzoek wegverkeer Keizershof te Chaam, AGEL adviseurs, maart 2012, nummer 20100498.
- Bijlage 6: Milieuonderzoek zonering milieubelastende activiteiten en externe veiligheid Keizershof te Chaam, augustus 2011, nummer 20100498.
- Bijlage 7: Besluit hogere waarde.



Ligging van de projectlocatie op de topografische ondergrond. Bron: Topografische atlas Noord-Brabant, 2005



1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Maas-Jacobs Vastgoed B.V. is voornemens op een inbreidingslocatie in Chaam nieuwbouw te realiseren. Het betreft hier een divers bouwprogramma bestaande uit negentien grondgebonden woningen. Daarnaast wordt een bestaand horecapand aan de Bredaseweg herontwikkeld tot een locatie waar een breed scala aan activiteiten mogelijk is. Tenslotte bevinden zich één bestaande woning en het kleinste huisje van Chaam in het plangebied, deze worden gehandhaafd.

Deze ontwikkeling is echter niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden.

1.2 Doel

Voorliggend bestemmingsplan vormt het planologisch kader voor de ontwikkeling van negentien grondgebonden woningen nabij de Roode Beek en de herontwikkeling van een bestaand horecapand aan de Bredaseweg te Chaam. Daar dit bestemmingsplan op een bouwplan is gebaseerd, is er sprake van een zogenoemd ontwikkelingsplan.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden in het kort de bestaande situatie in het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 wordt een omschrijving van de vigerende ruimtelijke beleidskaders beschreven. Hoofdstuk 4 gaat in op het projectprofiel, waarna in hoofdstuk 5 de milieutechnische aspecten aan bod komen. In hoofdstuk 6 worden de bestemmingsplanregels en de verbeelding toegelicht. Tenslotte beschrijft hoofdstuk 7 de economische uitvoerbaarheid en hoofdstuk 8 de resultaten uit de inspraak en het overleg.



Luchtfoto van het plangebied met daarop aangegeven de diverse onderdelen

2 RUIMTELIJKE ANALYSE BESTAANDE SITUATIE

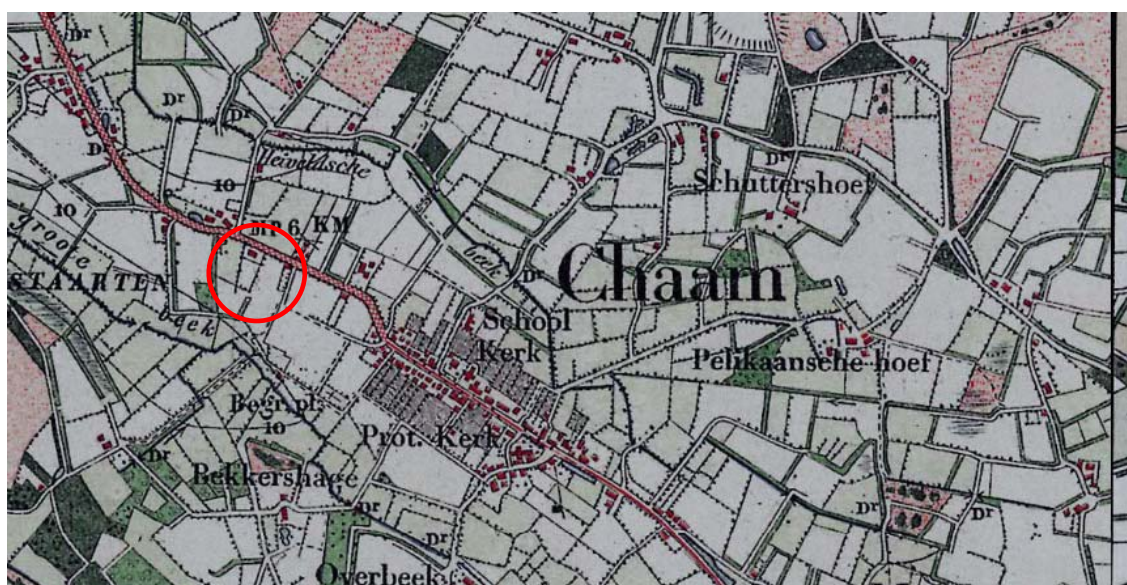
2.1 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in de dorpskern van Chaam aan de Roode Beek. In het noorden grenst het plangebied aan de Bredaseweg. Ten oosten van het plangebied loopt de straat Roode Beek. De zuidgrens wordt gevormd door woningen die zijn gelegen aan de noordzijde van de Zwanendries. De westgrens wordt gevormd door de belendende bebouwing op percelen aan de Bredaseweg.

2.2 Ruimtelijke uitgangspunten Chaam

Chaatm is ontstaan op een dekzandrug tussen twee beekdalen. Waarschijnlijk was Chaam een tiendakkerdorp. Op een centraal punt werd de huidige NH-Kerk gesticht, rondom deze kerk en dwars op het lint groeide later de kern. In Chaam had deze ontwikkeling een planmatig karakter waardoor boerderijen in de dorpskern ontbreken. Chaam is uitgegroeid tot een langgerekt dorp aan een centrale ontsluitingsweg, ingeklemd tussen twee beken. In het begin van de 20e eeuw zijn ter hoogte van het centrumgebied de eerste uitbreidingen achter het lint gerealiseerd. In de tweede helft van de vorige eeuw is hier op een grootschaligere manier vervolg aan gegeven, hierbij is de langgerekte structuur van het dorp echter niet aangetast. Voor de verdere ontwikkeling van Chaam worden in het bestaande bestemmingsplan "Kom Chaam 2005" de volgende ruimtelijke uitgangspunten gehanteerd:

- de historische linten als belangrijke structuurdragers behouden;
- het centrumgebied versterken en duidelijker herkenbaar vormgeven;
- cultuurhistorische gebouwen c.q. delen dienen behouden te worden;
- de goede relatie tussen de kern en het buitengebied behouden;
- de kwaliteit van het groen verbeteren/ versterken;
- ruimtelijke kwaliteit van de dorpsentrees langs de Bredaseweg, de Baarleseweg en de Gilzerweg verbeteren;
- aandacht voor de beeldkwaliteit in het gebied van de voormalige woonwagenlocatie.



Historische kaart van Chaam

Het plangebied betreft op dit moment grotendeels een grasveld, met verspreid over het gebied enkele bomen. Aan de westzijde van het plangebied is bebouwing en een erf aanwezig die in het kader van het plan geamoveerd worden. Het plangebied is aan drie zijden omgeven door woningen. In het noorden van het plangebied is aan de Bredaseweg een horecapand met appartement gelegen dat thans leegstaat alsmede twee vrijstaande woningen. Het onderhavige plan voldoet aan de gestelde ruimtelijke uitgangspunten; de historische structuur van het dorp blijft behouden en de andere structuren worden niet aangetast.

2.3 Functionele uitgangspunten Chaam

Deze paragraaf vormt een beschrijving van de functionele structuur en geeft de te hanteren functionele uitgangspunten, afkomstig uit het bestemmingplan “Kom Chaam 2005”, weer.

Binnen de kern Chaam is het van belang om het centrumgebied rondom De Brouwerij zoveel mogelijk bijeenhouden en het duidelijk af te bakenen. De functionele menging van verschillende functies wordt hier als kans gezien. Daarnaast is het concentreren van niet-woonfuncties in de historische linten gewenst waarbij in aansluiting op het functionele centrumgebied (De Brouwerij e.o.) niet-woonfuncties en woonfuncties elkaar afwisselen in het lint van de Dorpsstraat-Bredaseweg. Functiewijziging van een bepaalde niet-woonfunctie, bijvoorbeeld detailhandel, naar een andere niet-woonfunctie, bijvoorbeeld dienstverlening, is onder condities mogelijk. Deze condities hebben betrekking op het in stand houden van de ruimtelijke en functionele kwaliteiten van het gebied. Eisen worden gesteld aan milieuhinder, verkeersaantrekkende werking en parkeren, distributie planologische ruimte en stedenbouwkundige inpassing. Onderhavig bestemmingsplan speelt op dit uitgangspunt in door het bestaande horecapand aan de Bredaseweg te bestemmen met de bestemming “Gemengde doeleinden”. Met deze bestemming is een wijziging tussen verschillende niet-woonfuncties direct mogelijk.

Hieronder is op hoofdlijnen per functie aangegeven welke uitgangspunten de basis vormen voor onderhavige bestemmingsregeling. De bestemmingsregeling zelf wordt toegelicht in Hoofdstuk 6.

Detailhandel

De uitgangspunten die voor de detailhandelsbedrijven worden gehanteerd, zijn gedestilleerd uit het uitgevoerde distributie planologisch onderzoek (juli 2004). Uit dit onderzoek komt naar voren dat de distributieve ruimte zeer beperkt is en dat extra draagvlak voor winkels niet of slechts nauwelijks zal ontstaan. Bundeling van detailhandel rondom een centrale plek (De Brouwerij) is een speerpunt van het gemeentelijke beleid en wordt als kans gezien om het aanbod centrumvoorzieningen, met name in kwalitatieve en beperkt in kwantitatieve zin, te verruimen. Chaam kent een specifiek en sterk aanbod detailhandel met een regionale en toeristische trekkracht, met name in antiek en woninginrichting, deze moet gekoesterd worden. De uitgangspunten voor detailhandel zijn:

- bestaande detailhandelsbedrijven worden positief bestemd en krijgen een beperkte uitbreidingsmogelijkheid;
- bundeling van detailhandel rondom De Brouwerij;
- beperkte ruimte voor nieuwvestiging detailhandel in gebied rondom De Brouwerij;
- maximaal twee supermarkten in de kern Chaam;

- nieuwvestiging van detailhandelsbedrijven buiten centrumgebied niet mogelijk en onder voorwaarden wel aan de linten ;
- functieverandering van niet-woonfunctie naar detailhandel mogelijk mits de distributieve planologische structuur van de kern Chaam niet verstoord wordt;
- (perifere) detailhandel in antiek en woninginrichting handhaven op bestaande locaties;
- het op eigen terrein voorzien in de parkeerbehoefte.

Onderhavig bestemmingsplan speelt in op de bovenstaande uitgangspunten door detailhandel mogelijk te maken in het bestaande horecapand aan de Bredaseweg (lint), met uitzondering van de vestiging van supermarkten. Supermarkten zijn uitgesloten vanwege de verkeersaantrekkende werking.

Dienstverlening

Binnen de bestemming "Gemengde doeleinden" wordt zowel publieksgerichte dienstverlening mogelijk gemaakt als kantoorfuncties. Dit strookt met de in de StructuurvisiePlus uitgesproken gedachtlijn (zie volgende hoofdstuk) waarbij gestreefd dient te worden naar leefbare kernen van bescheiden omvang, met voldoende ruimte voor wonen en werken.

Horeca

Voor horecabedrijven gelden de volgende uitgangspunten:

- bestaande horecabedrijven worden positief bestemd en krijgen een beperkte uitbreidingsmogelijkheid;
- beperkt onderscheid in typen horeca (dag-, en avondhoreca, discotheken en horeca met overnachtingaccommodatie).

In het onderhavige bestemmingsplan wordt geen fysieke uitbreidingsmogelijkheid gegeven aan de bestaande horecavestiging. Daarnaast wordt in het onderhavige plan slechts een bepaald aantal typen horeca toegestaan. Discotheken en bardancings worden uitgesloten.

