

Toelichting

bestemmingsplan “Schuttershoefweg ong. te Chaam”

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

www.schoenmakersadvies.nl

Schoenmakers

Advies Achtmaal BV

Minnelingsebrugstraat 4a
4885 KP ACHTMAAL

tel: 076 599 03 41

fax: 076 598 46 75

info@schoenmakers-ontwerp.nl

Toelichting

Colofon

Titel: Bestemmingsplan 'Schuttershoefweg ong. te Chaam'

Opdrachtgever: Dhr. H. Verdaasdonk
Schuttershoefweg 4a
4861 PV Chaam

Ontwerp: 
Minnelingsebrugstraat 4a
4885 KP ACHTMAAL
Tel: 076-5990340
Fax: 076-5984675
www.schoenmakersarchitectuur.nl

Contactpersoon: L. Schrauwen
leny@schoenmakers-ontwerp.nl

Projectnummer: 090110

Rapportnummer 090110.01

Datum: 12 juli 2011

Voorontwerp: n.v.t.

Ontwerp: 15 maart 2011 t/m 25 april 2011

Vaststelling: 9 juni 2011

Status: Vastgesteld

Inhoudsopgave

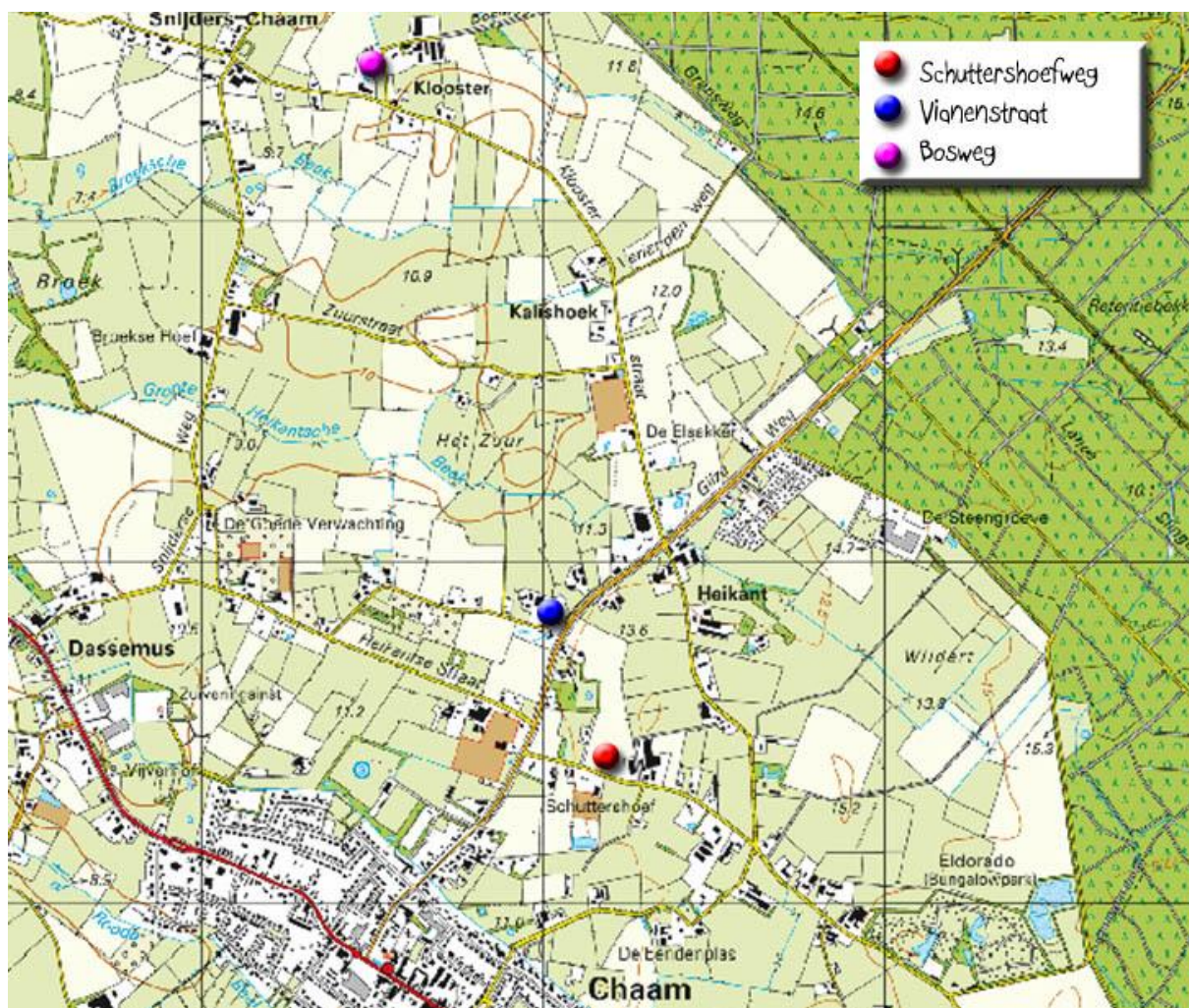
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	7
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	7
1.4	Planvorm	7
1.5	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Bestaande situatie.....	9
2.1	Ruimtelijke structuur	9
2.2	Functionele structuur.....	12
Hoofdstuk 3	Beleidskader.....	15
3.1	Algemeen	15
3.2	Beleid Europees en rijksniveau	15
3.3	Beleid provinciaal niveau	18
3.4	Beleid gemeentelijk niveau	25
Hoofdstuk 4	Milieuhygiënische en planologische aspecten	30
4.1	Geluid	30
4.2	Bodem.....	30
4.3	Archeologie en Cultuurhistorie	31
4.4	Hinder	34
4.5	Externe veiligheid.....	36
4.6	Waterhuishouding	38
4.7	Kabels en Leidingen	39
4.8	Flora en Fauna.....	39
4.9	Luchtkwaliteit.....	39
4.10	Parkeren/ Verkeer.....	40
4.11	Totaalbeeld aspecten.....	40
Hoofdstuk 5	Planbeschrijving	41
5.1	Inleiding	41
5.2	Algemene voorwaarden.....	41
5.3	Bouwplan	42
Hoofdstuk 6	Toelichting op de regels.....	46
6.1	Inleiding	46
6.2	Algemene toelichting verbeelding	46
6.3	Algemene toelichting regels	46
6.4	Toelichting bestemmingen	46
Hoofdstuk 7	Uitvoerbaarheid	48
7.1	Inleiding	48
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48
7.3	Economische uitvoerbaarheid	50

Bijlagen:

- V-Stacks vergunning berekening locatie Schuttershoefweg 3;

Afzonderlijke bijlagen:

- Akoestisch onderzoek wegverkeer, Kraaij Akoestisch Adviesbureau, 30 november 2010;
- Verkennend bodemonderzoek, Milec BV, 7 januari 2011;
- Archeologisch onderzoek, Becker & Van de Graaf bv, 28 januari 2011;
- Structuurvisie en Uitvoeringsregeling Buitengebied in Ontwikkeling, gemeente Alphen-Chaam;
- Bewijsstukken sloop bebouwing.



Figuur 1: Planlocaties Schuttershoefweg ong., Vianenstraat 2 en Bosweg 1

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De provincie Noord-Brabant wil samen met gemeenten de veranderingen in het buitengebied dusdanig sturen dat bedreigingen worden omgezet in kansen. Gemeente Alphen-Chaam heeft de beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling' opgesteld. De doelstelling van het beleid is dat de ruimtelijke kwaliteit wordt behouden en mogelijk versterkt.

Vanuit particulier initiatief is het voornemen twee nieuwe woningen op te richten in de zin van Bio-woningen op de locatie Schuttershoefweg te Chaam. De locatie is opgenomen in de beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling' en valt onder het gebied: Chaam-Noord/ Heikant. Voor het voorstaande initiatief is het voorliggende bestemmingsplan 'Schuttershoefweg ong. te Chaam' opgesteld.

Een Bio-woning kan gerealiseerd worden als minstens 3.000 m² aan ongewenste bebouwing in het buitengebied van de gemeente wordt gesloopt. Op de locatie Schuttershoefweg ong. worden twee Bio-woningen gerealiseerd. De benodigde kwaliteitsverbetering (minstens 6.000 m²) wordt bereikt door het slopen van de aanwezige bebouwing op de locaties Vianenstraat 2 te Chaam, Bosweg 1 te Chaam, Wildertstraat 2 te Chaam en Kleistraat 2b te Chaam.

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

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

De planlocatie ligt buiten de kern van Chaam. Chaam maakt onderdeel uit van de gemeente Alphen-Chaam. Chaam is gelegen aan de Belgische grens en ligt topografisch gezien tussen de steden Breda en Tilburg. Het plangebied ligt ten noordoosten van de kern Chaam. De Schuttershoefweg is een zijweg van de weg die naar Gilze gaat. De planlocaties zijn in figuur 1 weergegeven.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Op het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen-Chaam 2010' van kracht. Dit bestemmingsplan is gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad op 11 februari 2010. Het bestemmingsplan is op 27 juli 2010 in werking getreden.

1.4 Planvorm

Het bestemmingsplan 'Schuttershoefweg ong. te Chaam' is vervat in een verbeelding en regels en gaat vergezeld met een toelichting.

Verbeelding

Op de verbeelding, bestaande uit 3 bladen met het nummer NL.IMRO.1723. bpSchuttershoefweg-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 en 1:2000.

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

Schuttershoefweg ong.

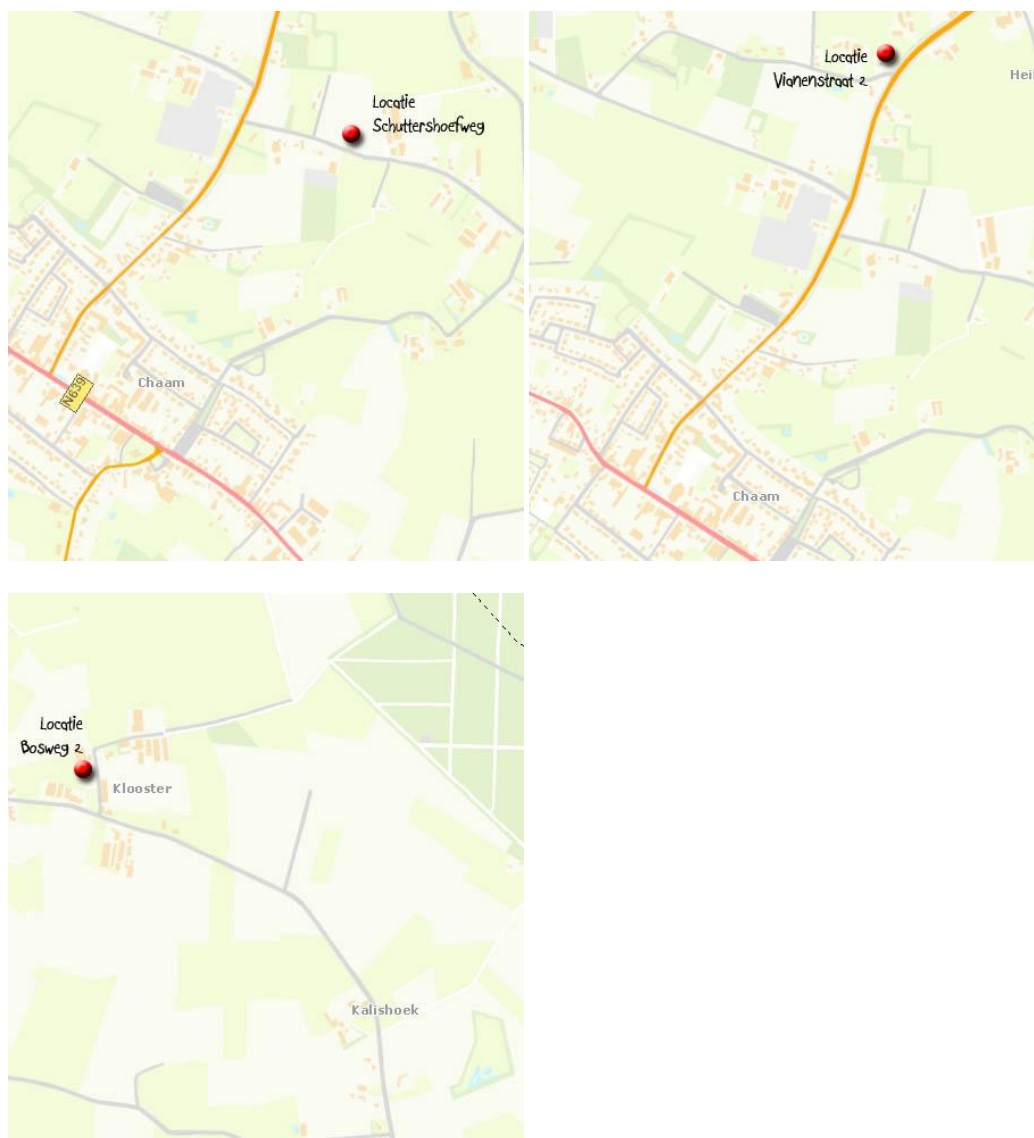
De planlocatie is gelegen aan de Schuttershoefweg. Deze weg sluit aan op de Gilzeweg (de bovenste oranje lijn in figuur 2). De Gilzeweg is een lokale verbindingsweg tussen de kernen Chaam en Gilze.

