

Compositie 5 stedenbouw bv
Boschstraat 35 - 37
4811 GB Breda
telefoon 076 - 5225262
fax 076 - 5213812
email info@c5s.nl
internet www.c5s.nl
kvk Breda 20083802



Gemeente Alphen-Chaam

Bestemmingsplan

“Den Brabander - fase 2”

Gemeente Alphen-Chaam

Bestemmingsplan

“Den Brabander - fase 2”

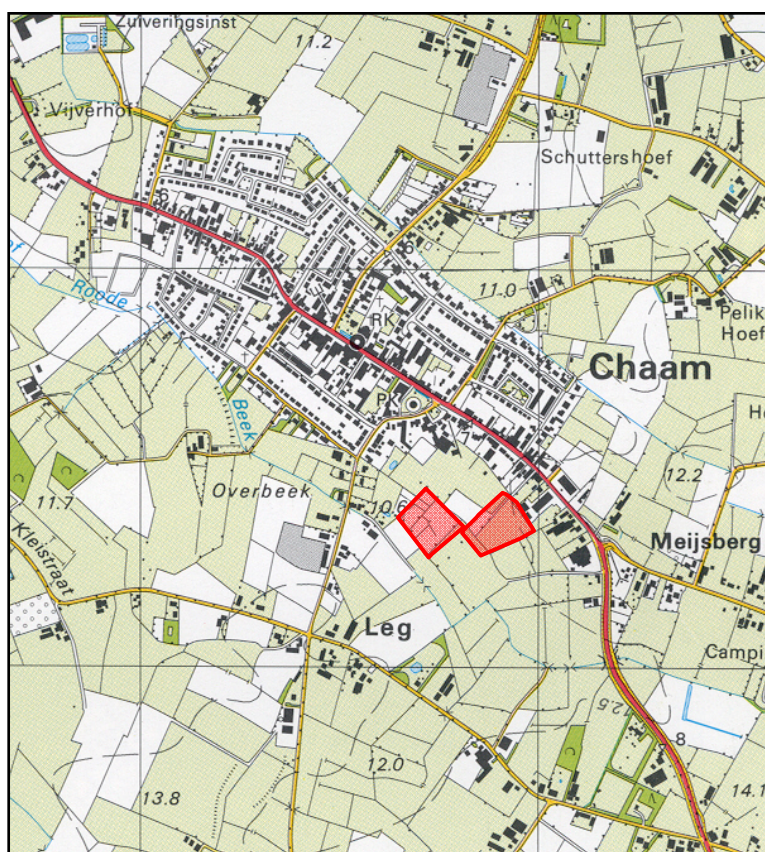
Inhoud

1. toelichting
2. bestemmingsplanregels
3. verbeelding
 - blad : 0155.061.02
 - d.d. : 27 juni 2008
 - gew. : 10 november 2008

Toelichting

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Algemeen	3
1.2	Plangebied: ligging en omvang	3
1.3	Aanpak en werkwijze	4
1.4	Leeswijzer	4
2	RUIMTELIJK BELEIDSKADER	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Provinciaal beleid	5
2.3	Gemeentelijk beleid	9
3	BESCHRIJVING PLANGEBIED	19
3.1	Historische situatie	19
3.2	Huidige situatie	19
4	HET PLAN VOOR FASE 2	21
4.1	De stedenbouwkundige opgave	21
4.2	Structuurschets	21
4.3	Opzet fase 2	23
4.4	Beeldkwaliteitplan	25
5	PLANOLOGISCH RELEVANTE UITVOERINGSASPECTEN	27
5.1	Geluid	27
5.2	Lucht	27
5.3	Bedrijven en milieuzonering	28
5.4	Bodem	28
5.5	Water	29
5.6	Flora en fauna	33
5.7	Duurzaam bouwen	37
5.8	Externe veiligheid	38
5.9	Archeologische aspecten	38
5.10	Cultuurhistorische aspecten	39
5.11	Financieel-economische uitvoerbaarheid	40
6	TOELICHTING OP DE BESTEMMINGSPLANREGELS	41
6.1	Plansystematiek	41
6.2	Beschrijving van de bestemmingsplanregels	41
6.3	Bestemmingsregels van de afzonderlijke bestemmingen	43
7	PROCEDURE	47
7.1	Vooroverleg	47
7.2	Inspraak	47
7.3	Staat van wijzigingen ontwerp bestemmingsplan ten aanzien van voorontwerp bestemmingsplan	48
7.4	Zienswijzen	48
7.5	Vaststelling	48



Bestemmingsplangebied Den Brabander - fase 2.

