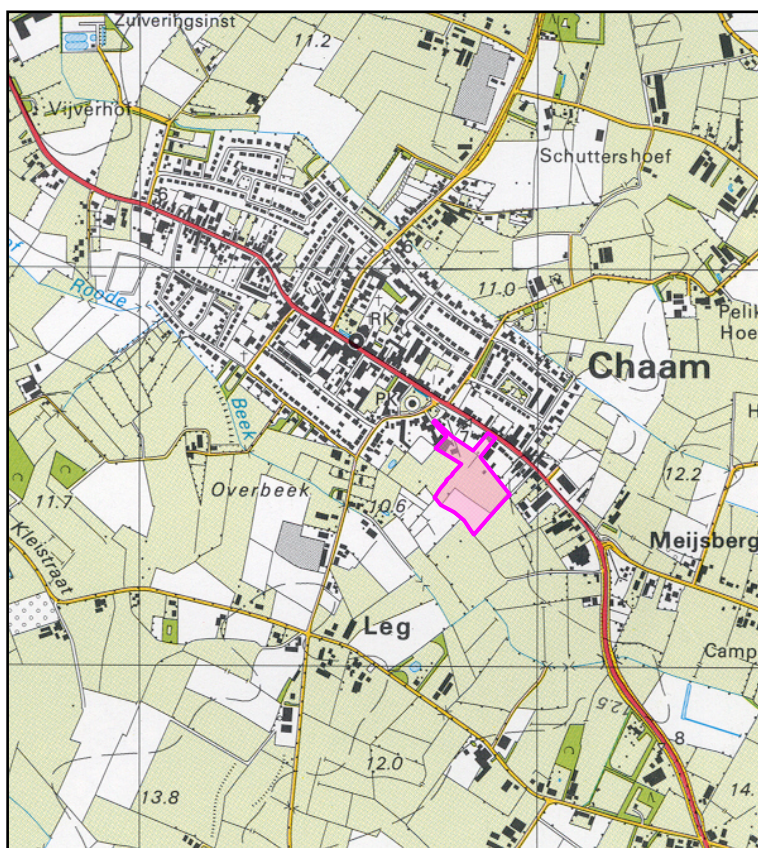


INHOUD

1.	INLEIDING	3
1.1.	Algemeen	3
1.2.	Plangebied: ligging en omvang	3
1.3.	Aanpak en werkwijze	3
1.4.	Leeswijzer	4
2.	RUIMTELIJK BELEIDSKADER	5
2.1.	Provinciaal beleid	5
2.2.	Gemeentelijk beleid	8
3.	BESCHRIJVING PLANGEBIED	17
3.1.	Historische situatie	17
3.2.	Huidige situatie	17
4.	HET PLAN	21
4.1.	De stedenbouwkundige opgave	21
4.2.	Structuurschets	21
4.3.	Richtbeeld	23
4.4.	Beeldkwaliteitplan	26
5.	FASERING	27
6.	UITVOERINGSASPECTEN	29
6.1.	Relatie met de Wet geluidhinder	29
6.2.	Hinder van bedrijven	29
6.3.	Bodem	29
6.4.	Waterhuishouding	30
6.5.	Natuur en ecologie	34
6.6.	Duurzaam bouwen	35
6.7.	Archeologische aspecten	36
6.8.	Cultuurhistorische aspecten	37
6.9.	Financieel-economische uitvoerbaarheid	38
7.	TOELICHTING OP DE JURIDISCHE REGELING	39
7.1.	Plansystematiek	39
7.2.	Beschrijving van de juridische regeling	39
7.3.	Regeling van de afzonderlijke bestemmingen	41
7.3.1.	Artikel 5 Woningen, laagbouw	41
7.3.2.	Overige bestemmingen	44
8.	Procedure	45

Ligging van het plangebied



1. INLEIDING

1.1. Algemeen

Het bestemmingsplan “Den Brabander – eerste fase” betreft het eerste deel van de nieuwste uitbreidingslocatie binnen de gemeente Alphen-Chaam. De locatie is gelegen ten zuidoosten van de kern van Chaam en grenst direct aan het bestaande bebouwde gebied.

De locatie is reeds in beeld sinds de gemeentelijke herindeling van Alphen-Chaam in 1997. De uitbreidingslocatie is opgenomen in het Centrumplan Chaam (2001) alsmede in de StructuurvisiePlus (2001). Tevens is er reeds voor het uitbreidingsplan een startnotitie vervaardigd, op basis waarvan de gemeente Alphen-Chaam groen licht heeft verkregen van de provincie Noord-Brabant om een bestemmingsplan voor het uitbreidingsgebied in procedure te brengen.

Met de keuze voor juist deze locatie als uitbreidingslocatie is beoogd de (cultuur)historisch gegroeide opbouw van het dorp Chaam te continueren. Een belangrijke element daarbij is om ook bij deze uitbreiding ‘binnen de beken’ te blijven.

Inmiddels is voor de uitbreidingslocatie als geheel een verkavelingsplan opgesteld. De volgende stap die genomen dient te worden is het juridisch vastleggen van dit plan. Dat zal, voor het eerst te bouwen deel van de uitbreidingslocatie, gebeuren middels onderhavig bestemmingsplan.

In deze toelichting zal het bestemmingsplan voor uitbreidingslocatie “Den Brabander – eerste fase” worden beschreven. Hierin zal het eerste deel van de gehele uitbreidingslocatie worden geregeld. Het betreft concreet de realisatie van 42 woningen in verschillende typologieën. Groenvoorzieningen en de realisatie van buffers voor de waterberging maken een belangrijk onderdeel uit van het plan.

1.2. Plangebied: ligging en omvang

Het onderhavige bestemmingsplan betreft het nieuwste uitbreidingsgebied van de kern Chaam in de gemeente Alphen-Chaam. De locatie ligt aan de zuid-oostzijde van de kern aan de Groote of Roode Beek op de grens met het buiten-gebied.

Aan de noordoost en noordwestzijde van het plangebied is de achterzijde van lintbebouwing gelegen die respectievelijk de Ulicotenseweg en Baarleseweg begrenst. De zuidwestzijde van het plangebied grenst aan het waardevolle beekdal van de Groote of Roode Beek en het buitengebied.

1.3. Aanpak en werkwijze

Er is voor gekozen niet de gehele uitbreidingslocatie binnen het plangebied van dit bestemmingsplan op te nemen. Alleen de eerste fase van het verkavelingsplan wordt geheel uitgewerkt. Hier krijgen de te bouwen woningen een directe bouwtitel. De tweede en derde fase van het totale verkavelingsplan zijn in het geheel niet binnen dit bestemmingsplan opgenomen. Ontwikkeling van deze fases vindt pas plaats op middellange termijn.

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het ruimtelijk beleidskader behandeld. Hierna wordt in hoofdstuk 3 het plangebied besproken en in hoofdstuk 4 de opzet van het plan. Hoofdstuk 5 bevat de fasering en hoofdstuk 6 de uitvoeringsaspecten. In hoofdstuk 7 tenslotte volgt de opzet van de juridische regeling. In hoofdstuk 8 volgt tot slot een beknopt verslag van de doorlopen procedure.

Gelet op de omvang van de bij deze toelichting behorende bijlagen, is ervoor gekozen deze bijlagen in een apart boekwerk uit te voeren.

2. RUIMTELIJK BELEIDSKADER

2.1. Provinciaal beleid

Streekplan 2002 "Brabant in balans"

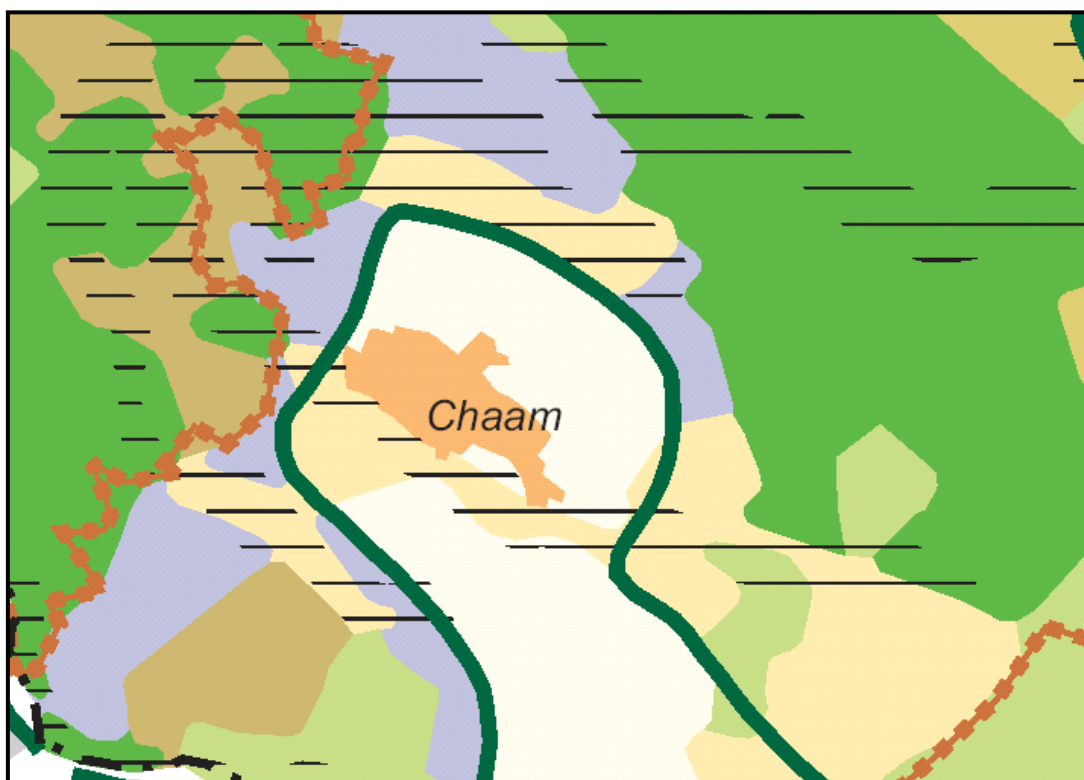
Het streekplan probeert aan te geven hoe de kernkwaliteiten van de provincie behouden en versterkt kunnen worden. Dit betekent dat bij het ruimtelijk faciliteren van nieuwe economische ontwikkelingen meer aandacht wordt geschonken aan ecologische en sociaal-culturele aspecten. Met andere woorden: zorgvuldiger ruimtegebruik. Bij de verwezenlijking van deze hoofddoelstelling worden vijf leidende principes gehanteerd:

1. Meer aandacht voor de onderste lagen. Bij de beoordeling, initiëring en ondersteuning van ruimtelijke ontwikkelingen wordt de lagenbenadering gehanteerd. De onderste lagen krijgen hierbij meer aandacht. Dit zijn respectievelijk het watersysteem, de bodemtypologie, de geomorfologie en de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische (landschaps-)waarden als eerste laag en de infrastructuur als tweede laag. Bij de eerste laag ligt het accent op behoud en versterking, bij de tweede laag gaat het om intensivering van de gebruiksmogelijkheden. In principe is het netwerk van stroomwegen in Brabant immers zo goed als afgerond, zo stelt het plan.
2. Zuinig ruimtegebruik. Principe is dat de economische groei gepaard gaat met een minder dan evenredige groei van het ruimtebeslag. Intensivering, inbreiding en herstructurering alsmede meervoudig gebruik van bestaand bebouwd gebied gaan voor uitbreiding. Als steden toch uitbreiden moet dit elders gecompenseerd worden, het zogenaamde "rood-met-groen" principe.
3. Concentratie van verstedelijking in de vijf stedelijke regio's. Hier worden de woningen, de bedrijventerreinen en de infrastructuur geconcentreerd. In de landelijke regio's staat voorkoming van verdere aantasting van het buitengebied centraal. In deze regio's mogen ten hoogste zoveel woningen worden gebouwd als noodzakelijk is voor de natuurlijke bevolkingsgroei. Ook mogen hier uitsluitend kleine en middelgrote bedrijven gevestigd zijn. Het aansnijden van nieuwe ruimte voor verstedelijking mag in deze gebieden alleen plaatsvinden als vast is komen te staan dat de bouwopgave voor wonen of werken niet binnen bestaand bebouwd gebied kan plaatsvinden. Zowel voor de landelijke als de stedelijke regio's worden uitwerkingsplannen gemaakt, waarin het beleid nader zal worden geconcretiseerd.
4. Zonering van het buitengebied. Het buitengebied blijft bestemd voor landbouw, natuur en recreatie. De laatste twee worden steeds belangrijker. Het streekplan gaat uit van een zonering van het buitengebied. In de groene hoofdstructuur (GHS) staat de natuurfunctie voorop, in de agrarische hoofdstructuur (AHS) de instandhouding van de landbouw. De zoneringen zijn een belangrijk richtpunt voor revitalisering en zullen hun doorvertaling krijgen in reconstructie- en gebiedsplannen.