Vianenstraat 2

De locatie Vianenstraat 2 is gelegen op de kruising van de Gilzeweg en de Vianenstraat. De Gilzeweg is een ontsluitingsweg van Chaam naar Gilze en de Vianenstraat is een lokale verbindingsweg.

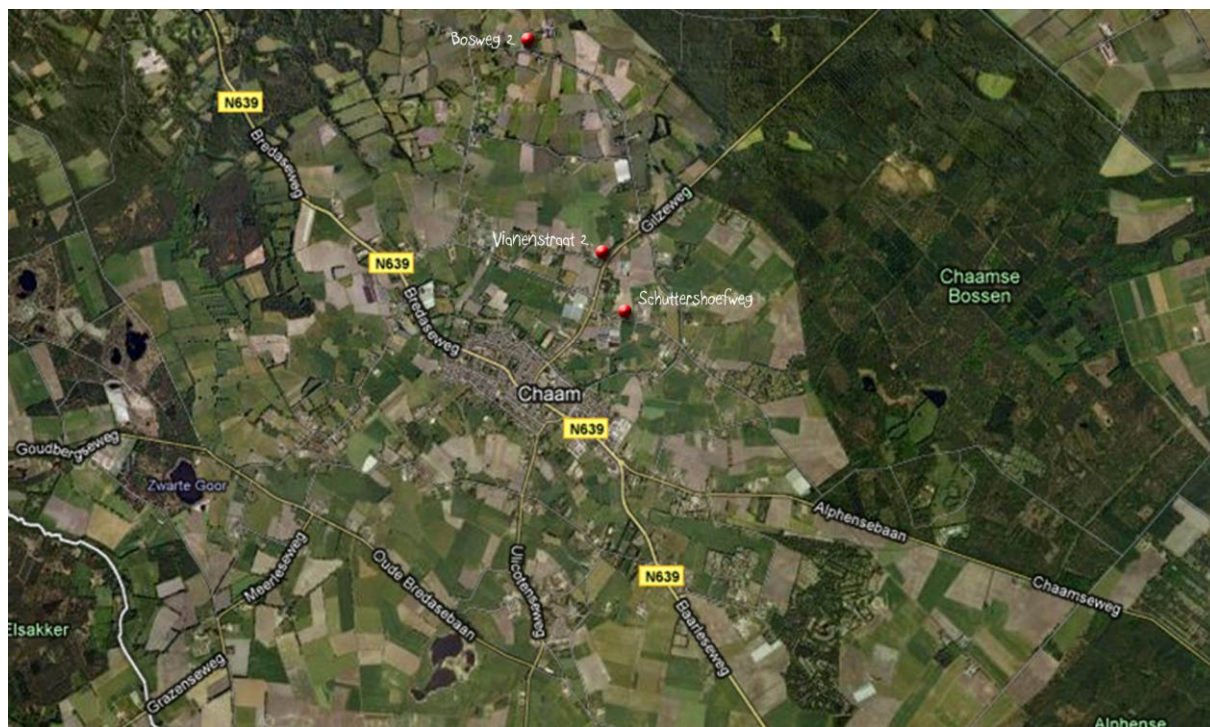
Bosweg 2

De Bosweg is een lokale verbindingsweg in het buitengebied van Chaam.



Figuur 2: Verkeersstructuur Schuttershoefweg ong., Vianenstraat 2 en Bosweg 2 te Chaam

2.1.2 Groenstructuur



Figuur 3: Groenstructuur Schuttershoefweg ong. te Chaam

Schuttershoefweg ong.

De locatie is gelegen in het buitengebied ten noordoosten van het dorp Chaam in een agrarisch gebied tussen diverse bossen.



Foto's bestaande omgeving Schuttershoefweg ong.

Vianenstraat 2

De locatie is gelegen in het buitengebied ten noordoosten van het dorp Chaam in een agrarisch gebied tussen diverse bossen.



Foto's bestaande omgeving Vianenstraat 2

Bosweg 2

De locatie is gelegen in het buitengebied ten noordoosten van het dorp Chaam in een agrarisch gebied tussen diverse bossen.



Foto's bestaande omgeving Bosweg 1

2.1.3 Bebouwingsstructuur

Schuttershoefweg ong. en Vianenstraat 2

Langs de Schuttershoefweg en Vianenstraat staan diverse woningen c.q. boerderijen en bedrijven. Deze zijn vrijstaand gesitueerd, in een lint langs de weg met doorkijken naar het landschap.

Bosweg 1

De locatie Bosweg 1 ligt in een bebouwingsconcentratie. Kleinschaligheid is het kenmerk en de kwaliteit van deze bebouwingsconcentratie.



Figuur 4: Bebouwingsstructuur Schuttershoefweg ong. te Chaam

2.2 Functionele structuur

2.2.1 Wonen

Schuttershoefweg ong., Vianenstraat 2 en Bosweg 1

De functie wonen is aanwezig in de vorm van burger- en bedrijfswoningen. De woningen bestaan veelal uit vrijstaande grondgebonden woningen.

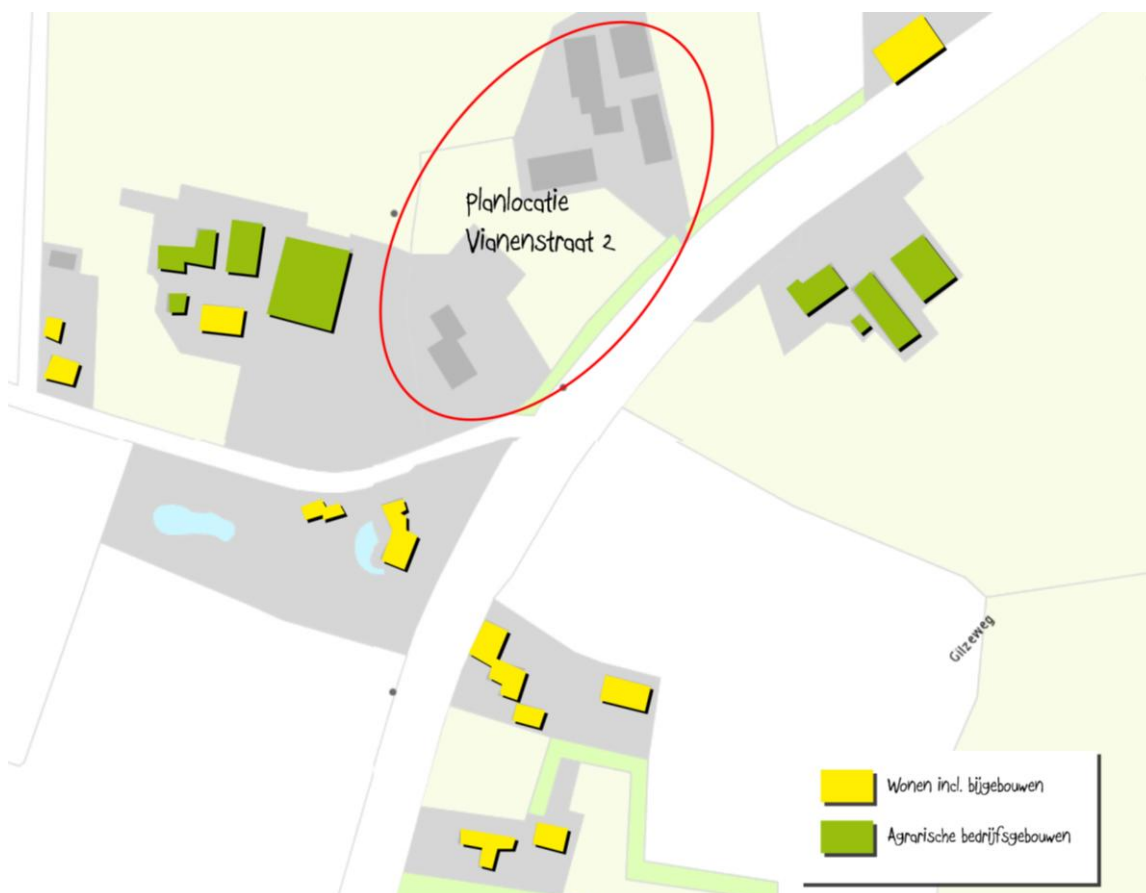
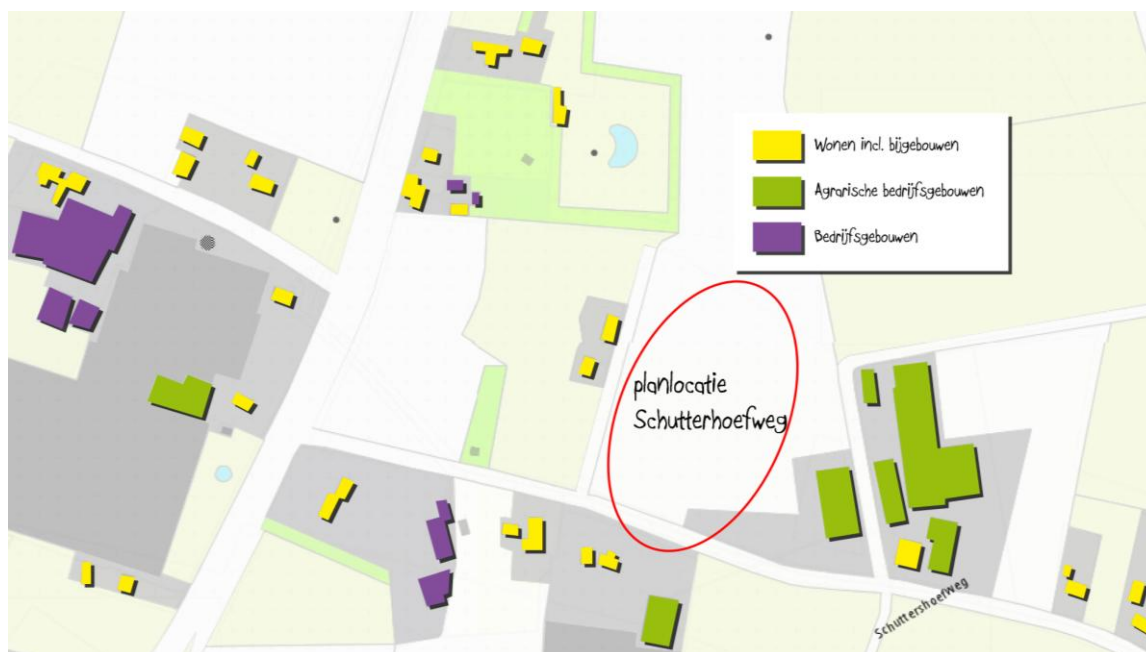
2.2.2 Maatschappelijke voorzieningen

Schuttershoefweg ong., Vianenstraat 2 en Bosweg 1

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

2.2.3 Bedrijven, horeca en detailhandel

De bedrijven, die aanwezig zijn, zijn hoofdzakelijk agrarische bedrijven. In de directe omgeving van beide locaties zijn geen horecagelegenheden of detailhandel aanwezig. In figuur 5 zijn de functies weergegeven, welke in de omgeving van de planlocaties voorkomen.





Figuur 5: Functiekaarten Schuttershoefweg ong., Vianenstraat 2, Bosweg 1

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Algemeen

Bij het opstellen van een bestemmingsplan worden de beleidskaders van Europa, het rijk, de provincie en de gemeente uiteengezet. In het onderhavige bestemmingsplan is het relevante ruimtelijke beleid voor de locatie Schuttershoefweg ong. opgenomen.

3.2 Beleid Europees en 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 wordt 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 ruimtevrage functies, de leefbaarheid van Nederland te waarborgen en te vergroten, en de ruimtelijke kwaliteit van de stad en het 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 en 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 21^e 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 landelijk woonmilieu in te vullen.

3.2.3 *Nationaal Milieubeleidsplan 4*

Met het Nationaal Milieubeleidsplan 4 uit juni 2001 wordt een nieuwe beleidscyclus gestart, met een over meerdere decennia vol te houden pad van transitie naar duurzaamheid.

De verschillende transacties zijn ondergebracht in drie clusters:

- transitie naar duurzame energiehuishouding;
- transitie naar een duurzaam gebruik van biodiversiteit en hulpbronnen;
- transitie naar duurzame landbouw.

Dit NMP 4 beoogt het permanente proces van verbetering te versterken door integrale oplossingen in ontwikkelingen voor hier en nu, voor elders en later. De kwaliteit van de leefomgeving wordt bepaald door het aanbod van woningen, werkgelegenheid, winkels en andere voorzieningen in de omgeving of door de aanwezigheid van groen, natuur, ruimte en afwisseling van karakteristieke gebieden. Ook blijkt de waardering van het stedelijk gebied steeds meer gekoppeld te worden aan de waardering van het landelijk gebied en omgekeerd. Het milieubeleid draagt echter ook bij aan de kwaliteit van de leefomgeving. Milieu en ruimtelijke ordening raken steeds meer verweven. Milieubeleid en ruimtelijk beleid moeten elkaar dan ook versterken. Het uitgangspunt is dat de verantwoordelijkheid voor het definiëren en realiseren van milieukwaliteit en de uitvoering van het beleid op het meest passende bestuursniveau komt te liggen.