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Het bestemmingsplan “Den Brabander – fase 2” betreft het tweede deel van de uitbreidingslocatie in de kern Chaam. De locatie is gelegen ten zuidoosten van de kern en grenst direct aan het bestaand bebouwd 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), de StructuurvisiePlus (2001), het Uitwerkingsplan Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Ruchpen en Zundert (2004), de Woonvisie (2005) en het Structuurplan “Den Brabander” (2006).

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 de eerste fase van het uitbreidingsplan “Den Brabander” uitgewerkt in een vastgesteld bestemmingsplan en is eveneens onlangs gerealiseerd. De gemeente is voornemens de tweede fase van “Den Brabander” te gaan ontwikkelen. Op grond van het verkavelingsplan wordt de tweede fase juridisch vastgelegd middels onderhavig bestemmingsplan.

In deze toelichting zal het bestemmingsplan voor uitbreidingslocatie “Den Brabander – fase 2” worden beschreven. Hierin zal het tweede deel van de gehele uitbreidingslocatie worden geregeld. Het betreft concreet de realisatie van 29 woningen in verschillende typologieën. Groenvoorzieningen, een terp 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 borduurt voort op de eerste fase van de uitbreidingslocatie van de kern Chaam in de gemeente Alphen-Chaam. De locatie ligt aan de zuidoostzijde van de kern. Aan de noordoost- en noordwestzijde van deze ontwikkelingslocatie 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 voor het bestemmingsplan “Den Brabander – fase 2” betreft het zuidoostelijk deel en het westelijk deel van de uitbreidingslocatie. Het zuidoostelijk deel wordt globaal begrensd door de lintbebouwing aan de Baarleseweg, de zuidelijke “terp” in de overgangszone en de gerealiseerde eerste fase. Het westelijk deel betreft de middelste “terp” in de overgangszone en wordt globaal begrensd door het beekdal van de Groote of Roode Beek, de noordelijke “terp”, de gerealiseerde eerste fase en de zuidelijke “terp”.

1.3 Aanpak en werkwijze

Er is voor gekozen niet de gehele uitbreidingslocatie binnen het plangebied van dit bestemmingsplan op te nemen. Met onderhavig bestemmingsplan wordt de tweede fase van het verkavelingsplan geheel uitgewerkt. Hier krijgen de te bouwen woningen een directe bouwtitel. De volgende fasen van het totale verkavelingsplan worden in het geheel niet binnen dit bestemmingsplan opgenomen.

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 van het plangebied en hoofdstuk 6 de planologisch relevante uitvoeringsaspecten. In hoofdstuk 7 volgt de opzet van de juridische regeling. In hoofdstuk 8 volgt tot slot een beknopt verslag van de doorlopen procedure.

2 RUIMTELIJK BELEIDSKADER

2.1 Inleiding

Onderhavige fase van de uitbreidingslocatie dient overeenkomstig de beleidsuitgangspunten van de gemeente en hogere overheden te zijn. Dit hoofdstuk beschrijft het relevante beleidskader waarbinnen de ontwikkeling past.