Uitsnede uit plankaart 1 HOOFDSTRUCTUUR



Uitsnede uit plankaart 2 ELEMENTEN VAN DE ONDERSTE LAAG



5. Grensoverschrijdend denken en handelen.

In het streekplan wordt gewezen op het grensoverschrijdende karakter van het natuurlijk systeem en van menselijke activiteiten. Dit vraagt in toenemende mate om grensoverschrijdend denken en handelen en om intergemeentelijke, interprovinciale en internationale afstemming. De provincie wil hieraan in het ruimtelijk beleid meer vorm geven.

Uit de plankaarten behorende bij dit streekplan (zie nevenstaande pagina) blijkt dat voor de onderhavige uitbreidingslocatie de volgende zaken gelden:

- De uitbreidingslocatie ligt gedeeltelijk binnen de Agrarische Hoofdstructuur – accent landbouw, subaccent overig. In deze gebieden krijgt de landbouw in beginsel de ruimte om zich in de door haar gewenste richting te ontwikkelen.
- Een deel van de uitbreidingslocatie ligt binnen de Groene Hoofdstructuur – accent landbouw, subaccent natuurontwikkelingsgebied. Deze gebieden bestaan uit landbouwgronden (vooral in beekdalen en uiterwaarden), die bijzonder geschikt zijn voor het ontwikkelen van nieuwe natuur. In de natuurontwikkelingsgebieden gaat het erom dat ruimtelijke ingrepen achterwege blijven, die natuurontwikkeling in de nabije of verdere toekomst kunnen frustreeren.
- De uitbreidingslocatie als geheel ligt hiernaast in een zoekgebied voor regionale waterberging. Totdat de regionale waterbergingsgebieden definitief zijn aangewezen, wordt in de zoekgebieden met de ontwikkeling van grootschalige, kapitaalintensieve functies, zoals woonwijken, alleen ingestemd, als uit een watertoets is gebleken, dat hierdoor de geschiktheid van het zoekgebied voor waterberging niet verloren gaat.

Overig provinciaal beleid

Het streekplan bepaalt dat Gedeputeerde Staten periodiek een bevolkings- en woningbehoefteprognose vaststellen op grond waarvan zij per stedelijke en landelijke regio het aantal te bouwen woningen bepalen. Gedeputeerde Staten hebben ter uitvoering hiervan de “Bevolking- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisatie 2002” vastgesteld.

Vanuit de beleidsbeginselen uit het Streekplan 2002 is gekozen voor een benadering waarbij enerzijds kwaliteitsaspecten meer aandacht krijgen (naast “hoe” dus ook “waar”, “voor wie” en “wat”), en anderzijds de problematiek op regionale schaal wordt bekeken.

De programma-indicatie die per gemeente wordt weergegeven, is, naast de kwalitatieve aspecten, onderdeel van het toetsingskader op grond waarvan ruimtelijke plannen van gemeenten worden beoordeeld. Hiernaast is het woningbouwprogramma geactualiseerd, waarbij de indeling in regio’s wordt gebruikt. Alphen-Chaam ligt hierbij in de regio Zundert en omstreken.

Voor de gemeente Alphen-Chaam gelden de volgende cijfers:

Indicatie toename woningvoorraad						
	2002	2005	2010	2015	2020	Index *
Regio Zundert e.o.	22.500	23.000	23.600	24.100	24.400	105,8
<i>Groeisaldi</i>		500	600	500	300	
Gemeente Alphen-Chaam	3.525	3.635	3.710	3.815	3.885	106,3
<i>Groeisaldi</i>		110	75	105	70	

- Groei index tussen 2000 en 2010 (2000=100)

2.2. Gemeentelijk beleid

StructuurvisiePlus Alphen-Chaam, 2001

Deze StructuurvisiePlus moet een integrale gebiedsdekkende ruimtelijke visie geven op de in 1997 ontstane gemeente Alphen-Chaam. De beleidsvisie dient met name de ruimtelijke kwaliteit te bepalen en de contouren te schetsen voor duurzame (economische) ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. Er wordt gezocht naar een beleidslijn die de kwaliteit van het landschap zal veiligstellen en verbeteren, daarbij ruimte biedend aan ontwikkelingen die inmiddels zijn ingezet, of die ook in de toekomst de kwaliteiten van de gemeente op duurzame wijze zullen handhaven. Er wordt gekozen voor het rustige, natuurlijke en agrarische imago van de gemeente.

De basis voor deze structuurvisie is de driedelige vraag die de gemeente heeft, waarop doelmatig ruimtelijk beleid een antwoord zal moeten geven.

1. Leefbare woonomgeving
2. Economisch draagvlak
3. Natuur en landschap

Zonering

Voor de vernieuwing van het buitengebied wordt een integrale zonering gehanteerd, in landbouwon ontwikkelingsgebieden, verwevingsgebieden en extensiveringsgebieden. Het plangebied valt binnen een verwevingsgebied. In deze gebieden kunnen de functies landbouw, wonen en natuur met elkaar worden verweven. Voor intensieve vormen van landbouw is geen plaats.

In deze gebieden worden alle activiteiten geweerd, die belastend kunnen zijn voor schoon grondwater. De beken moeten meer ruimte krijgen voor natuurontwikkeling en waterberging. Hier moet water vastgehouden worden om de afvoerpieken te beperken.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is een belangrijk uitgangspunt dat de gemeente hanteert. Water neemt hierin een belangrijke plaats in. Voor het verbeteren van de waterkwantiteit is het van belang dat hemelwater optimaal kan infiltreren. Het plangebied als geheel is als zone direct langs de Groote of Roode Beek onderdeel van een lokaal kwelgebied, waar ondiepe kwel plaatsvindt. De hoge grondwaterstanden en de slecht doorlatende toplaag van leemafzettingen zorgen ervoor dat het gebied niet

geschikt is voor infiltratie. Voor wat betreft waterkwaliteit is de realisatie van de Groene Hoofdstructuur (GHS) een voorwaarde.

Natuur

De structuur van de beekdalen (die typisch zijn voor de gemeente) dient te worden versterkt. Doelmatig water-kwantiteitsbeheer en versterking van de natuurwaarde van de beken is hierbij van belang. De beken zijn onderdeel van de GHS en kunnen worden ingericht en beheerd als ecologische verbindingzones tussen de grote natuurgebieden.

In het provinciale Waterhuishoudingsplan 2+ heeft de Groote of Roode Beek de functie waternatuur en de direct omliggende gronden de functie water voor de GHS-landbouw. De gronden direct achter de Baarleseweg hebben een functie voor de AHS-landbouw. Tevens maken de gronden onderdeel uit van het EHS-reservaatgebied.

Woningbouw

Voor woningbouw dient bij de drie belangrijke kernen (waaronder Chaam) ruimte te zijn voor een beperkte groei; afgestemd op reeds ingezet beleid. Omdat het bouwen voor de natuurlijke groei uiteindelijk zal leiden tot ontgroening en vergrijzing, is de gemeente van mening dat een (gematigd) positief migratiesaldo nodig is om een evenwichtige bevolkingsopbouw en daarmee de leefbaarheid in de kernen te garanderen. Het (nieuwe) wonen in het buitengebied wordt niet bevorderd; daar ligt immers de prioriteit bij de drie pijlers: de natuur, de landbouw en recreatief medegebruik van het landschap.

45% van de binnen de komende tien jaar te bouwen woningen (250 à 300) moet plaatsvinden binnen Chaam. Dit zijn 113 tot 135 woningen.

Chaan

Specifiek voor Chaam wordt gesteld dat de huidige structuur bepalend is: de bebouwde kom op de hoge rug; aan de noord- en zuidzijde begrensd door de twee beken. Tussen Chaam en de Groote of Roode Beek kan een uitbreiding worden ingepast. Het meest zuidelijke gedeelte ervan zal in een open landschappelijke opzet worden gerealiseerd. Langs de Groote of Roode Beek dient een strook van minimaal 50 meter vrij van bebouwing te blijven, zodat het beekdal voldoende maat houdt.

Gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid

Het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid kent vier belangrijke inhoudelijke hoofdthema's:

- Nieuwbouwprogrammering
- Beheer van de bestaande woningvoorraad
- Huisvesting van aandachtsgroepen
- Woonruimteverdeling

Wat betreft de nieuwbouwprogrammering wordt gesteld dat, gezien de relatief beperkte omvang van de woningvoorraad, het programma een strategische toevoeging op de reeds aanwezige woningvoorraad dient te zijn. In het kader van behoud van leefbaarheid en een evenwichtige leeftijdsopbouw moeten ook aan

startende huishoudens mogelijkheden worden geboden. Ook zijn ouderen een bijzondere aandachtsgroep. Het gewenste woningbouwprogramma dient dus met name op deze twee aandachtsgroepen geconcentreerd te zijn. Wat betreft Chaam blijkt er een relatief grote vraag door ouderen te zijn, Het bouwprogramma omvat 215 woningen in de periode tussen 1999 en 2004. 45% hiervan moet plaatsvinden binnen Chaam.

Nota Noodzaak Uitbreidingen, 2001

Deze notitie probeert antwoord te geven op de vraag of de binnen de gemeente voorgenomen uitbreidingen passen binnen het provinciale woningbouwbeleid. Aanleiding was, naast het algemene ruimtelijke provinciale beleid, een uitspraak van de Provinciale Planologische Commissie over uitbreidingswijk Den Brabander (d.d. 23 maart 2000): "Bij de advisering over de Centrumvisie Chaam (13-9-1999) heeft de commissie gewezen op de prioriteit voor herinvulling en herstructurering van bestaand stedelijk gebied boven uitbreiding. Dit inzicht is onontbeerlijk voor het aantonen van de noodzaak tot ontwikkeling van dit woongebied. Het tijdstip van ontwikkeling van het nieuwe woongebied staat daarom nog ter discussie."

In de notitie worden ruimtevraag en –aanbod met elkaar geconfronteerd. Voor Chaam blijkt dat er (in 2000) 324 huishoudens staan ingeschreven voor een koopwoning of bouwgrond. Uit de analyse van het aanbod blijkt dat er een vijftal inbreidingslocaties binnen Chaam te vinden zijn voor in totaal 38 woningen tot 2010.

Uit de volgende tabel uit de notitie blijkt dat het gemeentelijke uitbreidingsprogramma bijna precies overeenkomt met de provinciale woningbehoefteprognose (actualisatie 2000), gecorrigeerd met de capaciteit van de inbreidingslocaties binnen de gemeente. Hiermee is beargumenteerd dat de uitbreidingen (op basis van de provinciale cijfers) nodig zijn.

Provinciale woningbehoefteprognose			
Capaciteit uitbreidingen	2000-2005	2005-2010	Totaal
Provinciale cijfers	150	70	220
Capaciteit inbreidingen	47	15	62
Woningbehoefte niet mogelijk op inbreidingslocatie	103	55	158
Gemeentelijk uitbreidingsprogramma			
Capaciteit uitbreidingen	2000-2005	2005-2010	Totaal
Den Brabander	29	25	54
Overige uitbreidingen	72	33	105
Totaal	101	58	159

De volgende opmerkingen dienen bij deze notitie te worden gemaakt:

- Er wordt nog van een andere fasering van het uitbreidingsplan Den Brabander uitgegaan, dan in dit bestemmingsplan (zie hoofdstuk 5).
- Hiernaast dient te worden vermeld dat de woningbehoefteprognose van de provincie in 2002 is geactualiseerd. Deze cijfers zijn voor wat betreft de periode tot 2005 gelijk, voor de periode hierna zijn ze iets hoger.