3.2.4 Cultuurhistorie

Wet op de Archeologische Monumentenzorg (nota belvédère)

De nota belvédère is een gezamenlijk beleidsstuk van de ministeries van LNV, OC&W en VROM. In de nota belvédère staat de instandhouding, versterking en verdere ontwikkeling van de cultuurhistorische identiteit bij ruimtelijke aanpassingen centraal. Hiertoe wordt een ontwikkelingsgerichte benadering voorgestaan, die bestaande kwaliteiten als vertrekpunt hanteert en deze combineert met een beschrijving van de recente cultuurgeschiedenis, dynamiek en ontwikkelingspotenties van een gebied. Zowel het plangebied als de gebieden daaromheen zijn niet gelegen in een gebied aangewezen binnen de 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.

3.2.5 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

Op Europees en nationaal niveau heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de verplichte 'watertoets'. Deze watertoets vormt een waarborg voor de inbreng van water in de ruimtelijke ordening. Sinds 2001 wordt de watertoets toegepast op plannen die gevolgen voor de waterhuishouding kunnen hebben. Een watertoets is verplicht als het gaat om een functieverandering en/ of bestemmingswijziging.

Op basis van informatie en randvoorwaarden vanuit waterbeheerders, het waterbeleid en relevante bodemgegevens worden de verschillende waterspecten uitgewerkt in een waterparagraaf. De waterparagraaf beschrijft het huidige watersysteem alsmede de mogelijkheden en randvoorwaarden voor het toekomstig watersysteem. De waterparagraaf is afgestemd met de waterbeheerder en vervolgens verwerkt in de plantoetsing.

Europese Kaderrichtlijn Water (KRW)

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.

3.2.6 *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.

3.2.7 *Milieu*

Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen

Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het BEVI legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, lpg-tankstations en spoorwegemplacements waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Het besluit verplicht gemeenten risicovolle situaties van inrichtingen ten opzichte van kwetsbare bestemmingen binnen 3 jaar te saneren als het plaatsgebonden risico hoger is dan 10^{-6} voor 2010. Krachtens het BEVI moeten alle besluiten in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet op de Ruimtelijke Ordening integrale aspecten van externe veiligheid afwegen.

Wet Luchtkwaliteit

De 'Wet Luchtkwaliteit' is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het 'Besluit Luchtkwaliteit 2005'. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- Negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- Mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De grenswaarden zijn gebaseerd op de dochterrichtlijnen van de EU. De rijksoverheid, de provincies en gemeenten zijn gezamenlijk verantwoordelijk om de gestelde grenswaarden overal in het land te realiseren.

Wet geluidhinder

Op 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder (Wgh) in werking getreden. De Wet geluidhinder kent van oudsher een systeem van voorkeursgrenswaarden en hogere grenswaarden. In de gewijzigde Wgh wordt het vaststellen van hogere grenswaarden (op enkele uitzonderingen na) gedecentraliseerd naar de gemeente.

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 blijft wel in stand. Deel C beschrijft de concrete ontwikkelprojecten Logistiek Park Moerdijk en Agro-Foodcluster (AFC) West-Brabant en geeft een onderbouwing van de locatiekeuze.

Deel C heeft geen betrekking op de voorgestane planontwikkeling.

3.3.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord- Brabant

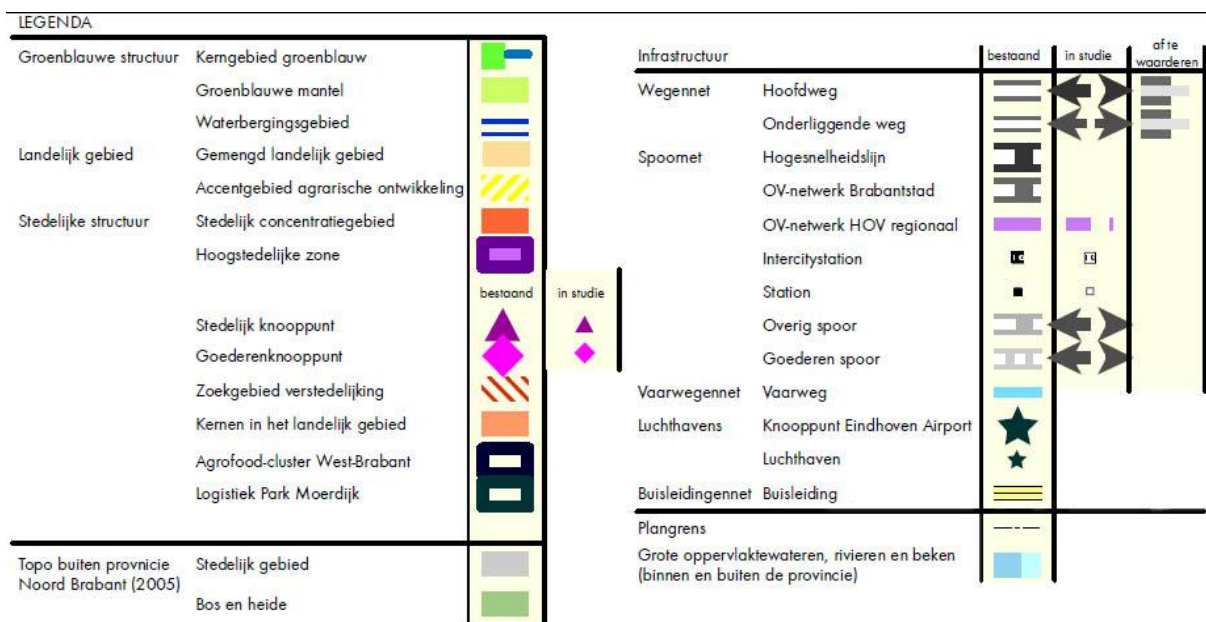
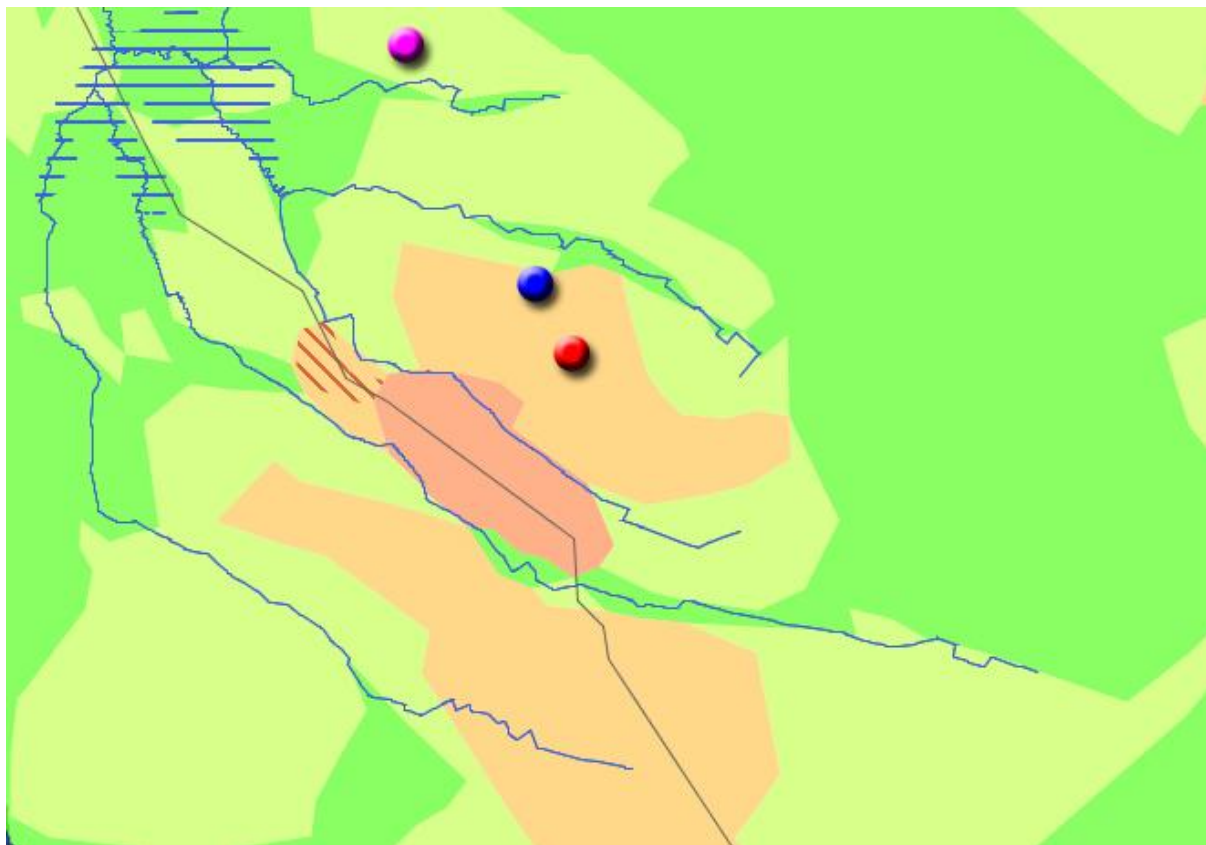
De Provinciale Staten hebben op 1 oktober 2010 de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De SVRO geeft aan welke ambities de provincie heeft en hoe zij deze wil realiseren. In de SVRO geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijk opgave voor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

De provincie heeft als sturingsfilosofie 'samenwerken aan kwaliteit': samen met andere overheden, marktpartijen en maatschappelijke organisaties vormgeven aan een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant. Daarbij respecteert de provincie ieders rol. De provincie onderscheidt de volgende vijf rollen:

1. Ontwikkelen
De provincie focust in haar ontwikkelingsgerichte rol op een aantal thematische opgaven en op een aantal gebieden. In gebieden waar sprake is van grote ruimtelijke dynamiek, botsende belangen en waar de ontwikkelingen een (inter)provinciale impact hebben, kiest de provincie voor een actieve rol.
2. Ordenen
De provincie wil de duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant ordenen in *robuuste ruimtelijke structuren*. Dit zijn de groenblauwe-, de agrarische-, de stedelijke- en de infrastructuur.
3. Beschermen
De provincie wil belangrijke en onvervangbare waarden beschermen. Voor de Ecologische Hoofdstructuur, de cultuur- en aardkundige waarden en de bescherming van de kernkwaliteiten in de nationale landschappen in Noord-Brabant stelt de provincie een beschermingsregiem op.
4. Regionaal samenwerken
De provincie kiest voor regionale samenwerking en afstemming in vier regio's. De provincie stimuleert de samenwerking tussen de gemeenten, Rijk en waterschappen in deze regio's en legt afspraken vast in een strategische regionale agenda.

5. Stimuleren

Bij ruimtelijke ontwikkelingen gaat het niet alleen om de vraag waar welke ontwikkelingen gewenst zijn. Het gaat daarbij ook om de balans tussen de verschillende belangen, functies en kwaliteiten in een gebied. De provincie wil dat ontwikkelingen bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Brabant.



Figuur 6: Uitsnede Structurenkaart, Structuurvisie RO, provincie Noord-Brabant

Uit figuur 6 blijkt dat de locaties Schuttershoefweg ong., Vianenstraat 2 zijn gelegen in het Landelijk gebied, Gemengd landelijk gebied. De locatie Bosweg 1 is gelegen in de Groenblauwe structuur, Groenblauwe mantel.

Het landelijk gebied biedt een multifunctionele gebruiksruijnte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. Land- en tuinbouw zijn de grootste ruimtegebruikers.

Binnen het landelijk gebied onderscheidt de provincie twee perspectieven:

1. gemend landelijk gebied
2. accent agrarisch ontwikkeling

De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een mening van functies aanwezig is. 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.

Het gemend landelijk gebied is een veelzijdige gebruiksruijnte. Ontwikkelingen zoals wonen, werken, (historische) landgoederen, recreatie en toerisme, passen qua aard, schaal en functie bij de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten.

De groenblauwe structuur omvat de samenhangende gebieden in Noord-Brabant, waaronder de ecologisch hoofdstructuur, waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. De structuur bestaat voornamelijk uit beken en andere waterlopen en uit bos- en natuurgebieden.

De provincie onderscheidt in de groenblauwe structuur drie perspectieven:

1. het kerngebied groenblauw;
2. de groenblauwe mantel;
3. de gebieden voor waterberging.

De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemend landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Binnen de groenblauwe mantel is de agrarische sector een grote en belangrijke grondgebruiker. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water (-beheer) en landschap is een belangrijke opgave. Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap.