2.2 Provinciaal beleid

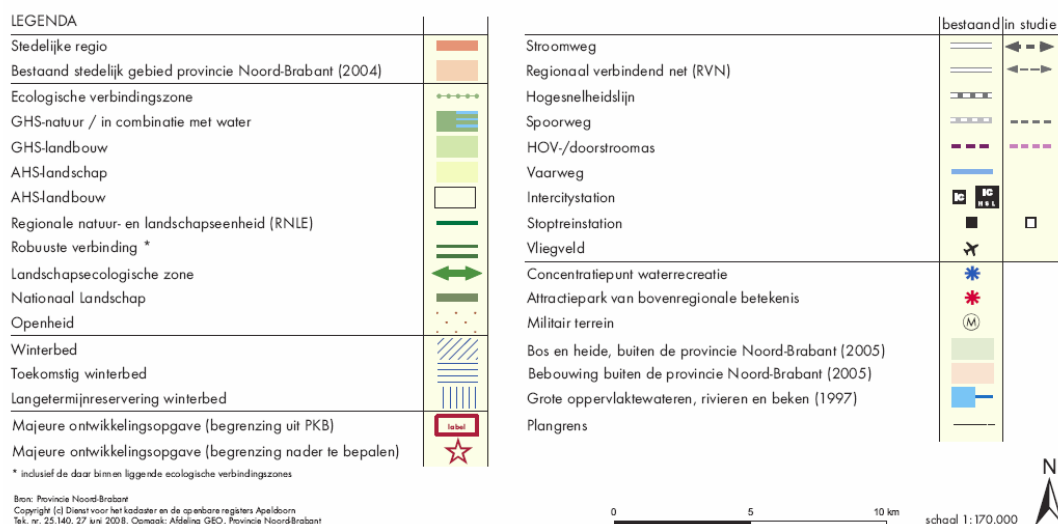
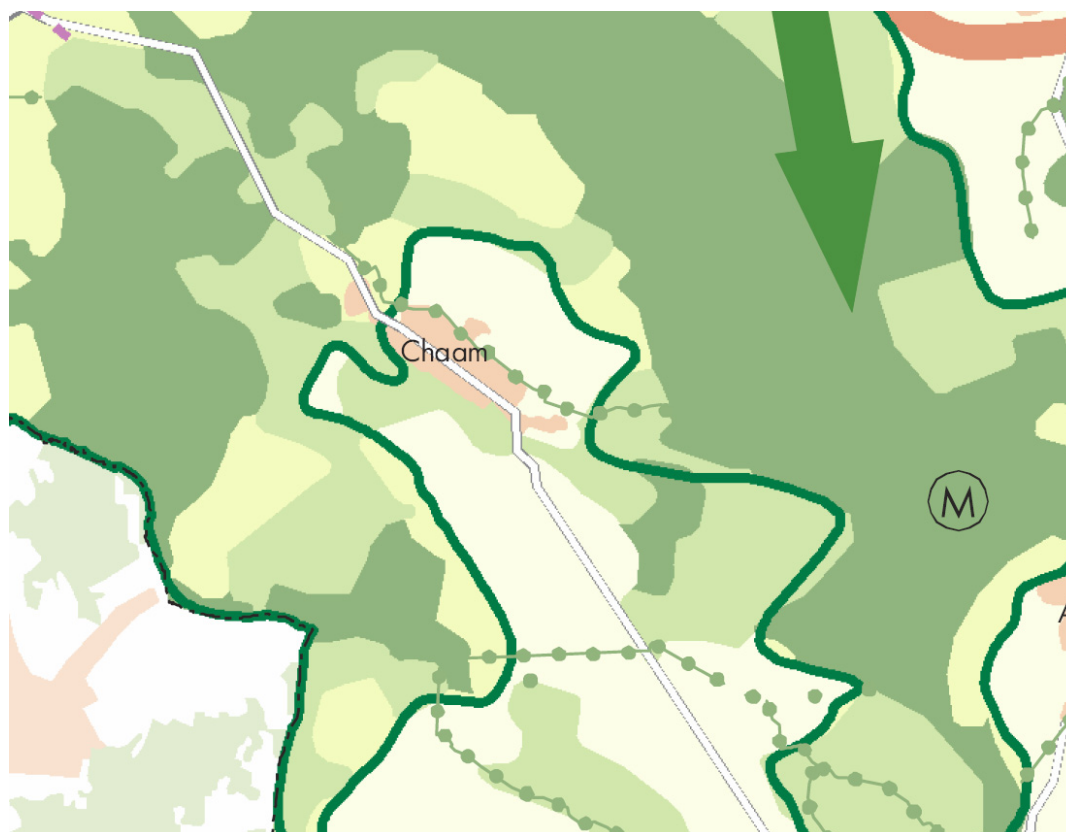
Interimstructuurvisie provincie Noord-Brabant, 2008

Aanleiding voor het opstellen van deze Interimstructuurvisie is de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008. De structuurvisie is grotendeels gebaseerd op het voormalige Streekplan 2002, aangevuld met nieuwe beleidsuitgangspunten.

Ook de Interimstructuurvisie geeft aan 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 zijn de vijf leidende principes uit het Streekplan overgenomen:

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 de Interimstructuurvisie.
2. Zuinig ruimtegebruik. Het 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-voor-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 zijn uitwerkingsplannen gemaakt, waarin het beleid nader wordt geconcretiseerd.

4. Zonering van het buitengebied. Het buitengebied blijft bestemd voor landbouw, natuur en recreatie. De laatste twee worden steeds belangrijker. De Interimstructuurvisie gaat uit van 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 plankaart Interimstructuurvisie.

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

Uit de verbeelding behorende bij deze Interimstructuurvisie (zie nevenstaande pagina) blijkt dat voor de uitbreidingslocatie "Den Brabander" de volgende zaken gelden:

- De uitbreidingslocatie ligt gedeeltelijk binnen de AHS-landbouw. 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 GHS-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 frustreren.
- In het Streekplan lag de uitbreidingslocatie als geheel in een zoekgebied voor regionale waterberging. De vigerende Interimstructuurvisie heeft het zoekgebied niet meer opgenomen, maar is concreet verwerkt in het Reconstructieplan De Baronie. In dit reconstructieplan is geen waterberging opgenomen. Wel is de Grote en Rode beek aangeduid als zijnde beek- en kreekherstel waar ruimte voor waterberging wordt geboden. Deze beleidsambities zijn weer verder geconcretiseerd door het Waterschap Brabantse Delta.