Extra contingenten

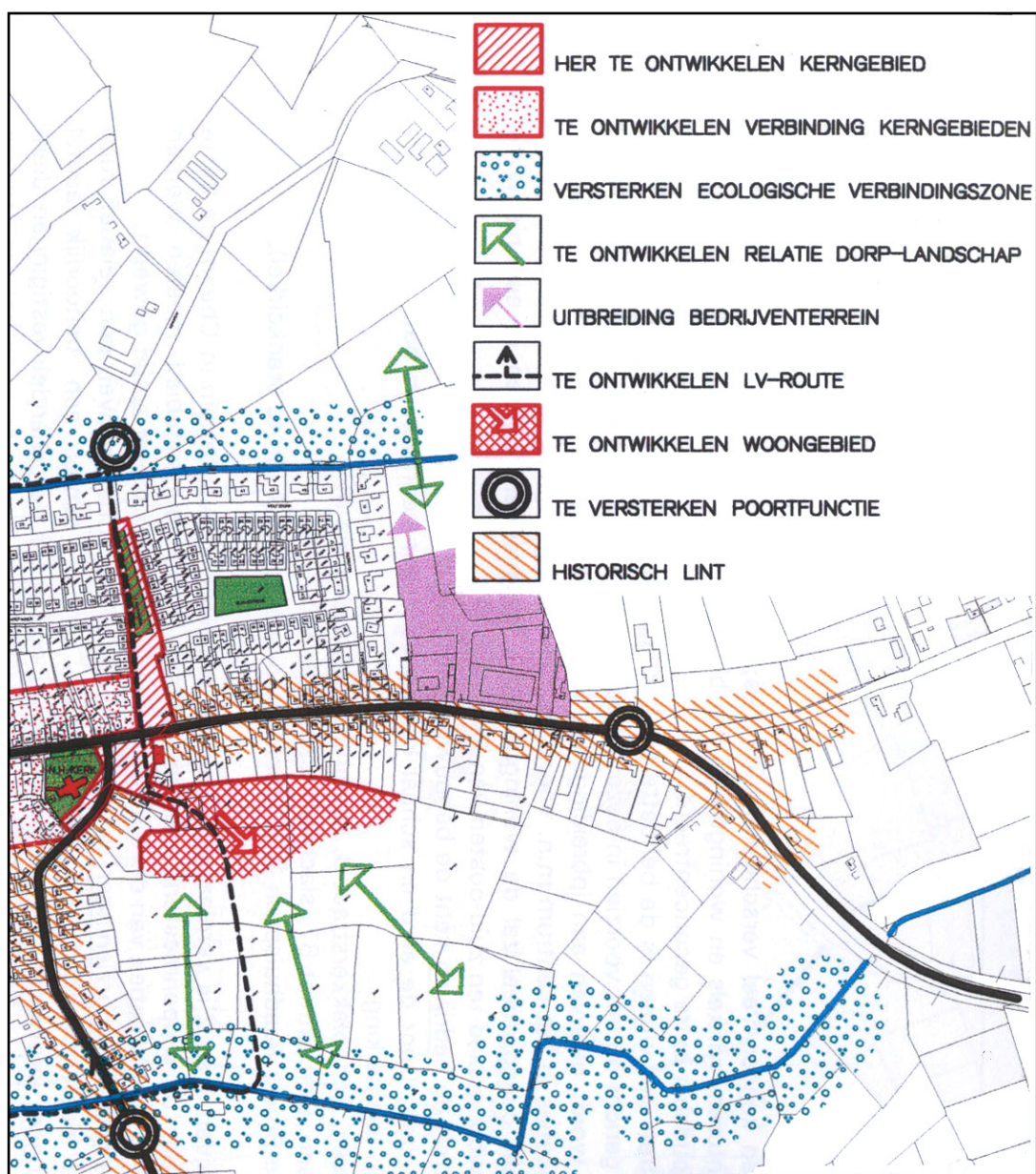
In het kader van de provinciale notitie “Bouwen in kleine kernen” zijn door de gemeente bij de provincie extra contingenten aangevraagd. De provincie heeft, om de gemeente kans te geven de huisvestingsproblematiek voor starters en ouderen op te lossen, aan het verzoek gehoor gegeven en extra contingenten toegekend. Hiermee zijn er voor Den Brabander extra woningen “verkregen”.

Momenteel wordt er gewerkt aan het uitwerkingsplan Zundert en omgeving van streekplan “Brabant in Balans”. Afgesproken is dat tot en met 2004 de gemeenten die deel uitmaken van deze regio over hun eigen contingenten kunnen beschikken. Hierna zullen de contingenten op de schaal van de regio Zundert e.o. worden verdeeld. Voor de looptijd van uitbreidingsplan Den Brabander na 2004 (tussen 2005 en 2008) wordt alvast een voorschot van 5 woningen genomen. Deze woningen zullen worden gebouwd conform het uitwerkingsplan.

Het totale plaatje voor den Brabander wordt hiermee tot en met 2004 als volgt:

Direct te bouwen uit beschikbare contingenten	24 woningen
Direct te bouwen uit extra contingenten e.d.	13 woningen
Voorschot op uitwerkingsplan Zundert e.o.	5 woningen
Totaal	42 woningen

Beleidskaart uit Centrumvisie Chaam, 2001



Centrumvisie Chaam, 2001

Doelstelling van deze centrumvisie is het geven van een aantrekkelijk, integraal ruimtelijk en functioneel toekomstbeeld voor het centrum van Chaam binnen het ruime kader van de kern Chaam als totaal.

Eén van de subdoelstellingen is het bieden van aanknopingspunten voor “bekende” nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, zoals het geplande nieuwe woongebied ten zuidoosten van de kern.

In de ruimtelijke analyse wordt onder meer gesteld dat de randen van het dorp, die door de uitbreidingen in de afgelopen eeuw steeds meer opgeschoven zijn richting de beken, nu de meest interessante gebieden zijn. Helaas is de interessante overgang tussen landschap en dorp nauwelijks te ervaren, op enkele plekken na. De relatie dorp-landschap zal in de toekomst zeker versterkt moeten worden, aangezien de twee beken, die het dorp begrenzen, toch kenmerkend zijn voor het dorp en Chaam identiteit kunnen verlenen. Uit de analyse blijkt ook dat naast het nog schaarse aantal open gebieden langs de beken één groot gebied nog open is tussen dorpskern en de Groote of Roode Beek, oostelijk van de Ulicotenseweg, zuidoostelijk van het dorp.

In het beleid wordt voorgesteld dat dit gebied gebruikt wordt voor de ontwikkeling van een nieuw woongebied, waarbij geprobeerd moet worden de beek bij het dorp te betrekken. De nog open gebieden langs de Groote of Roode Beek moeten hierbij zoveel mogelijk open worden gehouden, er moet een goede relatie tussen dorp en landschap gecreëerd worden, en er dient een nieuwe langzaamverkeersverbinding tussen de twee beken ontwikkeld te worden.

Het beleid richt zich hiernaast op het versterken van de centrumknoop rond de N.H. Kerk en het Raadhuis. Onderdeel van de plannen is de realisatie van een directe verbinding met het achterliggende nieuwe woongebied.

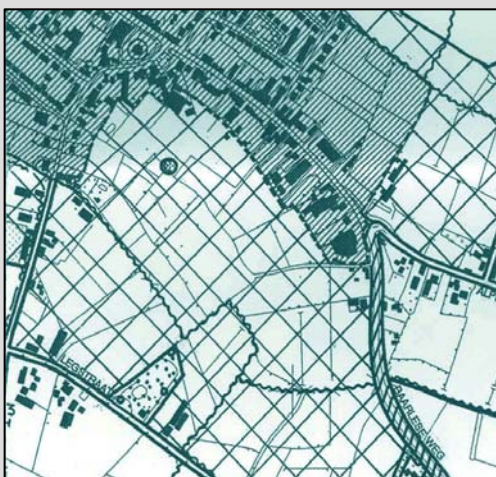
Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied is “Bestemmingsplan Buitengebied Chaam”, uit 1998. Op pagina 14 is een aantal uitsneden van het kaartmateriaal uit dit plan afgedrukt.

Uit het beleidsdeel van de toelichting blijkt dat natuurontwikkeling belangrijk is. Met name in de beekdalen van de Chaamse beken liggen mogelijkheden voor de ontwikkeling en versterking van de ecologische functie. Dit blijkt ook uit de ontwikkelingskaart van het bestemmingsplan, waarbij de Groote of Roode Beek en een zone aan weerszijden als “natuurontwikkelingsgebied” staat aangegeven. Een ruimere zone hieromheen, voor een deel gelegen binnen het plangebied van onderhavig bestemmingsplan valt op deze kaart binnen de “Groene Hoofdstructuur”. Het gehele gebied valt, zo blijkt uit de hulpkaart hieronder binnen de aanduiding “voor natuurbehoud en –ontwikkeling bepalende grondwaterstanden”. Instandhouding van de waterstanden in dit gebied is heel belangrijk.

Hiernaast wordt behoud van de cultuurhistorische karakteristiek van het buitengebied en de verscheidenheid van het landschap, belangrijk gevonden. Uit de hulpkaart blijkt dat het grootste deel van het plangebied de aanduiding “kleinschalig gebied” krijgt.

Bestemmingsplan “Buitengebied Chaam”



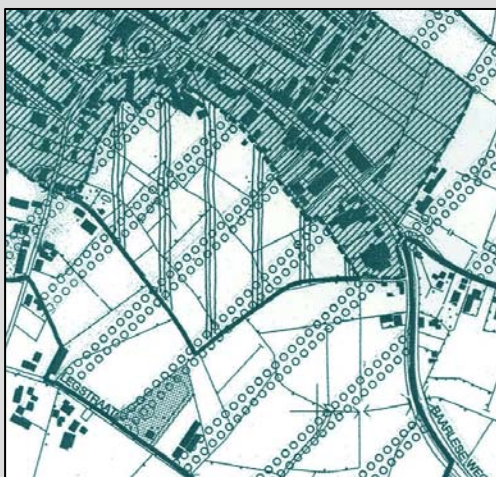
Uitsnede uit hoofdbestemmingskaart

-  Topografische ondergrond
-  Buiten het bestemmingsplan
-  Agrarisch gebied met landschappelijke waarde –Al–



Uitsnede uit ontwikkelingskaart

-  Topografische ondergrond
-  Buiten het bestemmingsplan
-  Groene Hoofdstructuur
-  Natuurontwikkelingsgebied
-  Lint (1A=Menging van functies)



Uitsnede uit hulpkaart

-  Topografische ondergrond
-  Buiten het bestemmingsplan
-  Voor natuurbehoud en ontwikkeling bepalende grondwaterstanden.
-  Kleinschalig gebied

Uit de hoofdbestemmingenkaart van het bestemmingsplan blijkt dat over het gehele plangebied de bestemming “agrarisch gebied met landschappelijke waarde” ligt. Deze hoofdbestemming ligt op gebieden die op de hulpkaart zijn gedifferentieerd als gebieden met landschappelijke, cultuurhistorische of abiotische waarden. De juridische regeling is gericht op het behoud van deze waarden.

Startnotitie Woongebied Den Brabander, 2001

Deze startnotitie is opgesteld als eerste stap in de ontwikkeling van het nieuwe woongebied Den Brabander te Alphen-Chaam. Op basis van deze notitie heeft de gemeente het na te streven ambitieniveau vastgesteld.

In de startnotitie zijn de gezamenlijke uitgangspunten en randvoorwaarden vastgelegd die de basis vormen voor de verdere uitwerking van het plangebied. Een belangrijke rol bij de gezamenlijke doelstellingen en uitgangspunten voor het betreffende plangebied was weggelegd voor het plan Overbeek. Dit plan behelst een in concept zijnde inrichtingsvisie met betrekking tot het gehele beekdal.

Belangrijk uitgangspunt was dat de woninguitbreiding structureel ingepast dient te worden in haar omgeving. Het komen tot een goede inpassing is hierbij niet het enige doel. Behoud van structuren, patronen en elementen in het landschap zijn de belangrijkste structurerende dragers van het plan. De Groote of Roode Beek is hierbij een belangrijk bestaand element.

Onderdeel van de startnotitie is een integrale structuurschets waarbij de gedachten en uitgangspunten verbeeld zijn. In paragraaf 4.2 wordt deze structuurschets verder besproken.

De notitie is in nauwe samenwerking tussen diverse organisaties tot stand gekomen.

3. BESCHRIJVING PLANGEBIED

3.1. Historische situatie

Het gebied rond Chaam vormt een oud agrarisch cultuurlandschap. De landschappelijke basisstructuur wordt gevormd door beekdalen en zwakglooiende dekzandruggen.

De naam Chaam verwees oorspronkelijk naar een groter gebied, een gebied met de gehuchten Snijders-Chaam, Dassemus, Ginderdoor, Houtgoor en Leg. Het huidige dorp is ontstaan ter hoogte van het gebied dat nu bekend staat als de Driehoek. Dit was in vroeger tijden een centraal punt en een kruising van wegen. Gezien haar centrale ligging werd besloten hier de centrale kerk te bouwen voor alle omringende gehuchten en buurtschappen. Deze kerk was vroeger een R.K. Kerk en is nu de N.H. Kerk, de grootste protestantse kerk van Zuid-Nederland. Rondom deze kerk is vervolgens na verloop van tijd een concentratie van bebouwing ontstaan.

Met deze ontstaansgeschiedenis behoort het dorp tot de categorie 'tiendakkerdorpen'.