De planontwikkelingen voorzien in het toevoegen van 2 Bio-woningen en twee locaties die van de bestemming agrarisch naar wonen worden gewijzigd. De functie wonen past in de groenblauwe mantel en het gemengd landelijk gebied. Er wordt meer dan 6000 m² aan overtollige bedrijfsgebouwen gesloopt waardoor er een kwaliteitsverbetering bestaat in het landschap en de bestaande functies en gebruik van de woningen worden gerespecteerd. Hierdoor sluiten de planontwikkelingen aan op de SVRO van de provincie Noord-Brabant.

3.3.3 Verordening Ruimte fase 1

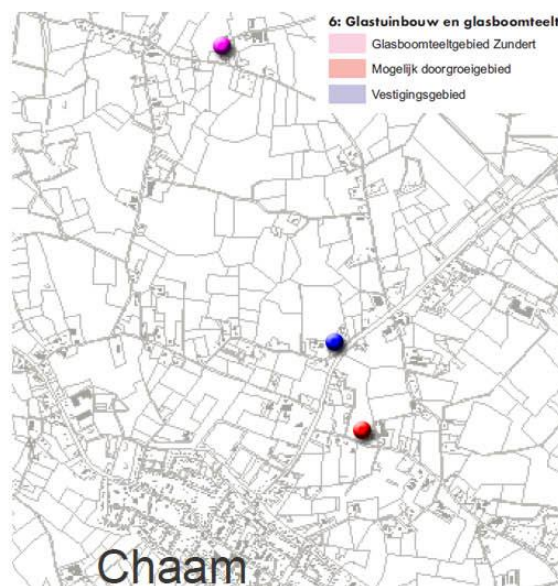
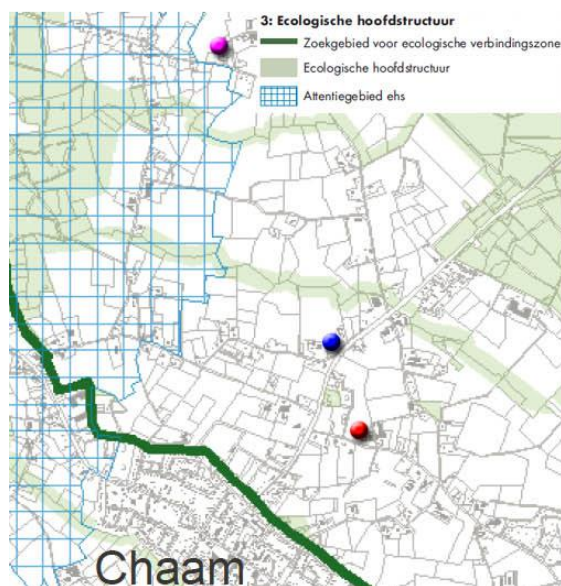
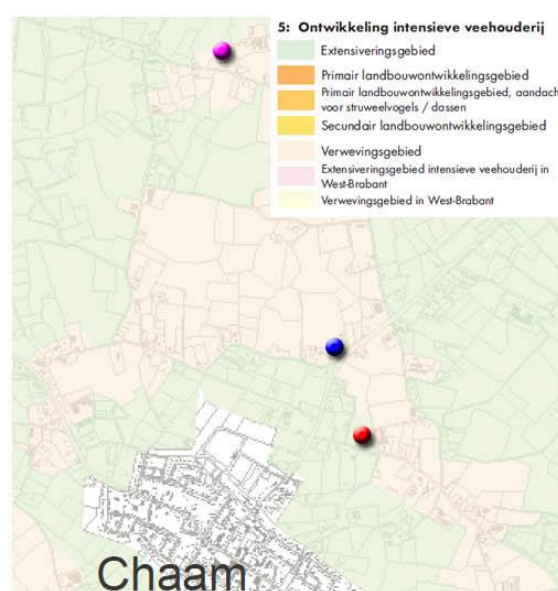
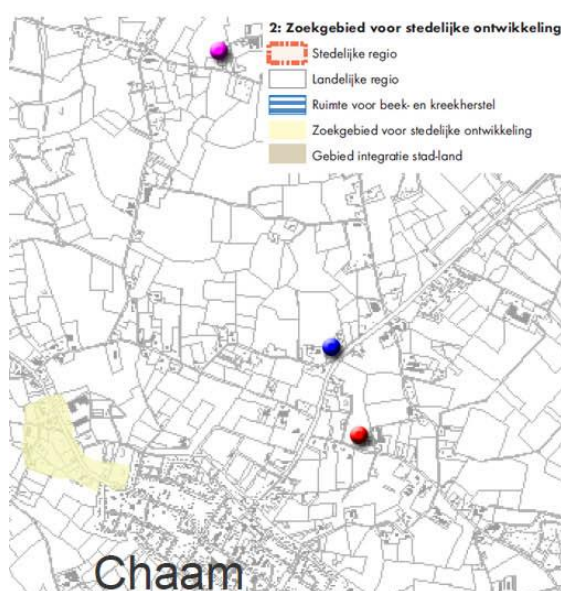
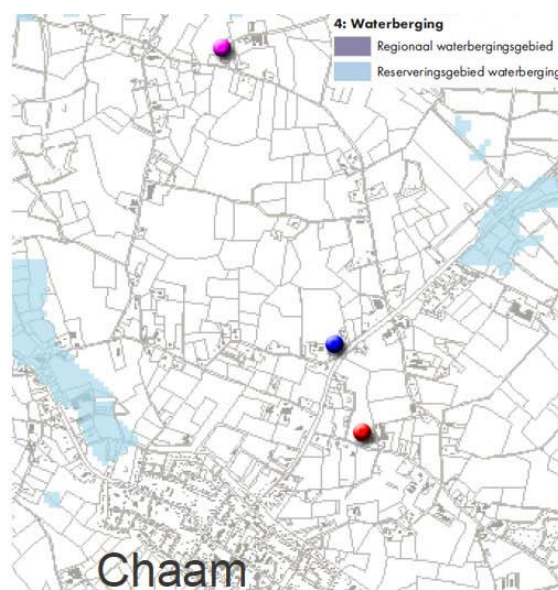
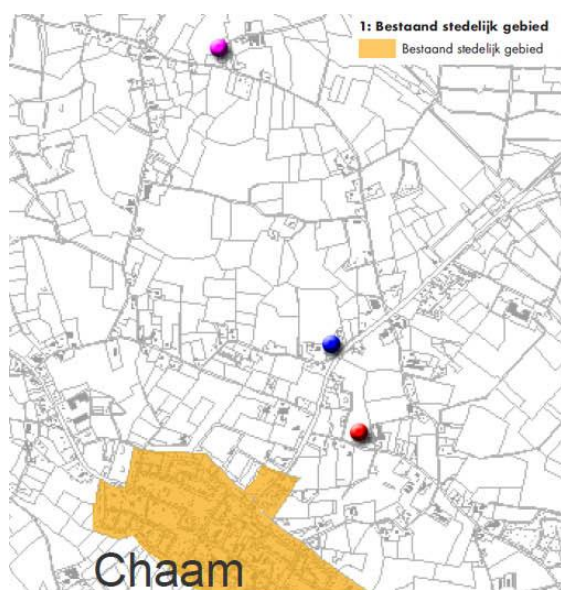
Vanaf 1 juni 2010 geldt de Verordening Ruimte fase 1. Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen en het beoordelen van bouwaanvragen voor intensieve veehouderij.

De onderwerpen die in de verordening staan komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staan 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 in het algemeen voor gemeenten en in de meeste gevallen niet voor burgers.

De verordening fase 1 bevat regels voor:

- Regionaal perspectief voor wonen en werken
- Ruimte-voor-ruimte regeling
- GHS-natuur/ EHS
- Bescherming tegen wateroverlast en overstromingen
- Grond- en oppervlaktewatersysteem
- Land- en tuinbouw (integrale zonering, glas, TOV)

In figuur 7 zijn de uitsneden van de bijbehorende kaarten van de Verordening Ruimte fase 1 weergegeven. Uit de kaarten blijkt dat de locatie Schuttershoefweg gelegen is in het extensiveringsgebied, de locaties Vianenstraat 2 en Bosweg 1 gelegen zijn in het verwevingsgebied.



Figuur 7: Uitsneden kaarten behorende bij de Verordening Ruimte fase 1, provincie Noord-Brabant

3.3.4 Verordening Ruimte fase 2

Gedeputeerde Staten hebben op 1 juni 2010 het ontwerp van de Verordening Ruimte fase 2 vastgesteld. Dit ontwerp doorloopt de inspraak- en overlegprocedure, zoals deze is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening en de Provinciewet.

In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO), die op 1 oktober 2010 door Gedeputeerde Staten is vastgesteld, 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.

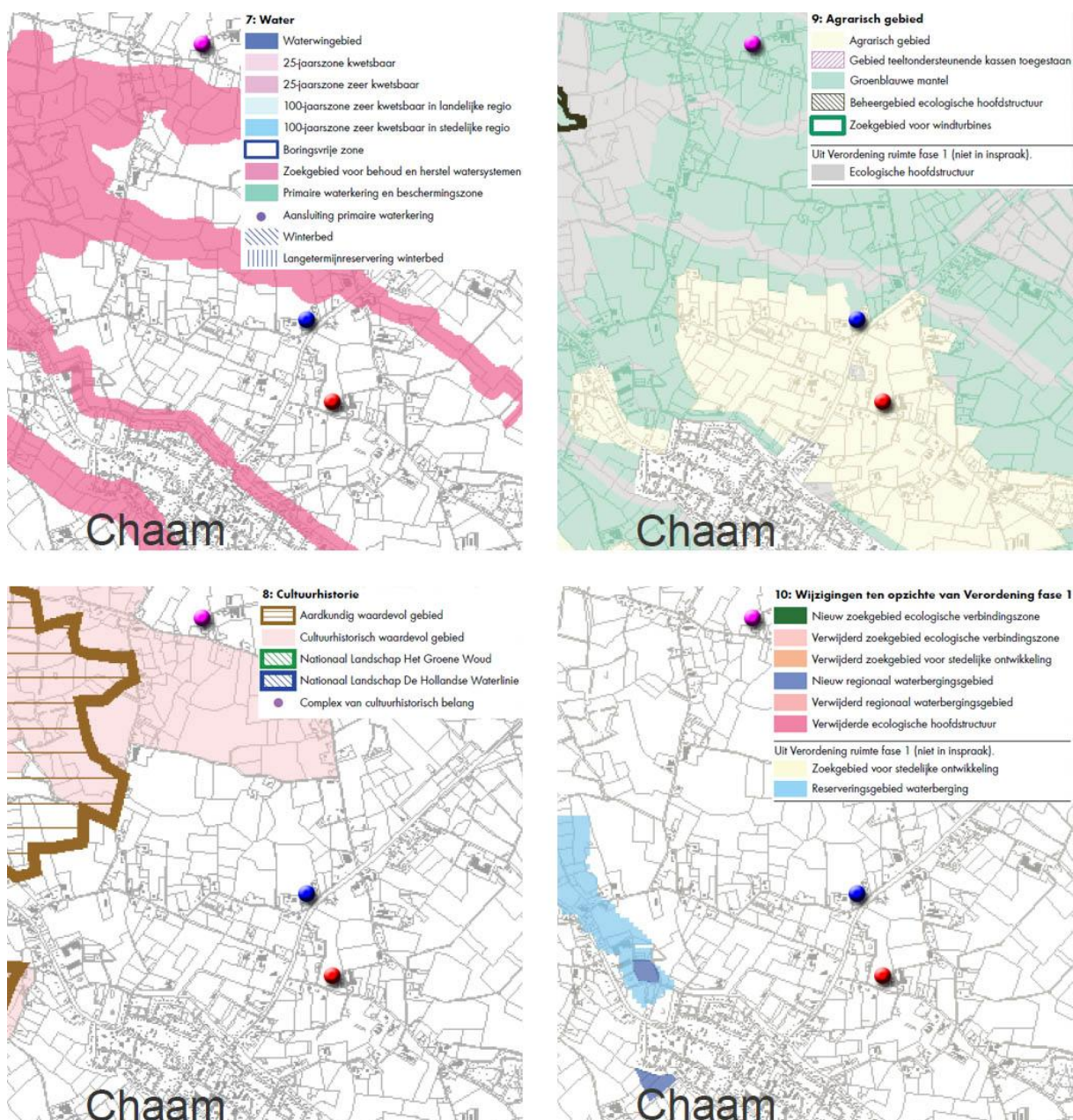
Inhoud van de Verordening Ruimte fase 2 op hoofdlijnen:

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 8 zijn de uitsneden van de bijbehorende kaarten van de Verordening Ruimte fase 2 weergegeven. Uit de kaarten blijkt dat de planlocaties Schuttershoefweg ong. en Vianenstraat 2 aangemerkt zijn als 'Agrarisch gebied' en de planlocatie Bosweg 1 is aangemerkt als 'Groenblauwe mantel'.

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 landbouwontwikkelingsgebied 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.



Figuur 8: Uitsneden kaarten behorende bij de Verordening Ruimte fase 2, provincie Noord-Brabant

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.