Rood-voor-groen

Gezien het feit dat het plangebied een uitbreidingslocatie betreft, is het wenselijk om de ten aanzien van de voorgenomen ontwikkelingen het 'rood-voor-groen'-beleid in ogenschouw te nemen. Op basis van 'rood-voor-groen' staat de Interimstructuurvisie stedelijke (rode) functies toe in het buitengebied in ruil voor een aanmerkelijke verbetering van de (groene) kwaliteiten van het buitengebied. Om een hoogwaardige afronding van de dorpskern te kunnen realiseren is het van belang dat er specifieke aandacht uitgaat naar een 'groene' inpassing van het woongebied. Om de gewenste ruimtelijke kwaliteit te kunnen realiseren zal de woningbouwontwikkeling dus gepaard moeten gaan met groenontwikkeling. De financiering van de groenontwikkeling zal afkomstig zijn uit het natuurcompensatiefonds, zoals verwoord door de gemeente in de in 2007 opgestelde notitie "Bovenwijkse voorzieningen, natuurcompensatie en beeldende kunst & archeologie".

Uitwerkingsplan Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Rucphen en Zundert, 2004

In het Uitwerkingsplan wordt Den Brabander specifiek genoemd als uitbreidingslocatie. Aangegeven is dat ter plaatse circa 130 woningen ontwikkeld zullen worden, waarvan 100 in de planperiode tot 2015.

Ook op de plankaart behorende bij het uitwerkingsplan is de locatie Den Brabander specifiek aangeduid als te ontwikkelen woongebied. Daarnaast maakt het plangebied onderdeel uit

van het landelijk gebied met de nadere aanduiding transformatie afweegbaar. Deze aanduiding geeft aan dat het transformeren van buitengebied naar stedelijk grondgebruik afweegbaar is als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien.

Aanvullende voorwaarden waaraan ruimtelijke plannen binnen deze gebieden moeten voldoen zijn:

- er moet een programma voor beschikbaar zijn;
- de voorgestelde plannen moeten aansluiten bij de bestaande ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur van de kern;
- bij de inrichting van ruimtelijke plannen is rekening gehouden met de kwaliteiten en structuren in het gebied en de omgeving;
- bij het ontwikkelen van de ruimtelijke plannen is het uitgangspunt zorgvuldig met de ruimte om te gaan. Hierbij vormen de vijf leidende principes van de Interimstructuurvisie de basis.

De provincie heeft voor de gemeente Alphen-Chaam een indicatief woningbouwprogramma aangegeven. Het programma wonen bevat een richttal van 322 woningen in de periode 2002-2015: 128 tot 2005, 89 in de periode 2005-2010 en 105 in de periode 2010-2015.

Bovenop de prognose heeft de provincie 32 woningen extra toegekend in het kader van de pilot 'bouwen voor specifieke doelgroepen'. Door toekenning van de extra woningen bovenop de prognose is de gemeentelijk planning voor de periode 2002-2015 exact in overeenstemming met de provinciale prognose. De woningen die op de uitbreidingslocatie Den Brabander gerealiseerd worden zijn opgenomen in het woningbouwprogramma.



Uitsnede plankaart Uitwerkingsplan. Den Brabander is aangegeven als specifiek te ontwikkelen woongebied.

Waterdoelen Waterschap Brabantse Delta, 2008

Door het Waterschap Brabantse Delta zijn de waterdoelen uit het Reconstructieplan De Baronie overgenomen en nader uitgewerkt. Zo ook het project “Chaamse beken” ten zuidoosten van Breda. Dit gebied bestaat uit de stroomgebieden van het Chaamse bekenstelsel, de Strijbeekse beek en de Bavelse Leij. Grote delen van het gebied zijn verdroogd, zoals de Chaamse boswachterij, het Ulvenhouts bos (Voorbos) en de Bleeke Heide. Dit geldt ook voor het natuurgebieden Strijbeekse Heide en de landgoederen Hondsdonk en Valkenberg, waar hoge natuurdoelstellingen liggen (natte natuurparels). In het hele gebied zijn landbouw en natuur sterk met elkaar verweven.

De doelen die bij dit project horen zijn:

- Verdroging tegengaan in de Chaamse boswachterij en Bleeke Heide;
- De Strijbeekse Heide, de landgoederen, het Chaamse Broek, het Voorbos inrichten als natte natuurparels;
- De Bavelse Leij, de Chaamse beken en de Strijbeekse beek weer natuurlijker inrichten en enkele vennen herstellen;
- Barrières voor optrekkende vis wegnemen in de Bavelse Leij, Chaamse beken en Strijbeekse Beek;
- Ecologische verbindingszone aanleggen langs het Groot Vergoor;
- Ruimte creëren voor waterberging;
- De waterhuishouding voor landbouwgebieden op orde brengen.

