

Toelichting

bestemmingsplan “Schellestraat ong. en Gilzerweg 8a te Alphen”

Planstatus:	vastgesteld
Datum:	2011-07-12
Plan identificatie:	NL.IMRO.1723.BPschellestraatong-VS01

Schoenmakers

Advies Achtmaal BV

Minnelingsebrugstraat 4a
4885 KP ACHTMAAL

tel: 076 599 03 41

fax: 076 598 46 75

info@schoenmakers-ontwerp.nl

www.schoenmakersadvies.nl

Colofon

Titel:	Bestemmingsplan 'Schellestraat ong. en Gilzerweg 8a te Alphen'
Opdrachtgever:	Dhr. R. Bruers Dorenbos 21 5131 ZJ ALPHEN
Ontwerp:	 <i>Minnelingsebrugstraat 4a</i> <i>4885 KP ACHTMAAL</i> <i>Tel: 076-5990340</i> <i>Fax: 076-5984675</i> www.schoenmakersarchitectuur.nl
Contactpersoon:	L. Schrauwen leny@schoenmakers-ontwerp.nl
Projectnummer:	081511
Rapportnummer	081511.01
Datum:	12 juli 2011
Status:	Vastgesteld
Voorontwerp:	n.v.t.
Ontwerp:	15 maart 2011 t/m 25 april 2011
Definitief:	--

Toelichting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding.....	7
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	7
1.3	Vigerende bestemmingsplannen.....	7
1.4	Planvorm.....	7
1.5	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Bestaande Situatie	9
2.1	Ruimtelijke structuur	9
2.2	Functionele structuur	11
Hoofdstuk 3	Beleidskader	13
3.1	Algemeen.....	13
3.2	Beleid rijksniveau.....	13
3.3	Beleid provinciaal niveau.....	15
3.4	Beleid gemeentelijk niveau	20
Hoofdstuk 4	Milieuhygiënische en planologische aspecten	23
4.1	Geluid	23
4.2	Bodem	24
4.3	Archeologie en Cultuurhistorie.....	24
4.4	Hinder	26
4.5	Externe veiligheid	28
4.6	Waterhuishouding	29
4.10	Flora en Fauna	30
4.11	Luchtkwaliteit	30
4.12	Parkeren/Verkeer	31
4.13	Totaalbeeld aspecten	31
Hoofdstuk 5	Planbeschrijving	32
5.1	Inleiding	32
5.2	Algemene voorwaarden	32
5.3	Bouwplan.....	32
Hoofdstuk 6	Toelichting op de regels	36
6.1	Inleiding	36
6.2	Algemene toelichting verbeelding.....	36
6.3	Algemene toelichting regels	36
6.4	Toelichting bestemmingen	36
Hoofdstuk 7	Uitvoerbaarheid	38
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	38
7.2	Economische uitvoerbaarheid	39

Bijlage(n):

- Notitie, aspect externe veiligheid, Adviesgroep AVIV BV, 10 januari 2011;

Afzonderlijke bijlage(n):

- Kraaij Akoestisch Adviesbureau, Akoestisch onderzoek, 22 november 2010;
- Econsultancy.nl, Archeologisch bureauonderzoek, 20 oktober 2010;
- Econsultancy.nl, Programma van eisen, 20 oktober 2010;
- Milec BV, verkennend bodemonderzoek, 29 september 2010.
- Structuurvisie en Uitvoeringsregeling Buitengebied in Ontwikkeling, gemeente Alphen-Chaam;
- Afgifte omgevingsvergunning voor het slopen en milieugegevens, Gilzerweg 8a.



Figuur 1: Topografisch kaart met daarop de planlocatie Schellestraat ong. te Alphen



Figuur 2: Topografisch kaart met daarop de planlocatie Gilzerweg 8a te Alphen

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Als gevolg van veranderingen in de agrarische sector hebben de afgelopen jaren veel agrarische bedrijven hun functie verloren. De provincie Noord-Brabant wil samen met de gemeenten de veranderingen in het buitengebied dusdanig sturen dat bedreigingen worden omgezet in kansen.

De gemeente Alphen-Chaam heeft een structuurvisie 'Buitengebied in Ontwikkeling' opgesteld voor het verruimen van ontwikkelingsmogelijkheden in het buitengebied. De gemeente heeft de bebouwingsconcentraties in beeld gebracht en wat de mogelijkheden daarvan zijn.

Het gebied kernrandzone Alphen-noord is als bebouwingsconcentratie opgenomen in de structuurvisie, het gebied Schellestraat ong. is opgenomen als zoekgebied voor toevoeging extra bebouwing. De locatie biedt de mogelijkheid om een Buitengebied in Ontwikkeling-woning (hierna: BiO-woning) te realiseren, mits aan de uitvoeringsregels wordt voldaan.

Een BiO-woning kan gerealiseerd worden als minstens 3.000 m² aan ongewenste bebouwing in het buitengebied van de gemeente wordt gesloopt. De benodigde kwaliteitsverbetering wordt bereikt door het slopen van de aanwezige bebouwing op de locatie Gilzerweg 8a te Alphen.

Op 19 oktober 2010 is het verzoek voor het realiseren van een woning op het perceel Schellestraat ong. behandeld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders. Het college heeft besloten om in principe medewerking te verlenen aan het verzoek.

Middels een herziening van het bestemmingsplan kan het voorgestane initiatief worden gerealiseerd. Door het initiatief verandert voor twee locaties de bestemming. Het onderhavige bestemmingsplan bestaat uit de locaties: Schellestraat ong. te Alphen en Gilzerweg 8a te Alphen. Op de locaties Gilzerweg 8a wordt het agrarisch bedrijf beëindigd en wordt de bestemming opgezet naar 'wonen'. Op de locatie Schellestraat ong. wordt een bouwvlak met de bestemming 'wonen' toegevoegd.

Onderhavig bestemmingsplan dient tevens als goede ruimtelijke onderbouwing om de bestemmingsplanprocedure te doorlopen.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

De twee locaties zijn gelegen in het buitengebied van de gemeente Alphen-Chaam. De gemeente Alphen-Chaam maakt deel uit van de provincie Noord-Brabant. De locaties Schellestraat ong. en Gilzerweg 8a liggen in het buitengebied van Alphen. In figuur 1 en 2 zijn de locaties aangegeven op de topografische kaart.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het bestemmingsplan Buitengebied Alphen-Chaam 2010 is op 11 februari 2010 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad van Alphen-Chaam. Het bestemmingsplan is op 27 juli 2010 inwerking getreden.

1.4 Planvorm

Het bestemmingsplan Schellestraat ong. en Gilzerweg 8a te Alphen is vervat in een verbeelding en regels en gaat vergezeld met een toelichting.

Verbeelding

Op de verbeelding, bestaande uit 2 bladen met het nummer NL.IMRO.1723.BPschellestraatong-VS01, zijn onder meer de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven met bijbehorende verklaringen, het zogenaamde renvooi. De verbeelding legt een verbinding tussen de bestemmingen die op de kaart zijn aangegeven en de regels. De kaart is getekend op schaal 1:1000.

Regels

De regels bevatten de juridische regeling inzake het gebruik en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden die in het plan zijn inbegrepen. De regels zijn ingedeeld in 4 hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. Zowel de regels als de verbeelding worden conform de landelijke richtlijnen SVBP2008 en IMRO2008 toegepast.

Toelichting

In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van de in artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoeken opgenomen. Daarnaast dient een rapportering van de inspraak en de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 van het Bro bedoelde overleg, deel uit te maken van de toelichting.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige situatie van het plangebied, waarbij onder andere de ruimtelijke en functionele structuur wordt beschreven. In hoofdstuk 3 van de toelichting wordt het vigerende beleid op Europees, Rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau beschreven dat voor ontwikkeling van het plangebied relevant is.

Hoofdstuk 4 beschrijft vervolgens de uitgangspunten en randvoorwaarden, die van belang zijn voor de ontwikkeling van het plangebied. Hierbij worden onder andere de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van water, natuur, luchtkwaliteit, archeologie en bodem beschreven.

Het plan wordt nader omschreven in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt een toelichting op de regels gegeven. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid beschreven.

Hoofdstuk 2 Bestaande Situatie

2.1 Ruimtelijke structuur

2.1.1 Verkeersstructuur



Figuur 3: Verkeersstructuur in de omgeving Schellestraat ong.

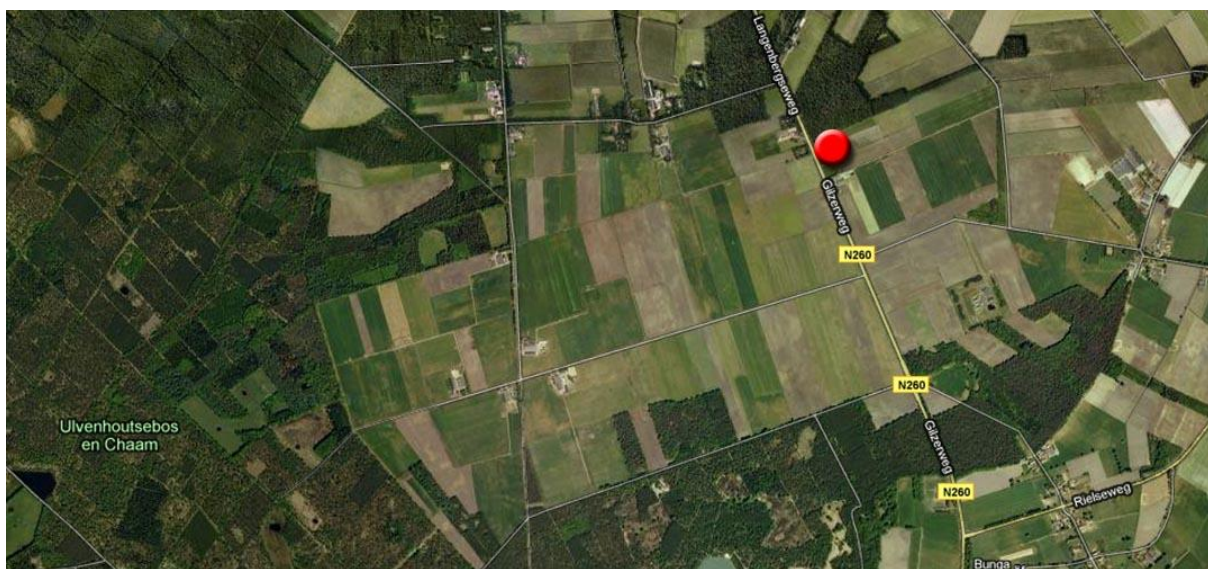


Figuur 4: Verkeersstructuur in de omgeving Gilzerweg 8a

2.1.2 Groenstructuur



Figuur 5: Groenstructuur in de omgeving van de planlocatie Schellestraat

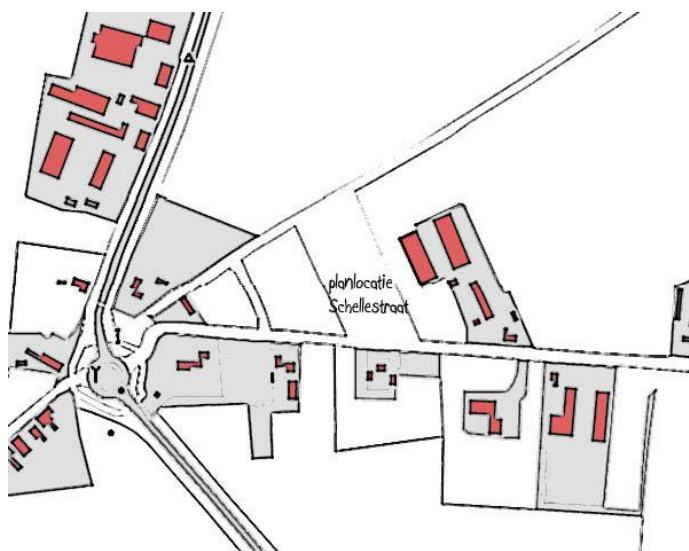


Figuur 6: Groenstructuur in de omgeving van de planlocatie Gilzerweg 8a

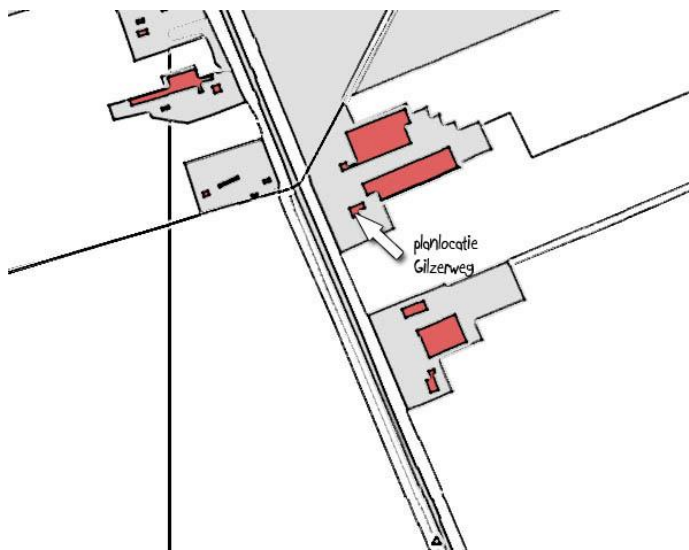
2.1.3 Bebouwingsstructuur

In de onderstaande figuren 7 en 8 zijn de bebouwingsstructuren van de planlocaties weergegeven. De bebouwingsstructuur van de Schellestraat bestaat uit een bebouwingslint, die doorloopt naar de Goedentijd.

De bebouwingsstructuur van de Gilzerweg bestaat uit bebouwingsclusters, hier en daar is wat bebouwing aanwezig aan.