Wonen

In de kern Chaam is sprake van een goed en tamelijk gedifferentieerd woonklimaat. Belangrijk is het om de woningvoorraad en de (ruimtelijke) karakteristieken in stand te houden. De ruimte die er voor nieuwe ontwikkelingen bestaat, is daarom beperkt. Voor het wonen gelden ten aanzien van deze beperkte ruimte de volgende uitgangspunten:

- behouden van het goede woon- en leefklimaat;
- eenduidige regeling voor bedrijven- en beroepen aan huis;
- eenduidige regeling voor mantelzorg.

Het onderhavige bestemmingsplan draagt bij aan een goed woon- en leefklimaat. De toevoeging van negentien grondgebonden woningen zorgt voor een beperkte uitbreiding van het draagvlak voor de voorzieningen in Chaam. In de regels wordt aangesloten bij de eenduidige regeling ten aanzien van bedrijven en beroepen aan huis en ten aanzien van mantelzorg. Deze regeling is ook van toepassing op de bestaande woning die op de verdieping van het bestaande horecapand is gelegen.



Het plangebied aan de Roode Beek, gezien vanaf de Bredaseweg



Het plangebied gezien vanaf de Roode Beek. Dichte begroeiing zorgt voor een geïsoleerde ligging van het gebied



Bestaand horecapand aan de Bredaseweg

3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

De gemeente Alphen-Chaam heeft te maken met het beleid van hogere overheden. De voor het onderhavige bestemmingsplan relevante beleidskaders zoals die worden gesteld door de nationale, provinciale en gemeentelijke overheid worden hieronder kort beschreven.

3.2 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. De aanleiding voor het opstellen van deze structuurvisie is gelegen in het feit dat er nieuwe politieke accenten zijn gelegd en doordat er veranderende omstandigheden zijn zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Dit laatste onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De structuurvisie vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte), behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan.

De hoofdlijn van de SVIR is dat het Rijk op het gebied van de ruimtelijke ordening terugtreedt en dat gemeenten en provincies op dit taakveld een meer prominente rol krijgen. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van:

1. een onderwerp dat nationale baten en / of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeenten overstijgt (bv. mainports);
2. een onderwerp waarvoor internationale verplichtingen zijn aangegaan (bv. werelderfgoederen);
3. een onderwerp dat (provincie-) of landsgrens overschrijdend is, of een hoog afwentelingsrisico kent of reeds in beheer bij het rijk is (bv. infrastructuur).

Het Rijk heeft 13 onderwerpen benoemd waar het, aan de hand van de bovenstaande criteria, een taak voor zichzelf ziet weggelegd. Door het nemen van verantwoordelijkheid ten aanzien van deze onderwerpen stelt het Rijk zich voor de middellange termijn (2028) en lange termijn (2040) tot doel Nederland concurrerend, veilig en leefbaar te houden. De onderwerpen die een nationaal belang betreffen zijn het creëren van een internationaal bereikbaar vestigingsklimaat, ruimte bieden voor het hoofdnetwerk van (duurzame) energievoorziening en het vervoer van stoffen via buisleidingen en een efficiënt gebruik van de ondergrond. Daarnaast zijn ook het creëren van een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen, het beter benutten en in stand houden van het bestaande mobiliteitssysteem met bijbehorende hoofdinfrastructuur, het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid en klimaatbestendige ontwikkeling, ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationaal unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten van nationaal belang. Tenslotte vindt het Rijk zorgvuldige afwegingen en transparante

besluitvorming bij ruimtelijke plannen belangrijk. De onderhavige ontwikkeling raakt geen van deze onderwerpen. Het beleid van het Rijk wordt geëffectueerd door het Barro en het Rarro.

Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2011

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, eerste tranche (Barro) is vastgesteld op 22 augustus 2011; en is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro vloeit voort uit de ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind.

In het wetsvoorstel tot wijziging van de Wro (Spoedwet Wro; TK 32 821) wordt, naar aanleiding van het Raad van State-advies over het Barro, eerste tranche, de wettelijke grondslag voor het provinciaal medebewind en ontheffingen verbeterd. Naar aanleiding van het advies van de Raad van State voorziet het Barro thans ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Rarro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro. Ten aanzien van het onderhavige plangebied zijn er geen regels uit het Barro van toepassing, aangezien er bij de onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen zijn gemoeid.

3.3 Provinciaal beleid

Verordening Ruimte, 2011

In de Verordening Ruimte 2011 heeft de provincie Noord-Brabant regels opgesteld waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van bestemmingsplannen. De regels vormen een vertaling van het voormalige provinciale beleid en de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van de verstedelijking. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan.

Het plangebied maakt onderdeel uit van bestaand stedelijk gebied als onderdeel van een kern in het landelijk gebied. Binnen bestaand stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij om, binnen de grenzen van andere wetgeving, te voorzien in stedelijke ontwikkeling. Het onderhavige plan voldoet aan de regels zoals gesteld in de Verordening Ruimte 2011.



Uitsnede Verordening Ruimte 2011, Provincie Noord-Brabant. Het plangebied is met een rode cirkel weergegeven.

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, 2010

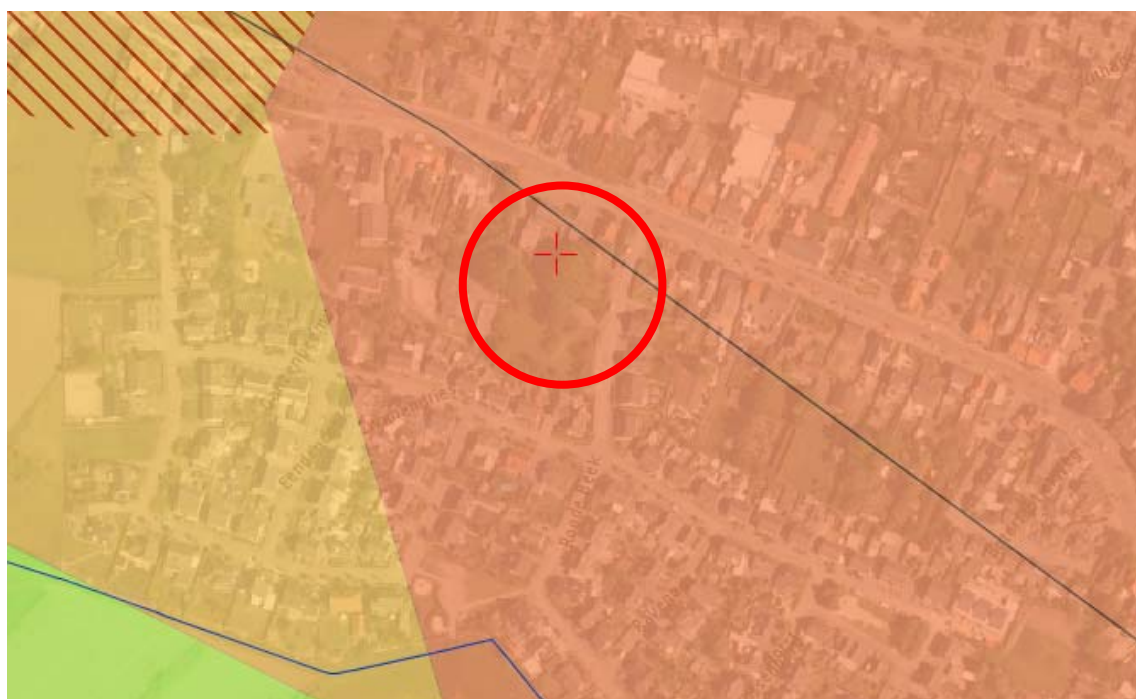
De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025. De provincie kiest daarin voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendige en duurzame provincie. Ruimtelijke keuzes die invulling geven aan de ruimtelijke kwaliteit en van provinciaal belang zijn, zijn onder meer:

- regionale contrasten;
- concentratie van verstedelijking;
- vitaal en divers platteland;
- ruimte voor duurzame energie;
- groene geleidingszones tussen steden.

Leidende principes zijn zorgvuldig ruimtegebruik (inbreiden, herstructurering en landschapsinvestering) en regionale afstemming. Op de structurenkaart is Chaam aangegeven als een kern in het landelijk gebied. Samen met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking voorzien deze gebieden in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken, voorzieningen).

Het onderhavige plan draagt bij aan zorgvuldig ruimtegebruik aangezien een braakliggende locatie in de kom wordt benut voor woningbouw. Door deze ontwikkeling hoeft geen extra

ruimte in het buitengebied te worden benut. Daarnaast worden de gebruiksmogelijkheden van een bestaand leegstaand pand vergroot door het onderhavige plan. Het vergroten van de gebruiksmogelijkheden draagt bij aan het beter gebruiken van de bestaande ruimte.



Uitsnede Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO), Provincie Noord-Brabant. Het plangebied is met een rode cirkel weergegeven.

- Groenblauwe mantel
- Kerngebied groenblauw
- Waterbergingsgebied
- Gemengd landelijk gebied
- Kernen in het landelijk gebied
- ▨ Zoekgebied verstedelijking

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Plus Alphen-Chaam, 2001

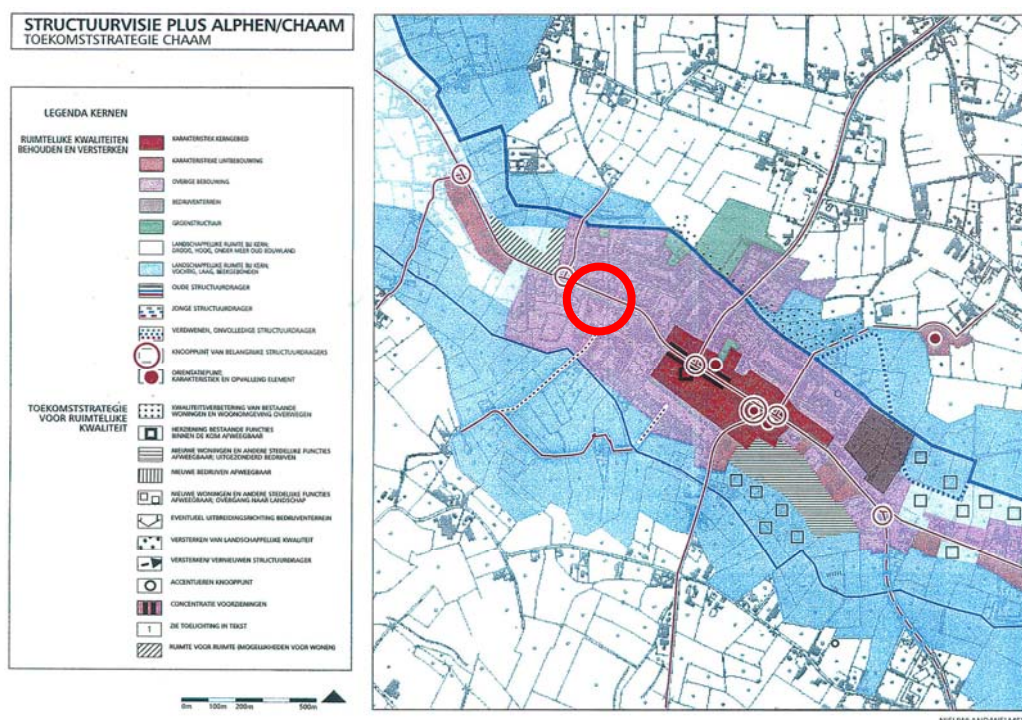
In de Structuurvisie Plus kiest de gemeente welbewust voor haar rustige en agrarische imago. De drie peilers voor de ontwikkeling zijn landbouw, natuur & landschap en recreatie & toerisme. Afgestemd op de ruimtelijke kwaliteit van Alphen-Chaam leiden deze peilers tot de volgende plandoelen:

- een sterke dragende landschapsstructuur, met natuurlijke en recreatieve kwaliteiten;
- een duurzaam economisch draagvlak: breed, flexibel, dynamisch en passend bij het gebied; verbrede landbouw en toerisme;
- een niet-verstedelijkt landschap met leefbare kernen van bescheiden omvang, met voldoende ruimte voor wonen en werken.