Onderdeel van de Chaamse beken is de Groote of Roode Beek. Deze beek zal worden hersteld zodat deze dienst gaat doen voor waterberging onder andere ten behoeve van de uitbreidingslocatie Den Brabander.

2.3 Gemeentelijk beleid

StructuurvisiePlus Alphen-Chaam, 2001

Het beleid in de StructuurvisiePlus Alphen-Chaam is er op gericht dat ontwikkelingen op duurzame wijze tot stand worden gebracht en dat kwaliteiten van het gebied behouden blijven en worden benut. De visie op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Alphen-Chaam is nader vormgegeven aan de hand van een drietal hoofdlijnen, te weten:

- behoud en versterking van de dragende landschapsstructuur;
- vernieuwing economisch draagvlak buitengebied;
- behoud en versterking leefbare kernen, met voldoende ruimte voor wonen en werken.

Zonering

Voor de vernieuwing van het buitengebied wordt een integrale zonering gehanteerd, in landbouwon ontwikkelingsgebieden, verwevingsgebieden en extensiveringsgebieden. Het plangebied Den Brabander 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

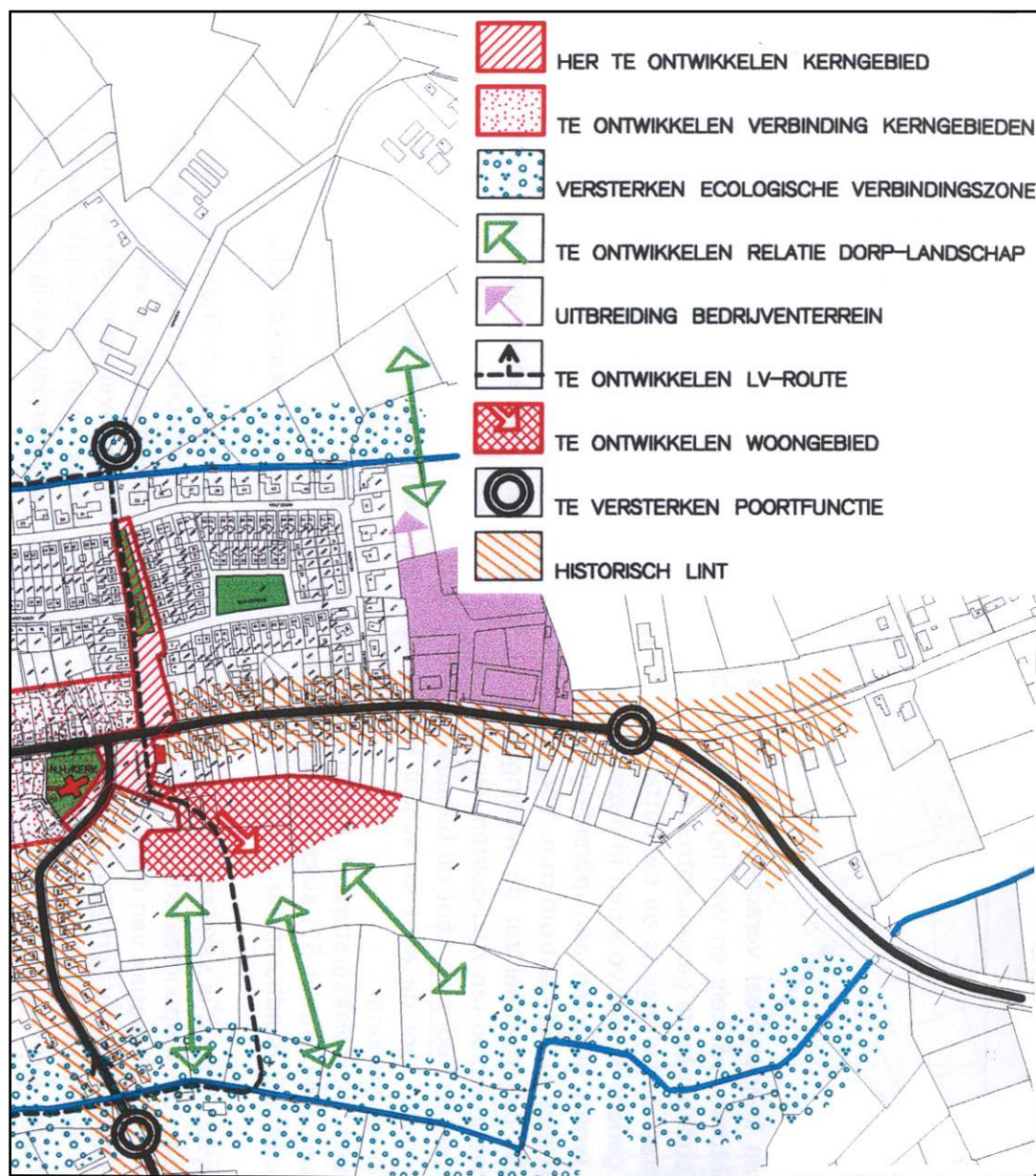
Duurzaamheid is een belangrijk uitgangspunt dat de gemeente hanteert. Water neemt hier een belangrijke plaats in. Voor het verbeteren van de waterkwantiteit is het van belang dat hemelwater optimaal kan infiltreren. Het plangebied als geheel is als zone direct langs de Groote of Roode Beek onderdeel 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 waterkwantiteitsbeheer 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.