Figuur 7: Bebouwingsstructuur, planlocatie Schellestraat



Figuur 8: Bebouwingsstructuur, planlocatie Schellestraat

2.2 Functionele structuur

2.2.1 Wonen

Tegenover de planlocatie Schellestraat is de functie wonen aanwezig. In figuur 9 en 10 is de functiekaart van beide locaties weergegeven. Hierop is de functie wonen aangegeven met de kleur geel.

2.2.2 Maatschappelijke voorzieningen

In de directe buurt van de locaties zijn geen maatschappelijk voorzieningen aanwezig, de voorzieningen zijn voornamelijk in de kernen gevestigd.

2.2.3 Bedrijven, horeca en detailhandel

In de omgeving van de planlocatie Schellestraat zijn de volgende bedrijven aanwezig (zie figuur 9):

- Schellestraat 2 horecagelegenheid
- Schellestraat 4 aannemersbedrijf
- Schellestraat 5 veehouderijbedrijf
- Schellestraat 6 dierenartspraktijk
- Schellestraat 8a loon- en grondwerkbedrijf

In de omgeving van de planlocatie Gilzerweg zijn de volgende bedrijven aanwezig (zie figuur 10):

- Gilzerweg 8 veehouderijbedrijf
- Gilzerweg 8a veehouderijbedrijf
- Gilzerweg 10 veehouderijbedrijf



Figuur 9: functiekaart planlocatie Schellestraat



Figuur 10: functiekaart planlocatie Gilzerweg

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Algemeen

Bij het opstellen van een bestemmingsplan worden de beleidskaders van het rijk, provincie en gemeente uiteengezet. In het onderhavige bestemmingsplan is het relevante ruimtelijke beleid voor de locaties Schellestraat ong. en Gilzerweg 8a opgenomen.

3.2 Beleid rijksniveau

3.2.1 *Nota Ruimte*

De 'Nota Ruimte' is een gezamenlijk product van de ministeries van VROM, LNV, VenW en EZ. In de nota is het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020 – 2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om op een duurzaam en efficiënte wijze ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrugnende functies, de leefbaarheid van Nederland te waarborgen en te vergroten, en de ruimtelijke kwaliteit van de stad en platteland te verbeteren, waarbij speciaal aandacht wordt geschonken aan het scheppen van de juiste condities voor het toepassen van ontwikkelingsplanologie. Daarbij richt het kabinet zich onder andere op het bevorderen van krachtige steden en een vitaal platteland.

Het streven naar een vitaal en aantrekkelijk landelijk gebied staat voor het rijk in relatie met het streven naar vitale en aantrekkelijke steden. Het rijk kiest dan ook voor voortzetting van het beleid van bundeling van verstedelijking en economische activiteit. Dit betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt. Dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ontwikkeling van het plangebied sluit aan op dit rijksbeleid.

3.2.2 *Nota Mensen, Wensen, Wonen*

Het rijksbeleid voor wonen maakt een duidelijke omslag door. Van kwantiteit naar kwaliteit, van huisvesten naar wonen en van volkshuisvestings- naar woonbeleid. In het beleid ten aanzien van het wonen in de 21e eeuw zal dan ook kwaliteit en keuzevrijheid centraal dienen te staan. Deze beide zaken geven aan dat de burger duidelijk centraal komt te staan.

In de Nota wordt geconstateerd dat er vraag is naar ruime en groene woonmilieus, omdat mensen ruim en groen willen wonen. Dit moet, waar mogelijk, worden gehonoreerd, zonder daarbij natuurwaarden en ruimtelijke kwaliteiten te schaden of de sociale cohesie aan te tasten. Uitgaande van een gedifferentieerde en samenhangende gebiedsgerichte aanpak, onder provinciale regie, wordt het mogelijk om, met oog voor lokale omstandigheden lokale initiatieven en ter verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het landelijk gebied op beperkte schaal de behoefte aan landelijke woonmilieus in te vullen.

3.2.3 *Water*

Het Nationaal Waterplan (NWP)

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan (NWP) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Watertoets

Met het ondertekenen van het Nationaal Bestuursakkoord Water (juli 2003) hebben de betrokken partijen (het Rijk, IPO, VNG en UvW) afgesproken de watertoets toe te passen bij alle nieuwe ruimtelijke - waterhuishoudkundig relevante- plannen en besluiten op alle bestuursniveaus. De watertoets is met ingang van 1 november 2003 wettelijk verplicht voor structuurvisies, bestemmingsplannen, van de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro). Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) regelt een verplichte waterparagraaf in de toelichting bij de genoemde ruimtelijke plannen en het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro met het waterschap.

De watertoets omvat het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen.

Europese Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water is sinds december 2000 van kracht en is gericht op het realiseren van duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water beoogt de bescherming van aquatische ecosystemen en het duurzaam gebruik van water. Daarvoor wordt de Kaderrichtlijn eerst in landelijke wet- en regelgeving omgezet. Momenteel wordt hier hard aan gewerkt. De Europese Kaderrichtlijn heeft, waar het de gemeente betreft, consequenties voor riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

3.2.4 Ecologie

Vanuit Europa is de bescherming van (plant en dier) soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. In Nederland is de natuurwetgeving verankerd in de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998.

Europese Vogel- en Habitatrichtlijn

De Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn hebben tot doel de bescherming van (vogel)soorten en hun natuurlijke habitats. Elke lidstaat is verplicht om speciale beschermingszones (SBZ's) aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: "Natura 2000". Wanneer in een gebied bepaalde soorten voorkomen, of een bepaald percentage van de Europese populatie herbergt, dan komt dit gebied in aanmerking voor plaatsing onder de betreffende richtlijnen. Het plangebied valt in zijn geheel niet binnen de aangewezen Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebieden.

Flora- en Faunawet

De huidige natuurbeschermingswetgeving in Nederland biedt bescherming aan het merendeel van de inheemse flora en fauna. Het wettelijk kader daarvoor wordt gevormd door de Flora- en Faunawet (Nederland), de Europese Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn. De Flora- en Faunawet biedt bescherming aan een groot aantal inheemse dier- en plantensoorten in Nederland; de beide Europese richtlijnen bieden op Europees niveau bescherming aan dier- en plantensoorten die in Europees verband bescherming behoeven.

De beschermingsstatus van de inheemse dier- en plantensoorten houdt onder meer in dat in geval van voorgenomen activiteiten zoals aanleg van infrastructuur of bouwprojecten, het plangebied moet worden getoetst op de aanwezigheid van beschermde soorten: de 'natuurtoets'.

Natuurbeschermingswet 1998

De bescherming van specifieke natuurgebieden is verankerd in de Natuurbeschermingswet 1998. De volgende gebieden vallen onder de werking van de Natuurbeschermingswet:

- Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden)
- Beschermde Natuurmonumenten
- Gebieden die de minister van LNV aanwijst ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen (met uitzondering van verplichtingen op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn), zoals Wetlands.

3.2.5 Cultuurhistorie

Nota Belvédère

De Nota Belvédère, een gezamenlijk beleidsstuk van de ministeries van LNV, OC&W en VROM (1999), is opgesteld vanuit de gedachte om de cultuurhistorische identiteit sterker richtinggevend te laten zijn voor de inrichting van de ruimte. In de nota is een visie op de samenhang tussen cultuurhistorie en ruimtelijk beleid opgenomen. Het doel is tweeledig; verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en behoud van het cultureel erfgoed. Zowel het plangebied, als de gebieden daaromheen zijn niet aangewezen als Belvédère gebied, daarom hoeft niet verder te worden ingegaan op deze Nota Belvédère.

Verdrag van Valletta (Malta)

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ontwikkeling is het resultaat van de implementatie van het Verdrag van Malta. Nederland heeft dit verdrag ondertekend in Valletta in 1992. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen.

Volgens de Wet op de Archeologische Monumentenzorg heeft de gemeente, als bevoegde overheid, een zorgplicht voor de archeologie in haar grondgebied. Via de Wet op de Archeologische Monumentenzorg 2007 (een wijzigingswet) is de Monumentenwet 1988 aangepast om dit te kunnen verankeren.

3.3 Beleid provinciaal niveau

3.3.1 *Interimstructuurvisie 'Brabant in Ontwikkeling'*

Met de inwerkingtreding van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant is deel A en B van de Interimstructuurvisie vervangen. Deel C (ontwikkelingsprojecten West-Brabant) blijft wel in stand.

3.3.2 *Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant*

De Provinciale Staten hebben op 1 oktober 2010 de structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De structuurvisie geeft aan welke ambities de provincie heeft en hoe zij deze wil realiseren. In de structuurvisie geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijk opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040.

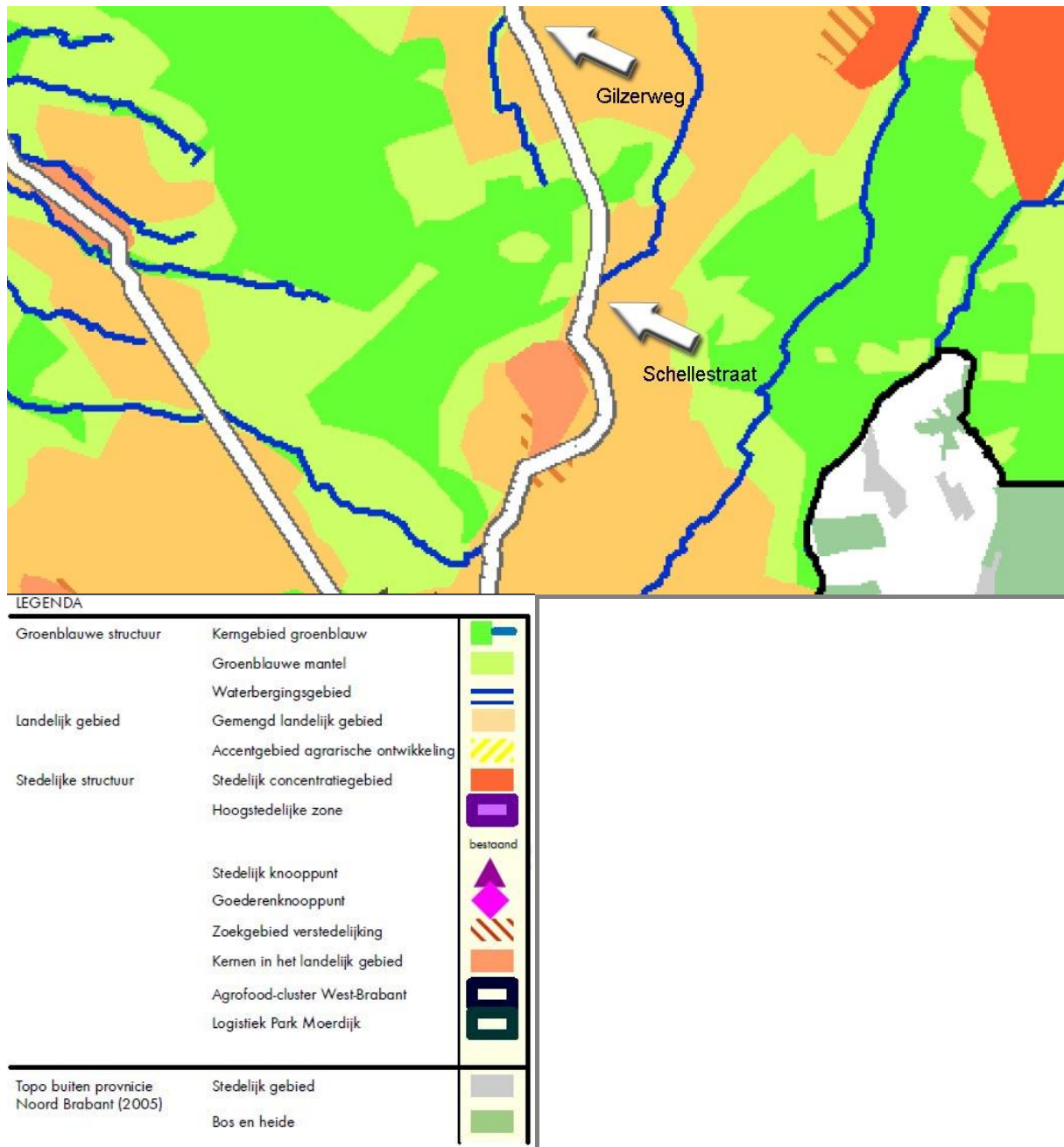
De structuurvisie geeft aan welke ambities de provincie heeft en hoe zij deze wil realiseren. In de nieuwe structuurvisie geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave van periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040.

Uit figuur 11 blijkt dat de locaties gelegen zijn in het landelijk gebied, gemengd landelijk gebied. Het landelijk gebied biedt een multifunctionele gebruikruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. De provincie wil in het landelijk gebied het volgende bereiken:

1. Ruimte voor een breed georiënteerde plattelandseconomie
2. Ruimte voor agrarische ontwikkeling
3. Een duurzame land- en tuinbouw
4. Versterking van het landschap

De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is: het gemengd landelijk gebied. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is.

De planontwikkeling voorziet in het toevoegen van een woning in het kader van Ruimte voor Ruimte. De functie wonen past in het gemengd agrarisch gebied. Er wordt 3000m² aan overtollige bedrijfsgebouwen gesloopt waardoor er een kwaliteitsverbetering bestaat in het landschap. Hierdoor sluit de planontwikkeling aan op de SVRO van de provincie Noord-Brabant.