De ligging van de kern Chaam heeft direct te maken met de geomorfologische situatie en is ook sterk bepalend geweest voor de vorm ervan. Chaam ligt in de lengte over een zandrug en wordt aan noordelijke en zuidelijke zijde begrensd door beken (de Chaamse beken). Dit maakt de inbedding van het dorp in het landschap. De planmatige uitbreidingen die in de tweede helft van de vorige eeuw bij de kern werden gerealiseerd, zijn met name aan weerszijden van de oude lintbebouwing. De langwerpige vorm van het dorp is hierbij niet wezenlijk aangetast.

In de occupatiegeschiedenis behoorde het huidige plangebied van Den Brabander tot de zogenaamde madelanden. Langs de Groote of Roode Beek lagen de groenlanden, de laagste en natste delen werden madelanden genoemd. Deze waren alleen geschikt als hooiland.

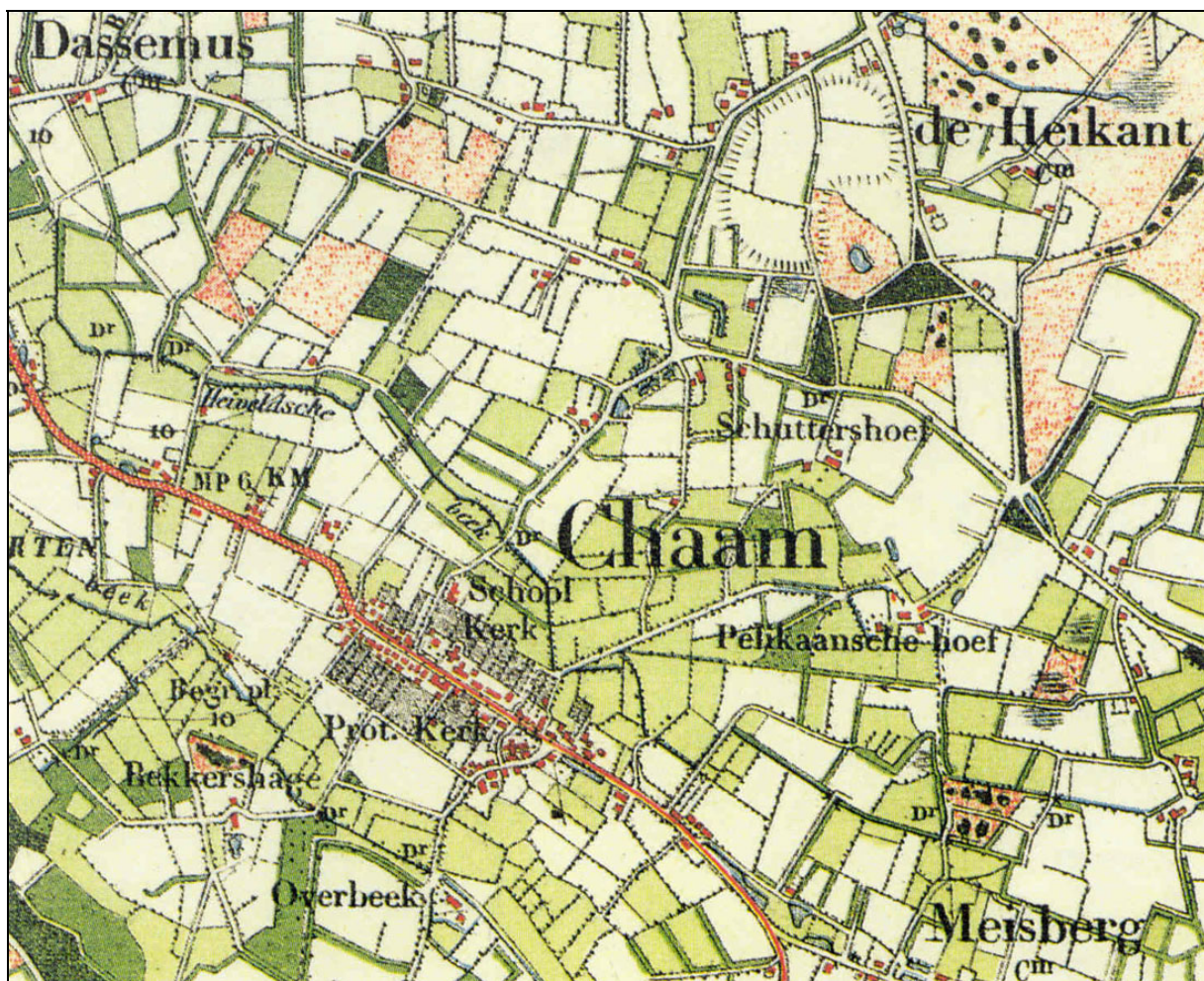
3.2. Huidige situatie

Chaaam

De lintdorpstructuur is in Chaam nog duidelijk zichtbaar. Hieraan bevinden zich de belangrijkste functies en voorzieningen. Op verschillende plaatsen zijn achter de oorspronkelijke lintbebouwing planmatig opgezette woonwijken ontstaan. In de zuidoostelijke hoek van de kern is dit nog niet zo. Hier grenzen de achterkanten van de, vaak diepe, percelen aan het hoofdlint, direct aan het buitengebied.

Binnen Chaam is sprake van twee 'kernegebieden'. De eerste ligt bij de huidige R.K. Kerk. De andere is gelegen rond de N.H. Kerk en het Raadhuis aan de rand van de bebouwde kom. Dit laatste kernegebied grenst direct aan het plangebied van uitbreidingswijk Den Brabander.

Fragment uit topografische kaart van 1893



Het bebouwingsbeeld van Chaam als geheel is vriendelijk, maar bescheiden qua omvang en uitstraling. Het is belangrijk dat toekomstige bebouwing qua schaal en omvang hierop aansluit. De kerken gelden als beeldbepalende elementen.

De grenzen van het dorp worden zoals gezegd voor een groot deel bepaald door de twee beken. De lagere ligging van de beken en het halfopen karakter van het landschap zorgen voor een sterke beïnvloeding van het landschap door de dorpsrandbebouwing en haar bijbehorende erfbeplanting: de bebouwing is redelijk vrijstaand en open met de achtertuinen richting het buitengebied en met omzomende erfbeplanting. Een vrij vloeiende overgang dus.

Ook de dorpsranden aan de 'koppen' van het dorp, dus niet aan de beken, voldoen aan deze kenmerken. Doordat het landschap hier grootschaliger is, is het contrast dorp-landschap hier iets groter.

Situering plangebied

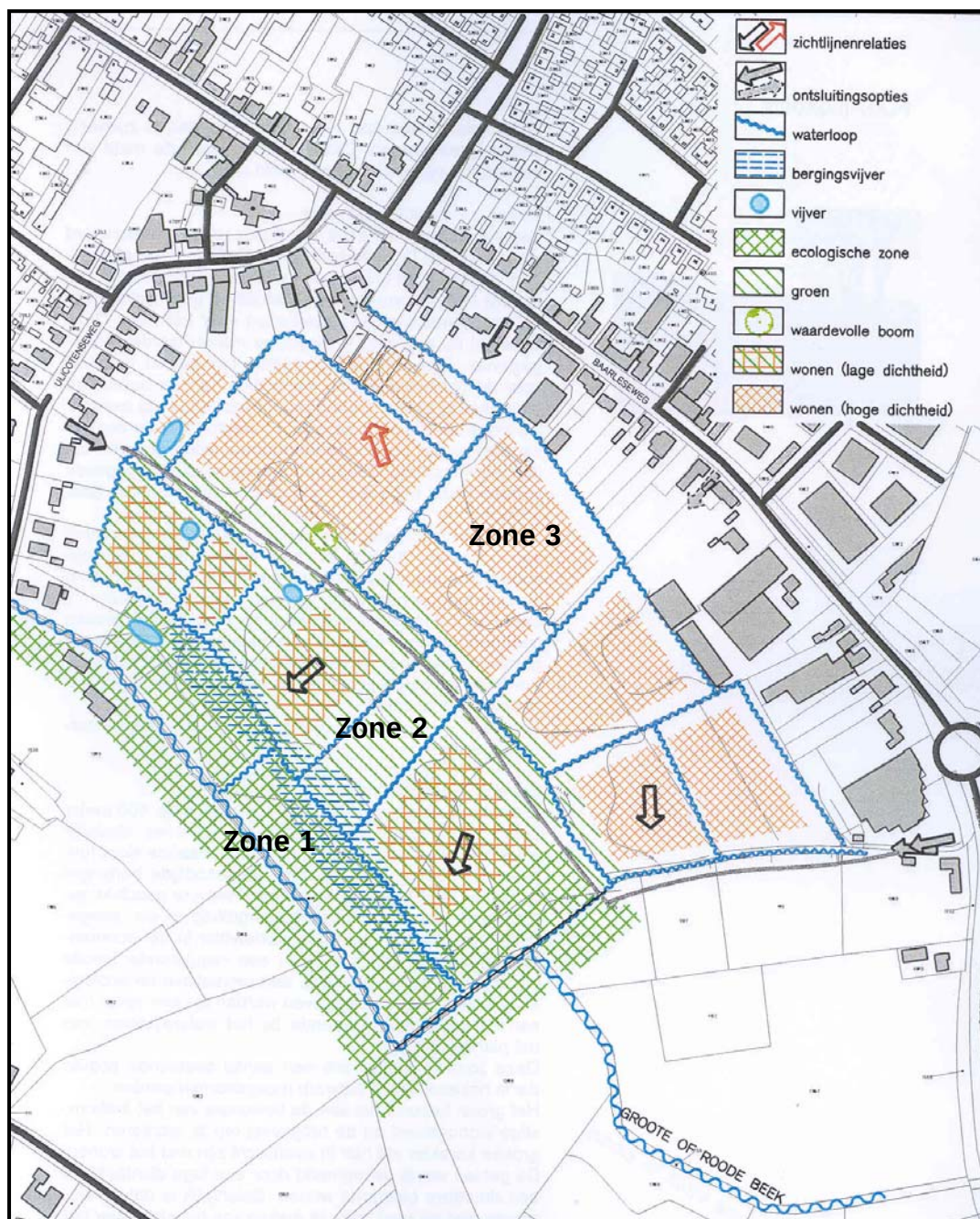
Het plangebied van de uitbreidingswijk Den Brabander is gelegen aan de zuidoostzijde van de kern, aan de Groote of Roode Beek op de grens met het buitengebied.

Aan de noord-oost en noord-westzijde van het plangebied is de achterzijde van lintbebouwing gelegen die respectievelijk de Ulicotenseweg en Baarleseweg begrenst. De zuidwestzijde van het plangebied grenst aan het waardevolle beekdal van de Groote of Roode Beek en het buitengebied.

Het plangebied heeft op dit moment een agrarische bestemming. Het gebied kenmerkt zich als een open agrarisch gebied. Als waardevol kunnen worden genoemd een waardevolle karakteristieke boom midden in het gebied, en de waardevolle slotenstructuur, gedeeltelijk begeleid door knotwilgen.

De Groote of Roode Beek is een belangrijke waterloop met een natuurfunctie en heeft natuurontwikkelingspotenties.

Structuurschets Den Brabander



4. HET PLAN

4.1. De stedenbouwkundige opgave

Het belangrijkste uitgangspunt is dat de nieuwe woonwijk Den Brabander goed ingepast dient te worden in haar omgeving. Middels het behoud van structuren, patronen en elementen in het landschap worden de belangrijkste structurerende dragers in het plangebied vastgelegd. Gebruikmaken van de potenties van de ligging van het plangebied aan de Groote of Roode Beek en het buitengebied is een belangrijk uitgangspunt. Dit beekdal is zeer karakteristiek voor Chaam en maakt onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur. De waterhuishouding zal dan ook een belangrijke rol in het plangebied moeten gaan vervullen.

4.2. Structuurschets

Het verkavelingsplan is gebaseerd op een structuurschets verwoord in het document "Startnotitie woongebied Den Brabander", zoals dat in paragraaf 2.2 is besproken. De notitie is in nauwe samenwerking tussen de gemeente Alphen-Chaam, het stedenbouwkundig bureau Compositie 5 stedenbouw, het Waterschap Mark en Weerijss en het Hoogheemraadschap West-Brabant tot stand is gekomen.

De structuurschets bestaat uit een integraal ruimtelijk beeld en vormt de basis voor het uiteindelijke verkavelingsplan. Het water heeft als ordenend principe voor de verkaveling gediend.

In de structuurschets is een globale ruimtelijke zonering aangegeven. Deze zonering geeft de mate van verstedelijking c.q. landschappelijkheid aan.