Chaam

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 (anno 2008 bekend als "Den Brabander"). 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.



Beleidskaart uit Centrumvisie Chaam, 2001.

Centrumvisie Chaam, 2001

De centrale doelstelling van de centrumvisie is het geven van een aantrekkelijk, integraal ruimtelijk en functioneel toekomstbeeld voor het centrum van Chaam binnen het ruimere kader van de kern Chaam als totaal. Tevens dient de centrumvisie aanknopingspunten te bieden voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, zoals de realisatie van de uitbreidingslocatie Den Brabander. Het is van belang dat de nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied van Den Brabander geen afbreuk doen aan het toekomstbeeld zoals verwoord in de centrumvisie, en waar mogelijk deze juist versterkt.

De centrumvisie wordt gebruikt als frame waarbinnen ontwikkelingen kunnen worden beoordeeld op hun wenselijkheid en aanvaardbaarheid. Het doel is dat op niet al te lange termijn een vernieuwend, aantrekkelijk 'hart van Chaam' ontstaat: een levendige ontmoetingsplaats en gevarieerd verzorgingscentrum voor de gehele dorpsgemeenschap.

Op de beleidskaart van de centrumvisie zijn alle gewenste ontwikkelingen integraal weergegeven. Er is een onderscheid gemaakt tussen de maatregelen die benodigd zijn om de kerngebieden (het gebied rond de R.K. kerk en het gebied rond de N.H. kerk) te versterken en algemene ontwikkelingen ter verbetering van het centrumgebied.

Startnotitie woongebied Den Brabander, 2001

De startnotitie is opgesteld in het kader van de ontwikkeling van een nieuw woongebied Den Brabander in Chaam. Bij het opstellen van deze notitie heeft de notitie "Structurele inpassing woongebied in Chaam" als belangrijk uitgangspunt gediend. De doelstelling is te komen tot een duurzame inpassing van het woongebied in de bestaande stedelijke en landschappelijke structuur. Hierbij zal een geïntegreerd plan ontstaan waarbij de inrichtingsvisie van de beek samen met het woongebied één harmonieus geheel vormt.

Onderdeel van deze startnotitie is een integrale structuurschets waarbij de gedachten en uitgangspunten zijn verbeeld. De structuurschets bestaat uit het samenvoegen van de verschillende lagen tot een integraal ruimtelijk beeld en zal het uitgangspunt vormen voor de verdere uitwerking van het plangebied.

Hieronder volgt een uiteenzetting van de uitgangspunten die van belang zijn bij de verdere planontwikkeling van het woongebied Den Brabander.

Duurzaamheidsuitgangspunten/opties

- Behoud van structuren, patronen en elementen in het landschap;
- Op de zon georiënteerd verkavelen;
- Gescheiden rioolstelsel;
- Voorkomen extra ontwatering;
- Maken gesloten regen- en oppervlaktewatersysteem en een afvalwatersysteem (gescheiden rioolstelsel). Vasthouden gebiedseigen water;
- Beperken verhard terreinoppervlak/infrastructuur;
- Het maken van voorzieningen voor het gebruik van regen- en oppervlaktewater (optie);
- Waterneutraal inrichten van de wijk;
- Gesloten grondbalans;

- Kruipruimteloos bouwen;
- Concentreren van natuurlijke groene elementen;
- Zoneren van rustige en drukke groengebieden;
- Stedelijke biotopen vormen (leefgebieden voor planten en dieren);
- Realiseren ecologische infrastructuur;
- Naleven convenant duurzaam bouwen.

Uitgangspunten Groote of Roode beek

- Geen nieuwe lozingen op de beek toestaan;
- Aanplanten beekbegeleidende beplanting;
- ‘Standstill’ principe grondwaterwinningen, afvoergolven, begreppeling en drainage, cultuurtechnische ingrepen in beekmorfologie;
- Ontwikkelen gevarieerde oevers;
- Het behouden en versterken van de natuurwaarden;
- Extensief en ecologisch beheer.