Figuur 11: Uitsnede Structurenkaart behorende bij de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant

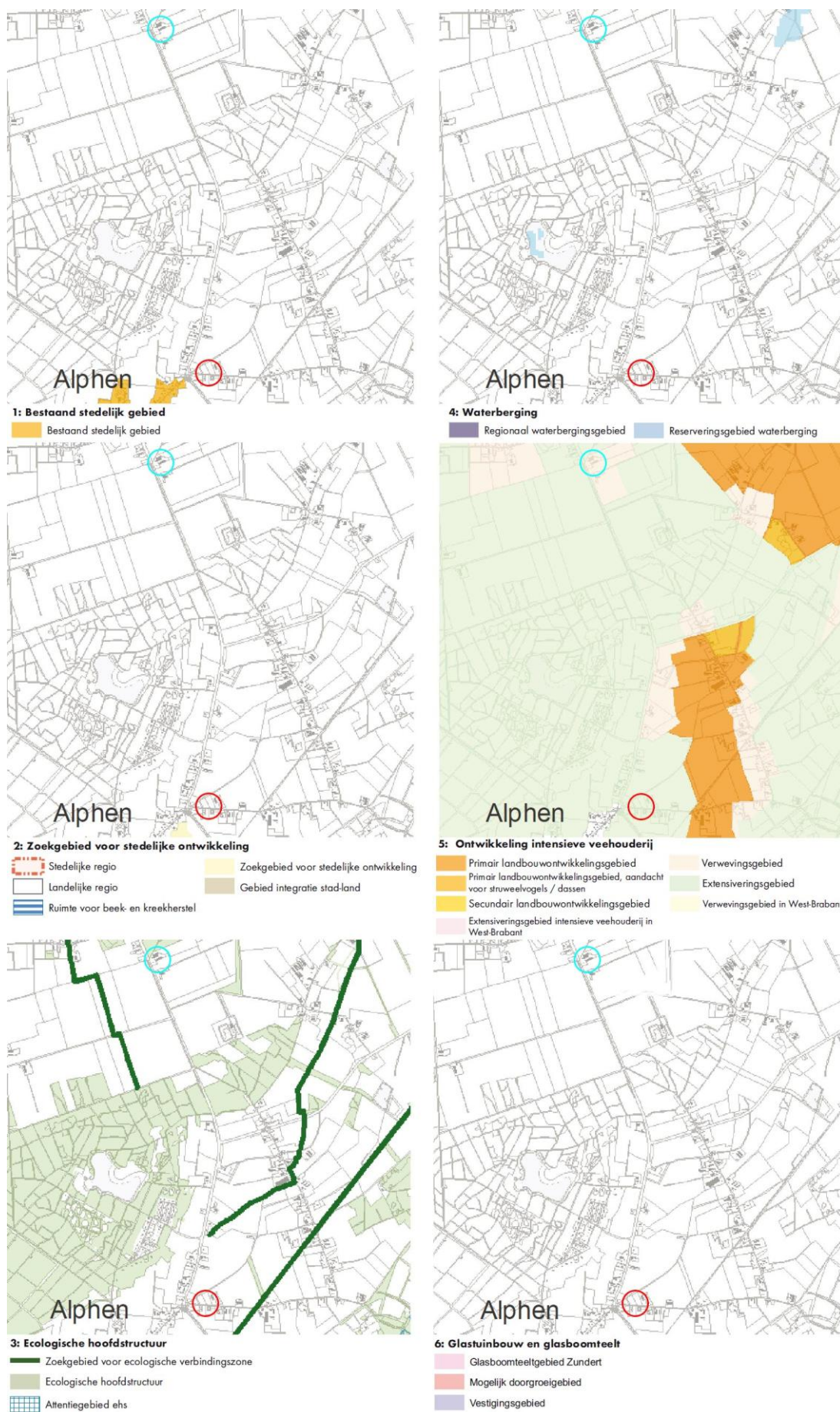
3.3.3 Verordening Ruimte fase 1

Vanaf 1 juni 2010 geldt de Verordening ruimte fase 1. Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen en het beoordelen van bouw aanvragen voor intensieve veehouderij.

De onderwerpen die in de verordening staan komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. De regels in de verordening gelden voor gemeenten en niet rechtstreeks voor burgers.

De Verordening fase 1 bevat regels voor:

- Regionaal perspectief voor wonen en werken
- Ruimte-voor-ruimteregeling
- GHS-natuur/EHS



Figuur 12: Uitsneden kaarten behorende bij de Verordening Ruimte fase 1, provincie Noord-Brabant

- Bescherming tegen wateroverlast en overstromingen
- Grond- en oppervlaktewatersysteem
- Land- en tuinbouw (integrale zonering, glas, TOV)

In figuur 12 zijn de uitsneden behorende bij de Verordening Fase I weergegeven. Uit de uitsneden blijkt dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de voorgestane ontwikkelingen op de percelen Schellestraat ong. en Gilzerweg.

3.3.4 Verordening Ruimte fase 2

Gedeputeerde Staten hebben op 1 juni 2010 het ontwerp van de Verordening ruimte fase 2, vastgesteld. In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een beperkt aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening'. Als uitwerking daarvan hebben Gedeputeerde Staten de Verordening ruimte, fase 2, vastgesteld. Dit is een aanvulling op de Verordening ruimte, fase 1, zoals vastgesteld door Provinciale Staten op 23 april 2010.

Inhoud van de Verordening ruimte, fase 2, op hoofdlijnen

- Aanvulling op algemene regeling: zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit,
- landschapsinvesteringsregeling;
- aanvulling op stedelijke ontwikkeling: regeling voor windturbines en regels voor bovenregionale detailhandel en leisurevoorzieningen;
- aanvulling op regeling EHS: regels inzake compensatie;
- diverse wateronderwerpen vanuit het provinciaal Waterplan;
- aanvulling op regeling intensieve veehouderij: herbestemming van bouwblokken waar de RBV-regeling is toegepast;
- aanvulling op regeling glastuinbouw: aanwijzing van vestigingsgebied op verzoek;
- regeling agrarische gebieden;
- regeling groenblauwe mantel;
- bescherming van aardkundige en cultuurhistorische waarden en nationale landschappen.

In figuur 13 zijn de uitsneden van de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte fase 2 weergegeven. Uit de figuren blijkt dat de locaties aan het Schellestraat ong. en de Gilzerweg 8a gelegen zijn in het Agrarisch gebied.

Voor de planontwikkeling heeft de Verordening Ruimte fase 2 wel invloed, volgens de Verordening Ruimte fase 2 mogen Bio-woningen niet meer worden toegevoegd aan het buitengebied. In artikel 14.4 van de verordening zijn overgangsbepalingen opgesteld. In afwijking van de regels voor de kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties kan een bestemmingsplan dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen de groenblauwe mantel of binnen agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwonwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuingebied, vóór 1 juli 2011 worden vastgesteld ten einde te voorzien in de bouw van één of meer woningen mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat als bedoeld in artikel 11.4, tweede lid van de Verordening Ruimte fase 2.

3.3.5 Beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling

Op 20 juli 2004 is door Gedeputeerde Staten de beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' vast gesteld. Het beleid biedt ruimte voor nieuwe ontwikkelingen die voortvloeien uit de problematiek rondom de revitalisering van het landelijke gebied. Het streven naar behoud en versterking van het karakter, de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied van Brabant staat voorop.

In de beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' verruimt en stimuleert de provincie de mogelijkheden om nieuwe economische activiteiten te starten in het buitengebied. Het mes snijdt daarmee aan twee kanten.

Nieuwe economische activiteiten dragen bij aan een vitaal en leefbaar platteland en kunnen tevens een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit en identiteit.

Voormalige Agrarische Bedrijfslocaties (VAB's) kunnen bijvoorbeeld ruimte bieden aan andere vormen van gebruik. Door beeldbepalende bebouwing een nieuwe, zinvolle invulling te geven kan deze worden behouden. In bepaalde gevallen is sloop van stallen een betere optie dan hergebruik. Om dit financieel mogelijk te maken zal de aanpak 'Ruimte voor Ruimte' mogelijkheden bieden.

De beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' is per 1 juni 2010 ingetrokken.



Figuur 13: Uitsneden behorende bij de Verordening Ruimte fase 2

3.3.6 Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006

Door de provincie was de 'Ruimte-voor-Ruimte'-regeling opgenomen in de Paraplunota. De Paraplunota is met ingang van 1 juni 2010 ingetrokken. Dat betekent niet dat daarmee ook alle plannen en beleidsnota's die via Paraplunota gebundeld waren vervallen zijn. Wat betreft Ruimte voor Ruimte bevat de Verordening Ruimte fase 1 een basisregeling en geeft GS de mogelijkheid aanvullende regels te stellen. De Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006 is voorlopig aangewezen als nadere regeling.

De regeling Ruimte voor Ruimte biedt de mogelijkheid om, in ruil voor sloop van agrarische bedrijfsgebouwen, de bouw van woningen op passende locaties toe te staan in afwijking van de programmering voor de woningbouw, in afwijking van de beleidslijnen voor zuinig ruimtegebruik of de beleidslijn dat geen burgerwoning mogen worden toegevoegd aan het buitengebied. Ruimte voor Ruimte kavels kunnen uitsluitend worden ontwikkeld op een planologisch aanvaardbare locatie.

3.3.7 Beleidsnota 'Verbrede inzet van de aanpak Ruimte voor Ruimte'

In de beleidsnota 'Verbrede inzet van de aanpak Ruimte voor Ruimte' worden de voorwaarden beschreven waaronder de aanpak ruimte voor ruimte wordt verbreed, zodat zij naast de bijdrage aan de sanering van intensieve veehouderijen ook een bijdrage levert aan de sanering van (voormalige) glastuinbouwbedrijven en de sloop van ongewenste bebouwing in het buitengebied.

3.3.8 Provinciaal Waterplan Noord-Brabant 2010-2015 'Waar water werkt en leeft'

Het provinciaal Waterplan is op 22 december 2009 in werking getreden. Het plan bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2010-2015. De provincie wil, dat het water bijdraagt aan een gezonde omgeving voor mens, dier en plant, waarin men veilig kan wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen.

3.4 Beleid gemeentelijk niveau

3.4.1 Bestemmingsplan Buitengebied Alphen-Chaam 2010

Het bestemmingsplan Buitengebied Alphen-Chaam 2010 is op 11 februari 2010 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad van Alphen-Chaam. Het bestemmingsplan is op 27 juli 2010 inwerking getreden.



Figuur 14: Uitsneden Gilzerweg 8a en Schellestraat, plankaart Bestemmingsplan Buitengebied Alphen-Chaam 2010

De locatie Gilzerweg 8a is aangeduid met de bestemming 'Agrarisch' met een 'bouwvlak'. De locatie Schellestraat is in het bestemmingsplan aangeduid met de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden' en een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2'.

3.4.2 Structuurvisie Plus Alphen-Chaam (gemeente Alphen-Chaam 2001)

De Structuurvisie Plus Alphen-Chaam is op 20 december 2001 vastgesteld door de gemeenteraad van Alphen-Chaam. De StructuurvisiePlus is opgesteld om de ruimtelijke kwaliteit te bepalen van de gemeente Alphen-Chaam en de contouren te schetsen voor duurzame (economische) ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente.

In de Structuurvisie wordt ten eerste het bestaande kwaliteitsbeeld geschetst. Het beleid dat wordt geformuleerd heeft tot doel om de ontwikkelingen zodanig te sturen dat geen afbreuk wordt gedaan aan de kwaliteiten: “zorgvuldig, duurzaam, maar niet behoudend”. In de Structuurvisie Plus worden drie plandoelen geformuleerd:

- behoud en versterking van de dragende landschapsstructuur: De landschappelijke dragende structuur bestaat uit de beekdalen, de bos- en natuurgebieden en landgoederen;
- vernieuwing economisch draagvlak: De gemeente zal in principe niet-agrarische activiteiten weren uit het buitengebied en wil vooral koersen op de grondgebonden landbouw;
- behoud en versterking leefbare kernen, met voldoende ruimte voor wonen en werken.

3.4.3 Structuurvisie ‘Buitengebied in Ontwikkeling’, met functieverandering naar kwaliteitsverbetering

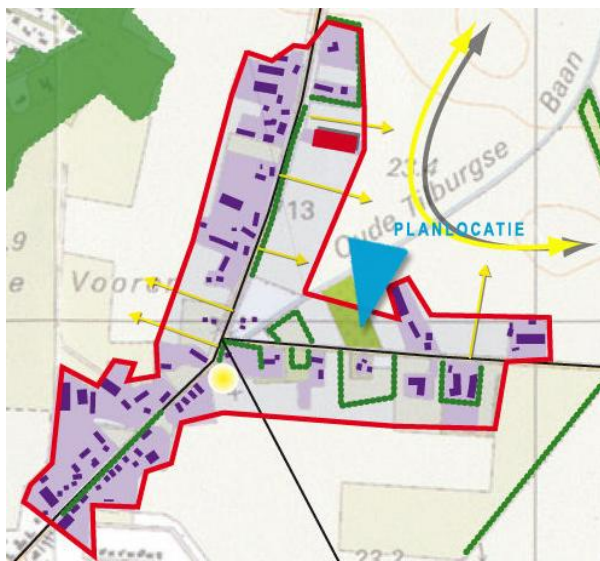
De provincie Noord-Brabant wil samen met gemeenten de veranderingen in het buitengebied dusdanig sturen dat de bedreigingen worden omgezet in kansen. De structuurvisie is gebaseerd op twee invalshoeken. Enerzijds een visie per bebouwingsconcentratie en anderzijds een visie vanuit functies.

De primaire doelstelling van de structuurvisie is dat de ruimtelijke kwaliteit wordt behouden en waar mogelijk versterkt. Naast deze primaire doelstelling geeft het beleid zekerheid aan (potentiële) initiatiefnemers van ontwikkelingen in het buitengebied.