Specifiek voor Chaam geldt dat de huidige structuur bepalend blijft met de bebouwde kom op de hoge rug en aan de noord- en zuidzijde scherp begrensd door de twee beken.

Op het gebied van wonen en werken blijft een bescheiden ontwikkeling mogelijk, gericht op de eigen behoefte en bij voorkeur binnen de bestaande bebouwde kommen. Door inbreiden, herstructureren, compact bouwen en meervoudig ruimtegebruik en het combineren van functies wonen, werk en zorg wil de gemeente de bestaande ruimte binnen de kommen optimaal benutten.

Het onderhavige plan is gelegen binnen de kom van Chaam, hierdoor kan worden gesproken van een inbreiding. Daarnaast voorziet het plan in compact bouwen, maar met behoud van de dorps karakteristiek van Chaam. Ook draagt het plan bij aan meervoudig ruimtegebruik, doordat in het bestaande horecapand meerdere functies met elkaar kunnen worden gecombineerd. Er vindt bovendien ruimtelijke kwaliteitsverbetering plaats, doordat het braakliggende terrein en leegstaande gebouw nu worden ingevuld. Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling passend is in het beleid uit de StructuurvisiePlus Alphen-Chaam.



Toekomststrategie Chaam met aanduiding plangebied

Structuurvisie Wonen, 2011

De gemeente Alphen-Chaam heeft op 17 maart 2011 een structuurvisie vastgesteld om het woningbouwbeleid vorm te geven. De ambitie van de gemeente is om de kwaliteit van wonen in de gemeente te behouden en te versterken. Kernwoorden zijn daarbij creativiteit bij het denken over voorzieningen, kernspecifieke behoefte, vrijwilligers en integraliteit tussen wonen, zorg, welzijn en openbare ruimte.

De groei van het aantal inwoners in de gemeente neemt af en vanaf 2015 zal de gemeente te maken krijgen met een krimpend aantal inwoners. Voor de huishoudens ligt dit omslagpunt rond 2030. Het aantal benodigde extra woningen, de benodigde netto woningbouw, bedraagt tot 2020 circa 30 tot 45 per jaar. Daarna neemt dit aantal af. Het huidige bouwprogramma omvat tot 2016 gemiddeld 65 woningen per jaar en overstijgt hiermee de verwachte ontwikkeling.

De gemeente kiest ervoor het huidige bouwprogramma tot 2012 grotendeels te handhaven (ca 65 woningen per jaar). Dit is meer dan de geprognosticeerde behoefte, maar daarmee wordt een inhaalslag gemaakt voor het deels achterblijven van de bouwproductie in de afgelopen jaren. Na 2012 wordt het bouwprogramma aangepast aan de behoefte. Dit betekent

dat er dan minder woningen per jaar worden toegevoegd (ca 30 woningen per jaar). Hiervoor zijn een aantal woningbouwlocaties geschrapt of uitgesteld tot na 2016.

Voor Chaam geldt onderstaande planning om in de juiste woningtypologie te voorzien.

Chaam	Vrij > 500m ²	Vrij < 500m ²	Tweekap	Patio	Appartement	Rij > 185	Rij < 185	Totaal
2011	13	2	4	11	12	0	16	58
2012	9	0	6	16	8	7	10	56
2013	2	7	0	0	7	0	5	21
2014	1	0	4	6	0	1	6	18
2015	0	0	4	0	0	4	10	18
2016	0	3	4	0	0	4	4	15
Totaal	25	12	22	33	27	16	51	186

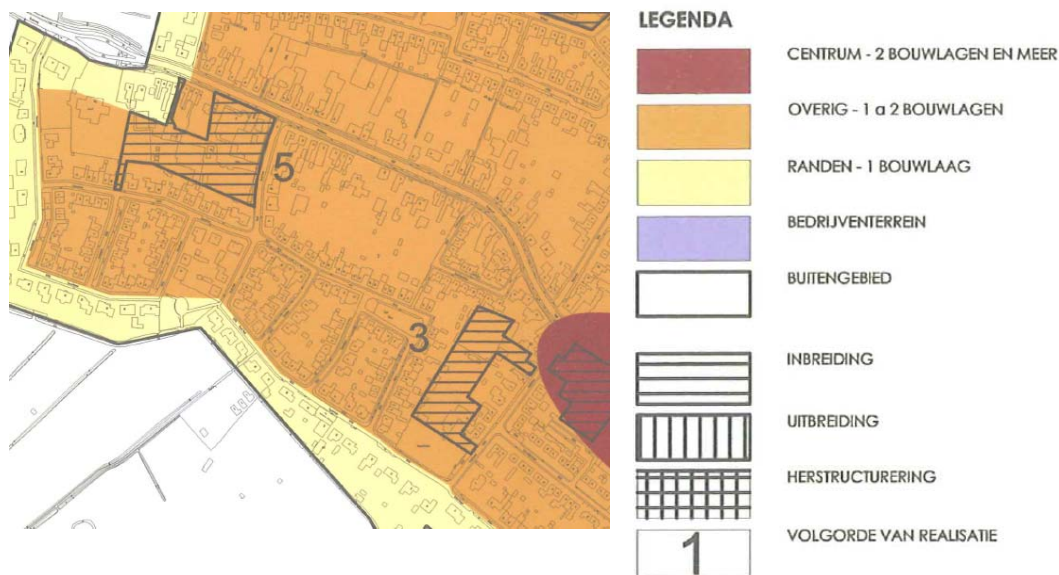
Daarnaast zet de gemeente in op duurzaamheid, een aantrekkelijke woonomgeving, bedrijvigheid en voorzieningen om de negatieve gevolgen van krimp zover mogelijk tegen te gaan. Eén van de speerpunten op het gebied van kwaliteit en duurzaamheid is het stimuleren (niet financieel) van het renoveren van bestaande woningen op een duurzame manier.

Het plan Keizershof is opgenomen in de Structuurvisie Wonen. In deze structuurvisie wordt ten aanzien van het onderhavige project gesproken over de bouw van 24 grondgebonden woningen. In het onderhavige project worden 19 nieuwe grondgebonden woningen gerealiseerd. Dit verschil wordt gemaakt door het in de structuurvisie opgenomen woningtype 'patiowoningen'; deze worden niet gebouwd. Door minder woningen te realiseren ontstaat er meer ruimte in het plan. De overige woningaantallen zijn conform de visie. Gesteld kan worden dat het onderhavige project voldoet aan het beleid zoals geformuleerd in de visie. Daarnaast draagt het plan bij aan het aanbieden van een aantrekkelijke woonomgeving door het gebruik van groen in de openbare ruimte.

Notitie Inbreidingslocaties, 2008

De gemeenteraad van Alphen-Chaam heeft op 21 februari 2008 de Notitie Inbreidingslocaties vastgesteld. In deze notitie wordt geconstateerd dat er weinig speelruimte is voor het toestaan van particuliere woningbouwinitiatieven op inbreidingslocaties binnen de bestaande kernen van de gemeente. Het woningbouwbeleid is immers in hoofdlijnen bepaald en het aantal te bouwen woningen is beperkt. De gemeente Alphen-Chaam staat, zoals ook in de StructuurvisiePlus beschreven, in principe positief tegenover de invulling van inbreidingslocaties. De beleidsnotitie vormt voor de gemeente een afwegingskader om te bepalen welke initiatieven wel en niet moeten worden gehonoreerd, en in welke volgorde. In Chaam is de locatie Keizershof benoemd als een inbreidingslocatie. In de onderstaande figuur is Keizershof aangegeven als inbreidingslocatie nummer 5.

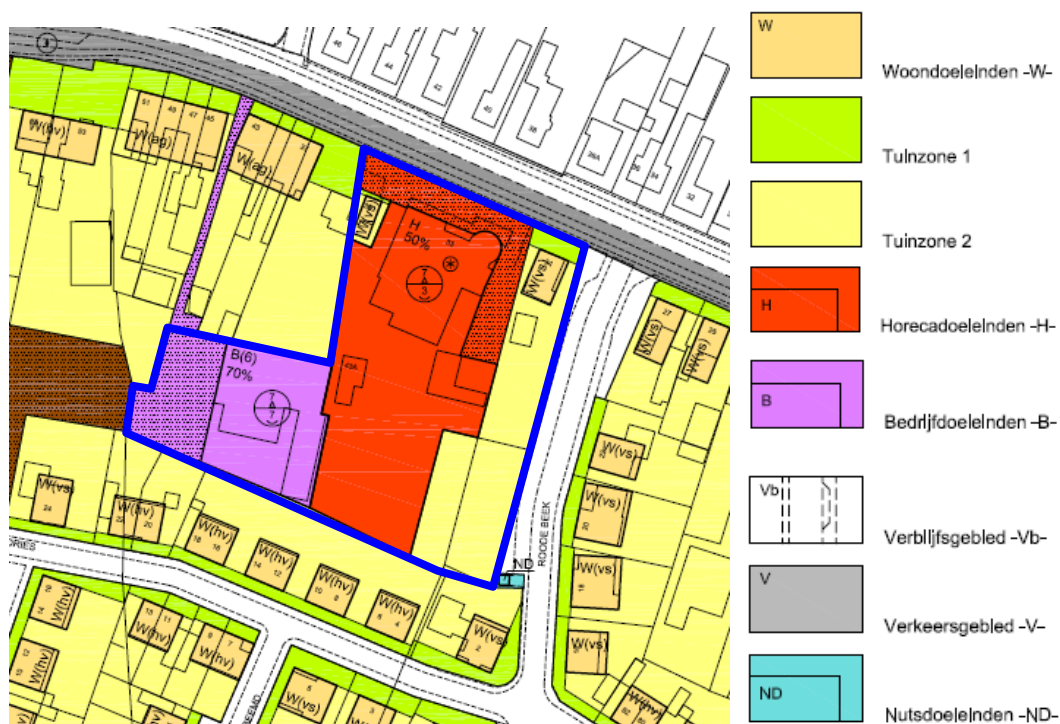
Geconcludeerd kan worden dat de locatie voor het onderhavige ontwikkelplan door de gemeente Alphen-Chaam is aangemerkt als geschikt. Gesteld wordt dat de parkeerbehoefte op eigen terrein moet worden opgelost.



Uitsnede kaart "Inbreidingslocaties Chaam", onderdeel van de Notitie Inbreidingslocaties uit 2008. De locatie Keizershof is weergegeven als locatie 5.

Vigerend bestemmingsplan "Kom Chaam 2005"

Momenteel vigeert binnen het plangebied het bestemmingsplan "Kom Chaam 2005", vastgesteld door de gemeenteraad op 2 november 2005. Het vigerende bestemmingsplan legt op de percelen waar het onderhavige ontwikkelingsplan betrekking op heeft de bestemmingen Tuinzone 1, Tuinzone 2, Horecadoeleinden, Woondoeleinden, Bedrijfsdoeleinden en Verblifsgebied. Tuinzones 1 en 2 zijn onder andere bestemd voor tuin, in- en uitritten en bouwwerken. De gronden met de bestemming Horecadoeleinden zijn uitsluitend bedoeld voor een horecagelegenheid met daarboven één woning. De voor Bedrijfsdoeleinden bestemde gronden zijn bestemd voor bedrijven. De bestemming Woondoeleinden is uitsluitend gegeven aan de gronden waarop het bouwvlak van woningen is gelegen.



Uitsnede plankaart Bestemmingsplan "Kom Chaam 2005". Het plangebied is blauw omlijnd.