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 en in afwijking van de beleidslijnen voor zuinig ruimtegebruik en de beleidslijn dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied. Ruimte voor Ruimteavals 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'*

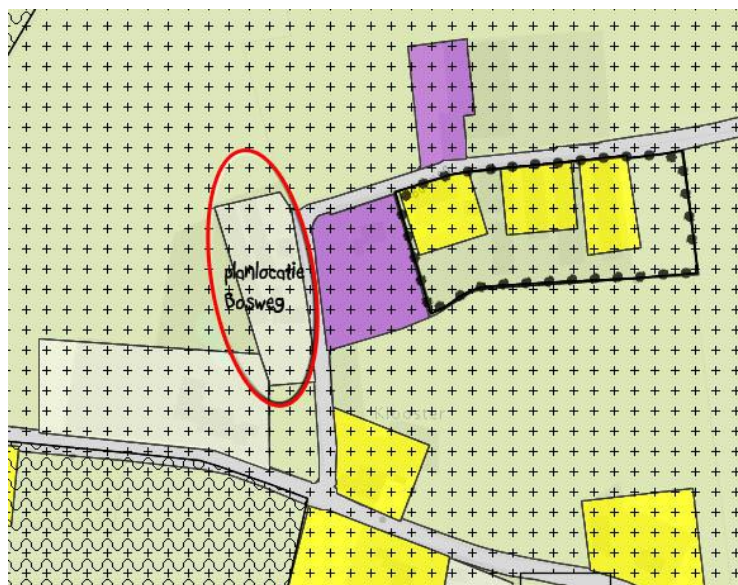
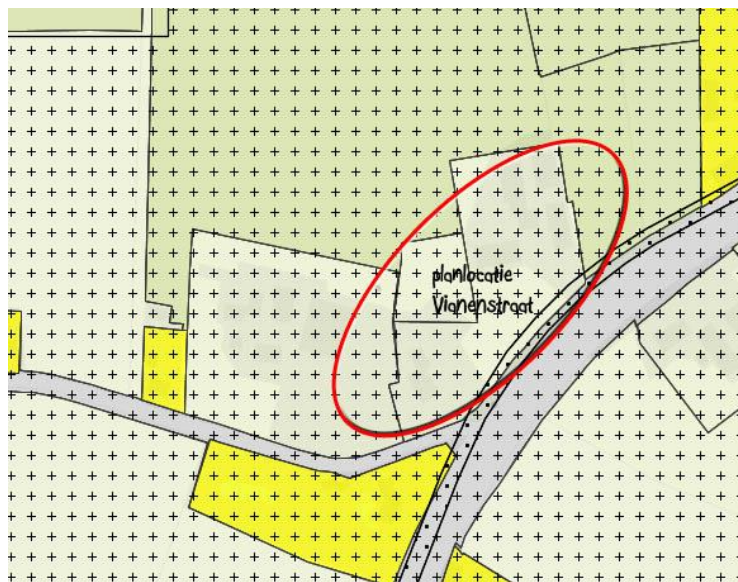
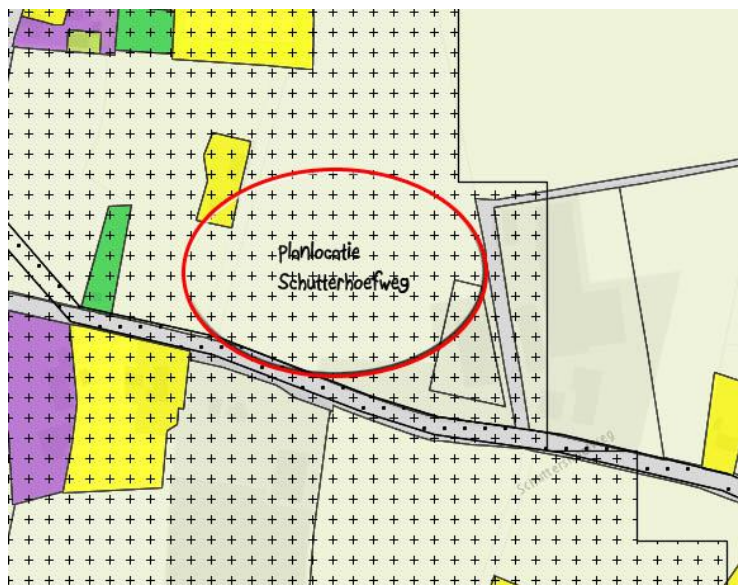
Het provinciaal Waterplan is op 22 december 2009 in werking getreden. Het plan bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2010-2015. De provincie wil dat het water bijdraagt aan een gezonde omgeving voor mens, dier en plant, waarin men veilig kan wonen en waar ruimte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

De locatie Schuttershoefweg heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch', de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2', de gebiedsaanduiding reconstructiewetzone – extensiveringsgebied en gebiedsaanduiding overig- bebouwingsconcentratie 2.



Figuur 9: Uitsneden bestemmingsplankaarten Schuttershoefweg ong., Vianenstraat 2 en Bosweg 1

De locatie Vianenstraat 2 is aangemerkt in het vigerende bestemmingplan met de bestemming 'Agrarisch', de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2', bouwvlak, functieaanduiding bedrijfswoning, gebiedsaanduiding reconstructiewetzone – verwevingsgebied en gebiedsaanduiding overig – bebouwingsconcentratie 2.

De locatie Bosweg 1 is in het vigerende bestemmingsplan aangemerkt met de bestemming 'Agrarisch', de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2', bouwvlak, functieaanduiding intensieve veehouderij, functieaanduiding bedrijfswoning, gebiedsaanduiding reconstructiewetzone – verwevingsgebied en gebiedsaanduiding overig – bebouwingsconcentratie 3.

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

De Structuurvisie Plus 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.

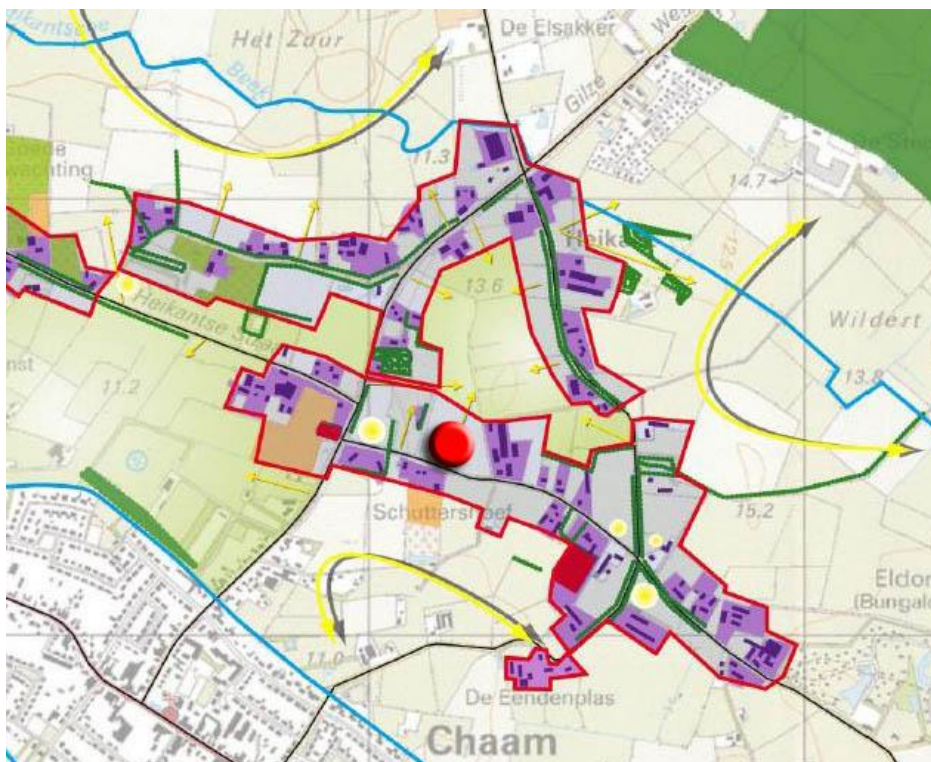
De primaire doelstelling van de structuurvisie is dat de ruimtelijke kwaliteit wordt behouden en waar mogelijk versterkt. Naast deze primaire doelstelling geeft het beleid zekerheid aan (potentiële) initiatiefnemers van ontwikkelingen in het buitengebied.

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.

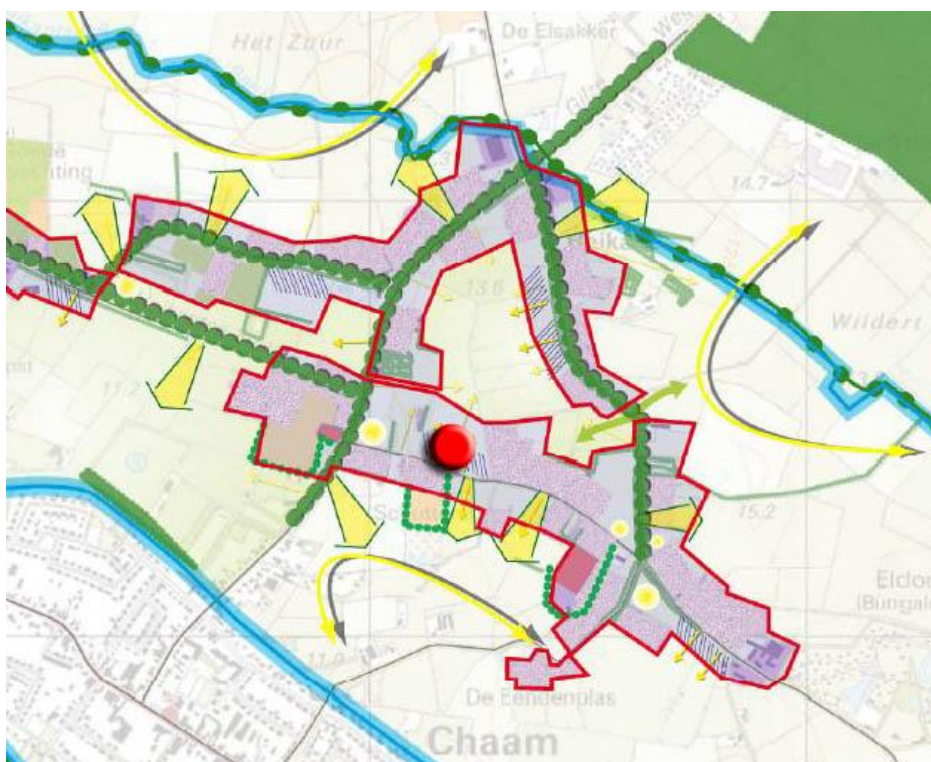
De planlocatie Schuttershoefweg ong. ligt in de bebouwingsconcentratie 'Chaam-noord/Heikant' (zie figuur 10 en 11). In de bebouwingsconcentratie Chaam-noord/Heikant is ruimte voor maximaal 5 nieuwe locatie voor nieuwe ruimte voor ruimte-woningen. Capaciteit voor toevoeging van extra bebouwing kan het best gezocht worden aan de binnenkanten van de bebouwingscluster. De openheid aan de randen naar het landschap zal hierdoor gewaarborgd blijven en als landschappelijke kwaliteit versterkt worden.

De planlocatie Schuttershoefweg ong. is in de huidige situatie aangemerkt als kern(randzone) met een waardevolle zichtrelatie. In de ruimtelijke visie is de planlocatie aangemerkt als zoeklocatie voor toevoeging extra bebouwing met behoud met zicht naar het landschap.

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



Figuur 10: Huidige situatie Chaam-noord/ Heikant, structuurvisie 'Buitengebied in Ontwikkeling'



Figuur 11 : Ruimtelijke visie Chaam-noord/ Heikant, structuurvisie 'Buitengebied in Ontwikkeling'

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

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.

Schuttershoefweg ong.

Door Kraaij Akoestisch Adviesbureau is een akoestisch onderzoek naar het wegverkeerslawaai uitgevoerd. Het rapport is als afzonderlijke bijlage aan het onderhavige bestemmingsplan toegevoegd.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de hoogst berekende geluidbelasting 48 dB betreft vanwege de Schuttershoefweg. Voor de volledige rekenresultaten wordt korthedshalve verwezen naar het akoestisch rapport. Er vindt zowel vanwege de Gilzeweg als vanwege de Schuttershoefweg geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB plaats als gevolg van het wegverkeer. Verdere maatregelen om de geluidbelasting te reduceren zijn dan ook niet noodzakelijk.

De gecumuleerde geluidbelasting op de gevels is maximaal 53 dB, exclusief aftrek ingevolge art. 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 ($53 - 33 = 20$ dB = benodigde geluidwering). Een berekening naar de karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie is dus niet noodzakelijk.

Vianenstraat 2

In de huidige situatie is op de locatie een bedrijfswoning gesitueerd, de agrarisch bestemming wordt gewijzigd in een woonbestemming. In het kader van het geluid wordt de situatie niet zodanig veranderd, dat het woon- en leefklimaat ten slecht komt.

Gelet op het bovenstaande wordt een akoestisch onderzoek niet noodzakelijke geacht.

Bosweg 1

In de huidige situatie is op de locatie een bedrijfswoning gesitueerd, de agrarisch bestemming wordt gewijzigd in een woonbestemming. In het kader van het geluid wordt de situatie niet zodanig veranderd, dat het woon- en leefklimaat ten slecht komt.