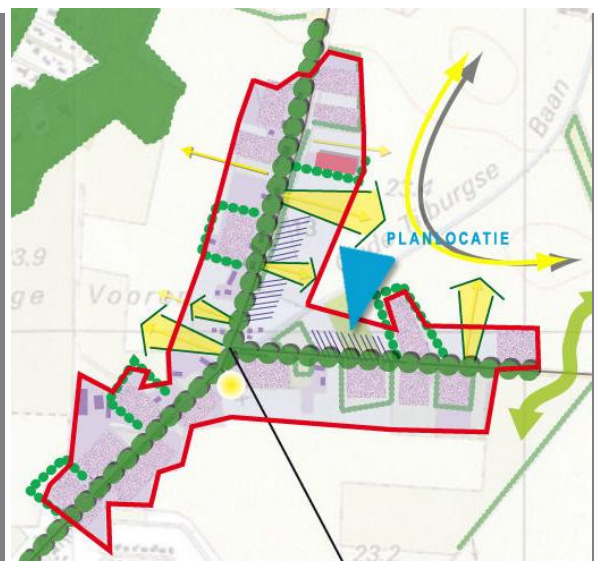
In de structuurvisie is gekozen om de bebouwingsconcentraties die aanwezig zijn in de gemeente in beeld te brengen. Bij het in beeld brengen van de bebouwingsconcentraties is onder andere gekeken naar de relatie tussen de historische situatie en de huidige bebouwing, de ruimtelijke kwaliteiten van de concentratie en de omgeving, de mogelijkheid tot sloop of functieverandering van gebouwen en eventuele inbreiding en uitbreiding om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren.

De planlocatie Schellestraat ong. ligt in de bebouwingsconcentratie ‘kernrandzone Alphen-noord’ (zie figuur 15 en 16). In de kernrandzone is plaats voor maximaal 4 nieuwe locaties voor nieuwe ruimte-voor-ruimte woningen. De planlocatie Schellestraat valt onder ‘zoekgebied voor toevoeging extra bebouwing’.

De structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling is als bijlage opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan.



Figuur 15: Huidige situatie kernrandzone Alphen-noord



Figuur 16: Ruimtelijke visie kernrandzone Alphen-noord

3.4.4 Uitvoeringsregeling 'Buitengebied in Ontwikkeling', Bio-woningen

De gemeente Alphen-Chaam heeft de structuurvisie 'Buitengebied in Ontwikkeling' opgesteld en vastgesteld. De structuurvisie beoogt kwaliteitsverbetering te realiseren in het buitengebied. Tevens is de structuurvisie een gemeentelijke uitwerking van het provinciaal beleid 'Verbrede inzet van de aanpak Ruimte voor Ruimte', omdat het beperkt toevoegen van nieuwe woningen aan het buitengebied mogelijk wordt gemaakt.

Het doel van de uitvoeringsregeling is het stellen van regels waaraan de ontwikkeling van de woningbouw op grond van de structuurvisie 'Buitengebied in Ontwikkeling' dient te voldoen.

Er zijn 2 mogelijkheden om op een locatie die daarvoor geschikt is een BiO-woning te kunnen realiseren. Beide mogelijkheden leveren een kwaliteitsverbetering op in het buitengebied. Een BiO-woning kan gerealiseerd worden, indien:

- minstens 3.000 m² aan ongewenste bebouwing in het buitengebied van de gemeente wordt gesloopt of
- een bijdrage van € 150.000,- (prijspeil 2008) wordt gestort in het gemeentelijk fonds.

In Alphen-Chaam kunnen er 41 woningen worden gerealiseerd op grond van de regeling Ruimte voor Ruimte. Hiervan zullen 20 woningen worden gereserveerd om te kunnen worden gerealiseerd met een financiële voorwaarde. De andere 21 woningen die gerealiseerd worden kunnen onder voorwaarde dat in nature kwaliteitsverbetering plaatsvindt door sloop van voldoende ongewenste bebouwing.

Verder worden er in de uitvoeringsregeling een aantal voorwaarden aan de locatie gesteld, de bouwvoorschriften waaraan dient te worden gehouden, de beeldkwaliteit waar rekening gehouden met worden en overige voorwaarden.

De uitvoeringsregeling Buitengebied in Ontwikkeling is als bijlage toegevoegd aan het onderhavige bestemmingsplan.

3.4.5 Landschapsontwikkelingsplan Alphen-Chaam

De gemeente heeft in 2008 het landschapsontwikkelingsplan (LOP) voor het gehele buitengebied vastgesteld. Het doel van dit LOP is het vastleggen van een landschapsstructuur, die leidraad zal zijn voor het behoud en het herstel van bestaande waarden en voor de ontwikkeling van nieuwe waarden. Belangrijke uitgangspunten hierbij zijn geweest het vigerende en in ontwikkeling zijnde beleidskader, de vorming van voldoende draagvlak en het bieden van zicht op de uitvoering. Het LOP is enerzijds een inspiratiekader en informeel toetsingskader bij de beoordeling van plannen en projecten en anderzijds een uitvoeringskader voor de uitvoering van maatregelen en projecten in het landschap. De plantermijn is een periode van 10 jaar.

Het LOP gaat uit van een ontwikkelingsgerichte landschapsstrategie. Op basis van 3 modellen is een uiteindelijke integrale landschapsvisie opgesteld. Op basis van bestaande en historische structuren, beleidskaders, behoeften en wensen van burgers en betrokken partijen is een integrale visie op het landschap van de gemeente gevormd. Het LOP Alphen-Chaam vormt een leidraad voor het behoud en herstel van waardevolle landschapsstructuren en de ontwikkeling van nieuwe waarden.

Hoofdstuk 4 Milieuhygiënische en planologische aspecten

De ontwikkeling van de onderhavige locatie is gebonden aan diverse randvoorwaarden en uitgangspunten, deze bestaan veelal uit milieuaspecten. De aspecten waarop in dit hoofdstuk nader wordt ingegaan zijn:

- Geluid
- Bodem
- Archeologie en Cultuurhistorie
- Hinder
- Externe veiligheid
- Waterhuishouding
- Kabels en leidingen
- Flora en fauna
- Luchtkwaliteit
- Parkeren/Verkeer
- Totaalbeeld aspecten

4.1 Geluid

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidsbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan.

De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag in vooral de Wet geluidhinder. Daarnaast vindt de beoordeling grondslag in de Wet ruimtelijke ordening, op grond van een goed woon- en leefklimaat. In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) is een woning een geluidsgevoelig object.

Het berekenen van de geluidbelasting heeft tot doel te bepalen of de voorkeursgrenswaarde van $L_{den} - 48$ dB uit de Wet geluidhinder wordt overschreden. In dit geval dan dient een hogere waarde verleent te worden om realisatie van het bouwplan mogelijk te maken en dienen bouwkundige voorzieningen te worden bepaald om aan de binnenniveaus van de Wet geluidhinder en de geluidweringseisen van het Bouwbesluit te voldoen.

Door Kraaij Akoestisch Adviesbureau is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als separate bijlage aan het onderhavige bestemmingsplan toegevoegd. Voor de volledige resultaten wordt korthedshalve verwezen naar het onderzoeksrapport.

Uit het akoestisch onderzoek kan geconcludeerd worden dat de rekenresultaten van de N260(tabel 1) als de Schellestraat (tabel 2) geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB optreedt als gevolg van het wegverkeer. Verdere maatregelen om de geluidbelasting te reduceren zijn dan ook niet noodzakelijk.

toetspunten	omschrijving	Geluidbelasting per toetspunt (in L_{den} en incl. aftrek art. 110g Wgh)		
		1,5 meter hoogte	4,5 meter hoogte	7,5 meter hoogte
T_01	Noordgevel Nieuwbouwwoning	40	42	42
T_02	Oostgevel Nieuwbouwwoning	38	39	38
T_03	Westgevel Nieuwbouwwoning	42	43	44
T_04	Zuidgevel Nieuwbouwwoning	41	42	42

Tabel 1: Rekenresultaten per toetspunt vanwege de N260

toetspunten	omschrijving	Geluidbelasting per toetspunt (in L _{den} en incl. aftrek art. 110g Wgh)		
		1,5 meter hoogte	4,5 meter hoogte	7,5 meter hoogte
T_01	Noordgevel Nieuwbouwwoning	36	36	36
T_02	Oostgevel Nieuwbouwwoning	40	42	42
T_03	Westgevel Nieuwbouwwoning	45	47	47
T_04	Zuidgevel Nieuwbouwwoning	46	48	48

Tabel 2: Rekenresultaten per toetspunt vanwege de Schellestraat

De gecumuleerde geluidbelasting op de gevels is maximaal 51 dB, exclusief aftrek ingevolge artikel 110g van de Wgh. Aangezien de minimumeis voor de karakteristieke geluidwering volgens het Bouwbesluit 20 dB is, zal altijd voldaan worden aan het binnenniveau van 33 dB ($51 - 33 = 18$ dB = benodigde geluidwering). Een berekening naar de karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie is dus niet noodzakelijk.

4.2 Bodem

Schellestraat ong.

Door Milec BV is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als separate bijlage toegevoegd bij het onderhavige bestemmingsplan.

Uit het onderzoek kan geconcludeerd worden dat op basis van de gehanteerde onderzoeks- en toetsingsprotocollen en de huidige inzichten van de bodemkwaliteit dit verkennend bodemonderzoek voor de standaard NEN 5740-parameters op de bemonsterde locaties in de bodem voor de geplande bouwactiviteiten en het toekomstige gebruik 'wonen met (moes)tuin' vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen belemmeringen of risico's heeft aangetoond.

Voor de volledige onderzoeksresultaten wordt korthedshalve verwezen naar het rapport verkennend bodemonderzoek.

Gilzerweg 8a

De bodem wordt door de voorgenoemde ontwikkeling niet verstoord. Door de bestemmingsplanwijziging van agrarisch naar wonen veranderd de bestemming, de bedrijfswoning wordt een burgerwoning. De verblijfsfunctie van de woning blijft gelijk. De bodem wordt niet verstoord door de voorgenoemde ontwikkeling.

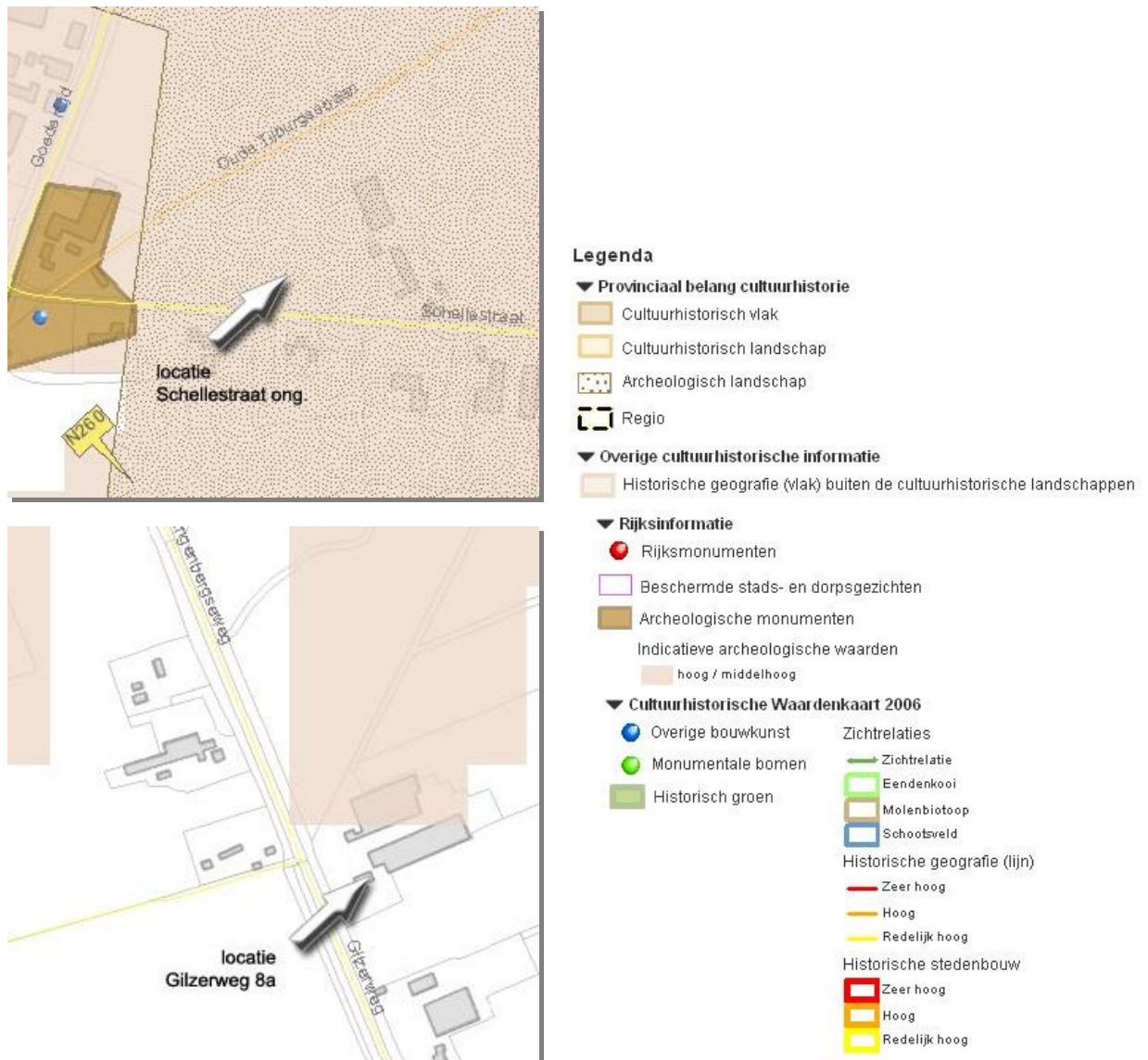
Gelet op het bovenstaande wordt een (verkennd) bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht.