3.5 Cittaslow - certificering

Alphen-Chaam is één van de vier Cittaslow gecertificeerde gemeenten in Nederland. Cittaslow is het internationale keurmerk voor gemeenten die op het gebied van leefomgeving, landschap, streekproducten, gastvrijheid, milieu, infrastructuur, cultuurhistorie en behoud van identiteit tot de top behoren. Het gaat hierbij om gemeenten met minder dan 50.000 inwoners. De oorsprong van Cittaslow ligt in Orvieto (Italië).

In deze tijden van urbanisatie en veralgemenisering is het voor authentieke gebieden belangrijk de lokale identiteit te bewaken, te versterken en verder uit te dragen. In een Cittaslow kunnen inwoners en bezoekers op een plezierige, gastvrije manier en op een menselijk tempo genieten. Het bewaken en bevorderen van de kwaliteit van de leefomgeving is het allerbelangrijkst voor een Cittaslow. Dit betekent dat een gezond milieu, het versterken van de landschappelijke kwaliteiten en een goede infrastructuur hoog op de agenda van de gemeente staan. Deze koestert het cultuurhistorisch erfgoed, de plaatselijke tradities en het aanbieden en promoten van streekproducten.

Cittaslow Nederland is het netwerk van alle gemeenten in Nederland met het Cittaslow keurmerk. Dit zijn de gemeenten Midden-Delfland, Alphen-Chaam, Borger-Odoorn en Vaals. Door een Cittaslow netwerk te creëren, kunnen gemeenten samenwerken om de kwaliteit van leven te verbeteren door het authentieke te koesteren en nieuwe technieken in te zetten die vooruitgang mogelijk maken. Het onderhavige plan zorgt niet voor aantasting van het milieu en landschap van Alphen-Chaam en draagt bij aan een intensiever gebruik van de bestaande infrastructuur. Daarmee is het plan niet strijdig met de uitgangspunten zoals die zijn geformuleerd door Cittaslow Nederland.

3.6 Beleidsstoetsing

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plan aansluit bij het beleid zoals dat is geformuleerd door de nationale overheid en de provincie Noord-Brabant. Door het benutten van een braakliggende locatie in de dorpskern van Chaam wordt bijgedragen aan zorgvuldig ruimtegebruik. Dit zorgvuldig ruimtegebruik draagt ook bij aan een van de pijlers van het gemeentelijke beleid, namelijk het behouden van een niet-verstedelijkt landschap met leefbare kernen van bescheiden omvang, met voldoende ruimte voor wonen. Het realiseren van nieuwe woningen draagt ook bij aan het behouden van het voorzieningenniveau in Chaam. De onderhavige ontwikkeling is tevens passend binnen de uitgangspunten van de Cittaslow-certificering. De onderhavige ontwikkeling is daarmee alleen strijdig met het vigerende bestemmingsplan.

4 PROJECTPROFIEL

4.1 Verkavelingsopzet en bebouwing

De herontwikkeling van het project Keizershof aan de Bredaseweg 33 en de omliggende percelen is tweeledig.

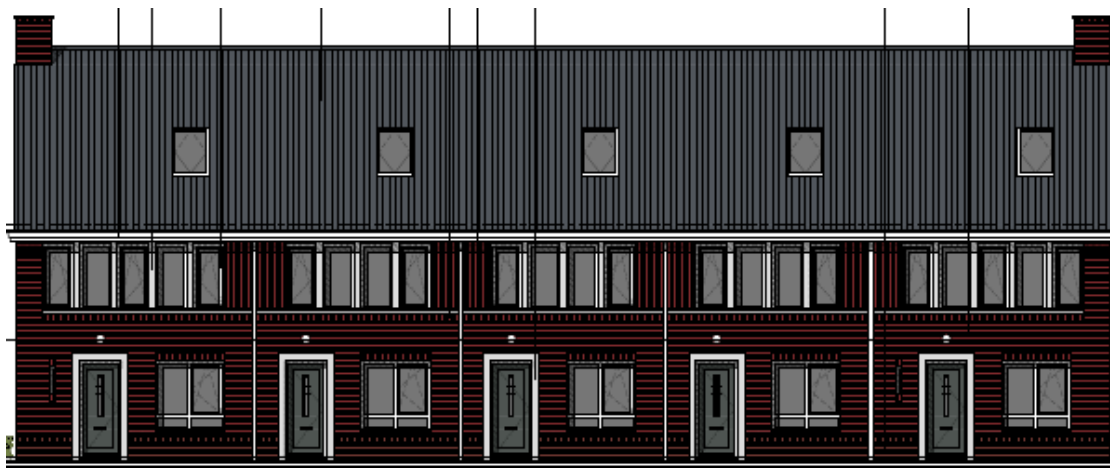
Ten eerste wordt het bebouwingsbeeld van de Bredaseweg gehandhaafd door behoud van het bestaande horecapand, het kleinste huisje van Chaam (westelijk van het horecapand gelegen) en de op de hoek Bredaseweg – Roode Beek gelegen vrijstaande woning (Bredaseweg 31). Deze panden maken deel uit van de lintbebouwing aan de Bredaseweg, welke historisch zo gegroeid is. Deze lintbebouwing bestaat afwisselend uit aaneengebouwde en vrijstaande woningen en panden met niet-woonfuncties. De panden zijn opgebouwd in één tot twee bouwlagen. Het horecapand heeft een kap waarvan de nokrichting deels haaks en deels evenwijdig aan de Bredaseweg is gelegen. De nokrichting van de vrijstaande woning is haaks op de Bredaseweg; die van het kleinste huisje evenwijdig aan de weg. Deze zeer gevarieerde oriëntatie is karakteristiek voor dit gedeelte van de Bredaseweg in Chaam. De panden blijven in de huidige vorm gehandhaafd. Ten westen van de vrijstaande woning, gelegen op de hoek van de Roode Beek en de Bredaseweg, wordt de mogelijkheid geboden om een garage aan de woning te bouwen. Beide panden blijven bereikbaar via de Bredaseweg. Het horecapand staat al geruime tijd leeg; door de gebruiksmogelijkheden van het pand in het onderhavige plan te vergroten neemt de kans toe dat de locatie wordt ingevuld. De beschikbare ruimte in Chaam wordt zodoende beter benut en wordt verval van het pand tegengegaan. Door de bouw van een garage mogelijk te maken bij de vrijstaande woning, wordt het aantrekkelijker om aan deze thans slecht onderhouden locatie kwaliteit toe te voegen.



Stedenbouwkundige verkaveling van de negentien te realiseren grondgebonden woningen

Ten tweede maakt op het terrein achter de bebouwing aan de Bredaseweg de nog aanwezige bedrijfsbebouwing plaats voor nieuw te realiseren grondgebonden woningen. Dit woongebied wordt ontsloten door een centraal in het plangebied gelegen woonstraat. Aan weerszijden van de straat kunnen twee aaneengebouwde woningen en aaneengebouwde woningen worden gerealiseerd. De nokrichting verloopt evenwijdig met de woonstraat. De woningen zijn met de representatieve gevel gericht op deze woonstraat. In de woonstraat zelf worden enkele openbare groenvoorzieningen en parkeerplaatsen aangelegd. Aan de oostzijde van het gebied, evenwijdig aan de Roode Beek, kunnen twee aaneengebouwde woningen en vrijstaande woningen worden gebouwd. Deze woningtypologieën zorgen door hun open karakter voor het behoud van het huidige straatbeeld. De bebouwing past zodoende bij de aan de overzijde van de Roode Beek gelegen vrijstaande woningen.

Ten behoeve van een dorpse uitstraling zal de voorgevelrooilijn aan de Roode Beek licht verspringen. Voortuinen variëren in het gehele plangebied van 2 tot 3 meter. De achtertuinen zijn afgewend van het openbare gebied. De achtertuinen van de woningen die noordelijk van de woonstraat zijn gelegen worden ontsloten door middel van een brandgang.



Mogelijk vooraanzicht van de te realiseren aaneengebouwde woningen

4.2 Verkeer en parkeren

In het onderhavige bouwplan wordt rekening gehouden met de door de gemeente Alphen-Chaam gehanteerde parkeernormen.

Ten aanzien van de nieuw te bouwen woningen wordt de parkeerbehoefte binnen het plangebied opgelost. Uitgaande van het huidige bouwprogramma worden er 33 parkeerplaatsen gerealiseerd. Per aaneengebouwde woning wordt 1,5 parkeerplaats gerealiseerd ($5 \times 1,5 = 7,5$ parkeerplaats). Per twee aaneengebouwde woning wordt 1,8 parkeerplaats gerealiseerd ($14 \times 1,8 = 25,2$ parkeerplaats). De bij een eventuele wijziging van de te bouwen woningtypes optredende verandering in de parkeerbalans wordt binnen het plangebied opgelost. Ten aanzien van de bestemming gemengde doeleinden wordt de parkeerbehoefte op eigen terrein opgelost. Aangezien er door de nieuwe bestemming geen sprake is van extra verkeersaantrekkende werking, zullen er geen extra parkeerplaatsen worden aangelegd.

5 MILIEUTECHNISCHE ONDERZOEKEN

5.1 Inleiding

Toetsing juncto art. 3.1.6 Bro

Ten behoeve van de voorgenomen realisatie van de “Keizershof” dient conform art. 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek te worden gepleegd naar een aantal uitvoeringsaspecten. Met de “Keizershof” wordt aangesloten op de al gerealiseerde ruimtelijke en functionele structuur, zoals de ontsluitingsstructuur, groenstructuur en de waterhuishouding. In hoofdstuk 2 zijn deze in hun samenhang toegelicht.

Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van de uitgevoerde onderzoeken. De onderzoeksrapporten zijn als (separate) bijlagen gevoegd bij dit bestemmingsplan.

Achtereenvolgens worden behandeld:

- waterhuishouding;
- bodem;
- cultuurhistorie en archeologie;
- flora en fauna;
- geluid;
- bedrijven en milieuhinder;
- externe veiligheid;
- kabels en leidingen;
- luchtkwaliteit.

Toetsing Besluit m.e.r.

Toetsingskader

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland) Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

In het plangebied worden 19 grondgebonden woningen mogelijk gemaakt, alsmede de herontwikkeling van een bestaand horecapand en woning. De ontwikkeling dient getoetst te worden aan activiteit D 11.2 uit de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Deze activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r..

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit het onderhavige hoofdstuk, waaraan de resultaten van de toetsing juncto art. 3.1.6 Bro worden weergegeven, blijkt dat het plangebied niet ligt in of nabij een gebied dat beschermd wordt ten gevolge van de natuurwaarden. Het plan ligt daarnaast zodanig ver verwijderd van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied dat van externe werking geen sprake kan zijn.

Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Bèlvéderegebied. En is er geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied. In dit hoofdstuk zijn tevens de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

5.2 Waterhuishouding

In september 2011 is door AGEL adviseurs ten behoeve van de onderhavige ontwikkeling een watertoets uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in Bijlage 1. In het onderzoek wordt geconstateerd dat het plangebied thans bestaat uit een vrijstaande woning met meerdere bijgebouwen. Het overige terrein bestaat uit perceelsverharding, grasland, diverse bosschages/bomen en braakliggend terrein. Het regenwater van de daken en de opritten wordt ter plaatse afgevoerd naar het gemengd stelsel in de Bredaseweg. Het regenwater op het overige terrein infiltreert rechtstreeks in de ondergrond. De maaiveldhoogte ligt gemiddeld tussen de 11,30 m boven NAP en 11,90 m boven NAP. In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Tevens zijn geen waterkeringen danwel beschermzones daarvan aanwezig. Uit de grondwaterkaart is bekend dat het grondwater zich bevindt op circa 10 meter boven NAP. Conform de wateratlas van de provincie Noord-Brabant is de locatie gelegen in een kwelgebied en heeft het een grondwatertrap VI (GHG 40-80 en GLG > 120).