Zone1 Ecologische zone

Ten noorden van de beek wordt een strook gereserveerd van 50 meter breed. Dit is tweemaal de noodzakelijke afmeting volgens plan Overbeek (concept-inrichtingsvisie voor het gehele beekdal). De reden hiervan ligt in het feit dat het toekomstige woongebied op geen enkele wijze een aantasting mag betekenen van de natuurlijke en ecologische ontwikkeling van het beekdal. Alleen een 'laarzenpad' maakt het gebied geschikt voor de natuurliefhebber. Door het pad op afstand van de beek te situeren wordt verstoring voorkomen. Tevens zal de bereikbaarheid van dit pad niet optimaal vormgegeven worden zodat het niet als hondenuitlaatplaats gaat fungeren.

Ook de 25 meter brede strook (conform plan Overbeek) ten zuiden van de beek maakt onderdeel uit van het plangebied. Voorkomen moet worden dat in de toekomst hier gebouwd gaat en kan worden.

De beek zal in principe (globaal) op haar huidige locatie gesitueerd blijven. Extensief en ecologisch beheer bevorderen de natuurontwikkeling.

Richtbeeld



Zone 2 Bufferzone

Grenzende aan zone 1 ligt zone 2. Deze is ca. 100 meter breed en fungeert als bufferzone tussen de woonzone en de ecologische zone. Door een lage woningdichtheid zal het groene karakter hier in evenwicht zijn met het wonen. De bestaande sloot fungeert als overgang tussen de gebieden en verzorgt de benodigde waterbergingscapaciteit in het plangebied. Hij zal hiervoor geschikt gemaakt worden door middel van verbreding en een aangepaste vormgeving (flauwe helling bij voorkeur 1:10). Deze waterpartij mag niet drainerend werken. Het oppervlaktewater in de woonomgeving heeft in het algemeen een regulerende functie binnen de waterhuishouding, een recreatieve en ecologische taak en zal vormgegeven worden als een vijver met een flauwe helling passende bij het watersysteem van het plangebied. Deze zone omvat tevens een aantal bestaande poelen die in het ecologisch ontwerp meegenomen worden.

Het groen behoort toe aan de bewoners van het toekomstige woongebied en de omgeving om te recreëren.

Zone 3 Woonzone

Deze zone sluit aan op de bestaande lintbebouwing (Baarleseweg en Ulicotenseweg) en grenst aan de bufferzone. De bestaande structuur van perceelsloten wordt bijna in het geheel gehandhaafd en zal gebruikt worden voor de waterhuishouding in het plangebied. In deze zone zal de hoogste woningdichtheid van het plangebied gerealiseerd worden. De structuur van perceelsloten is mede bepalend voor de ruimtelijke hoofdstructuur.

4.3. Richtbeeld

De structuurschets is verder uitgewerkt in een richtbeeld die als basis dient voor de verdere uitwerking van het bestemmingsplan. Dit richtbeeld laat de eindsituatie zien (doorlooptijd ca. 25 jaar, afhankelijk van toekomstig volkshuisvestingsbeleid van Rijk en provincie).

Ruimtelijke opzet

De ruimtelijke opzet volgt op nauw gezette wijze de structuurschets. De bestaande slotenstructuur ligt ten grondslag aan de verkaveling. Aansluitend op de kern bevinden zich drie grotere woonclusters gescheiden van elkaar door groene ruimtes (scheggen) met daarin opgenomen de bestaande slotenstructuur. De zuidelijke begrenzing van deze clusters wordt gevormd door de hoofdontsluiting van het plangebied.

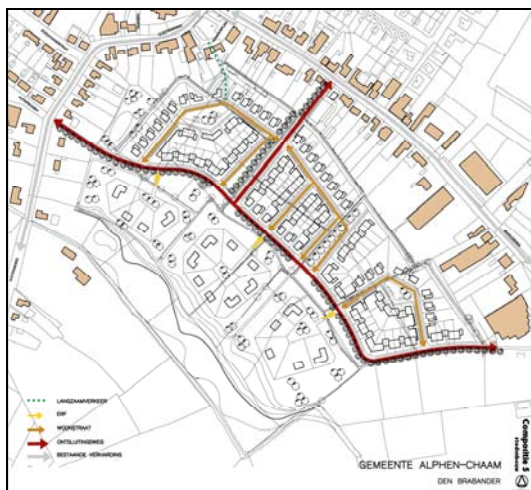
Ten zuiden van de ontsluiting liggen drie verhoogde clustertjes in het groen vormgegeven door grote vrijstaande kavels uitkijkend op het buitengebied. Op deze wijze vindt er een geleidelijke overgang plaats tussen het open buitengebied en de gesloten kern.



Fietsroute den Brabander / Raadhuisplein

Ontsluitingsstructuur

De hoofdontsluiting voor de auto vindt plaats middels twee aantakkingen vanaf de Baarleseweg. Samen met een aantakking op de Ulicotenseweg vormt dit de hoofdontsluitingsstructuur. Alle woonclusters worden ontsloten vanaf deze hoofdontsluiting.



Ontsluitingsstructuur



Groen en water

Apart voor fietsers en voetgangers wordt er een directe verbinding aangelegd ter hoogte van het Raadhuisplein die de verbinding vormt tussen het nieuwe woongebied en de kern Chaam. Op nevenstaande afbeelding is de ligging van deze verbinding weergegeven. Onderzocht wordt of deze langzaamverkeersverbinding tevens dienst kan doen als calamiteitenontsluiting.

De ontsluitingsstructuur van de gehele wijk wordt vormgegeven volgens het principe Duurzaam Veilig. Dit betekent dat de gehele buurt zal worden ingericht als 30 km/u gebied.

Parkeernorm

De door de gemeente berekende parkeernorm bedraagt 1,2 parkeerplaatsen per woning. Deze norm is aan de hand van het ASVV II opgesteld door het percentage van de verschillende woningtypen te koppelen aan de parkeernorm per type. De uiteindelijke norm wordt ruimschoots gehaald met de 52 parkeerplaatsen waarin het plan voorziet. De parkeerplaatsen worden als langspaarplaatsen, aan steeds één zijde van de straat gerealiseerd. Daarnaast hebben 31 van de 42 woningen een parkeer mogelijkheid op het eigen terrein.

Groenstructuur

De hoofdstructuur wordt begeleid door een bomenrij. Verder worden de verschillende woonclusters van elkaar gescheiden door groenelementen waarin de bestaande slotenstructuur en de tijdelijke bergingsvijver zijn opgenomen. De Grootte of Roode Beek krijgt een ecologische inrichting.

Bebouwingsstructuur

Er is maximaal gebruik gemaakt van de aanwezige landschappelijke kwaliteiten ter bevordering van de woonkwaliteit. Zo is het grootste deel van de woningen gericht op een groen vormgegeven ruimte in de vorm van een hof, groene scheg en het buitengebied. Het is een open verkavelingstructuur met een diversiteit aan woningtypen bestaande uit vrijstaande woningen, twee-onder-één kapwoningen en rijwoningen.

4.4. Beeldkwaliteitplan

Met betrekking tot beeldkwaliteit wordt gestreefd naar het creëren van een samenhangend en harmonieus woongebied. Ook het proces van planontwikkeling en –begeleiding moet goed georganiseerd zijn. Een begeleidingsteam zal hiervoor zorgdragen. Door goed overleg met de betrokken partijen (projectontwikkelaars, architecten, e.d.) kunnen bouwplannen in een vroeg stadium op elkaar worden afgestemd met als doel gezamenlijk het beoogde totaalbeeld te bereiken.

Vanzelfsprekend dienen de bouwplannen tevens te voldoen aan redelijke eisen van welstand, zoals aangegeven in de welstandscriteria van de Bouwverordening. De welstandscommissie verzorgt de definitieve toets; ze adviseert binnen de intenties en de richtlijnen van het los van dit bestemmingsplan opgestelde beeldkwaliteitplan. Dit beeldkwaliteitsplan is als bijlage A opgenomen in het bij deze toelichting behorende boekwerk met bijlagen.

5. FASERING

Het uitbreidingsgebied is stedenbouwkundig zodanig opgezet dat er sprake is van een plan dat gefaseerd uitgevoerd kan worden. Bij deze gefaseerde uitvoering is er telkens sprake van stedenbouwkundig afgeronde delen. Op deze wijze wordt voorkomen dat gedurende een bepaalde periode een onsamenhangend en niet gewenst beeld ontstaat. Uitgangspunt is dat per planfase minimaal voor de fase voldoende retentie (waterberging) moet worden aangelegd.

Op onderstaande kaart is aangegeven hoe fase 1 is gesitueerd. Deze fase krijgt met onderhavig plan een directe bouwtitel. Het is echter nog onduidelijk waar de tweede en de derde fasen zullen worden geprojecteerd, deze fasen zijn ook nog niet opgenomen in het onderhavige plan.

Fase 1

Tot 2005: 42 woningen met directe bouwtitel

- Aanleg één ontsluiting vanaf de Baarleseweg;
- Ringvormige ontsluitingsstructuur met doodlopende tak;
- Woningen worden gerealiseerd in aansluiting op bestaande bebouwing;
- Duidelijke herkenbare rand naar het buitengebied;
- Afgerond stedenbouwkundig geheel;
- Aanleg vrijliggende fietsverbinding met Raadhuisplein.



Fase 2

Van 2005 tot 2012: ca. 33 woningen

- Afronden tweede cluster, het is nog niet bekend of dit het gebied ten noordwesten of ten zuidoosten van fase 1 zal zijn;
- Samen met fase 1 vormt het gebied één afgerond stedenbouwkundig geheel.



Fase 3

Na 2012: overige woningen

- Realiseren overige clusters;
- Aanleg (totale) bergingsvijver.

6. UITVOERINGSASPECTEN

6.1. Relatie met de Wet geluidhinder

Door Architecten- en ingenieursbureau de Rooij BV is een akoestisch onderzoek verricht naar de te verwachten gevelbelasting van woongebied Den Brabander door wegverkeerslawaaï. Dit akoestisch onderzoek was noodzakelijk aangezien het bouwplan gedeeltelijk binnen de zone van de Baarleseweg en de Ulicotenseweg gelegen is. Het onderzoek is als bijlage B opgenomen in het bij deze toelichting behorende boekwerk met bijlagen.

In dit onderzoek zijn de gevelbelastingen op de woningen berekend, aangezien hieraan in de Wet Geluidshinder eisen worden gesteld. Uit de resultaten blijkt dat er voor dit project geen sprake is van overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Voor de verwezenlijking van het bouwplan is derhalve geen ontheffing van Gedeputeerde Staten voor het overschrijden van de grenswaarde noodzakelijk.

6.2. Hinder van bedrijven

Door Architecten- en ingenieursbureau de Rooij BV is in augustus 2002 een onderzoek uitgevoerd naar de te verwachten geluidsbelasting op de geprojecteerde woningen in het woongebied Den Brabander vanwege de activiteiten aan de Baarleseweg 34b te Chaam (Maproplast B.V.). Uit de berekeningsresultaten blijkt dat in de representatieve bedrijfssituatie de hoogste berekende etmaalwaarde 46 dB(A) bedraagt. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de gestelde toetsingswaarde en grenswaarde. Geconcludeerd wordt dan ook dat Maproplast B.V. wat betreft de vergunde geluidsruimte niet in haar bedrijfsvoering wordt beperkt door het realiseren van de woningen in het geprojecteerde woongebied Den Brabander. Het onderzoek is als bijlage C opgenomen in het bij deze toelichting behorende boekwerk met bijlagen.

6.3. Bodem

Het uitbreidingsgebied kent grofweg twee bodemtypologieën (StructuurvisiePlus Alphen-Chaam). Terrasafzettingen in de zone tegen de bestaande kern aan, en beekdalgronden in de zone langs de Groote of Roode Beek.

Er zit zo'n 2,5 meter hoogteverschil tussen het noordoosten en het zuidwesten van het uitbreidingsgebied. Dit betekent dat het terrein, vrij geleidelijk, afloopt richting het beekdal.

Op 6 augustus 1999 is er een bodemonderzoek in het gebied uitgevoerd (Inpijn-Blokpoel Son Milieu). Het onderzoek is als bijlage D opgenomen in het bij deze toelichting behorende boekwerk met bijlagen.

De onderzoekslocatie komt in globale zin overeen met het plangebied van dit bestemmingsplan. Het onderzoeksgebied van het bodemonderzoek is over het algemeen wat ruimer aangehouden. De toegang richting de Baarleseweg, die wel in

het plangebied van het bestemmingsplan is opgenomen maakt geen deel uit van het bodemonderzoek.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt in dit onderzoek geconcludeerd dat over het algemeen slechts lichte verontreinigingen in de bodem worden aangetroffen. Op twee plaatsen na wordt geen aanvullend onderzoek aanbevolen. Voor het geheel wordt geconcludeerd dat (op de twee plaatsen na) de aangetroffen bodemkwaliteit aanvaardbaar is. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor een eventuele herinrichting van het gebied.