4.3 Archeologie en Cultuurhistorie

Bij de ontwikkeling van functies dient rekening gehouden te worden met de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant staat aangegeven welke archeologische en cultuurhistorische waarden (in potentie) aanwezig is.

Archeologie

Met betrekking tot archeologische waarden wordt op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant, een onderscheid gemaakt in gebieden met een hoge en middelhoge verwachtingswaarde en gebieden met een lage verwachtingswaarde. Voor gebieden die op de Cultuurhistorische Waardenkaart een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde hebben gekregen dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. In het bestemmingplan Buitengebied Alphen-Chaam 2010 is de waarde archeologie opgenomen. Het bestemmingsplan is bindend voor archeologische waarde.



Figuur 17:: Uitsneden Schellestraat ong. en Gilzerweg 8a, Cultuurhistorisch Waarden kaart 2010, Provincie Noord-Brabant

Schellestraat ong.

De regioarcheologe heeft de gemeente Alphen-Chaam geadviseerd voor de locatie aan de Schellestraat ong. een Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van Proefsleuven uit te laten voeren. Hierbij dient het toekomstige bouwblok als proefsleuf. Door Econsultancy.nl is een Programma Van Eisen(PVE) opgesteld met als onderdeel een bureauonderzoek. Het bureauonderzoek en het PVE is als afzonderlijke bijlagen toegevoegd aan het onderhavige bestemmingsplan.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat in het gehele plangebied archeologisch resten kunnen voorkomen uit alle archeologische perioden. De kans op het voorkomen van de resten is middelhoog voor de perioden (laat) Paleolithicum, Mesolithicum en Neolithicum en hoog voor de perioden Bronstijd tot en met Nieuwe tijd. Voor de volledige resultaten van het bureauonderzoek wordt korthedshalve naar de rapportage verwezen. Als basis voor het PVE is het bureauonderzoek. Nadat de proefsleuven zijn uitgevoerd, geprojecteerd op het bouwblok, kan dit gebied worden vrijgegeven.

Gilzerweg 8a

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart geeft voor de voorgestane locatie aan dat er een lage verwachtingswaarde aanwezig is. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek wordt hierdoor niet noodzakelijk geacht. Omdat de grond op de locatie niet geroerd wordt. Er wordt alleen bebouwing gesloopt, er komt geen bebouwing bij, kan gesteld worden dat een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is (zie figuur 17).

Indien onverwacht bij de planuitvoering alsnog archeologische waarden (vondsten en/of sporen) worden aangetroffen, dient hiervan, conform artikel 53 van de Monumentenwet 1988, ter stond een melding bij het Rijk te worden gedaan, waarna de mogelijkheid geboden dient te worden van de archeologische resten een waarneming uit te voeren.

Cultuurhistorie

De provincie ziet cultuurhistorische waarden als een belangrijk element van de identiteit van Noord-Brabant. Cultuurhistorische waarden verdienen het om behouden te worden, maar vooral ook om als inspiratiebron te worden gebruikt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Schellestraat ong.

De Schellestraat is aangemerkt als een historische geografie (lijn) redelijk hoog. Door de planontwikkeling wordt de Schellestraat niet aangetast. De nieuwe woning ontsluit aan de Schellestraat.



Staatbeelden ter hoogte van Schellestraat ong.

Gilzerweg 8a

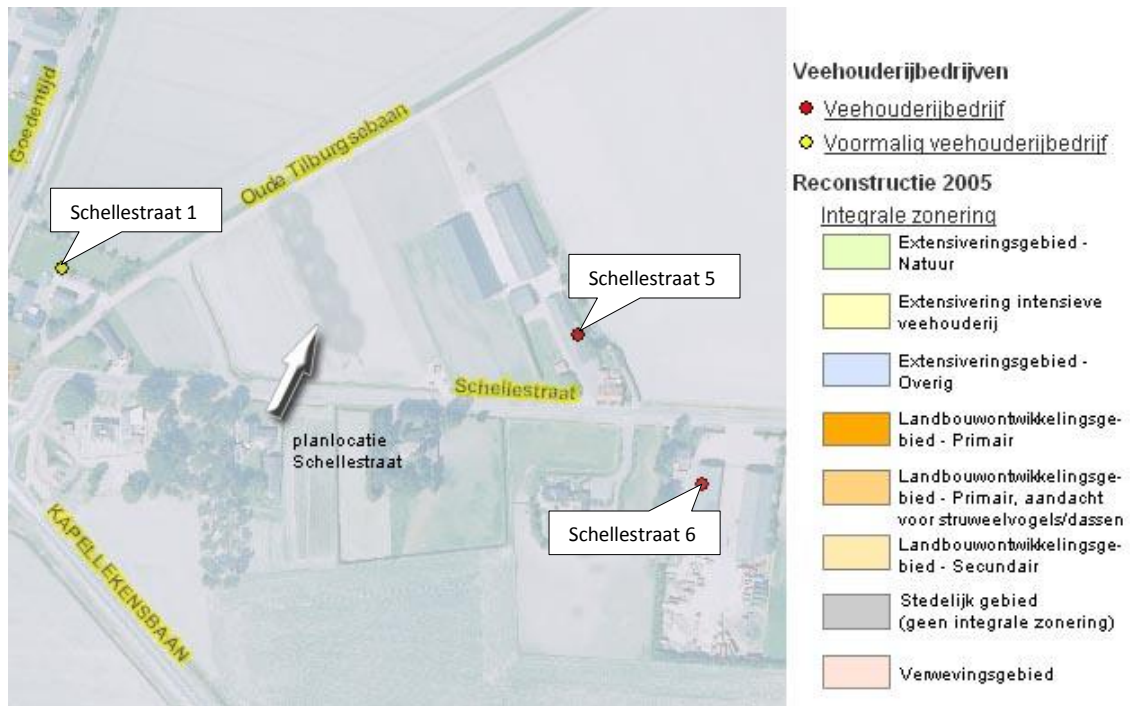
De Gilzerweg weg is op de Cultuur historisch waarden kaart aangemerkt als historisch geografie (lijn) redelijk hoog. Door de planontwikkeling wordt de Gilzerweg niet aangetast.



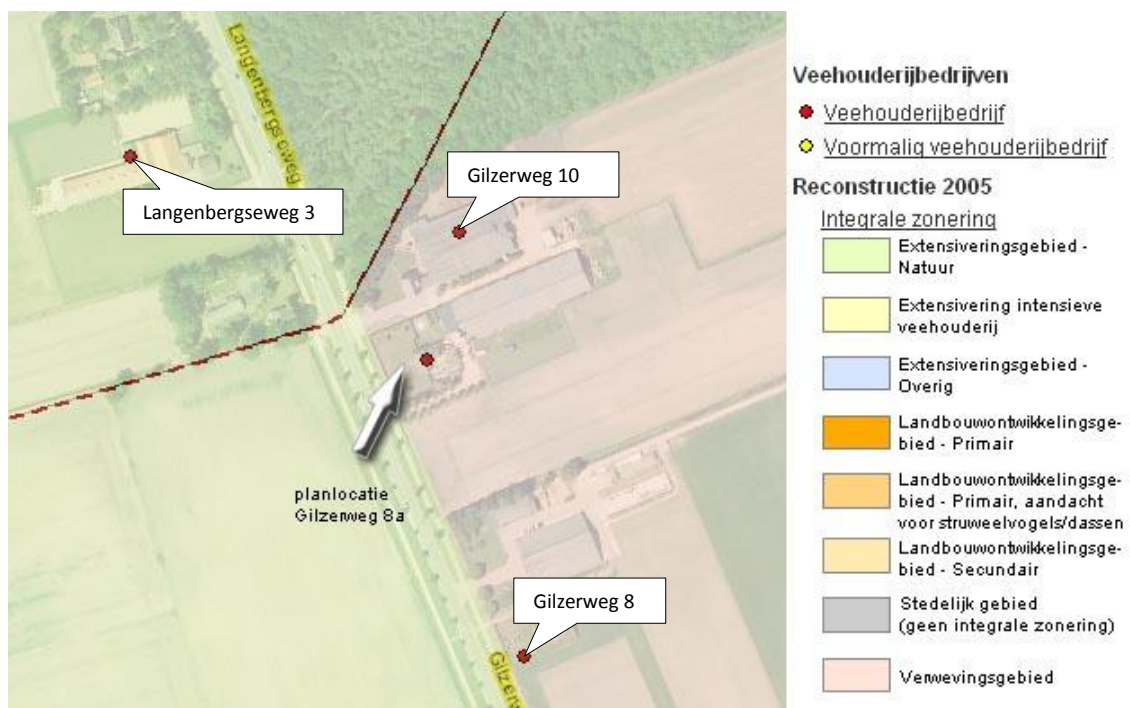
Straatbeelden ter hoogte van Gilzerweg 8a

4.4 Hinder

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen.



Figuur 18:: Uitsnede veehouderijbedrijvenkaart, provincie Noord-Brabant



Figuur 19: Uitsnede veehouderijbedrijvenkaart, provincie Noord-Brabant

Schellestraat ong.

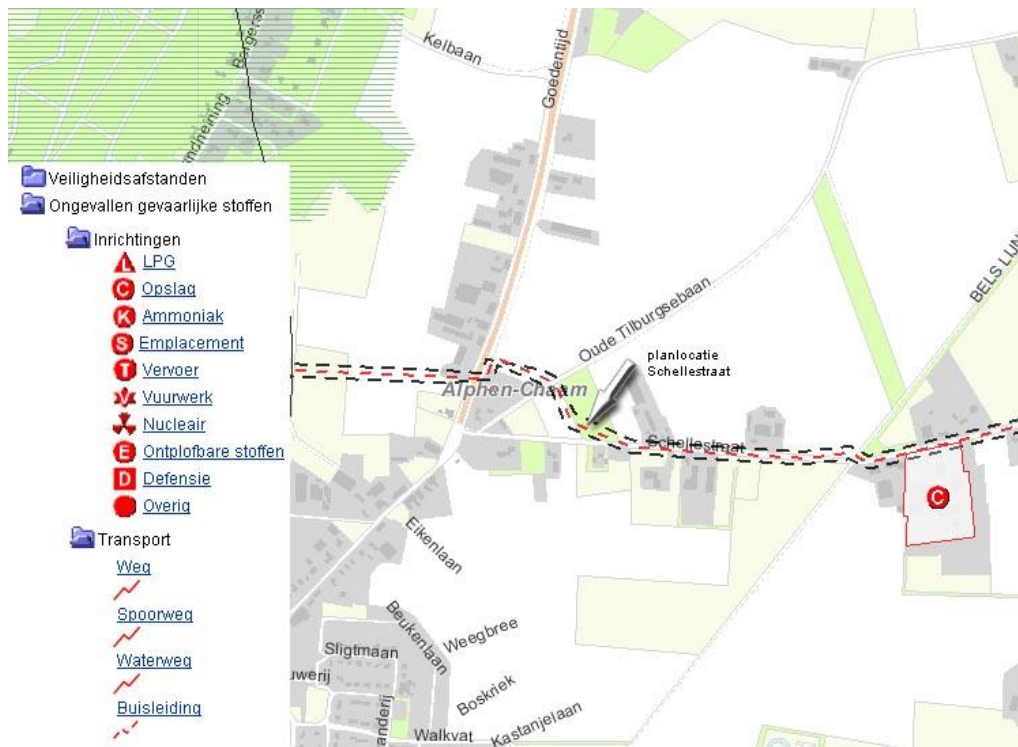
Naast de planlocatie is de veehouderijbedrijf in konijnen aanwezig (Schellestraat 5). Voor dit bedrijf geldt een afstand van 50 meter van het emissiepunt. In de dichtstbijzijnde stal zijn ventilatoren op het dak gevestigd, het emissiepunt. De nieuwe woning wordt zo gesitueerd dat de woning buiten de 50 meter valt.

De nieuwe woning ligt op 50 meter, zodat deze afstand geen belemmering vormt. Omgekeerd geredeneerd vormt het toevoegen van een woning geen beperking voor de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf.

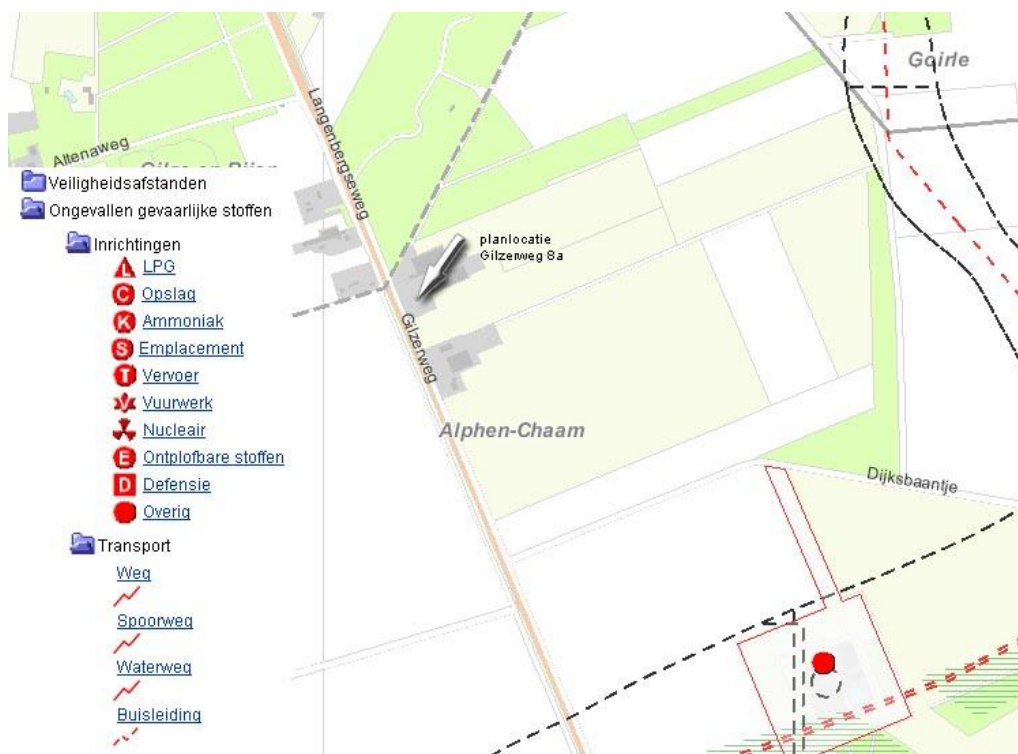
Gilzerweg 8a
p.m.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor personen ten gevolge van het gebruik van de infrastructuur of het uitvoeren van activiteiten, waarbij het met name gaat om de gevaren die de directe omgeving loopt, als er iets mis gaat bij de productie, de behandeling en/of het vervoer van gevaarlijke stoffen.