Ruimtelijke uitgangspunten

- Herstellen landschappelijke relatie tussen dorp en beek;
- Aanbrengen zonering (ecologische zone, bufferzone, en woonzone);
- Bestaande slotenstructuur inzetten voor waterhuishouding en drager ruimtelijke hoofdstructuur;
- Behouden van bestaande waarden en landschappelijke elementen.

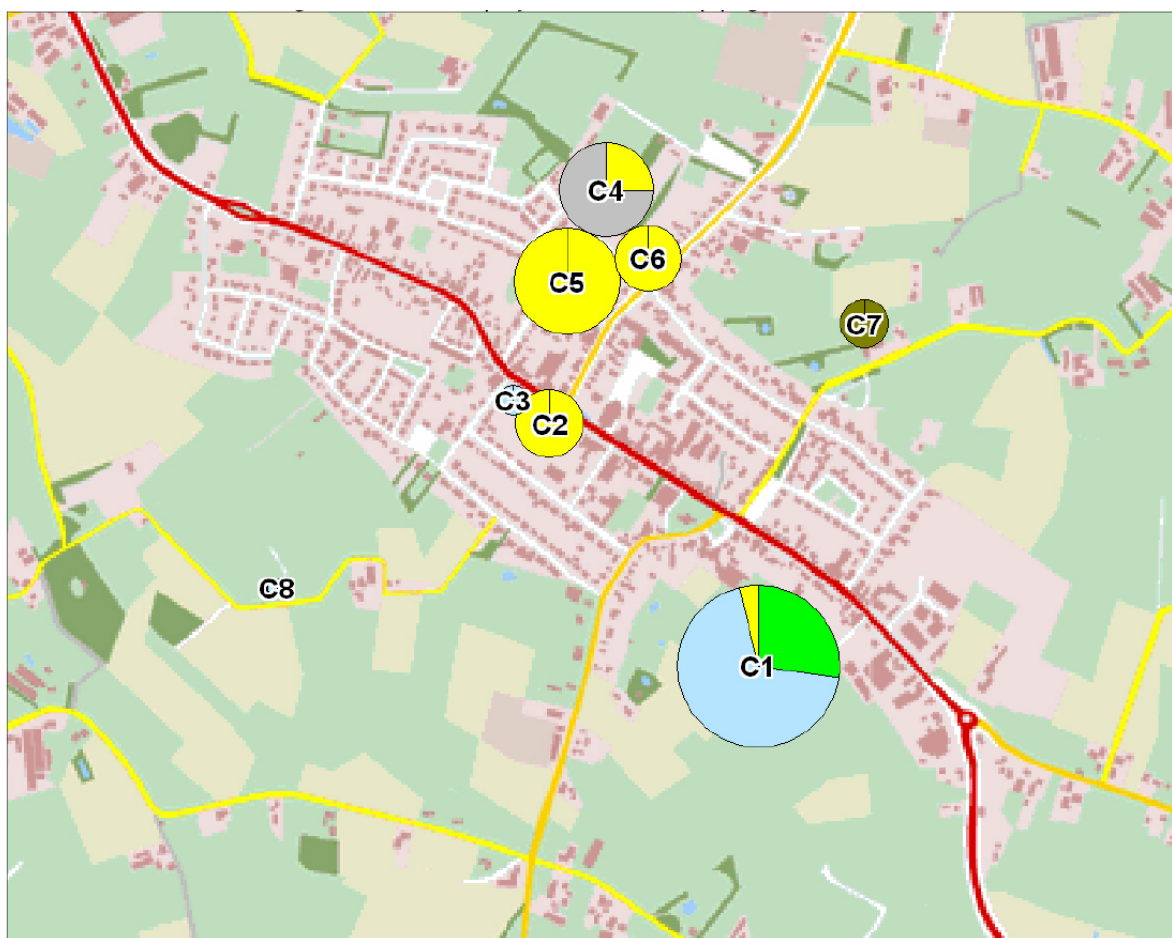
Woonvisie gemeente Alphen-Chaam, 2005

Door Companen is de ‘Woonvisie 2005-2014’ opgesteld, welke op 22 december 2005 door de gemeenteraad werd vastgesteld. De woonvisie heeft tot doel richting te geven aan de gewenste woningbouwontwikkelingen in de periode van 2005 tot 2014 binnen de gemeente Alphen-Chaam. Naast een kwantitatief en kwalitatief woningbouwprogramma, staat ook wonen in brede zin centraal.

Specifieke aandacht is er voor de relatie tussen wonen en zorg, en wonen en leefbaarheid. Het beleid voor de gemeente Alphen-Chaam is hoofdzakelijk gericht op het voorzien in de woningbehoefte voor senioren en starters. Op basis van de huidige woningvoorraad zijn de knelpunten met name bij deze doelgroepen gelegen.