Voor het bepalen van de benodigde compensatie van afstromend regenwater zijn de beleidsregels vanuit waterschap Brabantse Delta en de gemeente Alphen-Chaam leidend. De toename in verhardingsoppervlak bedraagt 377 m² en de toename in dakoppervlak 584 m². In

totaal bedraagt de toename in verhard oppervlak 961 m². In de beleidsregels van het waterschap is beschreven dat indien de ontwikkeling in kwestie een toename in verhard oppervlak van 2000 m² of meer tot gevolg heeft er retentie wordt geëist. In dit geval is er derhalve geen compensatie benodigd vanuit het waterschap. Vanuit de gemeente is er echter wel een bergingseis gesteld van een Bui T=100. Deze bui is gelijk aan 780 m³ / ha verhard oppervlak. Voor de verschillende type verhardingsoppervlaktes resulteert dit (omvang benodigde retentie) in de volgende hoeveelheid benodigde berging bij een T=100 situatie:

- Dakoppervlak: 46 m³
- Verhard oppervlak: 30 m³

Binnen de planontwikkeling zal geen oppervlaktewater worden gedempt, extra compensatie is derhalve niet vereist.

Op basis van de hoge grondwaterstanden en gezien de ligging in een kwelgebied kan geconcludeerd worden dat infiltratie van regenwater niet mogelijk is binnen het plangebied. Derhalve wordt, conform de voorkeursrits vasthouden-bergen-afvoeren van het waterschap, binnen het plangebied een gescheiden stelsel in combinatie met een ondergrondse bergingsvoorziening aangelegd. Een bovengrondse voorziening is gezien de stedenbouwkundige invulling niet haalbaar. Door de ondergrondse bergingsvoorziening met een knijpvoorziening uit te rusten, kan het regenwater afkomstig van het dakoppervlak en het verhardingsoppervlak op gedoseerde wijze worden geloosd op het gemeentelijke rioleringsstelsel in de Bredaseweg danwel Roode Beek.

Per woning zal een aansluiting van huishoudelijk afvalwater worden gerealiseerd op een nieuw te leggen gescheiden rioolstelsel onder de nieuwe toegangsweg. Dit stelsel zal in verbinding worden gesteld met het bestaande gemeentelijke riool ter hoogte van de Roode Beek. De bestaande panden aan de Bredaseweg zullen hun huisaansluiting behouden. Conform het planontwerp worden er 19 woningen gerealiseerd. Dit resulteert derhalve in een afvoer van 300 liter per dag x 19 woningen = 5700 liter = 5,7 m³ per dag.

De waterhuishouding binnen de nieuwe planontwikkeling dient te voldoen aan de richtlijnen en aanwijzingen van het waterschap en gemeente. Ten behoeve van een gewenste afstemming is er overleg gevoerd met het Waterschap Brabantse Delta en de gemeente Alphen-Chaam en ter goedkeuring en positief advies voorgelegd. Op 16 augustus 2011 is de concept watertoets ter informeel advies voorgelegd aan het Waterschap Brabantse Delta. Op 12 december 2011 heeft het waterschap positief gereageerd (informeel) op de opgestelde watertoets. Aangezien de uitbreiding van het verhard oppervlak minder dan 2.000 m² bedraagt wordt er geen retentie vanuit het waterschap geëist en zijn er geen vergunningsplichtige activiteiten.

5.3 **Bodem**

In juni 2000 is door Goorbergh Geotechniek b.v. een milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek gaven aanleiding voor een nader onderzoek. In juli 2007 is door ingenieursbureau Inpijn-Blokpoel op het zuidelijke gedeelte van de projectlocatie (ter grootte van het terrein waar de grondgebonden woningen worden gerealiseerd) een nader bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderhavige terrein is in verband met de voorgenomen herontwikkeling onderzocht volgende de richtlijnen uit de NEN 5740. Op basis van de beschikbare gegevens is hierbij uitgegaan van de hypothese onverdacht. Het

geheel aan onderzoeksresultaten geeft aanleiding de gestelde hypothese te verwerpen. De puin- en kolengruishoudende bovengrond is sterk verontreinigd met zink en licht verontreinigd met cadmium, koper, lood, nikkel, PAK en minerale olie. Tevens is een verhoogd gehalte aan EOX aangetoond. In de zintuiglijk als schoon beoordeelde bovengrond is eveneens een verhoogd gehalte aan EOX aangetoond. Zowel de ondergrond als het grondwater zijn niet verontreinigd met de onderzochte parameters.

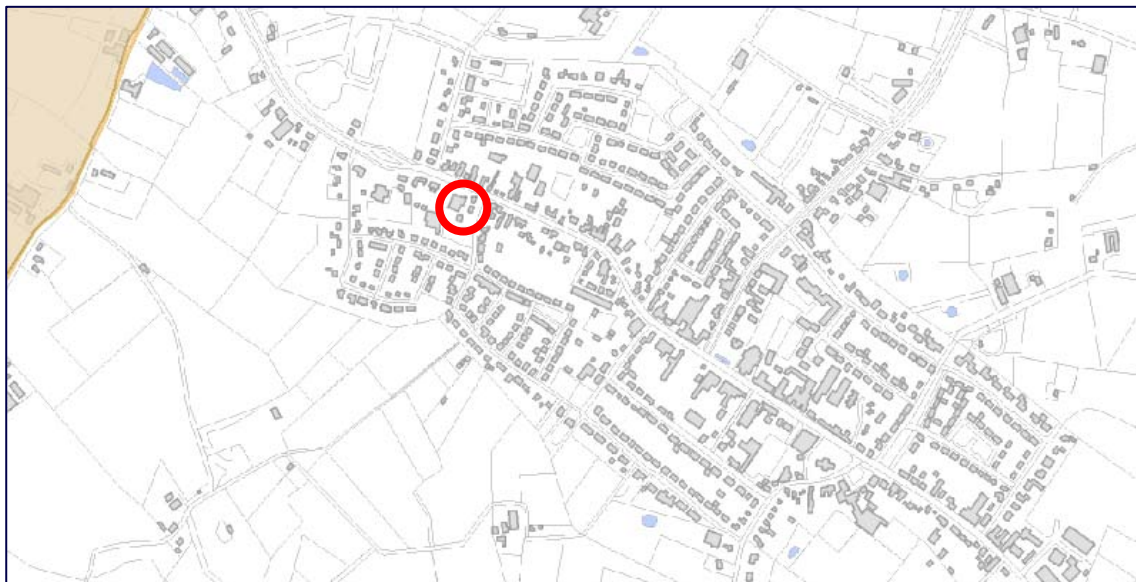
In een nader onderzoek is de totale verontreiniging in het plangebied exact in beeld gebracht. Na sloop van de aanwezige bebouwing in het zuidelijke gedeelte van het plangebied zal de locatie geheel gesaneerd worden.

In het noordelijke gedeelte van het plangebied, ter plaatse van het bestaande horecapand, de kleinste woning van Chaam en de bestaande vrijstaande woning, is geen bodemonderzoek uitgevoerd. Bodemonderzoek is hier niet benodigd aangezien er geen fysieke uitbreiding van de gebouwen plaatsvindt. Daarnaast wordt de nieuwe functie wonen in het bestaande horecapand alleen mogelijk gemaakt op de verdiepingen. Beide bodemonderzoeken zijn toegevoegd in Bijlage 2.

5.4 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

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



Uitsnede uit de Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 van de provincie Noord-Brabant. Het plangebied is rood omcirkeld.

Archeologie

In opdracht van Croonen Adviseurs zijn in mei 2009 in het plangebied door Becker & Van de Graaf een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (verkennende fase) uitgevoerd door middel van boringen. Uit de onderzoeken blijkt dat het plangebied ligt op een rug tussen twee beekdalen en bedekt met dekzand. De oorspronkelijke enkeerdgronden die

in het plangebied aanwezig waren zijn door vergravingen verstoord geraakt. De verstoringen reiken tot in het moedermateriaal waardoor eventuele archeologische resten waarschijnlijk volledig verstoord zullen zijn geraakt. Op basis van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek wordt het uitvoeren van een vervolgonderzoek door het bevoegd gezag niet noodzakelijk geacht. Het archeologisch onderzoek en het advies van de regioarcheoloog West-Brabant zijn toegevoegd in Bijlage 3.

5.5 **Flora en fauna**

Toetsingskader

De Nederlandse natuurwetgeving valt uiteen in gebiedsbescherming en soortbescherming. De gebiedsbescherming is geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998 en omvat de beschermde natuurmonumenten alsmede de gebieden met de status Vogel- en/of de Habitatrichtlijngebied. Op 1 april 2002 is daarnaast de Flora- en faunawet in werking getreden. De soortbescherming is opgenomen in de Flora- en faunawet. Deze bescherming geldt overal in Nederland, ook in de beschermde gebieden. De soortbescherming kent geen externe werking. Projecten worden getoetst aan de directe invloed op beschermde waarden binnen de grenzen van het projectgebied. Conform de Flora- en faunawet is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde natuurwaarden binnen het projectgebied. Vanuit de kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet.

Beoordeling

In november 2011 is door AGEL adviseurs ten behoeve van de onderhavige ontwikkeling een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in Bijlage 4. Ten aanzien van gebiedsbescherming kan worden geconcludeerd dat het plangebied niet in of in de nabijheid van een gebied dat is aangewezen in het kader van de natuurbeschermingswet 1998 is gelegen. Het dichtstbijzijnde gebied ligt op een afstand van ten minste 5 kilometer ten noorden van het plangebied en betreft het Natura 2000-gebied "Ulvenhoutse Bos". Dit Natura 2000-gebied heeft de status Habitatrichtlijngebied. Aangezien de beoogde plannen betrekking hebben op een relatief klein gebied en het plangebied geen relatie heeft met het natuurgebied zijn negatieve effecten uit te sluiten. Het plangebied ligt niet in een gebied dat behoort tot PEHS. In de verdere omgeving zijn er wel diverse gebieden aangewezen die deel uitmaken van de (provinciale) Ecologische Hoofdstructuur. Aangezien de beoogde plannen betrekking hebben op een relatief klein gebied en het plangebied geen relatie heeft met een gebied dat is aangewezen als EHS zijn negatieve effecten uit te sluiten. Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de planontwikkeling geen negatieve effecten m.b.t. de gebiedsbescherming tot gevolg heeft.

Ten aanzien van soortenbescherming kan worden geconcludeerd dat binnen het plangebied zelf geen potentiële natuurlijke groeiplaatsen voor strikt beschermde (vaat)planten aanwezig zijn. Op basis van gegevens van de website www.waarneming.nl, verspreidingsgegevens van de provincie Noord-Brabant en het oriënterend veldbezoek worden strikt beschermde (vaat)planten dan ook niet binnen het plangebied verwacht. Aangeplante of gezaaide exemplaren van beschermde soorten zijn niet beschermd in de Flora- en faunawet, omdat het geen natuurlijke groeiplaatsen betreft. Ontheffing van de Flora- en faunawet en/of compensatie

en/of een omgevingsvergunning zijn daarom niet noodzakelijk. Er zijn tijdens het oriënterende veldbezoek geen zoogdieren aangetroffen. Verwacht wordt dat enkele algemene voorkomende beschermde zoogdiersoorten zoals de mol, konijn, egel en een aantal algemene muissoorten voor kunnen komen binnen de onderzoekslocatie. Omdat het hier gaat om zoogdiersoorten die in grote delen van Nederland en Noord-Brabant algemeen zijn, doet het verdwijnen van een zeer beperkt leefgebied in het plangebied geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van regionale of landelijke populaties. Ontheffing van de Flora- en faunawet (categorie 1) en/of compensatie en/of een omgevingsvergunning zijn daarom niet noodzakelijk.