Figuur 20: Uitsnede Risicokaart, Schellestraat ong. te Alphen



Figuur 21: Uitsnede Risicokaart, Gilzerweg 8a te Alphen

Schellestraat ong.

In het kader van externe veiligheid zijn 2 zaken relevant. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Goedentijd/Kapellekensbaan en de aanwezigheid van een brandstofleiding in de directe nabijheid van de planlocatie.

Toetsingskader

Voor ruimtelijke plannen in de omgeving van leidingen met een externe veiligheidscontour is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. Op grond van dit besluit dienen plannen te worden getoetst aan de grens- en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico (PR) en de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico (GR). Voor het PR geldt dat er binnen de risicocontour van 10^{-6} geen kwetsbare objecten kunnen worden gerealiseerd. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als een richtwaarde. Voor het GR geldt, indien de objecten binnen het invloedsgebied liggen, een verantwoordingsplicht.

Onderzoek

In het bestemmingsplan Buitengebied Alphen-Chaam 2010 is ten aanzien van de brandstofleiding een bebouwingsvrije zone van 5 meter aan weerszijden opgenomen. In het geval van nieuwe ontwikkelingen dient gekeken te worden naar het PR en GR. De leidingbeheerder (Defensie) geeft aan dat de contour van het PR 10^{-6} gelegen op 8 meter uit de leiding.

Om te kunnen beoordelen of de nieuwe woningen buiten de contour op het perceel kan worden gebouwd, dient het GR te worden berekend. Voor nieuwe ontwikkelingen binnen de zones PR 10^{-6} (M) – 1% letaliteit en 1% letaliteit – 25 meter (brandstofleiding dient een kwantitatieve verantwoording voor het GR te worden uitgevoerd. De locatie waar de woning is gepland ligt binnen deze zones.

Door adviesgroep AVIV BV is een notitie opgesteld voor het aspect externe veiligheid. De notitie is als bijlage toegevoegd aan het onderhavige bestemmingsplan. De notitie geeft inzicht op de hoogte van het PR en in de invloed van de geplande ontwikkeling op de hoogte van het GR.

Uit de notitie kan geconcludeerd worden:

1. De planontwikkeling i.v.m. van een BiO-woning op het perceel tegenover de Schellestraat 4 voldoet aan de normstelling voor het PR van de brandstofleiding.
2. De plantontwikkeling i.v.m. de vestiging van een BiO-woning op het perceel tegenover Schellestraat 4 leidt niet tot een toename van het GR van de brandstofleiding.
3. De plantontwikkeling i.v.m. de vestiging van een BiO-woning op het perceel tegenover Schellestraat 4 maakt weliswaar een woning mogelijk binnen het invloedsgebied van de brandstofleiding, maar creëert voor de gemeente Alphen-Chaam geen nieuw veiligheidsrisico. De gebruikelijk preparatie op de incidentbestrijding is ook hier van toepassing.

Voor de volledige verantwoording wordt korthedshalve verwezen naar de notitie in de bijlage.

Gilzerweg 8a

In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen activiteiten aanwezig die gevaar oplevert voor de verandering van bestemming. Er zijn geen beperkingen met betrekking tot de veiligheid van het te realiseren van het bouwplan (zie figuur 21).

4.6 Waterhuishouding

Grondwaterbeschermingsgebied

Schellestraat ong.

Het plangebied is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied en/of waterwingebied en zijn geen waterlopen en/of waterpartijen in de directe nabijheid aanwezig.

Gilzerweg 8a

Het plangebied is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied en/of waterwingebied en zijn geen waterlopen en/of waterpartijen in de directe nabijheid aanwezig.

Riolering en infiltratie

Uitgangspunt voor de waterhuishouding in met name nieuwbouwprojecten, is een duurzaam gescheiden systeem. Dit betekent dat schoon hemelwater, wat valt op daken en terreinverharding, zoveel mogelijk in het gebied opgevangen en geïnfiltreerd dient te worden en alleen het vervuilde afvalwater via het riool wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. De hoeveelheid afvalwater, die getransporteerd wordt naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie zal hiermee afnemen, wat uit het oogpunt van milieu een positieve ontwikkeling betekend.

Het waterschap is voorstander van het gebruik van niet uitlogende bouwmaterialen en het aanleggen van een gescheiden rioleringsstelsel. Bij verandering aan en bij de nieuwe aanleg van uitstroomvoorzieningen van hemelwater dient een ontheffing bij het waterschap aan te worden gevraagd.

Schellestraat ong.

Op de locatie Schellestraat ong. dient te worden aangesloten op de aanwezige riolering op de Schellestraat. Aangezien de planlocatie buiten de beschermde gebieden van de Keur van het waterschap is gelegen en de uitbreiding van de verharding kleiner is dan 2000 m², is het niet nodig om te voorzien in een infiltratie of retentie.

Gilzerweg 8a

Op de locatie Gilzerweg 8a wordt niet uitgebreid. De bestaande woning wordt behouden. Er wordt alleen verhard oppervlak verminderd doordat de stal wordt gesaneerd. Het is niet nodig om te voorzien in infiltratie of retentie.

Watertoets

De toename van het verhard oppervlak bedraagt op de planlocaties Schellestraat ong. en Gilzerweg 8a minder dan 2000 m². Een watertoets is noodzakelijk, het plan wordt voorgelegd aan de waterschap.

4.10 Flora en Fauna

Het is in theorie mogelijk dat op de locatie dier- en plantensoorten van de Habitatrichtlijnen voorkomen of dier- en plantensoorten die beschermd zijn op grond van de Flora- en Faunawet. Volgens de publicatie "Rekening houden met Habitatrichtlijnsoorten in Noord Brabant" van de Provincie Noord-Brabant kunnen de volgende beschermde soorten mogelijk in het plangebied worden aangetroffen, concreet zijn dit de kamsalamander, de heikikker, de poelkikker, de rugstreeppad, de gladde slang, de vleermuis en de drijvende waterweegbree. Met uitzondering van vleermuis bestaat de habitat van deze soorten voornamelijk uit stromend dan wel stilstaand water.

Op de locaties is geen stilstaand water aanwezig en ook geen gebouwen en/of bomen aanwezig die geschikt zijn voor vleermuizen.

Gelet op het bovenstaande en de nieuwe ontwikkelingen op de percelen kan gesteld worden dat de beschermde soorten niet belemmerd worden. Een nader onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht, maar er geldt altijd een algemene zorgplicht voor beschermde en onbeschermde soorten.

4.11 Luchtkwaliteit

Conform de Wet Luchtkwaliteit kan elk project dat NIBM (niet in betekenende mate) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Als het plan NIBM aan de luchtkwaliteit bijdraagt, hoeft geen uitgebreid luchtonderzoek meer uitgevoerd te worden.

Op 1 augustus is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Het NSL zorgt ervoor dat Nederland binnen de door Europa gestelde termijn zal voldoen aan de Europese grenswaarden op het gebied van fijn stof en stikstofdioxide. In het NSL is een lijst met ruimtelijke infrastructurele projecten opgenomen met een maatregelenpakket, dat ervoor gaat zorgen dat de huidige overschrijdingen van de luchtkwaliteit worden opgelost en de negatieve effecten van geplande ruimtelijke ontwikkelingen worden gecompenseerd.

Bij inwerkingtreding van het NSL heeft gevolgen voor het NIBM. Een plan is vanaf 1 augustus NIBM als het een toename van de concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3 % van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 en NO2. De categorieën die altijd NIBM zijn, de volgende:

Woningbouw:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen (netto) bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Schellestraat ong.

De extra woning, welke ten opzichte van de huidige situatie wordt toegevoegd, zal niet resulteren in een significante toename van het verkeer op de Schellestraat te Alphen. Voor het onderhavige plan is de grens van 3 % geldig. De extra verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwe woningen zullen naar verwachting geen invloed hebben op de luchtkwaliteit ter plaatse, en dusdanig de 3 % grens nooit overschreden. Een nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Gilzerweg 8a

Er wordt geen extra woning toegevoegd ten opzichte van de bestaande situatie. De luchtkwaliteit zal zodoende niet verslechteren met de voorgenomen ontwikkelen op het perceel Gilzerweg 8a. Een nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

4.12 Parkeren/Verkeer

Op basis van CROW- publicatie 182 'Parkeercijfers' is de voorgenomen ontwikkeling enkele aspecten in beeld gebracht, waaronder de parkeervoorziening.

Schellestraat ong.

Voor het voorgestane bouwplan zijn de uitgangspunten: niet stedelijk, rest bebouwde kom, woning duur. Hiervoor geldt een maximale norm van 2,2 en minimale norm van 2,2 per woning. De parkeerplaatsen worden geheel op eigen terrein gesitueerd, hiervoor is voldoende ruimte beschikbaar.

Gilzerweg 8a

Voor het voorgestane bouwplan zijn de uitgangspunten: niet stedelijk, rest bebouwde kom, woning duur. Hiervoor geldt een maximale norm van 2,2 en minimale norm van 2,2 per woning. De parkeerplaatsen worden geheel op eigen terrein gesitueerd, hiervoor is voldoende ruimte beschikbaar.

4.13 Totaalbeeld aspecten

De bovenvermelde aspecten geven aan dat vanuit milieu- oogpunt geen belemmering bestaat voor de ontwikkeling.

Hoofdstuk 5 Planbeschrijving

5.1 Inleiding

In de uitvoeringsregeling behorende bij de structuurvisie 'Buitengebied in Ontwikkeling' van de gemeente Alphen-Chaam zijn algemene en ontwikkelingsvoorwaarden beschreven voor de realisatie van BiO-woningen. In dit hoofdstuk worden aan de hand van de gestelde voorwaarden het plan voor het realiseren van een BiO-woning op de locatie Schellestraat ong. beschreven.

5.2 Algemene voorwaarden

Er zijn 2 mogelijkheden om op een locatie die daarvoor geschikt is een BiO-woning te kunnen realiseren. Beide mogelijkheden leveren een kwaliteitsverbetering op in het buitengebied. Een BiO-woning kan gerealiseerd worden, indien:

- minstens 3.000 m² aan ongewenste bebouwing in het buitengebied van de gemeente wordt gesloopt of
- een bijdrage van € 150.000,- (prijspeil 2008) wordt gestort in het gemeentelijk fonds.

Voor de realisatie van de woning op het perceel Schellestraat ong. is gekozen om minstens 3.000 m² aan ongewenste bebouwing in het buitengebied te slopen. Op de locatie Gilzerweg 8a te Alphen wordt ongewenste bebouwing gesloopt.

In onderstaand overzicht is per soort bebouwing aangegeven voor welke factor de betreffende oppervlakte mag mee worden geteld:

- | | |
|-------------------------------------|-----|
| • gebouwen | 1 |
| • betonnen sleufsilos en voerplaten | 0.2 |
| • mestzakken, - platen en - silos | 0.2 |
| • onderkeldering | 0.2 |
| • asbestplaten | 0.5 |
| • glasopstanden | 0.2 |

In totaal wordt op de locatie Gilzerweg 8a gesloopt:

	m ²	factor	totaal
nr. 1 stal: Gilzerweg 8a			
Gebouw incl. asbest	1768 m ²	1,5	2652 m ²
onderkeldering	1336 m ²	0,2	267 m ²
nr.2 bergruimte: Gilzerweg 8a			
Gebouw incl. asbest	135 m ²	1,5	203 m ²
nr. 3 mestplaat: Gilzerweg 8a			
onderkeldering	58 m ²	0,2	12 m ²
totaal			3133 m²

Tabel 3: overzicht te slopen bebouwing Gilzerweg 8a

In de bijlage is de afgifte van de omgevingsvergunning voor het slopen en de milieugegevens van de locatie Gilzerweg 8a bijgevoegd aan het onderhavige bestemmingsplan.