Ter plaatse van de locatie Raadhuisplein 3 is naar aanleiding van de resultaten van het verkennend onderzoek door Tukkers Milieu-onderzoek een nader bodemonderzoek uitgevoerd, met een voor de geplande ontwikkelingen gunstig resultaat. Deze rapportage is, evenals het verkennend onderzoek, opgenomen in bijlage D in het bij deze toelichting behorende boekwerk met bijlagen.

Naast het bodemonderzoek is er door hetzelfde bureau (Inpijn-Blokpoel Son Milieu) een geotechnisch onderzoek verricht (26 augustus 1999). Hiernaast is ook in het onder 6.4 te bespreken Verkennend Hydrologisch onderzoek van Ingenieursbureau De Rooij / Royal Haskoning een geotechnische paragraaf opgenomen. Uit de beide onderzoeken blijkt dat de toplaag van de bodem in het uitbreidingsgebied (van circa 2,5 tot 4 m onder het maaiveld) bestaat uit overwegend leemafzettingen. Beneden deze toplaag worden tot een diepte van NAP tot 5 m –NAP zandlagen aangetroffen die weinig tot matig vast zijn. Deze laag wordt nog onderbroken door een leemlaag. Gezien de matige draagkracht van de toplaag wordt geadviseerd de woningen op palen te funderen. Het paalpuntniveau zal naar verwachting op een diepte van NAP tot 5 m –NAP komen te liggen. Voor aanvang van de woningbouw zal middels aanvullende sonderingen (tot ca. 10 m –NAP) een exact paalpuntniveau vastgesteld dienen te worden. Het onderzoek is als bijlage E opgenomen in het bij deze toelichting behorende boekwerk met bijlagen.

6.4. Waterhuishouding

Bij de keuze voor het plangebied als uitbreidingsgebied voor Chaam heeft het onderwerp water geen rol gespeeld. Zoals in de inleiding in hoofdstuk 1 van deze toelichting is beschreven, is het plangebied veeleer naar voren gekomen vanuit de overweging de historisch gegroeide structuur van Chaam te continueren. Nadat de locatiekeuze was gemaakt is bij de inrichting van het plan echter wel veel aandacht besteed aan het beleidsthema water. Een en ander zal hieronder nader uiteengezet worden gezet.

Ten behoeve van de invulling van deze waterparagraaf is door architecten- en ingenieursbureau De Rooij een verkennend hydrologisch onderzoek uitgevoerd. De onderstaande tekst betreft grotendeels een samenvatting van rapport d.d. 17 april 2003 van dit rapport, waar nodig aangevuld met andere voor het bestemmingsplan relevante informatie. De rapportage van De Rooij is in nauwe samenwerking met het Waterschap Brabantse Delta tot stand gekomen. Het onderzoek is als bijlage F opgenomen in het bij deze toelichting behorende boekwerk met bijlagen.

Beleidsuitgangspunten

Belangrijk wat betreft de waterhuishouding in het plangebied is de directe nabijheid van de Groote of Roode Beek. De beek kan worden gekarakteriseerd als bovenloop en stroomt in noordwestelijke richting. Ter plaatse van het plangebied is het maatgevende peil 10,14 m NAP. Deze beek maakt samen met de andere Chaamse beek (de Laagheiveltse Beek) deel uit van het watersysteem van de Boven-Mark. De Chaamse beek watert weer af op de Mark. De Groote of Roode Beek kent zijn infiltratiegebied in 't Zand, waar deze beek ontstaat. De Groote of Roode Beek en de andere beken komen ten westen van Chaam samen in de Chaamse beek. De Chaamse beken zijn van een regionale betekenis.

De Groote of Roode Beek heeft conform het vigerende beleid (Provinciaal Waterhuishoudingsplan) de functie waternatuur. Hiernaast is de beek van belang voor de regionale waterberging. Zoals bleek in de behandeling van het streekplan, valt de zone rondom de beek binnen de GHS. In dit gebied geldt de doelstelling van minimaal "stand-still". Dit betekent dat de waterhuishoudkundige ingrepen in de GHS worden getoetst op hun effect en dat slechts vergunning wordt verleend indien voldaan wordt aan het "stand-still"-principe. In de praktijk betekent dit dat vergroting van de afvoer gecompenseerd moet worden door het verminderen van afvoer op een nabij gelegen plek. Het gehele plangebied ligt volgens de RO-Visie van de West-Brabantse Waterschappen binnen een kwelgebied. Hier is in principe geen bebouwing wenselijk, gezien de bergingsfunctie van kwelgebieden onder natte omstandigheden. De uitbreiding dient te passen in het beekherstelplan van de Groote of Roode Beek, het zogenaamde Plan Overbeek.

Korte beschrijving plangebied in hydrologisch perspectief

Het plangebied als geheel is als zone direct langs de Groote of Roode Beek onderdeel van een lokaal kwelgebied, waar ondiepe kwel plaatsvindt. Er is geen sprake van duidelijke regionale diepe kwel of wegzijging. Naast de bijzondere waterkwaliteit duidt dit op hoge grondwaterstanden van zo'n 0,40 m beneden maaiveld in de winter en een waterstand van 0,80 tot 1,20 m beneden maaiveld in de zomer.

Uit het onder 6.3 genoemde geotechnisch onderzoek blijkt dat de mogelijkheid tot infiltratie in het gebied slecht is. De toplaag tot circa 2,5 à 4 m onder maaiveld bestaat uit slecht doorlatende leemafzettingen. Dit betekent dat er in tijden van overvloedige regenval weinig natuurlijke infiltratie van neerslag plaatsvindt. Het gebied watert af op de Groote of Roode Beek middels een stelsel van perceelsloten. De gemiddeld hoogste grondwaterstand is vastgesteld op 0,1 m, tot 0,4 m, onder maaiveld. Op basis van deze gegevens wordt geconcludeerd dat infiltratie van regenwater voor onderhavig onderzoeksgebied geen realistisch alternatief is.

Uit het beekherstelplan (Plan Overbeek) volgt dat de beekbodem van de Groote of Roode Beek zal worden verhoogd met minimaal 30 cm, hetgeen betekent dat in de aanliggende gronden de grondwaterstanden verhoogd zullen worden. Een algemeen doel bij het beekherstel is verder het bereiken van een goede waterkwaliteit. Het Begrenzingsplan van de Mark (Waterschap Mark en Weerij) geeft hiernaast aan dat een strook van 40 meter langs de beek is begrensd als reservaatgebied (EHS-gebied).

Het Verkennend Hydrologisch onderzoek noemt naar aanleiding van de geschetste beleidslijnen een aantal beleidspunten wat betreft de inrichting van de beek en het gebied hier direct omheen. De beleidsuitgangspunten worden hieronder beschreven.

Uitsnede uit figuur 2 van het verkennend hydrologisch onderzoek



Ophoging terrein

Allereerst wordt, gelet op de lage ligging van het terrein, op diverse plaatsen in het plangebied ophoging van het maaiveld wenselijk geacht. Het terrein dient te worden opgehoogd met goed doorlatend materiaal. Hiermee kan de infiltratie sterk verbeterd worden. Er wordt uitgegaan van een gemiddelde ontwateringsdiepte voor wegen van 70 cm onder maaiveld. Voor het gehele plangebied dient uitgegaan te worden van een droogleggingseis van minimaal 1,0 m onder maaiveld. Momenteel is de grondwaterstand tussen de 10 en 40 cm onder maaiveld. Aangezien fase 1 en het gebied ten noorden daarvan het hoogste liggen in de uitbreidingslocatie als geheel, kan hier de ophoging beperkt blijven tot 30 tot maximaal 60 cm. De gewenste maaiveldhoogte is 12,3 m +NAP.

Retentie water uit het plangebied

Aangezien de piekafvoeren door de aanleg van de woningen niet mogen toenemen moet er gezorgd worden voor voldoende *retentie* (waterberging) in het gebied per uitbreidingsfase. Bij de retentieberekeningen is uitgegaan van een norm van een piekafvoer van 31/s/ha bij een bui die met een herhalingstijd van 5 jaar voorkomt. In deze bui valt 33 mm neerslag in 5 uur. Voor het totale plangebied is er een bergingsoppervlakte van 2.497 m² noodzakelijk, voor de in onderhavig bestemmingsplan geregelde fase 1 volstaat een bergingsoppervlak van 740 m² en een bergingshoeveelheid van 222 m³. Deze bergingsruimte kan ingepast worden in de groene zones in het plangebied en in het zuidelijke gebied dat is aangegeven als "berging bij natte omstandigheden". Vooralsnog wordt gekozen voor inpassing in de groene zones van het plangebied, bij de realisatie van fase 3 wordt bekeken of het wenselijk is de berging te verplaatsen naar genoemd zuidelijk gebied. Omdat de berging in de groene zones van het plangebied waarschijnlijk van tijdelijke aard zal zijn, zijn deze in het rapport aangeduid met de term "TB". Op nevenstaande afbeelding staan de retentiegebieden binnen het plangebied ingetekend.

Binnen deze retentiegebieden kunnen groenvoorzieningen gecreëerd worden. De gebieden lopen alleen tijdens zeer natte omstandigheden onder water. Er is dus geen sprake van open water. Binnen het bestemmingsplan zijn de benodigde oppervlaktes opgenomen in de bestemming "groenvoorziening".

Overige aandachtspunten ten aanzien van het plan

- De woningen dienen kruipruimteloos te worden gebouwd aangezien het plangebied geohydrologisch gevoelig is.
- Ten behoeve van het wateroverschot vanaf de Baarleseweg en de bestaande bebouwing aan deze weg wordt in het rapport voorgesteld om ten zuiden van de 2^e ontsluitingsweg een extra waterbergingsmogelijkheid op te nemen in het plan. Het plan voorziet daartoe in een waterbergingsmogelijkheid van ca. 2.100 m² (aangeduid met TB 4 in het rapport). Dit gebied zal ten behoeve van de woningen in het plan te zijner tijd worden opgenomen in een bestemming "Waterberging".

Riolering

Zoals reeds uit het voorgaande valt af te leiden zal er een volledig gescheiden rioolstelsel worden aangelegd, waarbij het uitgangspunt is dat de berging van het hemelwater binnen het plangebied zal plaatsvinden. Ten aanzien van het aan te leggen riool ten behoeve van de droogweerafvoer (DWA) naar het noorden wordt in het rapport opgemerkt dat deze afvoer moeilijk onder vrij verval kan plaatsvinden, omdat in dat geval leemlagen doorgraven moeten worden. De Rooij stelt voor de DWA te bemalen.

6.5. Natuur en ecologie

Natuur

Het beekdal van de Groote of Roode Beek herbergt op sommige plaatsen (bij landgoederen of bossen) nog veel natuurwaarden. Buiten de landgoederen zijn de bijzondere natuurwaarden in het beekdal zeldzaam geworden door intensief agrarisch gebruik. Het beekdal is foerageergebied voor verschillende soorten vleermuizen en amfibieën. De aanwezigheid van poelen draagt bij aan de verspreiding van amfibieën.

De provinciale werkgroep Ecologische Hoofdstructuur Begrenzing heeft een nota geschreven over het stroomgebied van de Mark. Hierin staan maatregelen beschreven die genomen kunnen worden ten aanzien van problemen die zich voordoen in en rond de beken. De maatregelen die van toepassing zijn op de Groote of Roode Beek zijn:

- geen nieuwe lozingen op de beek toestaan,
- aanplanten beekbegeleidende beplanting,
- 'standstill' principe grondwaterwinningen, afvoergolven, begreppeling en drainage, cultuurtechnische ingrepen in beekmorfologie.

Deze maatregelen worden verder uitgewerkt in het plan Overbeek.

Ecologische verbindingszone

De Groote of Roode Beek en zijn oevers zijn opgenomen in de Ecologische Hoofdstructuur. De beek is als reservaatgebied aangemerkt. Deze EHS-gebieden zijn nagenoeg allemaal opgenomen binnen de Groene hoofdstructuur. De GHS komt voort uit het provinciale streekplan.

De ecologische doelstelling binnen het beleid, verwoord in de diverse beleidsplannen, ten aanzien van de Chaamse beken luidt: "Het behoud en de versterking van de natuurwaarden van de beken en de beekdalen, hetgeen tot uitdrukking moet komen in de handhaving van een stand-still beginsel, in verbetering van de waterkwaliteit, het tegengaan van schadelijke inundaties, de vergroting van de milieudifferentiatie en in de aanwezigheid van voor natuurlijke laaglandbeken en beekdalen kenmerkende leefgemeenschappen".