Gelet op het bovenstaande wordt een akoestisch onderzoek niet noodzakelijke geacht.

4.2 Bodem

Schuttershoefweg ong.

Door Milec Bv is een vooronderzoek NEN 5725 en een verkennend bodemonderzoek NEN 5740 uitgevoerd. De rapportage is als afzonderlijke bijlage toegevoegd aan het onderhavige bestemmingsplan.

Op basis van de gehanteerde onderzoeks- en toetsingsprotocollen en de huidige inzichten van de bodemkwaliteit kan geconcludeerd worden dat dit verkennend bodemonderzoek voor de standaard NEN 5740-parameters en voor de somparameter EOX in de bovengrond 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 naar de rapportage.

Vianenstraat 2

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 (verkenkend) bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht.

Bosweg 1

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 (verkenkend) 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.

Schuttershoefweg ong.

Door Becker & Van de Graaf bv is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het rapport is als afzonderlijke bijlage toegevoegd aan het onderhavige bestemmingsplan. Uit het onderzoek blijkt dat in het gehele plangebied archeologische waarden vanaf de Late-Middeleeuwen aanwezig kunnen zijn in het humeuze dek. Daarnaast kunnen in de omgeving van boring 5 in een nog deels intacte podzol onder het humeuze dek archeologische waarden vanaf het Neolithicum aanwezig zijn. Voor de volledige onderzoeksresultaten wordt korthedshalve verwezen naar het archeologisch rapport.

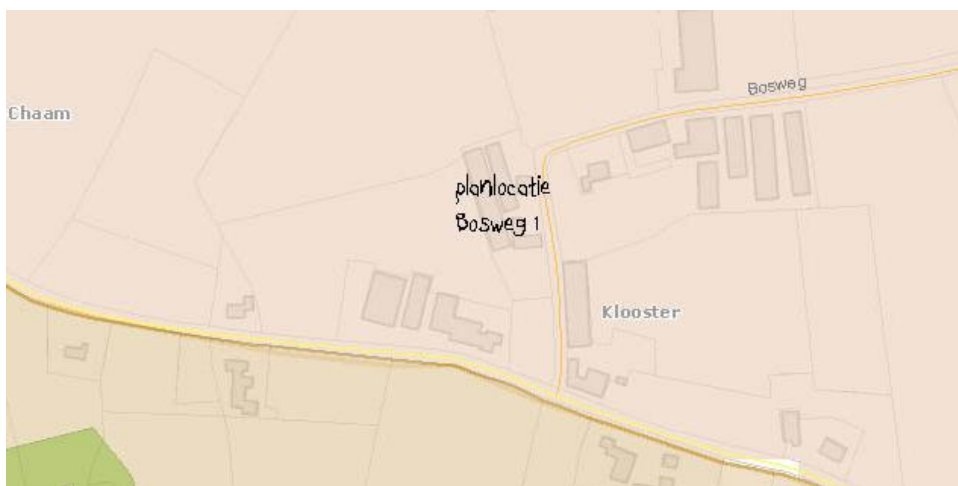
Op basis van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek wordt geadviseerd om een vervolgonderzoek uit te laten voeren.

Vianenstraat 2

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart geeft op de voorgestane locatie aan dat er een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde aanwezig is. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek wordt hierdoor 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 12).

Bosweg 1

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart geeft op de voorgestane locatie aan dat er een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde aanwezig is. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek wordt hierdoor 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 12).



Legenda**▼ Provinciaal belang cultuurhistorie**

Cultuurhistorisch vlak



Cultuurhistorisch landschap



Archeologisch landschap



Regio

**▼ Overige cultuurhistorische informatie**

Historische geografie (vlak) buiten de cultuurhistorische landschappen

**▼ Rijksinformatie**

Rijksmonumenten



Beschermd stads- en dorpsgezicht



Archeologische monumenten



Indicatieve archeologische waarden



hoog / middelhoog

▼ Cultuurhistorische Waardenkaart 2006

Overige bouwkunst



Monumentale bomen



Historisch groen



Zichtrelaties



Eendenkooi



Molenbiotop



Schootsveld



Historische geografie (lijn)



Zeer hoog



Hoog



Redelijk hoog

Historische stedenbouw



Zeer hoog



Hoog



Redelijk hoog

*Figuur 12: uitsneden Cultuurhistorische Waardenkaart 2010, provincie Noord-Brabant***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.

Schuttershoefweg ong.

Naast de planlocatie Schuttershoefweg is de boerderij aan de Schuttershoefweg 3 aangemerkt als MIP. De boerderij is omstreeks 1900 gebouwd en is straatbeeldtyperend. De weg Schuttershoefweg is op de CHW aangegeven als historische geografie, redelijk hoog. Door de ontwikkeling van de twee woningen worden de cultuurhistorische elementen in de omgeving gerespecteerd.

*Schuttershoefweg**boerderij Schuttershoefweg 3***Vianenstraat 2**

In de omgeving van de Vianenstraat 2 is niet direct historische bouwkunst aanwezig, verder op is de boerderij Gilzeweg 55 aangemerkt als MIP. Verder is voor de locatie Vianenstraat 2 de perceelsrandbegroeiing / bosschage aangemerkt als Historisch groen. Het groen bestaat overwegend uit eiken uit 1850-1925. De Gilzeweg is aangemerkt als historische geografie, redelijk hoog.



Gilzeweg



Gilzeweg

Bosweg 1

In de omgeving van de Bosweg zijn geen cultuurhistorisch objecten aanwezig. De bosweg zelf is aangemerkt als hoge of middelhoge historische geografie.



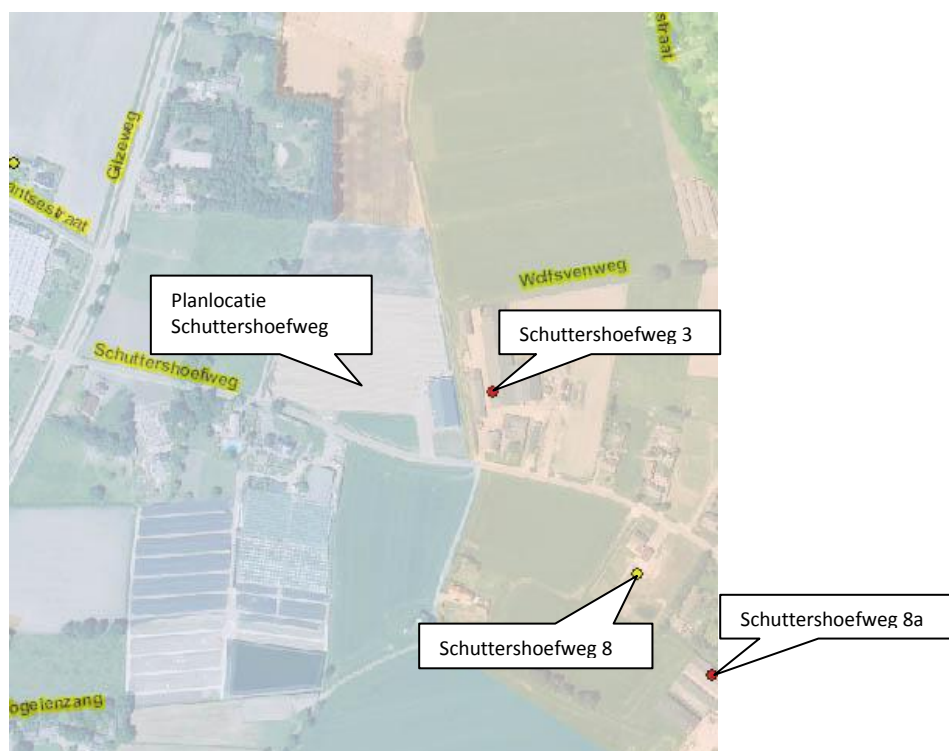
Bosweg

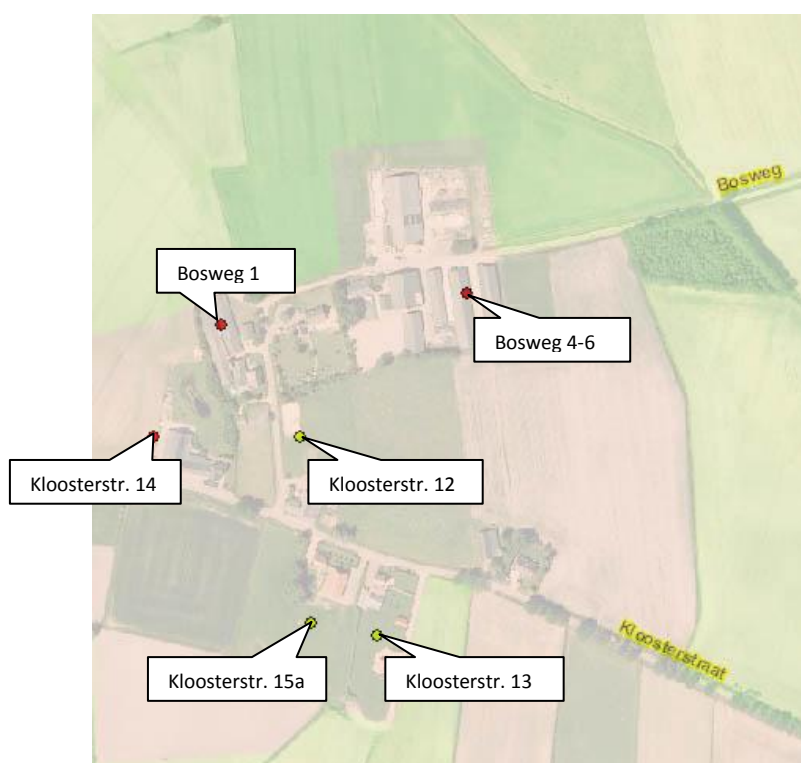
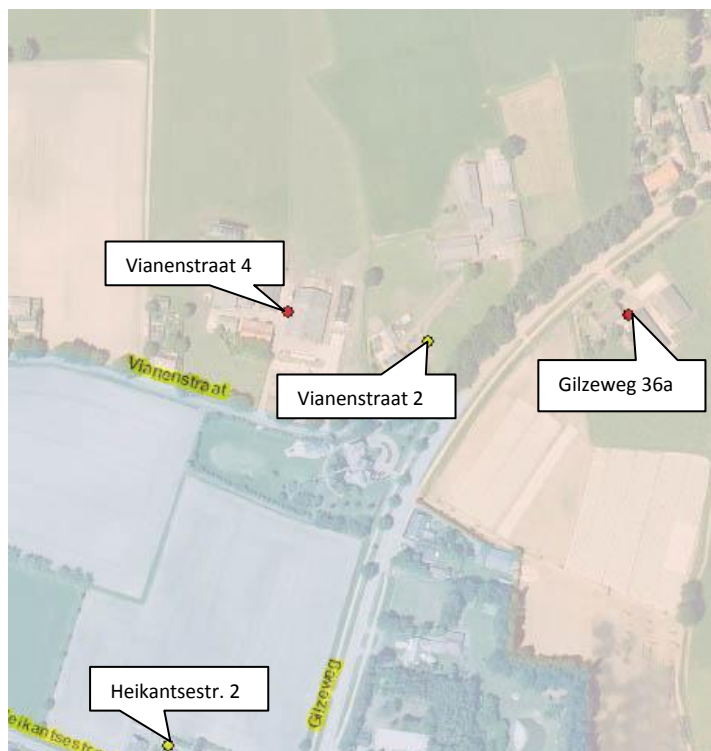


Bosweg

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.





▼ Veehouderijbedrijven

Veehouderijbedrijf



Voormalig veehouderijbedrijf



▼ Reconstructie 2005

Reconstructiegrens

Landbouw ontwikk. gebied

Integrale zonering

Extensiveringsgebied - Natuur

Extensivering intensive veehouderij

Extensiveringsgebied - Overig

Landbouwontwikkelingsgebied - Primair

Landbouwontwikkelingsgebied - Primair, aandacht voor struweelvogels/dassen

Landbouwontwikkelingsgebied - Secundair

Stedelijk gebied (geen integrale zonering)

Verwevingsgebied

Figuur: uitsnede Veehouderijbedrijvenkaart, provincie Noord-Brabant

Schuttershoeftweg ong.

Op Schuttershoeftweg nummer 3 is een geitenhouderij aanwezig. De dieren hebben volgens de Regeling geurhinder en veehouderij een geuremissiefactor. De nieuwe woningen op de planlocatie Schuttershoeftweg zijn zo gesitueerd dat er geen geurhinder optreedt. Dit is berekend volgens de V-Stacks vergunning berekening. De berekening is als bijlage toegevoegd aan het onderhavige bestemmingsplan. De overige veehouderijen zijn op meer dan 50 meter gelegen ten opzichte van de nieuwe woningen.