In het kader van de Flora- en faunawet zijn vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen beschermd. Indien de verblijfplaatsen van deze vleermuizen in het kader van de planontwikkeling worden bedreigd, is ontheffing van de Flora- en faunawet noodzakelijk, dit aangezien deze soorten tevens voorkomen in bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Daarmee behoren deze soorten tot de zwaarst beschermde categorie in de Flora- en faunawet. In het plangebied is een voormalige café-restaurant en één woonhuis aanwezig. In beide gebouwen was gedurende het veldbezoek een renovatie gaande. De ramen waren grotendeels verwijderd en dichtgezet met houten platen. De afwerking van de dakranden was op verschillende plaatsen verwijderd, waardoor er geen stabiel klimaat heerst. Tevens zijn er bij het veldbezoek geen vleermuizen dan wel sporen aangetroffen die duiden op aanwezigheid van vleermuizen. Gezien het bovenstaande zijn vaste rust- en verblijfplaatsen van gebouwbewonende soorten niet waarschijnlijk en kan nader onderzoek achterweg blijven.

De aanwezigheid van boombewonende soorten binnen het plangebied is eveneens niet aannemelijk. Verwacht wordt dat deze soorten niet voorkomen binnen het plangebied doordat er geen zichtbare holtes en/of kieren zijn aangetroffen en doordat het solitaire bomen betreft. Ontheffing van de Flora- en faunawet (categorie 1) en/of compensatie en/of een omgevingsvergunning zijn daarom niet noodzakelijk. Uit de inventarisatie van de overige soortgroepen (vissen, ongewervelde, amfibieën en reptielen), binnen het plangebied is naar voren gekomen dat verder geen sprake is van beschermde diersoorten. Het mogelijk aantasten van bijzondere overige soorten is dan ook niet aan de orde.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

5.6 Geluid

Toetsingskader plangebied

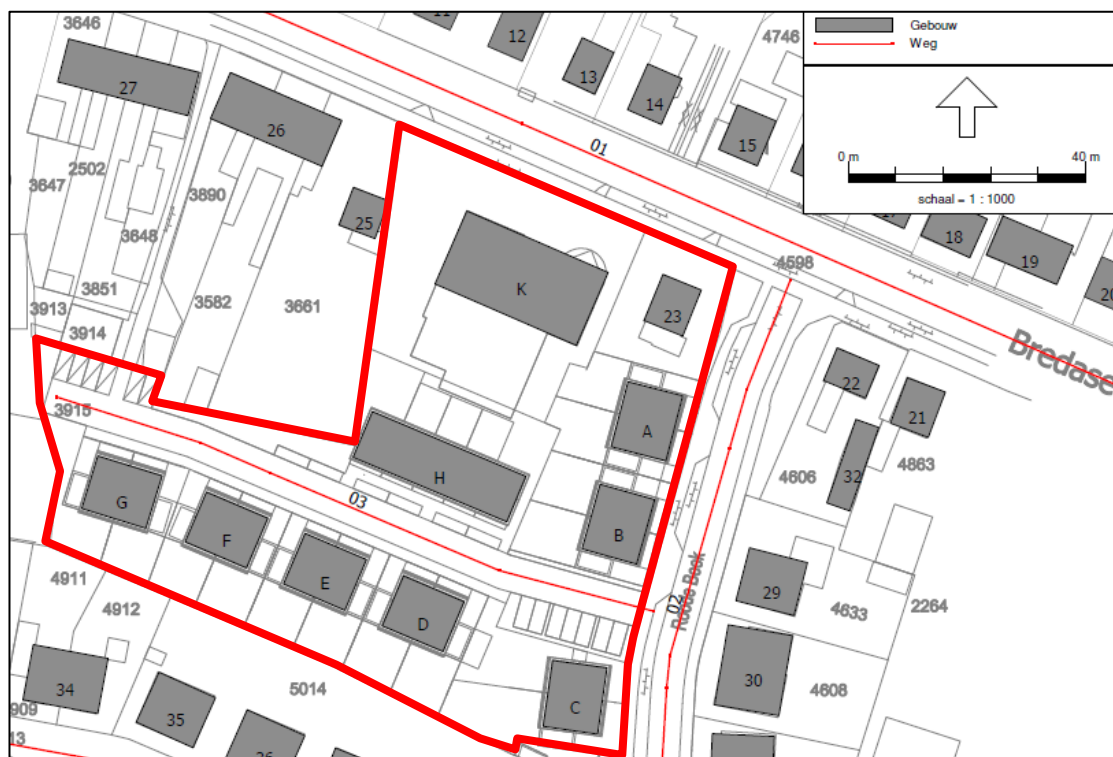
Een akoestisch onderzoek is op grond van de Wet geluidhinder noodzakelijk wanneer een bouwplan voor woningen of een geluidsgevoelig gebouw gesitueerd is binnen een door deze wet aangewezen geluidzone.

Indien het plangebied wordt getoetst aan de zoneringsbepalingen van de Wet geluidhinder (art. 74 eerste lid) is het plangebied gelegen in de geluidzone van de Bredaseweg (N639). Voor deze weg geldt een maximale snelheid van 50 km per uur. De Bredaseweg maakt onderdeel uit van het provinciale wegennet. Voor de Roode Beek en de Zwanendries, is een snelheid van 30 km per uur vastgesteld. Voor de nieuw aan te leggen weg binnen het plangebied zal een maximale snelheid van 30 km per uur worden vastgesteld. De

geluidsbelasting vanwege het wegverkeer van de gezoneerde wegen dient op de gevels van nieuw te bouwen geluidgevoelige bestemmingen getoetst te worden aan de normstelling van de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder stelt in beginsel 48 dB als de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting voor nieuwe situaties binnen geluidszones voor wegverkeer. Bij overschrijding van de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting kan volgens de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder onder bepaalde voorwaarden een hogere waarde worden toegestaan tot maximaal 63 dB in stedelijk gebied en 53 dB in buitenstedelijk gebied. In deze situatie is sprake van een stedelijk gebied en een maximale ontheffingswaarde van 63 dB.

Onderzoek plangebied

Door AGEL adviseurs is in maart 2012 een akoestisch onderzoek uitgevoerd waarin wordt getoetst aan de normstelling van de Wet geluidhinder. Per bouwblok in het onderhavige bouwplan is getoetst aan de Wet geluidhinder. De verschillende bouwblokken zijn weergegeven in de onderstaande figuur.



Kaart met daarop weergegeven de onderscheiden bouwblokken ten behoeve van de toetsing aan de Wet geluidshinder. Met een rode lijn is het plangebied weergegeven. Bron: AGEL adviseurs

Uit de toetsing van de onderzoeksresultaten aan de normstelling van de Wet geluidshinder blijkt voor de Bredaseweg het volgende:

- Bij bouwblok A is sprake van een overschrijding van de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB voor de noord- en oostgevel. De geluidbelasting ter plaatse van de noordgevel bedraagt 54 dB en ter plaatse van de oostgevel 53 dB. Ter plaatse van de west- en zuidgevel is sprake van een geluidsbelasting van 48 dB of minder.
- Bij bouwblok B is sprake van een overschrijding van de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB voor de oostgevel. De geluidbelasting ter plaatse van de oostgevel bedraagt 50 dB voor de begane grond, 51 dB voor de 1e verdieping en 52 dB

voor de 2e verdieping. Ter plaatse van de overige gevels is sprake van een geluidsbelasting van 48 dB of minder.

- Bij bouwblok C is sprake van een overschrijding van de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB voor de oostgevel. De geluidbelasting ter plaatse van de oostgevel bedraagt 49 dB voor de 1e en de 2e verdieping. Ter plaatse van de overige gevels is sprake van een geluidsbelasting van 48 dB of minder.
- Voor de bouwblokken A t/m C wordt, parallel aan de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan, een procedure tot verlenen van een hogere waarde doorlopen.
- Bij de bouwblokken D t/m H is ter plaatse van alle gevels sprake van een geluidsbelasting van 48 dB of minder.
- De hoogst optredende geluidbelasting bedraagt bij bouwvlak K 64,5 dB. De op de tweede bouwlaag aanwezige woning kan als bestaand worden aangemerkt, derhalve hoeft hier geen aanvraag hogere grenswaarden te worden gedaan.

Op grond van artikel 110f Wgh, is inzicht vereist in de geluidbelasting op de ontwikkeling als gevolg van de samenloop van meerdere geluidbronnen (cumulatie) die vallen onder de Wet geluidhinder. In deze situatie is sprake van maar één gezoneerde weg. De Roode Beek en de Zwanendries zijn niet gezoneerd. Op basis hiervan is op grond van de Wet geluidhinder geen sprake van cumulatie. Het akoestisch onderzoek is toegevoegd in Bijlage 5.

Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaaï hoeft voor de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling geen belemmering te zijn. Voor de bouwblokken A t/m C is een ontheffing ten behoeve van het verlenen van een hogere grenswaarde aangevraagd; de aanvraagprocedure is parallel verlopen aan de procedure van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Het uiteindelijke besluit is opgenomen in de bijlagen bij dit bestemmingsplan. Daarnaast zijn aanvullende geluidwerende maatregelen noodzakelijk ter plaatse van bouwblokken A en B.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

Bij de realisatie van een locatie dient onderzoek te worden verricht naar de aanwezigheid vanuit milieuoogpunt belemmerende functies. Het gaat hierbij zowel om geur-, stof- als geluidhinder. Enerzijds dient bekeken te worden of de aanwezigheid van nabijgelegen bedrijvigheid geen belemmering vormt voor de voorgenomen milieugevoelige functies in het plangebied. Anderzijds moet duidelijk zijn dat de realisatie van de milieugevoelige functies geen nadelige gevolgen heeft voor de activiteiten van de nabijgelegen bestaande bedrijvigheid.

Door AGEL adviseurs is in augustus 2011 een onderzoek uitgevoerd naar de zonering en milieubelastende activiteiten. Het plangebied Keizershof kan vanwege de functiemenging binnen het plangebied en de ligging nabij een regionale ontsluitingsweg worden aangemerkt als een gemengd gebied. Voor de milieubelastende activiteiten binnen het plangebied wordt tevens als uitgangspunt genomen dat de milieubelasting overeenstemt met activiteiten die als milieucategorie 1 worden aangemerkt in lijst 1-activiteiten van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering. Geconstateerd wordt dat voor de milieubelastende activiteiten binnen het plangebied geen enkele maximale richtafstand over een buiten het plangebied gelegen bestemming (die aangemerkt kan worden als milieugevoelige functie) loopt. Tevens wordt geconstateerd dat voor de milieubelastende activiteiten binnen het plangebied, geen enkele

maximale richtafstand over een binnen het plangebied gelegen bestemming (die aangemerkt kan worden als milieugevoelige functie) loopt.