Groene Zone

In het verkavelingsplan van uitbreidingslocatie Den Brabander is nadrukkelijk rekening gehouden met de natuurlijke waarden van het gebied, die met name langs de beek te vinden zijn. Daarom wordt in het plan een zeer brede strook langs de beek geheel groen ingericht: aan de buitenzijde 25 meter aan de binnenzijde zelfs

50 meter. Deze strook, aan de kant van de uitbreidingslocatie, is zeer ruim genomen om de kans op een conflict tussen het woongebied en de Ecologische Verbindingszone (EVZ) te minimaliseren. De strook aan de zuidelijke zijde van de beek wordt eveneens EVZ.

Hiernaast is voorzien in een geleidelijke overgang tussen deze gehele groene zone en het woongebied. De woningdichtheid neemt namelijk vanaf de groene zone geleidelijk toe. Dit betekent dat direct grenzend aan de groene zone bebouwing in een zeer open setting wordt gerealiseerd. Hiermee worden de natuurlijke waarden in de groene zone niet verstoord.

Advies Mark en Leij

De natuurvereniging Mark en Leij heeft in een advies een aantal aanbevelingen gedaan, waarvan de volgende zaken zijn overgenomen:

- De bestaande landschappelijke structuur (en met name de structuur van de sloten) is als uitgangspunt bij het inrichtingsplan gebruikt en blijft zoveel mogelijk gehandhaafd.
- Bestaand waardevol groen wordt zoveel mogelijk gehandhaafd. Het betreft in ieder geval de zeer karakteristieke els.
- Bij de verdere detaillering van de inrichting van het gebied wordt aandacht besteed aan de volgende aspecten:
 - o Het beekdal wordt zo donker mogelijk gehouden door het voorkomen van onnodige scherpe verlichting en eventueel het afschermen van straatlantaarns;
 - o Het gescheiden rioleringsstelsel wordt voorzien van plaatsen waar in het riool terechtgekomen amfibieën weer in de vrije natuur kunnen komen;
 - o Bij ontwikkeling van bebouwing worden natuur- en diervriendelijke bouwwijze en materiaalkeuze gestimuleerd.

Het advies van Mark en Leij is als bijlage G opgenomen in het bij deze toelichting behorende boekwerk met bijlagen.

6.6. Duurzaam bouwen

Algemeen

Bij nieuwbouw dient aan de hand van het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen Woningbouw en de 'Maatlat van Tommel' gebouwd te worden. Dit zal in de samenwerkingsovereenkomsten tussen gemeente en de projectontwikkelaar worden meegenomen.

Duurzaamheid

Het gebied komt op verschillende schaalniveaus in aanmerking voor het toepassen van verschillende duurzaamheidsprincipes (zie beschrijving structuurschets in paragraaf 4.2). Hierbij moet bijvoorbeeld aan waterbeheer en materiaalgebruik gedacht worden.

Steeds vaker gebruikt men het watersysteem als één van de ruimtelijke dragers van het plan. Ook in dit plangebied zal het integrale watersysteem een hoofdrol spelen in de uitwerking van het plan.

Een punt van aandacht is de relatie tussen de keuze van materialen en het voorkomen van vervuiling door afspoelend regenwater en oppervlaktewater; denk hierbij aan goten, hemelwaterafvoer, allerlei metalen objecten of onderdelen. Het gaat hierbij met name om uitspoeling van zware metalen (zink, koper en lood) en verduurzamingmiddelen.

Daarnaast is het beheer van het verhard oppervlak een punt van aandacht (methode onkruidbestrijding, gladheidbestrijdingsmiddelen, etc.).

Duurzaamheidsprincipes

De volgende duurzaamheidsprincipes worden gehanteerd:

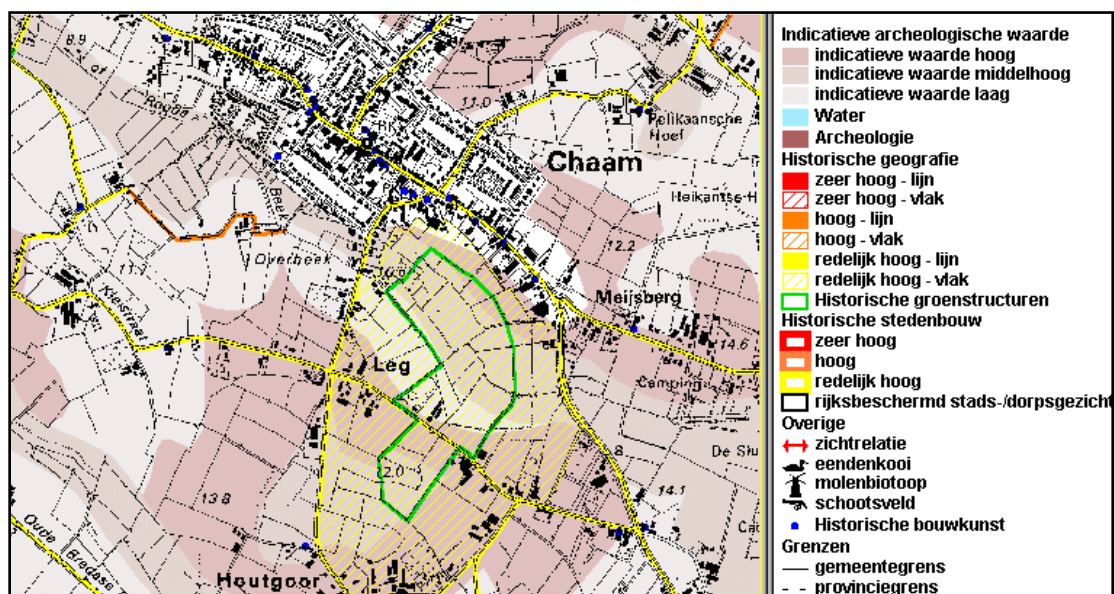
- Gescheiden rioolstelsel;
- Voorkomen extra ontwatering (waterketenbenadering);
- Maken gesloten regen- en oppervlaktewatersysteem en een afvalwatersysteem (gescheiden rioolstelsel). Vasthouden gebiedseigen water;
- Beperken verhard terreinoppervlak/infrastructuur;
- Waterneutraal inrichten van de wijk;
- Kruipruimteloos bouwen;
- Bestaande landschapspatronen/elementen benutten;
- Concentreren van natuurlijke groene elementen;
- Zoneren van rustige en drukke groengebieden;
- Stedelijke biotopen vormen (leefgebieden voor planten en dieren);
- Realiseren ecologische infrastructuur en waterhuishoudkundige functies;
- Inpassing bestaande waarden;
- Ontwikkelen gevarieerde oevers;
- Naleven convenant duurzaam bouwen.

6.7. Archeologische aspecten

Uit de provinciale cultuurhistorische waardenkaart, waarvan hieronder een uitsnede is bijgevoegd, blijkt dat voor het meest noordelijke deel van de planlocatie een hoge archeologische verwachtingswaarde geldt. Voor het overige deel van het plangebied geldt gedeeltelijk een middelhoge en gedeeltelijk een lage indicatie.

Er heeft inmiddels een inventariserend archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Hieruit bleek dat er geen archeologische resten zijn gevonden binnen het plangebied. Gesuggereerd is dat dit te maken heeft met de ongunstige waterhuishoudkundige situatie in het verleden. Er wordt aldus geen archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen. Het onderzoek is als bijlage H opgenomen in het bij deze toelichting behorende boekwerk met bijlagen.

Uitsnede uit cultuurhistorische waardenkaart



6.8. Cultuurhistorische aspecten

Uit de provinciale cultuurhistorische waardenkaart, waarvan hierboven een uitsnede is afgedrukt, blijken de volgende zaken:

- Het plangebied van Den Brabander valt voor een deel binnen een historische groenstructuur. De karakteristiek wordt omschreven als: "beekdal met weilanden en bomenrijen, voornamelijk uit 1900-1950".
- Het plangebied van Den Brabander valt binnen een gebied met de aanduiding "historische geografie - redelijk hoog". Het betreft het akkerbouwcomplex Leg en Houtgoor. Dit gebied kan worden gekarakteriseerd als een oude akkerbodem met gedeeltelijk middeleeuwse percelering. Het gebied wordt in twee delen gesneden door de Kleistraat en sluit in het noorden aan op de bebouwde kom van Chaam.

Zoals ook uit het nationale cultuurhistorische beleid blijkt (Nota Belvedere) is het belangrijk dat de cultuurhistorie wordt gebruikt als aanknopingspunt en inspiratiebron voor de ruimtelijke inrichting van het gebied. In het inrichtingsplan zoals dat nu ter tafel ligt is hiervan nadrukkelijk sprake:

- De bestaande slotenstructuur ligt ten grondslag aan de verkaveling;
- Belangrijke bestaande elementen (genoemde slotenstructuur, karakteristieke boom) blijven behouden;
- De bebouwing wordt naar buiten toe steeds opener. Hierdoor is de overgang naar het buitengebied heel geleidelijk;
- Er is maximaal gebruik gemaakt van de aanwezige landschappelijke kwaliteiten ter bevordering van de woonkwaliteit.

6.9. Financieel-economische uitvoerbaarheid

Een groot deel van het plangebied is gemeentelijk eigendom en wordt door de gemeente ontwikkeld. Een gedeelte van het plangebied, waar 6 woningen kunnen worden gebouwd, is in handen van een projectontwikkelaar. Ten behoeve van de ontwikkeling van dit deel van het plangebied zal met deze ontwikkelaar een exploitatie-overeenkomst worden gesloten. Een grote kostenpost voor het plan wordt gevormd door de aankoop van pluimveemesterij Van den Broek aan het Raadhuisplein, enige jaren geleden. Op deze wijze is een belangrijke hindercirkel voor het plangebied komen te vervallen.

In juni 2003 wordt de gemeenteraad een exploitatie-opzet voor het plan ter vaststelling aangeboden. Daarbij zal worden voorgesteld een eventueel resterend tekort te dekken uit de algemene middelen.

7. TOELICHTING OP DE JURIDISCHE REGELING

7.1. Plansystematiek

Gekozen is voor een bestemmingsplan dat als belangrijkste doel heeft de beoogde situatie vast te leggen. De bestemmingsplanregeling is dus toegesneden op de toekomstige functie van het gebied als woonwijk.

Belangrijk in het bestemmingsplan is dat de eerste fase een directe bouwtitel krijgt. De tweede en derde fase maken, zoals gemeld in hoofdstuk 5, geen deel uit van dit bestemmingsplan.

Directe bouwtitel

Op basis van de Woningwet biedt het bestemmingsplan een rechtstreekse bouwtitel waardoor ontwikkelingen binnen de aangegeven bestemmingen binnen fase 1 direct mogelijk zijn. De ontwikkeling van woningbouw is mogelijk nadat door burgemeester en wethouders een bouwvergunning is verleend. De bouwvergunning wordt verleend indien het bouwplan voldoet aan het gestelde in de planvoorschriften, de Bouwverordening en het Bouwbesluit.

7.2. Beschrijving van de juridische regeling

Paragraaf I Inleidende bepalingen

Deze paragraaf bevat een aantal inleidende bepalingen. Er zijn twee artikelen in de paragraaf opgenomen:

1. begripsomschrijvingen;
2. wijze van meten.

Artikel 1 en 2 zijn van belang voor een goed begrip van de rest van de voorschriften. Begrippen die uitleg behoeven zijn hierin opgenomen.

Paragraaf II Algemene bepalingen

Deze paragraaf bevat een aantal algemene bepalingen, die voor het hele plan van belang zijn. Er zijn twee artikelen in de paragraaf opgenomen:

3. algemene voorschriften omtrent bebouwing;
4. algemene gebruiksregeling.

Artikel 3 bevat bepalingen die betrekking hebben op:

- a. bouwbepaling: voorkomen moet worden, dat situaties ontstaan, welke niet in overeenstemming zijn met de strekking van het plan;
- b. bouwverbod beneden peil: gelet op de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied is het niet wenselijk dat er ruimtes beneden peil worden gebouwd;
- c. vergunningsvrij bouwen: ongeacht het bepaalde in het bestemmingsplan zijn vergunningsvrije bouwwerken als bedoeld in de Woningwet toegestaan.

Artikel 4 bevat bepalingen die betrekking hebben op:

- A. algemene gebruiksbeplating: deze bepaling verbiedt alle gebruik van gronden en opstellen dat strijdig is met de aan de grond gegeven bestemming;
- B. vrijstelling: deze vrijstelling voorkomt, dat strikte toepassing van de algemene gebruiksbeplating zou leiden tot een beperking van het meeste doelmatige gebruik;
- C. procedure: hierin wordt de te volgen procedure voorgeschreven voor toepassing van de vrijstelling.