Vianenstraat 2

Op de locatie Vianenstraat 4 is een melkveehouderij aanwezig. Voor deze dieren geldt volgens de Regeling geurhinder en veehouderij geen geuremissiefactor. Hiervoor gelden bepaalde afstanden tot het geurgevoelig object. Voor het geurgevoelig object Vianenstraat 2 geldt een afstand van het emissiepunt dierenverblijf tot buitenzijde geurgevoelig object buiten de bebouwde kom van 50 meter en een afstand van de buitenzijde dierenverblijf tot buitenzijde geurgevoelig object buiten de bebouwde kom van 25 meter.

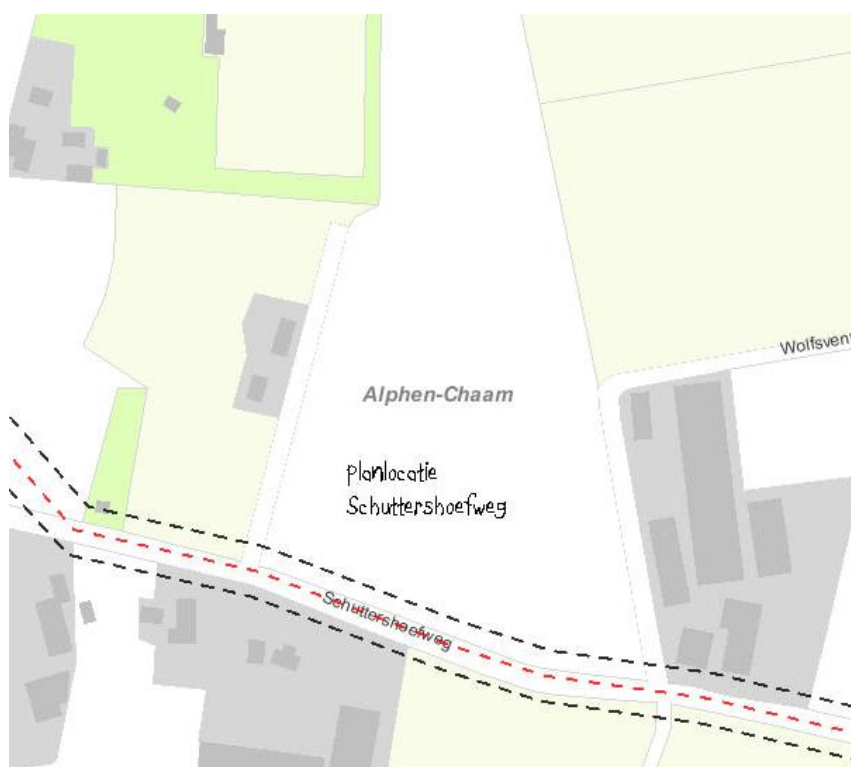
De situatie Vianenstraat 2 en 4 voldoen hier aan. De afstand van het emissiepunt dierenverblijf tot de buitenzijde geurgevoelig object is 50 meter en de afstand van de buitenzijde van het dierenverblijf tot buitenzijde van het geurgevoelig object is 36 meter.

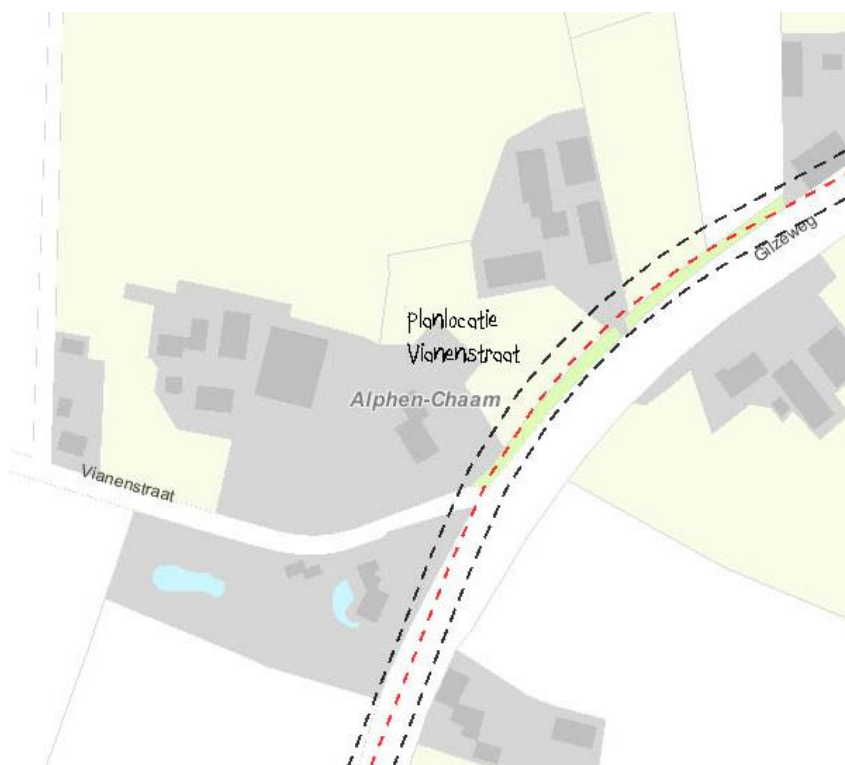
Bosweg 1

De veehouderij in de omgeving van de locatie Bosweg 1 zijn op een afstand van 50 meter of groter gelegen. Er is dus geen belemmering. Het bedrijf aan de Bosweg 8 is een bedrijf voor opslag van statische goederen, volgens de handreiking van de VNG 'Bedrijven en milieuzonering' valt dit bedrijf onder categorie. De grootste afstand is 30 meter. De woning Bosweg 2 ligt op 128 meter van de opslagloods. Het bedrijf aan de Bosweg 4-6 wordt gesaneerd in het kader van de BiO-regeling. Het ontwerp bestemmingsplan ligt ter inzage.

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.





Ongevallen gevaarlijke stoffen

Inrichtingen

- LPG
- Opslag
- Ammoniak
- Emplacement
- Vervoer
- Vuurwerk
- Nucleair
- Ontploffbare stoffen
- Defensie
- Overig

BRZO

Terreingsgrens

Transport

- Weg
- Spoorweg
- Waterweg
- Buisleiding

Figuur 13: Uitsneden Risicokaart, provincie Noord-Brabant

Schuttershoefweg ong.

Ter hoogte van de Schuttershoefweg is een leiding gelegen (zie figuur 13). De leiding is een kerosine leiding onder beheer van DPO. In het bestemmingsplan Buitengebied Alphen-Chaam is een strook van 5 meter opgenomen, waar geen bebouwing mag plaatsvinden. Hieronder zijn de leidingkenmerken weergegeven, deze zijn ontleend aan de risicokaart en opgave van de leidingbeheerder:

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 meter
Effectafstand overliden	25 meter

Tabel 1: leidingkenmerken

De grenswaarde van het plaatsgebonden risico is 10⁻⁶ per jaar. Hier binnen mogen geen kwetsbare objecten worden gevestigd. De Bio-woningen voldoen aan dit criterium.

Vianenstraat 2

In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen activiteiten aanwezig die gevaar oplevert voor de ontwikkeling van een woning. Er zijn geen beperkingen met betrekking tot de veiligheid van het te realiseren van het bouwplan (zie figuur 13).

Bosweg 1

In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen activiteiten aanwezig die gevaar oplevert voor de ontwikkeling van een woning. Er zijn geen beperkingen met betrekking tot de veiligheid van het te realiseren van het bouwplan (zie figuur 13).

4.6 Waterhuishouding

Grondwaterbeschermingsgebied

Schuttershoefweg ong.

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

Vianenstraat 2

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

Bosweg 1

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 opvangen 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 rioleringstelsel.

Schuttershoefweg ong.

Op de locatie Schuttershoefweg ligt een bestaande riolering aanwezig, de nieuwe woningen worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. 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.

Vianenstraat 2

Op de locatie Vianenstraat 2 is al een bestaande riolering aanwezig. 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.

Bosweg 1

Op de locatie Bosweg 1 is al een bestaande riolering aanwezig. 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.

Watertoets

De toename van het verhard oppervlak bedraagt op de planlocatie Schuttershoefweg ong. minder dan 2000 m². Op de locaties Vianenstraat 2 en Bosweg 1 vermindert het verhard oppervlak. Een watertoets is noodzakelijk, het plan wordt voorgelegd aan het waterschap Brabantse Delta.

4.7 Kabels en Leidingen

Op of in de directe nabijheid van de planlocaties Schuttershoefweg ong., Vianenstraat 2 en Bosweg 1 zijn geen transportleidingen dan wel andere belangrijke kabels en leidingen gelegen, welke realisatie van het nieuwe pand kunnen belemmeren. Middels een KLIC-melding zullen de overige kabels en leidingen in beeld gebracht worden.

4.8 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.

4.9 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.

Schuttershoefweg ong.

De twee extra woningen, welke ten opzichte van de huidige situatie worden toegevoegd, zullen niet resulteren in een significante toename van het verkeer op de Schuttershoefweg te Chaam. 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.

Vianenstraat 2

Er wordt geen extra woning toegevoegd ten opzichte van de bestaande situatie. De luchtkwaliteit zal zodoende niet verslechter worden met de voorgenomen ontwikkelen op het perceel Vianenstraat 2. Een nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Bosweg 1

Er wordt geen extra woning toegevoegd ten opzichte van de bestaande situatie. De luchtkwaliteit zal zodoende niet verslechter worden met de voorgenomen ontwikkelen op het perceel Bosweg 1. Een nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

4.10 Parkeren/ Verkeer

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

Schuttershoefweg ong., Vianenstraat 2 en Bosweg 1

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.

4.11 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 twee Bio-woningen op de locatie Schuttershoefweg 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 woningen op het perceel Schuttershoefweg ong. te Chaam is gekozen om minstens 6.000 m² aan ongewenste bebouwing in het buitengebied te slopen. Op de locaties Vianenstraat 2 te Chaam, Bosweg 1 te Chaam, Wildertstraat 2 te Chaam en Kleistraat 2b te Chaam worden ongewenste bebouwing gesloopt. In figuur 14, 15, 16 en 17 worden de te slopen bebouwingen aangegeven met de geldende factor.

In totaal wordt op de locatie Vianenstraat 2 gesloopt:

	m ²	factor	totaal
nr. 1 stal: Vianenstraat 2 - Chaam			
gebouwen incl. asbest en onderkeldering	308 m ²	1,5	462 m ²
nr. 2 stal: Vianenstraat 2 - Chaam			
gebouwen incl. asbest en onderkeldering	88 m ²	1,5	132 m ²
nr. 3 stal: Vianenstraat 2 - Chaam			
gebouwen incl. asbest en onderkeldering	132 m ²	1,7	224 m ²
nr. 4 stal: Vianenstraat 2 - Chaam			
gebouwen incl. asbest en onderkeldering	300 m ²	1,7	510 m ²
nr. 5 stal: Vianenstraat 2 - Chaam			
gebouwen incl. asbest	280 m ²	1,7	476 m ²
nr. 6 stal: Vianenstraat 2 - Chaam			
gebouwen incl. asbest	101 m ²	1,7	172 m ²
nr. 7 mestplaat: Vianenstraat 2 - Chaam			
mestplaat	150 m ²	0,2	30 m ²
totaal			2006 m²

Figuur 14: Overzicht te slopen bebouwing locatie Vianenstraat 2

In totaal wordt op de locatie Bosweg 1 gesloopt:

	m ²	factor	totaal
nr. 2 stal: Bosweg 1 - Chaam			
gebouwen incl. asbest en onderkeldering	620 m ²	1,7	1054 m ²
nr. 3 stal: Bosweg 1 - Chaam			
gebouwen incl. asbest en onderkeldering	450 m ²	1,7	765 m ²
Spuitplaat Bosweg 1 - Chaam			
mestplaat	45 m ²	0,2	9 m ²
		totaal	1828 m²

Figuur 15: Overzicht te slopen bebouwing locatie Bosweg 1

In totaal wordt op de locatie Wildertstraat 2 gesloopt:

	m ²	factor	totaal
nr. 1,2,3 nertsenverblijven Wildertstraat 2 - Chaam			
gebouwen incl. asbest	848 m ²	1,5	1272 m ²
nr. mestplaat nertsenverblijven Wildertstraat 2 - Chaam			
mestplaat	70 m ²	0,2	14 m ²
		totaal	1286 m²

Figuur 16: Overzicht te slopen bebouwing locatie Wildertstraat 2

In totaal wordt op de locatie Kleistraat 2b gesloopt:

	m ²	factor	totaal
nr. 1 schuur Kleistraat 2b - Chaam			
gebouwen incl. asbest	621 m ²	1,5	932 m ²
		totaal	932 m²