Binnen een afstand van 100 meter van het plangebied komen een vijftal milieubelastende activiteiten voor. Van een milieubelastende activiteit, een basisschool op de locatie Bredaseweg 55 A, loopt de maximale richtafstand over een binnen het plangebied gelegen bestemming die aangemerkt kan worden als een milieugevoelige functie. De maximale richtafstand bedraagt 10 meter en de overschrijding bedraagt 5 meter. In deze situatie kan deze overschrijding als aanvaardbaar aangemerkt worden omdat het zwaartepunt van het gebruik van de basisschool gelegen is aan de westzijde van het perceel. Hier bevindt zich het schoolgebouw en de bijbehorende speelplaatsen. De afstand hiervan tot de meest nabij gelegen woning in het plangebied bedraagt circa 50 meter. Het oostelijk deel van het gebied wordt in hoofdzaak gebruikt voor opslagdoeleinden welke inpandig plaatsvinden. Derhalve vormt deze situatie geen belemmering voor het onderhavige plan. Het onderzoek naar bedrijven en milieuzonering is, tezamen met de resultaten van het aspect externe veiligheid, opgenomen in Bijlage 6.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect Bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

5.8 Externe veiligheid

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

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

Door AGEL adviseurs is in augustus 2011 een onderzoek uitgevoerd naar het aspect externe veiligheid ten aanzien van het onderhavige plangebied. Het onderzoek heeft betrekking op de drie onderdelen van externe veiligheid; dezen worden hieronder uiteengezet.

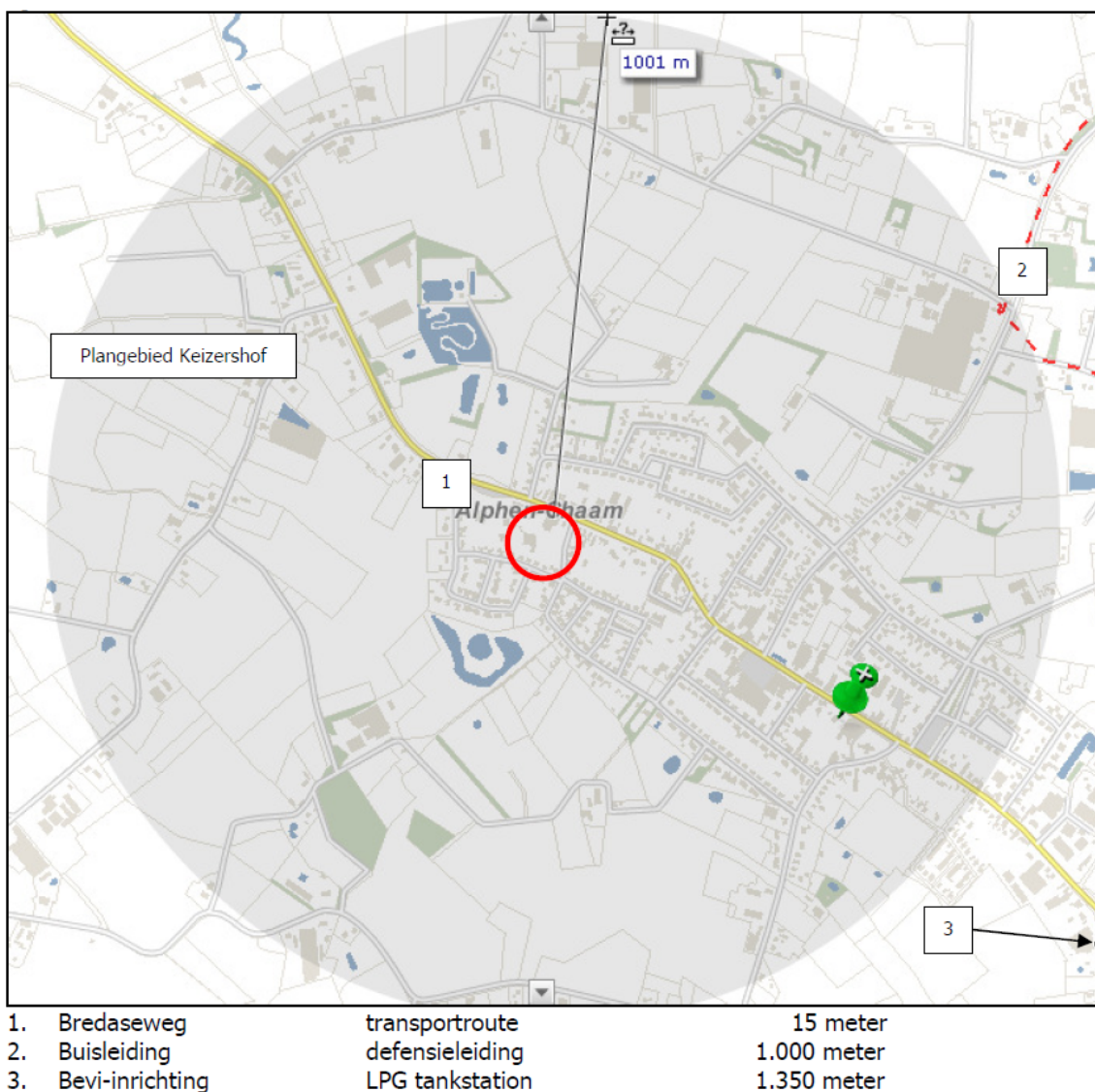
In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Dit besluit heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen tot een aanvaardbaar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

Ad. 1 Inrichtingen

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

De beoordeling van het aspect externe veiligheid geeft aan dat er in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn die vallen onder de werkingssfeer van het Bevi. De meest nabijgelegen Bevi-inrichting is gelegen op een afstand van ca. 1.350 meter. Het plangebied is niet gelegen binnen een PR 10^{-6} contour voor het plaatsgebonden risico en het invloedsgebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico moet plaatsvinden. Het

Besluit externe veiligheid inrichtingen geeft dan ook geen beperkingen aan de realisatie van de nieuwe ontwikkeling.



Uitsnede van de Risicokaart Nederland ter plaatse van Chaam. Met een rode cirkel is de ligging van het plangebied weergegeven. Aangegeven is de ligging van diverse risicobronnen.

Ad. 2 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.

Ten aanzien van vervoer van gevaarlijke stoffen kan gesteld worden dat er zich in de omgeving van het plangebied geen transportroutes bevinden die deel uitmaken van het toekomstig Basisnet weg. Ook zijn geen spoor- en vaarwegen aanwezig. Over de Bredaseweg, onderdeel van de provinciale weg N639, vindt vervoer van brandbare vloeistoffen en brandbare gassen plaats. De omvang hiervan bedraagt circa 1.200 transporten op jaarbasis. Bij deze omvang is er

geen sprake van de aanwezigheid van een plaatsgebonden risicocontour PR 10^{-6} . Daarnaast blijkt uit de Beleidsvisie externe veiligheid Alphen-Chaam dat het groepsrisico met een normwaarde van 0,027 ruim onder de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico blijft. Als gevolg van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling is er binnen het plangebied sprake van een toename van de personendichtheid met circa 22 personen. De personendichtheid stijgt namelijk van 54,2 in de bestaande situatie naar 76,2 personen in de nieuwe situatie. Deze toename geeft een kleine verhoging van het groepsrisico, maar deze blijft lager dan 0,1 x de oriënterende waarde voor het groepsrisico. Geconcludeerd kan worden dat dit onderdeel van het aspect externe veiligheid geen beperkingen geeft aan de realisatie van de onderhavige ontwikkeling.

Ad. 3 Luchthavens

Nabij het plangebied zijn geen luchthavens gelegen die beperkingen opleggen aan de beoogde nieuwe ontwikkeling.

Het onderzoek naar externe veiligheid is, tezamen met de resultaten van het aspect bedrijven en milieuzonering, toegevoegd in Bijlage 4.

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

5.9 Kabels en leidingen

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

5.10 Luchtkwaliteit

In het kader van de planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van de nieuwe ontwikkeling 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 betekenende 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 treedt 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. Voor de periode tussen het in werking treden van de 'Wet luchtkwaliteit' en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀.

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 plan betreft de realisatie van negentien grondgebonden woningen, met daarnaast het handhaven van een bestaand horecapand en een vrijstaande woning. Aan het horecapand worden ruimere gebruiksmogelijkheden gegeven. Gesteld kan worden dat een dergelijke ontwikkeling in vergelijking met de realisatie van 1500 woningen van een dermate kleine schaal is dat het project gezien kan worden als een project dat 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een nader onderzoek naar de invloed op de luchtkwaliteit er plaatse wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

6 JURIDISCHE PLANTOELICHTING

6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die de ontwikkeling van het plangebied mogelijk maakt.

6.2 Plansystematiek

Het bestemmingsplan bestaat uit (bestemmings)planregels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

De *verbeelding* heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008).

De *bestemmingsplanregels* regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

De bestemmingsplanregels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

In de *toelichting* wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

6.3 Bestemmingsplanregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk omvat de op de afzonderlijke bestemming gerichte regels en omvat bij onderhavig bestemmingsplan de volgende artikelen:

Gemengde doeleinden (artikel 3)

In de bestemming 'Gemengde doeleinden' worden meerdere functies mogelijk gemaakt. Dit zijn de functies detailhandel en publiekgerichte dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, volumineuze detailhandel en wonen. Wonen mag uitsluitend op de verdiepingen plaatsvinden. De vestiging van een supermarkt wordt uitgesloten. Ook het kleinste huisje van Chaam is opgenomen in de bestemming 'Gemengde doeleinden'. In het kleinste huisje van Chaam zijn tevens de horecabedrijven tot en met categorie 2 toegestaan.

Verkeer-Verblijfsgebied (artikel 4)

Ten aanzien van de wegenstructuur zijn alle verkeersruimtes bestemd als 'Verkeer-Verblijfsgebied'. Hierbinnen vallen zowel de ontsluitingsweg voor de woningen als voetpaden, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen die gelegen zijn binnen de openbare ruimte van het onderhavige plangebied. Het gebruik ervan en het verkeersregime (bijvoorbeeld 30 km zone) wordt in het verkeersbesluit geregeld.

Wonen (artikel 5)

Binnen deze bestemming zijn maximaal twintig woningen (negentien nieuw te bouwen woningen en één bestaande woning) toegestaan in de vorm van twee aaneengebouwde woningen, aaneengebouwde woningen en vrijstaande woningen. Onderhavig plan betreft een ruime regeling, waardoor het type woning nader bepaald kan worden. Gewerkt wordt met zes bouwvlakken. De hoogtematen voor hoofdgebouwen en de regels voor bijbehorende bouwwerken zijn in de regels omschreven.

Het stramien voor de bestemmingsplanregels is vastgelegd in de SVBP 2008. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid;

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk omvat zes artikelen:

Anti-dubbeltelbepaling (artikel 6)

Een anti-dubbeltelbepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De formulering van de anti-dubbeltelbepaling wordt bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (3.2.4. Bro).

Algemene bouwregels (artikel 7)

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van toegelaten bouwwerken met afwijkende maten ten tijde van de inwerkingtreding van het plan. Ook een kleine overschrijding van bouwgrenzen is mogelijk.

Algemene gebruiksregels (artikel 8)

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van het strijdig gebruik.

Algemene afwijkingsregels (artikel 9)

In artikel 9 is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze afwijkingen betreffen het overschrijden van de maatvoeringseisen.

Algemene wijzigingsregels (artikel 10)

In artikel 10 is een aantal algemene wijzigingsregels opgenomen. Bepaald is dat burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen ten aanzien van de plaats, richting en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen ten behoeve van een praktische uitvoering van het plan, een andere situering of begrenzing van de bouwpercelen en bouwvlakken en aanpassingen doen in bepalingen die in voorgaande artikelen zijn opgenomen.

Algemene procedureregels (artikel 11)

Dit artikel geeft aan welke procedure gevolgd dient te worden als gebruik gemaakt wordt van de afwijkings- en wijzigingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Overgangsrecht (artikel 12)

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het

bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan

Slotregel (artikel 13)

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan 'Keizershof'.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie, de koppeling met het exploitatieplan en eventuele inschatting tegemoetkoming in planschade.