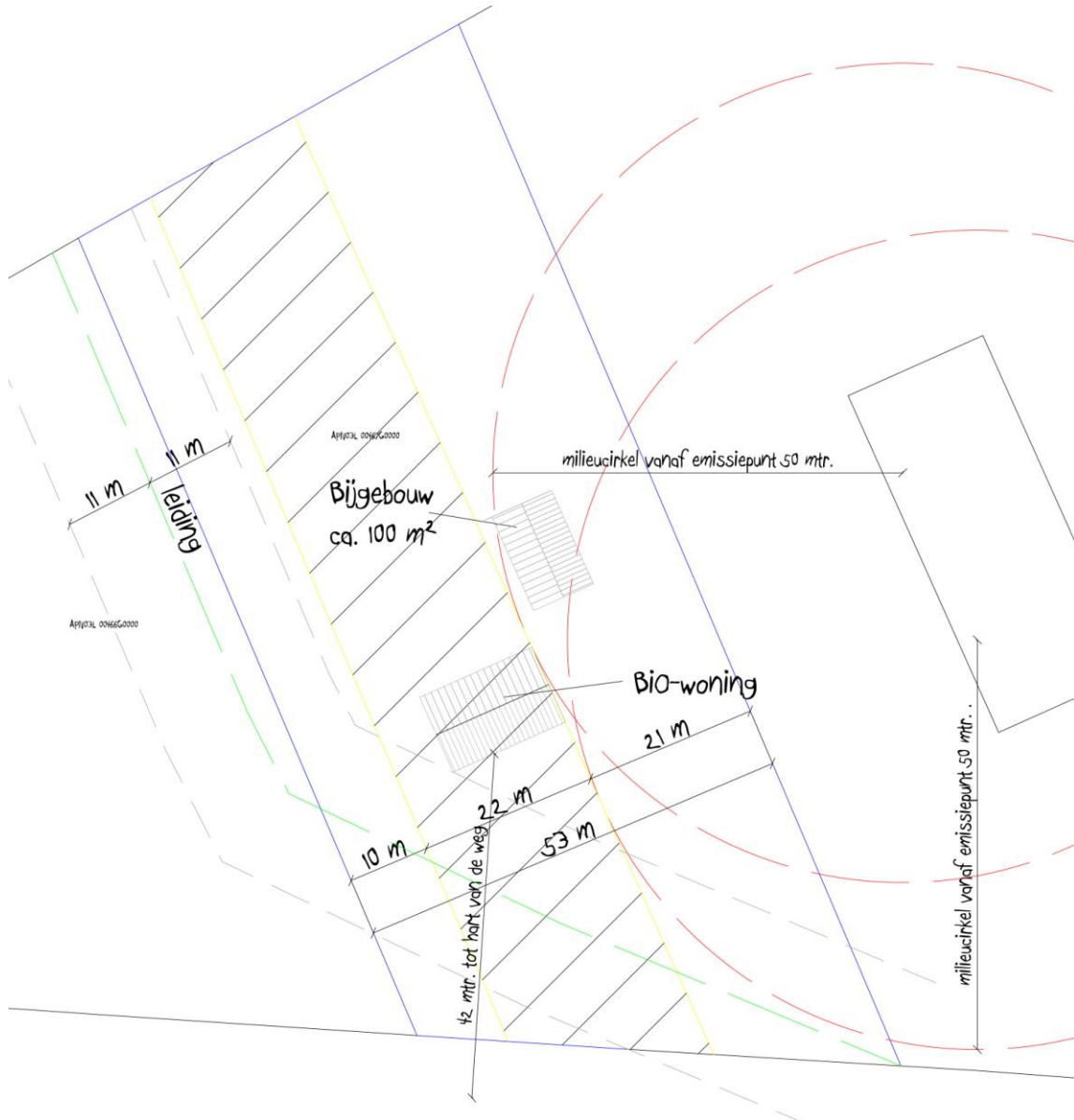
5.3 Bouwplan

5.3.1 Situering

Op de locatie Schellestraat ong. wordt een vrijstaande en grondgebonden burgerwoning gerealiseerd. De woning wordt in het bestaande bebouwingslint gesitueerd en ontsluit aan de bestaande weg Schellestraat. Het

bestaande bebouwingslint behoud hiermee zijn doorzichten, het plan voorziet niet in dat het bebouwingslint dichtslibt.

De kavel heeft een frontbreedte van minimaal 50 meter, gemeten vanaf de belendende bestaande eigendommen. De locatie is aan te merken als individuele bouw. De woning dient 10 meter uit de perceelgrens te worden gebouwd. De rooilijn is afgestemd op de ligging van de bestaande brandstofleiding.



Figuur 22: Situering woning en bijgebouw planlocatie Schellestraat ong.

5.3.2 Uitgangspunten bouwregels

Voor het realiseren van de BiO-woning dient de woning aan een aantal bouwregels te voldoen, de bouwregels worden opgenomen in de regels van het onderhavige bestemmingsplan. De uitgangspunten zijn:

- maximale woninginhoud 750 m³;
- (vrijstaande) bijgebouwen toegestaan tot een gezamenlijk maximum van 100 m²;
- maximale goothoogte hoofdgebouw van 4,5 meter;
- dakhelling hoofdgebouw tussen de 12 en 45 graden;
- maximale goot- en nokhoogte van bijgebouwen respectievelijke 3 en 6 meter.

5.3.3 Landschappelijke inpassing

De nieuwe BiO-woning dient te passen in het landschap. Door middel van situering en vormgeving van de woning, de kavel en de tuin wordt het landschap en de directe omgeving versterkt. Ook van belang is de keuze van architectuur en het materiaalgebruik van de BiO-woning, maar ook de vormgeving en beplanting van de tuin dienen aan te sluiten op het landschap. Voor passendheid in het landschap dient aangesloten te worden bij de typologieën zoals die zijn opgenomen in het landschapsontwikkelingsplan. Rondom het perceel wordt een landschappelijke inpassing voorzien. Om de landschappelijke inpassing te waarborgen wordt de inpassing bestemd als Groen – Landschapselement.



Figuur 23: Landschappelijke inpassing Schellestraat ong.

5.3.4 Beeldkwaliteit

De gemeente acht zich mede verantwoordelijk voor de zorg voor de kwaliteit van de gebouwde omgeving. Aandacht voor beeldkwaliteit wordt dan ook bij de uitwerking van dit plan van wezenlijk belang geacht. In algemene termen betreft de beeldkwaliteit alle aspecten, welke van invloed zijn op de voorstelbaarheid en beleving van de ruimtelijke omgeving. De beeldkwaliteit van de BiO-woning dient aan een bepaalde kwaliteit te voldoen. De eisen aan de beeldkwaliteit dienen als kader voor de welstandstoets

Passendheid in het landschap

Het belangrijkste criterium is dat de woning past in het landschap. Er zijn 2 aspecten waarin dit tot uitdrukking dient te komen:

1. De situering en de vormgeving van de woning, de kavel en de tuin dienen het landschap, de directe omgeving, maar ook elkaar te versterken.
2. De keuze van de architectuur en het materiaalgebruik van de woning, maar ook de vormgeving en beplanting van de tuin dienen aan te sluiten op het betreffende landschap.

Typologie

De huidige typologie van nagenoeg alle bestaande burgerwoningen aan de linten in het buitengebied is hierbij maatgevend. In het gehele buitengebied treft men burgerwoningen aan die bestaan uit slechts één of anderhalve bouwlaag met een kap.

Architectuur

Bij voorkeur wordt gestreefd naar het realiseren van eigentijdse en hedendaagse architectuur zodat de nieuwe woning aan de linten het stijlkenmerk van de huidige tijd zullen dragen.

Typologie en architectuur tuin

‘Vertuining’ van het platteland dient te worden voorkomen. Daarom is het opstellen van een tuinontwerp verplicht. In het tuinontwerp wordt duidelijk dat de tuin door een landschappelijke erfbeplanting dient te zijn ingepast in het omringde landschap.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Voor de woning geldt de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden:

- 1 bouwlaag met kap;
- dakhelling tussen de 40 en 45 graden;
- geen dakkapellen in de voorzijde;
- het bijgebouw dient ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw;
- het bijgebouw dient te worden voorzien van een zadeldak.

Hoofdstuk 6 Toelichting op de regels

6.1 Inleiding

Het onderhavige bestemmingsplan is, in navolging van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen-Chaam 2010', een gedetailleerd bestemmingsplan. In de regels behorende bij de onderhavige herziening, is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de juridische regelgeving, zoals deze in dit plan is gehanteerd. In paragraaf 6.2 zal een algemene toelichting van de verbeelding worden gegeven. Daarna wordt in paragraaf 6.3 een algemene toelichting van de regels beschreven. In paragraaf 6.4 wordt een toelichting op de bestemmingen gegeven.

6.2 Algemene toelichting verbeelding

De verbeelding is getekend uitgaande van het rapport 'Digitaal Uitwisselbare Ruimtelijke Plannen' (DURP) en het rapport 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008' (SVBP2008). Hierdoor wordt het mogelijk met toevoeging van een codering de plannen digitaal uit te wisselen.

De verbeelding is getekend op een kadastrale ondergrond. Op de verbeelding zijn vrijwel alle functies apart bestemd, waardoor het direct mogelijk is om met het bijbehorende renvoi te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied gegeven zijn. In de bijbehorende regels zijn de bestemmingsomschrijving en de bouwregels te vinden.

Bestemmingsvlak en bouwvlak

Elke bestemming bestaat doorgaans uit een bestemmingsvlak en een bouwvlak. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik toegestaan is. Het bouwvlak is een gebied op de verbeelding waarvoor de mogelijkheden om te bebouwen in de bestemmingsregels zijn aangegeven. Bouwvlakken worden op de verbeelding doorgaans voorzien van aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering en/of functie.

Aanduidingen

De letteraanduiding van de bestemmingen zijn ingetekend in het bestemmingsvlak. Nadere specificaties die iets zeggen over het gebruik of bouwmogelijkheden zijn aangegeven door aanduidingen. Als deze specificaties op het hele bestemmingsvlak van toepassing zijn, staan de aanduidingen achter de bestemmingsaanduiding in het bestemmingsvlak.

6.3 Algemene toelichting regels

De regels zijn gebaseerd op het rapport 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen' (SVBP) van 2008. Hierin zijn afspraken en aanbevelingen opgenomen met betrekking tot de opbouw en de presentatie van het bestemmingsplan (digitaal en analoog). Deze afspraken en aanbevelingen zijn op 1 januari 2010 wettelijk vastgesteld.

6.4 Toelichting bestemmingen

Agrarisch

De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn met name bestemd voor agrarische bodemexploitatie met ontsluitingen in de vorm van paden, wegen en parkeervoorzieningen, water en extensief recreatief medegebruik. Bebouwing in de vorm van gebouwen is niet toegestaan. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn in de vorm van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen toegestaan.

Wonen

Bij de bestemming wonen worden de gronden aangewezen die bestemd zijn voor wonen, tuinen en erven, bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groenvoorzieningen, water, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen. Binnen de bestemming is de landschappelijke inpassing van de woning verzekerd middels bijgevoegde bijlage bij de regels.

Groen - Landschapselement

De gronden aangewezen met de bestemming Groen – landschapselement zijn bestemd voor het behoud, herstel en of ontwikkeling van het groen, de landschapselementen, bijbehorende groeiplaats, de landschappelijke waarden en natuurwaarden.

Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2

Op basis van de archeologische verwachtingswaarden is de dubbelbestemming Waarde-archeologie opgenomen. De gronden zijn aangewezen voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden.

Leiding

De voor Leiding aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van de aanwezige ondergrondse leidingen. Bebouwing van deze gronden is in beperkte mate mogelijk, waarbij voor grotere bebouwing een ontheffing van burgemeester en wethouders benodigd is.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

Dit hoofdstuk beschrijft de onderdelen die zijn doorlopen voor het zekerstellen van de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan 'Schellestraat ong. te Alphen en Gilzerweg 8a te Alphen'. Paragraaf 7.1 bevat de resultaten uit de periode van inspraak op basis van de inspraakverordening van de gemeente Alphen-Chaam en de resultaten van het overleg en de reactie van gemeentezijde daarop. De in de inspraak en het vooroverleg gemaakte opmerkingen zijn steeds kort samengevat en vervolgens puntsgewijs beantwoord. In paragraaf 7.2 komt de economische uitvoerbaarheid aanbod.

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1.1 Vooroverleg

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

7.1.3 Ontwerpbestemmingsplan

De gemeente betreft de bevolking bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het ontwerpbestemmingsplan is in verband daarmee gedurende zes weken op het gemeentehuis van de gemeente Alphen-Chaam en op de website www.alphen-chaam.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl ter inzage liggen. Tijdens de periode van ter inzage legging kan door een ieder informatie worden ingewonnen en/of kunnen bij het college van burgemeester en wethouders zienswijzen naar voor worden gebracht.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 15 maart 2011 t/m 25 april 2011 ter inzage gelegen. Op 9 juni 2011 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld.

7.1.4 Resultaten ontwerpbestemmingsplan

De provincie Noord-Brabant heeft een zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. De te behalen en vereiste kwaliteitsverbetering wordt voor de provincie onvoldoende gemotiveerd. Een inzichtelijke verantwoording ontbreekt waarin is onderbouwd op welke wijze de bestemmingswinst van de te realiseren woonbestemming zich verhoudt tot de kwaliteitsverbetering. De provincie vraagt om een taxatie op grond van de BIV/VIV-systematiek om de waarde van de te slopen opstallen in beeld te brengen. De anterieure overeenkomst is alleen aangegaan met de initiatiefnemer, zodat niet verzekerd is dat aan de Gilzerweg 8a de sloop plaatsvindt. In verband met zorgvuldig ruimtegebruik worden de bouwblokken voor de bestemmingen te groot geacht.

In verband met zorgvuldig ruimtegebruik worden de bouwblokken voor de bestemmingen Wonen te groot geacht. De landschappelijke inpassing is niet verzekerd.

De reactie van de gemeente op de zienswijze is als volgt:

Over de taxatie kan het volgende opgemerkt worden. In de structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling is in hoofdstuk 6 opgenomen op welke wijze de kwaliteitsverbetering tot stand kan worden gebracht. In het geval van sloop is beargumenteerd aangegeven hoe groot de sloop dient te zijn in relatie tot het realiseren van een woning. In de Uitvoeringsregeling Buitengebied in Ontwikkeling in vergelijking met de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte dient in de gemeentelijke regeling 3x zoveel te worden gesloopt. In de provinciale regeling dienen tevens de dierrechten nog te worden doorgehaald. In beide regelingen kan er sprake zijn van een te stoppen bedrijf.