Paragraaf III Voorschriften voor de afzonderlijke bestemmingen.

Deze paragraaf omvat de op de afzonderlijke bestemming gerichte voorschriften en omvat 5 artikelen (artikel 5 tot 8). Het stramien voor de voorschriften is:

- A. doeleindenomschrijving: een omschrijving van de doeleinden van de bestemming;
- B. bebouwingsvoorschriften: dit lid bevat regels omtrent de gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, eventueel aangevuld met nadere regelgeving;
- C. gebruiksregeling: voorzover een nadere interpretatie van de algemene gebruiksregeling nodig is, is deze hier aangegeven;
- D. vrijstellingsregeling: indien relevant is een vrijstellingsregeling opgenomen.

Elders wordt nader op de afzonderlijke bestemmingen ingegaan.

Paragraaf IV Overige bepalingen

Deze paragraaf omvat 6 artikelen:

- 9. Algemene vrijstellingen
- 10. Wijzigingsbevoegdheid
- 11. Overgangsbepalingen
- 12. Strafbaarheidsbepalingen
- 13. Titel

Artikel 9 bevat bepalingen die betrekking hebben op:

- A. maatafwijkingen: het gaat om een afwijkingsvoorschrift voor maten. De mate van afwijking is bepaald op 10% van de maximaal toegestane maten. De maatafwijking geldt niet voor de goot- en bouwhoogtes van de woningen;
- B. overschrijding: het gaat om afwijkingen tussen plankaart en de werkelijke situatie. Niet altijd zal voorkomen kunnen worden, dat, hoe nauwkeurig de kaarten ook zijn, er verschillen zijn met de werkelijke situatie. De afwijkingen moeten dan in de geest en de strekking van de begrenzing en bestemming worden gecorrigeerd;
- C. kleine bouwwerken: deze bepaling is een versoepeling van de bebouwingsregeling bij de afzonderlijke bestemmingen, waarmee wordt bereikt dat voor ongeschikte gebouwen en bouwwerken, waarvoor de juiste situering niet bij voorbaat is aan te geven, geen planherziening nodig is.

Artikel 10 bevat een wijzigingsbevoegdheid voor die gevallen waarin sprake is van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de plankaart. Aan de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is een procedure verbonden.

Artikel 11 bevat bepalingen die betrekking hebben op:

- A. overgangsbepalingen bouwwerken: bouwwerken die bestaan op het tijdstip van ter visie legging van het plan mogen blijven bestaan ook indien zij afwijken van het plan, tenzij bij tenietgaan na een calamiteit er binnen 2 jaar geen bouwaanvraag is gedaan. Ook gedeeltelijk vernieuwen of veranderen is toegestaan. In beide gevallen mag de bestaande afwijking naar de aard en omvang niet worden vergroot;
- B. vrijstellingsbepaling: in dit lid is een vrijstellingsbevoegdheid ten aanzien van het bepaalde in lid A opgenomen.
- C. overgangsbepalingen gebruik: het gebruik van de gronden en opstallen dat afwijkt van de bij het plan gegeven bestemming mag worden gehandhaafd, maar het gebruik mag niet naar de aard en omvang worden vergroot.
- D. uitzonderingen: in een aantal gevallen is het overgangsrecht niet van toepassing. Deze gevallen worden in dit lid beschreven.

Artikel 12 bevat bepalingen die betrekking hebben op:

strafrechterlijke bepaling: sommige voorschriften zijn als verbod opgesteld. Overtreding wordt aangemerkt als een strafbaar feit, als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 13 is de slotbepaling met de titel.

7.3. Regeling van de afzonderlijke bestemmingen

7.3.1. **Artikel 5 Woningen, laagbouw**

Doeleindenomschrijving

In de doeleindenomschrijving is bepaald dat er maximaal 42 woningen mogen worden gebouwd. Deze woningen mogen zowel vrijstaand, half vrijstaand als aaneengebouwd worden gebouwd. Ook worden bij de woning behorende stallings- en bergruimtes toegelaten, alsmede het gebruik van de gronden als tuin.

Algemene bebouwingsregels

Het bouwoppervlak per bouwperceel wordt bepaald door een bouwgrafiek. In de grafiek is een verband aangegeven tussen de oppervlakte van het bouwperceel en de oppervlakte aan bebouwing. Hoe groter het bouwperceel hoe meer er mag worden gebouwd. Het maximum is gesteld op 240 m², dit wordt bereikt bij een bouwperceel van tenminste 800 m². Voorts is bepaald dat een op de plankaart aangegeven bouwgrens aan de wegzijde niet mag worden overschreden.

Specifieke bebouwingsregels

Naast de algemene bebouwingsregels, die altijd in acht genomen moeten worden, gelden bijzondere voorschriften voor de hoofdgebouwen, aan- en bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde. Deze kunnen aanvullend zijn of afwijken van de algemene regels.

Hoofdgebouwen

Van het totale toegestane oppervlak aan bebouwing mag maximaal 85% worden gebruikt voor het hoofdgebouw. Hiermee wordt ruimte gelaten voor het oprichten

van aan- en bijgebouwen, waarvoor door deze opzet minimaal 15% van het bebouwingsoppervlak resteert. De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de zone hoofdgebouwen worden gebouwd.

Ten opzichte van de bouwgrens is bepaald dat de voorgevel voor 60% in de bouwgrens moet worden gebouwd en voor de rest tot 2 meter achter de bouwgrens mag worden gebouwd. Deze bepaling is opgenomen uit stedenbouwkundige overwegingen. Beoogd wordt een samenhangend en rustig straatbeeld te creëren. Het uitgangspunt voor de goot- en bouwhoogte van de woningen die worden bedekt met een kap is respectievelijk 7 en 10 m. Voor de woningen direct achter de Baarleseweg is in afwijking hiervan gekozen voor een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 8 m. Deze regeling is opgenomen ter waarborging van de privacy voor de bewoners van de bestaande woningbouw aan de Baarleseweg. Voor het overgrote deel van de te bouwen woningen geldt de verplichting de woningen af te dekken met een kap. Voor een tweetal bouwblokken geldt deze verplichting niet. Hier is een dakopbouw toegestaan tot een maximale bouwhoogte van 9 m. Er gelden voor de bouw van deze dakopbouw nog een aantal andere voorwaarden, alle bedoeld om een acceptabel beeld te verkrijgen.

Vrijstaande hoofdgebouwen moeten tot de zijdelingse perceelsgrens een afstand bewaren van 3 m. Dit is voor beide zijden van toepassing. Blokken van twee of meer aaneengesloten woningen dienen eveneens een afstand van 3 m te bewaren tot de zijdelingse perceelsgrens.

Aan- en bijgebouwen

Een maximale oppervlakte aan aan- en bijgebouwen is indirect bepaald door de bebouwingsruimte die resteert na aftrek van de oppervlakte dat is benut door het hoofdgebouw van hetgeen maximaal op het bouwperceel is toegestaan. Hierbij is wel een maximale oppervlaktemaat voor (vrijstaande) bijgebouwen gegeven. Expliciet is hierbij aangegeven dat er niet meer mag worden gebouwd dan er volgens de algemene bebouwingsregels (Lid C onder 1a) is toegestaan. In beginsel moeten aan- en bijgebouwen 3 m achter de voorgevel worden gebouwd, een uitzondering wordt gemaakt voor aanbouwen in de vorm van een erker of entreepoortaal.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bestemmingsbepalingen behoeven geen nadere uitleg.

Gebruiksregeling

Op deze plaats zijn een aantal voorwaarden gegeven ten aanzien van het gebruik van de gronden.

De uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep in het hoofdgebouw en aan- en bijgebouwen wordt niet als strijdig gebruik gezien. Onder aan-huis-gebonden beroep wordt verstaan activiteiten die traditioneel in praktijkruimten worden uitgeoefend, zoals een arts-, tandartsen, fysiotherapie-, advocaten-, notaris-, accountantspraktijk, verzekeringsagent en makelaar etc. Ingevolge de jurisprudentie kunnen deze beroepsmatige activiteiten te allen tijde in de woning worden uitgeoefend, binnen het bepaalde in de Bouwverordening c.q. het Bouwbesluit,

mits de woonfunctie in overwegende mate behouden kan blijven. Het is dus mogelijk aan de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepsmatige activiteiten beperkende randvoorwaarden te verbinden gelet op de bescherming van het woonkarakter van de buurt.

Om dit te bereiken is onder andere de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepsmatige activiteiten in het hoofdgebouw en aan- en bijgebouwen beperkt tot ten hoogste 30% van het grondoppervlak van de woning en de daarbij behorende aan- en bijgebouwen een en ander tot een maximum van 40 m². Aan huis gebonden bedrijfsmatige activiteiten zijn niet toegestaan, maar kunnen wel middels vrijstelling worden toegelaten. Hieronder, onder het kopje "Vrijstellingsregeling", wordt deze vrijstellingsmogelijkheid nader toegelicht.

Om het parkeren op eigen terrein te bevorderen is voor vrijstaande en het half-vrijstaande woningen bepaald dat tenminste één parkeerplaats op eigen terrein aanwezig moet zijn.

Gebruik dat met het plan in strijd is wordt expliciet verboden. Hierbij worden 2 voor de praktijk belangrijke voorbeelden van situaties benoemd die strijdig zijn met het plan.

Vrijstellingsregeling

In lid D is een vrijstellingsregeling is opgenomen voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf. Het is wenselijk dat aan kleinschalige bedrijvigheid die past binnen een woonomgeving de ruimte wordt geboden. Wel is het van belang vooraf te toetsen of de beoogde bedrijfsvoering past binnen een woonwijk. Daarom zijn aan de vrijstellingsbevoegdheid een aantal voorwaarden gekoppeld die dit beogen te regelen. Aan de gestelde voorwaarden zal uiteraard ook na verlening van de vrijstelling blijvend moeten worden voldaan. Zo wordt een goede inpassing in de woonwijk gewaarborgd.

Er wordt een korte procedure aan de vrijstellingsverlening gekoppeld, zodat belanghebbenden de mogelijkheid hebben om voorafgaand aan de totstandkoming van een vrijstellingsbesluit hun mening te geven.

Nadere eisen

Lid E bevat een regeling, waarin burgemeester en wethouders de bevoegdheid wordt gegeven om in concrete gevallen nadere eisen te stellen aan de situering en afmeting van de toe te laten bouwwerken. Voorwaarde is in de eerste plaats dat deze eisen blijven binnen de in het plan neergelegde basis begrenzing/eisen (legitimiteitbeginsel).

Het stellen van nadere eisen kan noodzakelijk zijn in verband met een onevenredige aantasting van:

1. *de woonsituatie:*

ten behoeve van het in stand houden c.q. garanderen van een goede woonsituatie binnen deze bestemming, voor zover van toepassing, en andere bestemmingen, in het bijzonder met het oog op:

- de lichttoetreding/bezonnig ten opzichte van (bebouwing op) aangrenzende gronden;
- het uitzicht van de directe omgeving (buren);
- de aanwezigheid van voldoende privacy.

2. *het straat- en bebouwingsbeeld:*

In het belang van een verantwoorde, evenwichtige en samenhangende stedenbouwkundige inpassing en ter waarborging van de stedenbouwkundige (beeld)kwaliteit en het behoud van de eventueel aanwezige cultuurhistorische waarden.

Getoetst wordt hierbij op:

- een goede verhouding tussen bouwmassa en gevelbeeld;
- de samenhang tussen bebouwing;
- de hoogtedifferentiatie;
- ruimtelijke dominantie van bebouwing.

3. *de verkeersveiligheid:*

Ter waarborging van de verkeersveiligheid en in het bijzonder de benodigde uitzichtshoeken op hoeken van wegen.

4. *de sociale veiligheid:*

Ter waarborging van een ruimtelijke situatie die overzichtelijk, herkenbaar en sociaal controleerbaar is.

5. *de gebruiksmogelijkheden:*

Ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken.

7.3.2. Overige bestemmingen

De bestemmingen "Groenvoorzieningen", "Water" en "Verblijfsgebied" behoeven geen verdere toelichting.

8. Procedure

Voor de overzichten van de resultaten van inspraak en overleg wordt verwezen naar de betreffende rapportage overleg en inspraak. De rapportage is in bijlage I van het bijlagenboek terug te vinden.

Na inspraak en overleg heeft er in het kader van de procedure uit de Wet op de Ruimtelijke Ordening een hoorzitting plaatsgevonden naar aanleiding van ingekomen zienswijzen. Het verslag van de hoorzitting is in bijlage J van het bijlagenboek te vinden.