7.2 Financiële uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan of een afwijkingsbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening:

1. de bouw van een of meer woningen;
2. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
3. de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
4. de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
5. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1.500 m² bedraagt;
6. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de exploitatiekosten over de gronden anderszins verzekerd is, er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd en geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld. De Wet ruimtelijke ordening is gewijzigd, waardoor voor onbenutte bouwruimte die al opgenomen was in een bestemmingsplan dat nog op basis van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening is opgesteld en vastgesteld en bij de herziening van dat bestemmingsplan na 1 juli 2008 geen andere bestemmingsregeling is vastgesteld, geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

In het kader van het onderhavige plan is door het sluiten van een overeenkomst over de grondexploitatie het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd. Gelet op het vorenstaande is er dan ook geen verplichting om tegelijkertijd met het plan een exploitatieplan op te stellen.

8 RESULTATEN VAN DE PLANOLOGISCHE PROCEDURE

8.1 Inleiding

In het bestemmingsplanproces bestaan diverse mogelijkheden tot communicatie via inspraak, overleg en zienswijzen. De voor dit voorliggende bestemmingsplan relevante communicatie wordt in dit hoofdstuk belicht.

8.2 Vooroverleg

Het voorontwerp bestemmingsplan is verzonden naar de diverse wettelijke overlegpartners. Geen van de overlegpartners heeft een reactie ingediend. De Inspraakrapportage is toegevoegd in de bijlagen van deze bestemmingsplantoelichting.

8.3 Inspraak

Vanaf dinsdag 6 december 2011 tot en met maandag 2 januari 2012 heeft het bestemmingsplan “Keizershof” als voorontwerp ter inzage gelegen. De bekendmaking inzake de ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan “Keizershof” is gepubliceerd in Ons Weekblad en via de gemeentelijke website. Het plan was in te zien op het gemeentekantoor en was ook raadpleegbaar via de website van de gemeente. Tevens is er een inspraakavond gehouden op dinsdag 20 december 2011 in café ‘t Chaamsche Wapen te Chaam.

Op het voorontwerp bestemmingsplan zijn drie inspraakreacties gegeven. Deze reacties zijn weergegeven in de Inspraakrapportage, welke is toegevoegd in de bijlagen van deze bestemmingsplantoelichting. De inspraakreacties worden ongegrond verklaard. Er vindt één ambtshalve wijziging plaats. De bestemming ‘gemengde doeleinden’ zal worden gewijzigd om zo meer bouw- en gebruiksmogelijkheden te bieden.

8.4 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 24 april 2012 tot en met 4 juni 2012 gedurende 6 weken ter visie gelegen. De bekendmaking inzake de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan is gepubliceerd in de Staatscourant, op de gemeentelijke website en in Ons Weekblad. Het plan was eveneens in te zien op het gemeentekantoor en was raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl. Er zijn geen zienswijzen ingediend, eveneens is er geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplannen.

In de raadsvergadering van 6 september 2012 heeft de gemeenteraad van Alphen-Chaam het bestemmingsplan “Keizershof” vastgesteld.

Bijlage A
Inspraakrapportage

Gemeente Alphen-Chaam

Inspraakrapportage

Voorontwerp bestemmingsplan “Keizershof”

Inhoud

1. Leeswijzer
2. Gevolgde procedure
3. Lijst van insprekers
4. Samenvatting inhoud inspraakreacties en reactie
5. Verslag inspraakavond
6. Aanpassingen bestemmingsplan

1. Leeswijzer

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

2. Overzicht van de gevolgde procedure

Vanaf dinsdag 6 december 2011 tot en met maandag 2 januari 2012 heeft het bestemmingsplan “Keizershof” als voorontwerp vier weken ter inzage gelegen.

De bekendmaking inzake de ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan “Keizershof” is gepubliceerd in Ons Weekblad en via de gemeentelijke website. Het plan was in te zien op het gemeentekantoor en was ook raadpleegbaar via de website van de gemeente.

Gedurende de eerder genoemde termijn kon een ieder zowel schriftelijk als mondeling een reactie kenbaar maken. Er is een inspraakavond gehouden op dinsdag 20 december 2011 in café ’t Chaamsche Wapen te Chaam.

3. Lijst van insprekers

Insprekers

1. N. Reinieren – Beterams, Bredaseweg 37, 4861 AG te Chaam, per e-mail verzonden en ontvangen op 21 december 2011.
2. A.A.J. van den Broek, Bredaseweg 35, 4861 AG te Chaam, per e-mail verzonden en ontvangen op 23 december 2011.
3. B. Hendriksen, Bredaseweg 27, 4861 AG te Chaam, per brief verzonden op 27 december 2011, ontvangen door de gemeente op 2 januari 2012.

Overlegpartners

Er zijn geen vooroverlegreacties ontvangen.

Ontvankelijkheid

Alle reacties zijn ontvankelijk. De provincie, ook overlegpartner, heeft geen reactie ingediend.

4. Samenvatting inhoud inspraakreacties en reactie

1. N. Reinieren – Beterams, Bredaseweg 37, 4861 AG te Chaam.

- 1.1 Inspreker verzoekt 'het kleinste huisje van Chaam' te slopen of in fraaie en veilige staat te herstellen dit vanwege de uitstraling en de kwaliteit van het pand. Ze vindt het geen mooi gebouw.

Reactie gemeente

- 1.1 In tegenstelling tot wat inspreker verondersteld, heeft dit pand geen monumentale status. Het college van burgemeester en wethouders vindt 'het kleinste huisje van Chaam' echter wel een behoudenswaardig object en heeft de ontwikkelaar verzocht het pand niet te slopen. Omdat het pand geen beschermde status heeft, kan een sloopvergunning niet worden geweigerd. Er is reeds een sloopvergunning afgegeven. Het pand mag door de eigenaar dus worden gesloopt. De eigenaar heeft toegezegd dat het pand in de toekomst zal worden opgeknapt maar dat dit nu niet de eerste prioriteit heeft. De gemeente kan particuliere eigenaren niet verplichten een pand te slopen of op te knappen.

Voorgesteld wordt de reactie volledig **ongegrond** te verklaren.

2. A.A.J. van den Broek, Bredaseweg 35, 4861 AG te Chaam.

- 2.1 Aangegeven wordt dat er mogelijk parkeerproblemen ontstaan.
- 2.2 Inspreker geeft aan dat er onterecht een scheidingsmuur is gesloopt. Door de sloop neemt zijn privacy af.
- 2.3 Inspreker denkt dat er een ontsluitingsweg komt richting de Bredaseweg.
- 2.4 Inspreker geeft aan dat er bij de sloop van de scheidingsmuur schade is aangericht aan zijn eigendommen.
- 2.5. De woningen staan te dicht op de perceelgrenzen. Hierdoor is er geen ruimte voor de brandweer om de woningen via de achterkant te bereiken.

Reactie gemeente

- 2.1 Het plan voldoet aan de door de gemeente gestelde parkeernormen van 1,5 parkeerplaats per rijtjeswoning en 1,8 parkeerplaats per twee-onder-één-kapwoning en vrijstaande woning. Parkeerplaatsen op eigen terrein (opritten) zijn daarbij meegeteld. De ontwikkelaar realiseert alle parkeerplaatsen binnen het plangebied. Er is geen reden om te veronderstellen dat het eventuele parkeerprobleem als gevolg van deze ontwikkeling aan de Bredaseweg zal toenemen.
- 2.2 Het slopen van objecten is niet relevant voor dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan ziet op het toegestane gebruik van de gronden. De gesloopte objecten stonden, voor zover nagegaan kan worden allen op het perceel dat in eigendom is van de ontwikkelaar. De ontwikkelaar is gerechtigd conform een onherroepelijke sloopvergunning de opstallen te slopen. Voor de sloop van de erfafscheiding is geen sloopvergunning vereist. Het betreft hier een privaatrechtelijke aangelegenheid. De gemeente is hierin geen partij.
- 2.3 Er komt geen ontsluitingsweg naar de Bredaseweg. Er zal slechts een langzaamverkeersverbinding komen. Voor het realiseren van een volwaardige verkeersontsluiting op de Baarleseweg is toestemming van de provincie nodig. Deze is en zal niet worden aangevraagd.
- 2.4. Het gaat hierbij om een privaatrechtelijke aangelegenheid. De gemeente is hierin geen partij.

- 2.5 Het plan voldoet aan de brandveiligheidseisen. Ook de omgevingsvergunningen worden getoetst door de brandweer. Woningen hoeven niet via de achterkant bereikbaar te zijn voor de brandweer. De gemeente vindt het ook haar verantwoordelijkheid om een veilige woon- en leefsituatie te creëren.

Voorgesteld wordt de reactie volledig **ongegrond** te verklaren.

3. B. Hendriksen, Bredaseweg 27, 4861 AG te Chaam

- 3.1 Inspreker vraagt zich af waarom er wordt gekozen voor een ontheffing met betrekking tot geluid tot een maximum van 63 dB. Inspreker merkt eveneens op dat dit niet klopt met het CittaSlow keurmerk.

Reactie gemeente

- 3.1 Het verkeer op de provinciale weg veroorzaakt dermate veel geluid dat het noodzakelijk is hiervoor een ontheffing te verlenen. Bij het verlenen van een ontheffing moet de gemeente ook de mogelijkheden bekijken of geluidreductie aan de bron (bijv. verbeteringen aan auto's, het wegdek) of dat geluidwerende voorzieningen in het overdrachtsgebied (bijv. geluidswal) mogelijk zijn. Als voorgaande niet mogelijk is, en hiervoor kunnen verschillende redenen zijn, dan kan de gemeente overgaan tot het verlenen van ontheffing tot maximaal 66 dB. Het gaat hierbij om een ontheffing voor de gevelbelasting. Deze geluidsnormen gelden voor nieuw toe te voegen woningen. Het kan dus goed zijn dat de belasting op bestaande woningen op de buitengevel even hoog is. De belasting in nieuwe woningen mag ten hoogste 35 dB bedragen toetsing hiervan vindt plaats bij de aanvraag van de omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning). De Bredaseweg is een provinciale weg. De gemeente kan aan deze weg geen ingrepen doen. In het verleden heeft de provincie in bestaande woningen voorzieningen getroffen om het binnenniveau te verbeteren.

De gemeente doet er alles aan wat binnen de mogelijkheden ligt om CittaSlow te zijn. Bij de planvorming wordt daarom ook aandacht besteed aan CittaSlow, echter om uiteenlopende redenen is het niet altijd mogelijk/wenselijk om dit tot in ieder aspect door te voeren. In het geval van de locatie Keizershof is de wens om een milieubelastende bestemming te wijzigen naar woningbouw van doorslaggevend belang geweest.

Bij het ontwerp bestemmingsplan zal ook een ontwerp besluit hogere grenswaarde geluid ter inzage worden gelegd. Bij dit besluit zit een onderzoek waaruit blijkt welke varianten zijn overwogen om aan de voorkeursgrenswaarden te voldoen, indien er geen varianten haalbaar zijn, zal gekeken worden of er wel maatregelen getroffen kunnen worden aan de woningen.

5. Inspraakavond

Op 20 december 2011 is er een inspraakavond gehouden in café 't Chaamsche Wapen te Chaam. Deze avond ving aan om 20.00 uur. De volgende mensen waren hierbij aanwezig en hebben de presentielijst getekend:

6. Aanpassingen bestemmingsplan

Zienswijze

Er zijn geen aanpassingen noodzakelijk naar aanleiding van de zienswijzen.

Ambtelijk

1. De bestemming gemengde doeleinden zal gewijzigd worden om meer mogelijkheden te bieden.