Aan de Schellestraat ong. wordt één woning toegevoegd. Hiervoor wordt aan de Gilzerweg 8a te Alphen in totaal 3.000 m² volgens de systematiek Uitvoeringsregeling Buitengebied in Ontwikkeling gesloopt. Voor asbest en onderkeldering wordt conform de sloopsubsidiesystematiek (SOBB) extra waarde toegekend in de vorm van

een toeslag op de oppervlakte. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling en de uitvoeringsregeling Buitengebied in Ontwikkeling als bijlage toegevoegd. Tevens is de afgifte van de omgevingsvergunning voor het slopen en de milieugegevens van Gilzerweg 8a toegevoegd aan onderhavig bestemmingsplan.

In het kader van kwaliteitsverbetering is echter wenselijk dat de omvang kleiner wordt dan de voormalige agrarische bedrijfsbestemming. Voorgesteld wordt om de oppervlakte van de woonbestemmingen terug te brengen tot 2.500 m².

De landschappelijke inpassing is onvoldoende opgenomen in het ontwerp. De landschappelijke inpassing wordt bestemd als Groen- Landschapselement. De landschappelijke inpassing van de woning verzekerd middels bijgevoegde bijlage bij de regels.

In het bestemmingsplan wordt voorts nog een ambtshalve aanpassing voorgesteld. In de toelichting is aangegeven met welke externe factoren rekening gehouden dient te worden, o.a. de vaste afstand tot de naastgelegen konijnenfokkerij. In het ontwerp is het bouwvlak van de nieuwe woning binnen deze afstand gelegen. In de toelichting is aangegeven dat in dit deel van het bouwvlak alleen een bijgebouw wordt gebouwd. Formeel kan echter het gehele bouwvlak wordt benut, ook voor de woning. Het bouwvlak is hierop aangepast, het vlak ligt geheel buiten deze vaste afstand.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie (Grexxwet) opgenomen. Centrale doelstelling van de Grexxwet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatie ontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 Bro is vastgesteld wat onder een bouwplan wordt verstaan. De bouw van een of meerdere hoofdgebouwen is in het betreffende artikel van de Bro opgenomen.

Een exploitatieplan dient tegelijkertijd met een bestemmingsplan te worden vastgesteld. In de Wro is tevens opgenomen, dat kan worden afgeweken van de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. Dit is o.a. het geval indien de gemeente en de initiatiefnemer een privaatrechtelijke overeenkomst hebben gesloten over de verdeling van kosten bij de grondexploitatie. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet een expliciet besluit worden genomen dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen.

De voorgestane ontwikkelingen op de locaties is een particulier initiatief. De grond is in bezit van de initiatiefnemer. Er wordt een exploitatieovereenkomst tussen gemeente en de initiatiefnemer gesloten, waardoor het niet noodzakelijk is een exploitatieplan op te stellen en waardoor de gemeente gevrijwaard is van kosten en risico's. Hierbij is vastgesteld dat het plan financieel haalbaar is.

Bijlagen

Notitie, aspect externe veiligheid, Adviesgroep AVIV BV, 10 januari 2011



Adviesgroep AVIV BV
Langestraat 11
7511 HA Enschede

Notitie : Bio-woning Schellestraat 4, aspect externe veiligheid

Opdrachtgever : Architecten Buro Schoenmakers
t.a.v. L.A.J.F. Schrauwen

Datum : 10 januari 2011

Auteur : ir. J. Heitink

Project : 111927

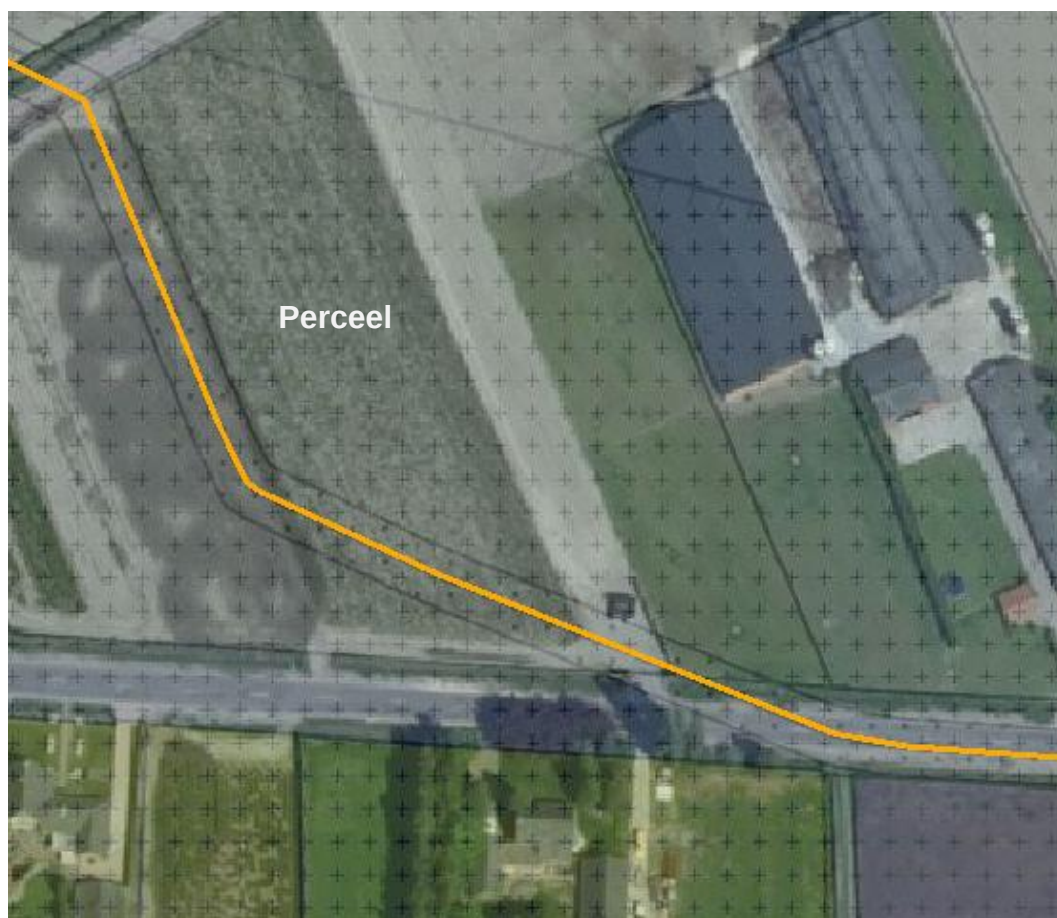
Status : concept

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	2
2. Leidingkenmerken.....	3
3. Scenario	3
4. Plaatsgebonden risico	4
5. Groepsrisico	4
6. Aspecten ongevalsbestrijding	5
7. Conclusies	5

1. Inleiding

Architecten Buro Schoenmakers wil in opdracht een Bio-woning realiseren op het perceel tegenover Schellestraat 4 te Alphen. Burgemeester en Wethouders van de gemeente Alphen Chaam hebben bij brief d.d. 27-10-2010 aangegeven daarmee akkoord te kunnen gaan, mits de realisatie verantwoord is vanuit veiligheid, geluidhinder, archeologie en stedenbouw. De veiligheid betreft een ondergrondse kerosine leiding onder beheer van DPO. Deze ligt deels onder het perceel. Figuur 1 toont de situatie.



Figuur 1. Perceel en belemmerde strook kerosineleiding bestemmingsplan Buitengebied

Het bevoegd gezag dient in het belang van een goede ruimtelijke onderbouwing [1]:

- Te toetsen aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico;
- Rekening te houden met de richtwaarde voor het plaatsgebonden risico;
- Het groepsrisico in het invloedsgebied van de buisleiding te verantwoorden.

Deze notitie geeft inzicht in de hoogte van het plaatsgebonden risico en in de invloed van de geplande ontwikkeling op de hoogte van het groepsrisico.

2. Leidingkenmerken

De leidingkenmerken zijn ontleend aan de risicokaart en opgave van de leidingbeheerder. Ze zijn weergegeven in Tabel 1.

Kenmerk	Waarde
Leidingcode	P12
Jaar van aanleg	1954
Diameter uitwendig	168.28 mm
Wanddikte	5.56 mm
Diameter inwendig	157.23 mm
Werkdruk max	80 bar
Gronddekking	60 cm
Staalsoort	API-5L Grade B
10^{-6} contour	11 m
Effectafstand overlijden	25 m

Tabel 1. Leidingkenmerken

3. Scenario

Het scenario dat in het kader van de externe veiligheid dient te worden beschouwd is een leidingbreuk, gevolgd door ontsteking [2]. Vloeistof komt uit de breuk vrij in een spuitersplaat, waaruit door uitregenen een plas ontstaat. Bij ontsteking volgt een plasbrand. Figuur 2 geeft een typerend beeld. Tabel 2 geeft enige kenmerken van het scenario.



Figuur 2. Typerend beeld plasbrand na leidingbreuk

Kenmerk	Waarde
Basisbreukfrequentie	$1.5 \cdot 10^{-4}$ /km.jr
Kans op directe ontsteking K1 vloeistof	0.065
Kans op vertraagde ontsteking K1 vloeistof	0.935
Plasdiameter	13,4 m
Branddiameter	Ca. 18 m
Vlamlengte	15 à 20 m
Stralingssterkte vlam	Ca. 44 kW/m ²
Direct vlamcontact mogelijk op	Ca. 22.5 m op hoogte 11 m
Afstand tot 100% overlijdenskans	Ca. 11 m

Tabel 2. Kenmerken scenario leidingbreuk

4. Plaatsgebonden risico

De grenswaarde van het plaatsgebonden risico is 10^{-6} per jaar [1]. Hier binnen mogen geen kwetsbare objecten worden gevestigd. De bio-woning voldoet aan dit criterium, zoals Figuur 3 laat zien.



Figuur 3. Projectie woning en bijgebouw

5. Groepsrisico

De woning ligt buiten de gemodelleerde brandende plas. Omdat de stralingssterkte van de vlam op 1 meter hoogte ter plaatse van de woning kleiner is dan 35 kW/m² worden aanwezigen in de woning voldoende beschermd geacht tegen de warmtestraling [2]. (Wanneer de warmtestraling groter is dan 35 kW/m² overlijden mensen binnen zowel als

buiten. De overlijdenskans is dan 100%.) Het groepsrisico neemt derhalve door de vestiging van de woning niet toe. In zo'n geval kan voor het groepsrisico worden volstaan met een zogenaamde beperkte verantwoording (Besluit externe veiligheid buidleidingen art. 12.3a).

Binnen het gebied met 100% overlijdenskans, 11 m van de leiding, zijn geen personen in (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig. Dit is immers niet toegestaan vanwege de overschrijding in dat geval van de grenswaarde van het plaatsgebonden risico. De leiding heeft derhalve geen groepsrisico¹.

6. Aspecten ongevalsbestrijding

Algemeen

Het invloedsgebied van de leiding is ca. 25 m. Dit betekent dat op die afstand op 1 m hoogte nog een stralingsintensiteit kan ontstaan van ca. 10 kW/m². Bij 20 seconden blootstelling is de overlijdenskans voor een onbeschermde buiten verblijvend persoon 1%. De theoretische brandduur voor het scenario is ca. 10 minuten. Gegeven de vlamlengtes en afbuiging door de wind is direct vlamcontact mogelijk tot op ruim 20 m. Gebouwen in het invloedsgebied kunnen dus zeker in brand raken. Een niet in de modellering geadresseerd aspect is de verneveling in de spuit. De druppels verspreiden zich mede onder invloed van de wind en hechten zich aan oppervlakken. Dat kunnen wanden en daken van gebouwen zijn, maar ook bv. brandweerkleding. Wanneer dan de ontsteking volgt, kan een atypisch brandbeeld ontstaan: de brand ontstaat op meerdere plaatsen tegelijk. Voor hulpverleners is dit een gevaarlijke fase. Bij grote hoogteverschillen in het terrein kan de verspreiding van de vloeistof eveneens atypisch zijn. Langgerekte plassen en afstroming naar oppervlaktewater komen in de praktijk voor.

Specifiek

Uit bovenstaande schets wordt duidelijk dat de bestrijding van een incident met een brandstofleiding zijn eigen problematiek heeft. Hier hebben alle brandweerkorpsen met brandstofleidingen in hun gebied mee te maken. Dit is niet specifiek voor deze locatie, maar treedt overal in de gemeente Alphen Chaam langs het leidingtracé op.

Op de locatie tegenover Schellestraat 4 zijn er geen bijzondere aspecten als bv grote hoogteverschillen in het terrein. De gebruikelijke inzetprocedure bij leidingincidenten zal worden gevolgd.

7. Conclusies

1. De planaanpassing i.v.m. de vestiging van een Bio-woning op het perceel tegenover Schellestraat 4 voldoet aan de normstelling voor het plaatsgebonden risico van de brandstofleiding.

¹ Deze conclusie gaat ervan uit dat de gemeente geen (beperkt) kwetsbare objecten binnen 11 m van de leiding mogelijk maakt in de relevante bestemmingsplannen.

2. De planaanpassing i.v.m. de vestiging van een Bio-woning op het perceel tegenover Schellestraat 4 leidt niet tot een toename van het groepsrisico van de brandstofleiding.
3. De planaanpassing i.v.m. de vestiging van een Bio-woning op het perceel tegenover Schellestraat 4 maakt weliswaar een woning mogelijk binnen het invloedsgebied van de brandstofleiding, maar creëert voor de gemeente Alphen Chaam geen nieuw veiligheidsrisico. De gebruikelijke preparatie op de incidentbestrijding is ook hier van toepassing.

Referenties

- | | | | |
|----|---------------|------|--|
| 1. | Minister VROM | 2010 | Besluit externe veiligheid buisleidingen, Stb. 2010, 636 |
| 2. | Minister VROM | 2010 | Handleiding risicoberekeningen BevB |