Figuur 17: Overzicht te slopen bebouwing locatie Kleistraat 2b

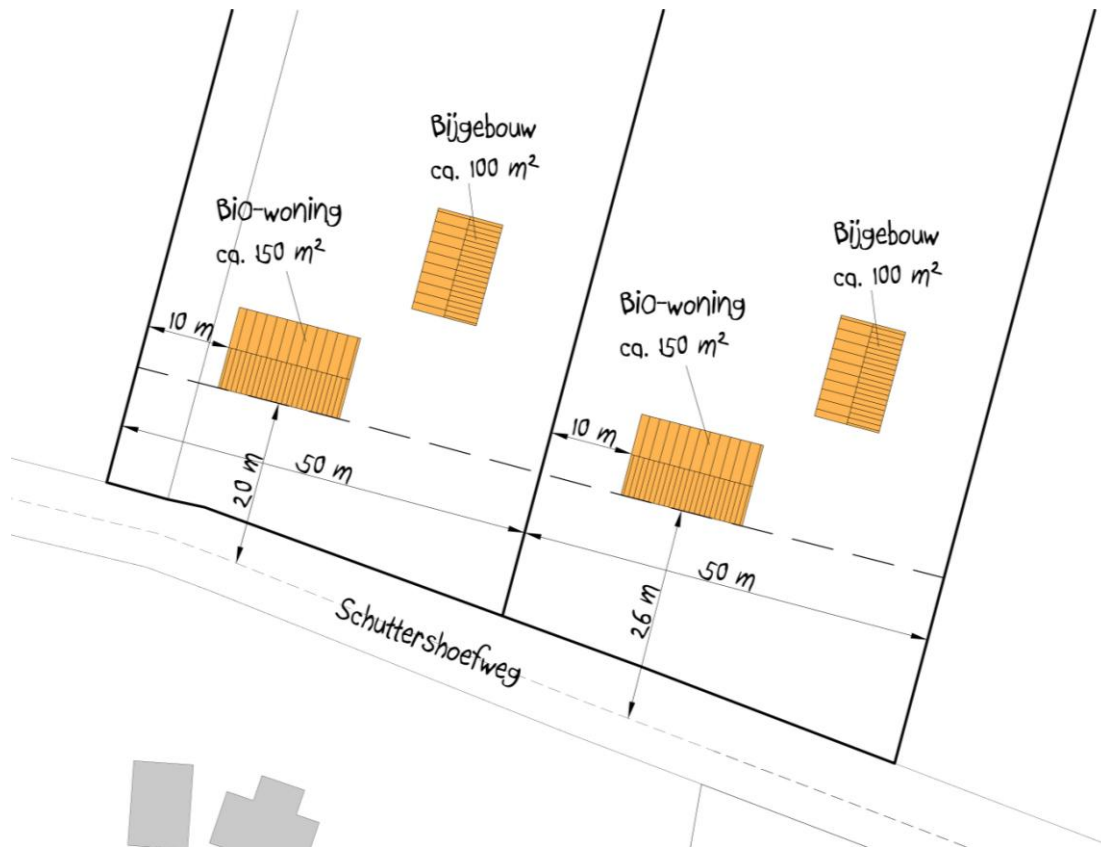
Het totaal te slopen bebouwing omvat 6052 m². De bewijsstukken van sloop bebouwing zijn als afzonderlijke bijlage toegevoegd aan onderhavig bestemmingsplan.

5.3 Bouwplan

5.3.1 Situering

Op de locatie Schuttershoefweg ong. worden twee vrijstaande en grondgebonden burgerwoningen gerealiseerd. De woningen worden in het bestaande bebouwingslint gesitueerd en ontsluiten aan de Schuttershoefweg. Het bestaande bebouwingslint behoud hiermee zijn doorzichten, het plan voorziet niet in dat het bebouwingslint dichtslibt.

De kavels hebben een frontbreedte van 50 meter. De woningen zijn aan te merken als individuele bouw. De woningen dienen 10 meter uit de perceelsgrens te worden gebouwd.



Figuur 18: nieuwe situatie Schuttershoefweg 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 respectievelijk 3 en 6 meter.

5.3.3 Landschappelijke inpassing

De nieuwe Bio-woningen dienen 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-woningen, 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.

De landschappelijke inpassing bestaat uit een houtwal (ca. 5 meter breed), die parallel loopt aan de kavel. In deze houtwal wordt de bestaande sloot opgenomen, de sloot heeft een watervoerende en infiltrerende functie. De houtwal geeft tevens afscherming ten opzichte van de woning Schuttershoef 1.

Verder wordt tussen de nieuw te bouwen woningen een zichtlijn behouden naar het achter landschap en geheel recht wordt is ook een zichtlijn voorzien naar het achter landschap.



Figuur 19: Landschappelijke inpassing

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-woningen dienen 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

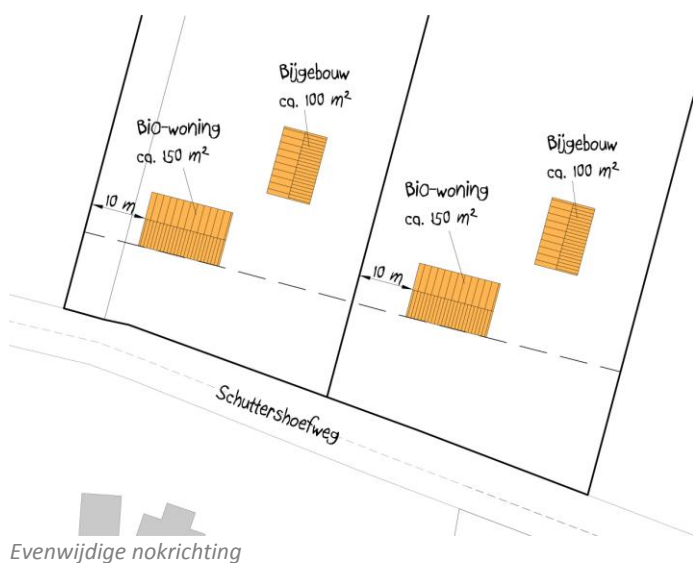
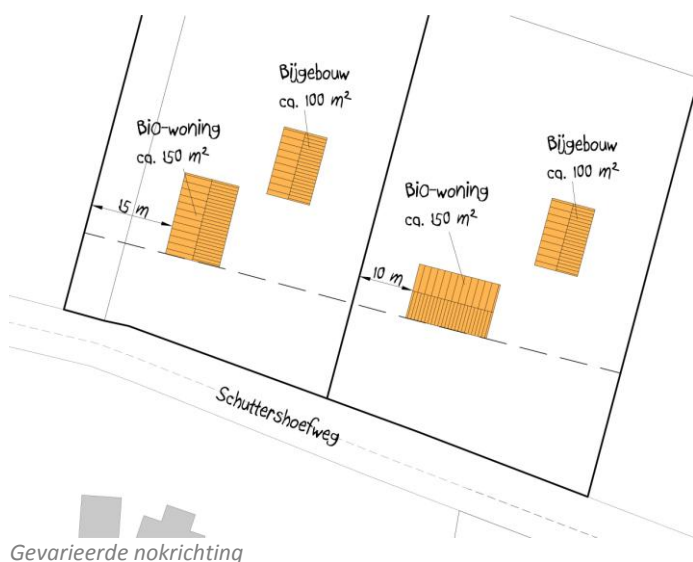
'Vertuining' van het platteland dient te worden voorkomen. Daarom is het opstellen van een tuinontwerp verplicht. In het tuinontwerp wordt duidelijk dat de tuin door een landschappelijke erfbeplanting dient te zijn ingepast in het omringende landschap.

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.

Hieronder zijn twee variantie weergegeven hoe eventueel de woningen kunnen worden geplaatst.



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 renvooi 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

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 2 opgenomen. De gronden zijn aangewezen voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft de onderdelen die zijn doorlopen voor het zekerstellen van de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan 'Schuttershoefweg ong. te Chaam'. Paragraaf 7.2 bevat de resultaten van het overleg en de reactie van gemeentezijde daarop. Op het vooroverleg gemaakte opmerkingen zijn steeds kort samengevat en vervolgens puntsgewijs beantwoord. In paragraaf 7.3 komt de economische uitvoerbaarheid aanbod.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 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.

7.2.2 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.

7.2.3 Resultaten ontwerpbestemmingsplan

Provincie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft een zienswijze ingediend over dit ontwerpbestemmingsplan. De te behalen en vereiste kwaliteitsverbetering wordt onvoldoende gemotiveerd geacht. Een inzichtelijke verantwoording ontbreekt waarin is onderbouwd op welke wijze de bestemmingswinst van de te realiseren woonbestemming (2 x 8.000 m²) zich verhoudt met de kwaliteitsverbetering. Er wordt gevraagd 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 op de slooplocaties sloop plaatsvindt.

In verband met zorgvuldig ruimtegebruik worden de bouwblokken voor de bestemmingen Wonen te groot geacht.

Ministerie van defensie

Het ministerie van defensie heeft een zienswijze ingediend, die inhoudt dat de bebouwingsvrije zone van 5 meter uit het hart van de aan de Schuttershoefweg gelegen militaire brandstofleiding niet is bestemd.

Achmea Rechtsbijstand

Achmea Rechtsbijstand heeft een zienswijze ingediend namens de heer Van Raak, Schuttershoefweg 1 te Chaam. Door het bouwplan zal het woongenot van de heer Van Raak worden aangetast. Het bestemmingsvlak Wonen reikt tot 80 meter diep in het agrarische perceel. Hierdoor hebben toekomstige bewoners vanuit de nieuwe woningen direct zicht op het perceel van de heer Van Raak, zodat zijn privacy wordt aangetast. Er wordt gepleit voor het maximeren van de diepte van het bouwvlak op 50 meter.

Er wordt aangegeven dat om planschadevergoeding zal worden verzocht. Als alternatief wordt voorgesteld om langs de inrit van de heer Van Raak een bomenrij of een hoge haag te planten zodat de inkijk sterk verminderd.

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

Provincie Noord-Brabant

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 Schuttershoefweg worden twee woningen toegevoegd. Hiervoor wordt op de locaties Vianenstraat 2, Bosweg 1, Wildertstraat 2 en Kleistraat 2b te Chaam in totaal 6.000 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 afzonderlijke bijlage toegevoegd.

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. Het terug brengen van de oppervlakte aan bestemmingsvlak betekent dat de diepte van de bestemmingsvlakken maximaal 65 meter wordt.

In de zienswijze van de provincie wordt opgemerkt dat de kwaliteitsverbetering op de slooplocaties niet is zeker gesteld, omdat de initiatiefnemer geen eigenaar is. In de anterieure overeenkomst is opgenomen dat de sloop dient plaats te vinden voor het vaststellen van het bestemmingsplan. Op deze wijze is het niet noodzakelijk dat de initiatiefnemer ook eigenaar van de slooplocatie is. De sloop kan op allerlei manieren juridisch worden geregeld. De bewijsstukken van de sloop van de bebouwing zijn als afzonderlijke bijlage aan het onderhavige bestemmingsplan toegevoegd.

Ministerie van defensie

De zone langs de brandstofleiding is inderdaad niet in het bestemmingsplan opgenomen. In deze zone was echter geen bebouwing gepland. De zone wordt in het bestemmingsplan aangepast.

Achmea Rechtsbijstand

Het bestemmingsvlak wordt beperkt tot 65 meter diepte. De landschappelijke inpassing wordt aangepast. Het resterende gedeelte van het perceel behoudt de agrarische bestemming en dient dan ook dienovereenstemming te worden gebruikt.

Ambtshalve wijziging

Naast de inrit tot Schuttershoefweg 1 ligt een sloot. Deze sloot heeft waterafvoerende en infiltrerende functie en blijft behouden. Naast de sloot ligt op het agrarisch terrein van de initiatiefnemer eveneens een pad. Dit pad vervalt. In het bestemmingsplan is de landschappelijke inpassing onvoldoende opgenomen. Voorgesteld wordt om een paragraaf hierover op te nemen, waarbij een 5 meter brede houtwal parallel aan de woonbestemming wordt toegevoegd en als zodanig wordt bestemd. De sloot kan in deze strook worden opgenomen. Hiermee wordt tevens tegemoet gekomen aan de zienswijze van de heer Van Raak en wordt voldaan aan landschappelijke inpassing die aan deze zijde van de kavels een toegevoegde waarde heeft.

Het bestemmingsplan bevat een fout in de naam. Er is een tussen – s- vergeten in Schuttershoefweg. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan op dit onderdeel gewijzigd vast te stellen als bestemmingsplan Schuttershoefweg ong. te Chaam en de naam van het GML-bestand te wijzigen in NL.IMRO.1723.bpschuttershoefweg in plaats van NL.IMRO.1723.bpschuttershoefweg.

7.3 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 ontwikkeling op de locatie 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

Naam van de berekening: Nog niet bekend

Gemaakt op: 18-01-2011 8:45:32

Rekentijd: 0:00:02

Naam van het bedrijf: Schuttershoefweg 3 Chaam

Berekende ruwheid: 0,28 m

Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	Stal 1	119 292	391 416	5,0	3,2	0,40	4,00	5 719
2	Stal 2	119 310	391 451	6,9	4,0	0,50	4,00	12 070
3	Stal 3 +3a	119 332	391 453	1,5	4,3	0,50	0,40	9 137
4	Stal 1a	119 322	391 381	1,5	1,5	0,50	0,40	1 446
5	Stal 4	119 283	391 476	1,5	3,8	0,50	0,40	3 502

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
6	1e woning	119 189	391 422	14,0	12,0
7	2e woning	119 141	391 435	14,0	7,7