De doelstelling van de woonvisie is vertaald naar specifiek beleid voor de verschillende kernen. Het beleid voor de kern Chaam is hoofdzakelijk gericht op het geven van een impuls voor starters op korte termijn, met meer huur dan nu het geval is. Daarnaast staat het bouwen voor senioren, het aanpassen van de bestaande voorraad voor senioren en een blijvende toevoeging van eengezinswoningen centraal.

Het beleid is vertaald naar een concreet woningbouwprogramma per locatie. Voor de uitbreidingslocatie Den Brabander wordt uitgegaan van de bouw van circa 130 woningen, waarbij uitsluitend ingezet wordt op eengezinswoningen voor gezinnen, starters en kleine huishoudens.



Programma 2005-2015



Kaartbeeld van de bouwlocaties in Chaam uit Woonvisie, 2005.

Structuurplan Den Brabander, 2006

Voor de gehele uitbreidingslocatie is in het verleden reeds een verkavelingsplan opgesteld. Een deel van de verkaveling is inmiddels juridisch vastgelegd in het bestemmingsplan "Den Brabander – 1e fase". Daar alle eigendommen van de overige gronden nog niet in gemeentelijke handen zijn, heeft een verdere ontwikkeling van het gebied nog niet plaatsgevonden. Om greep te kunnen houden op toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied achtte de gemeente het wenselijk om een structuurplan op te stellen.

De concrete rechtsgevolgen van het structuurplan zijn dat de gemeenteraad op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten voor een periode van twee jaar kan bepalen dat bij de verkoop van deze gronden aan de gemeente een voorkeursrecht toekomt. Daarnaast kan een structuurplan fungeren als belangrijk toetsingskader bij de beoordeling van vrijstellingen in het kader van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO).

Op 7 september 2005 is door de raad op gronden in het plangebied Den Brabander de Wet voorkeursrecht gemeenten gevestigd, met uitzondering van de gronden waarvoor het bestemmingsplan "Den Brabander - 1e fase" vigeert.

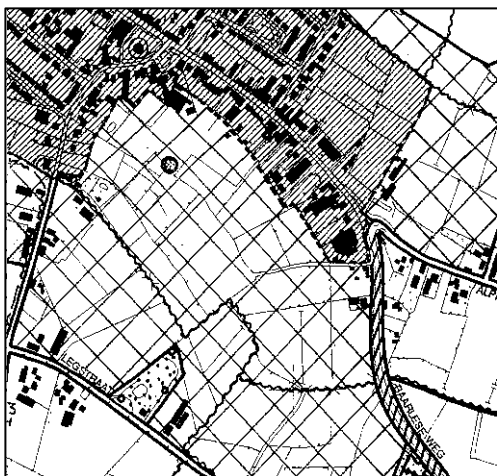
In het structuurplan is in hoofdlijnen de meest gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied aangegeven.

Bestemmingsplan Buitengebied Chaam, 1998

Het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied is "Bestemmingsplan Buitengebied Chaam", uit 1998. Op pagina 16 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.



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

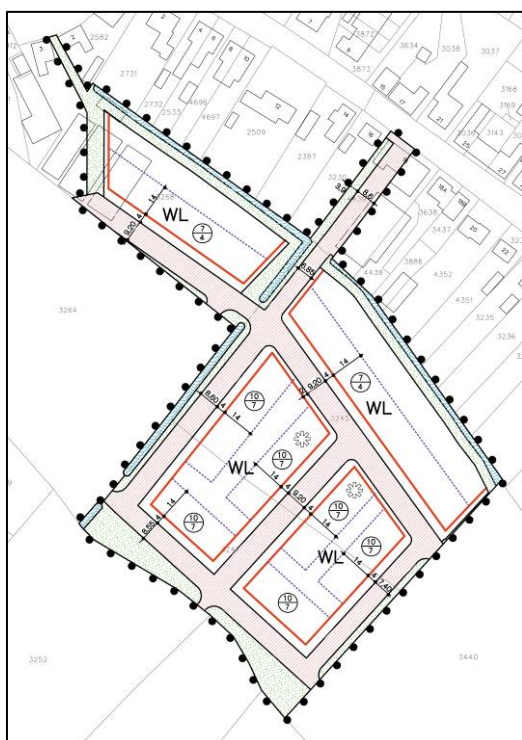
-  Topografische ondergrond
-  Buiten het bestemmingsplan
-  Voor natuurbehoud en ontwikkeling bepalende grondwaterstanden.
-  Kleinschalig gebied

Uitsneden plankaarten bestemmingsplan Buitengebied, 1998.

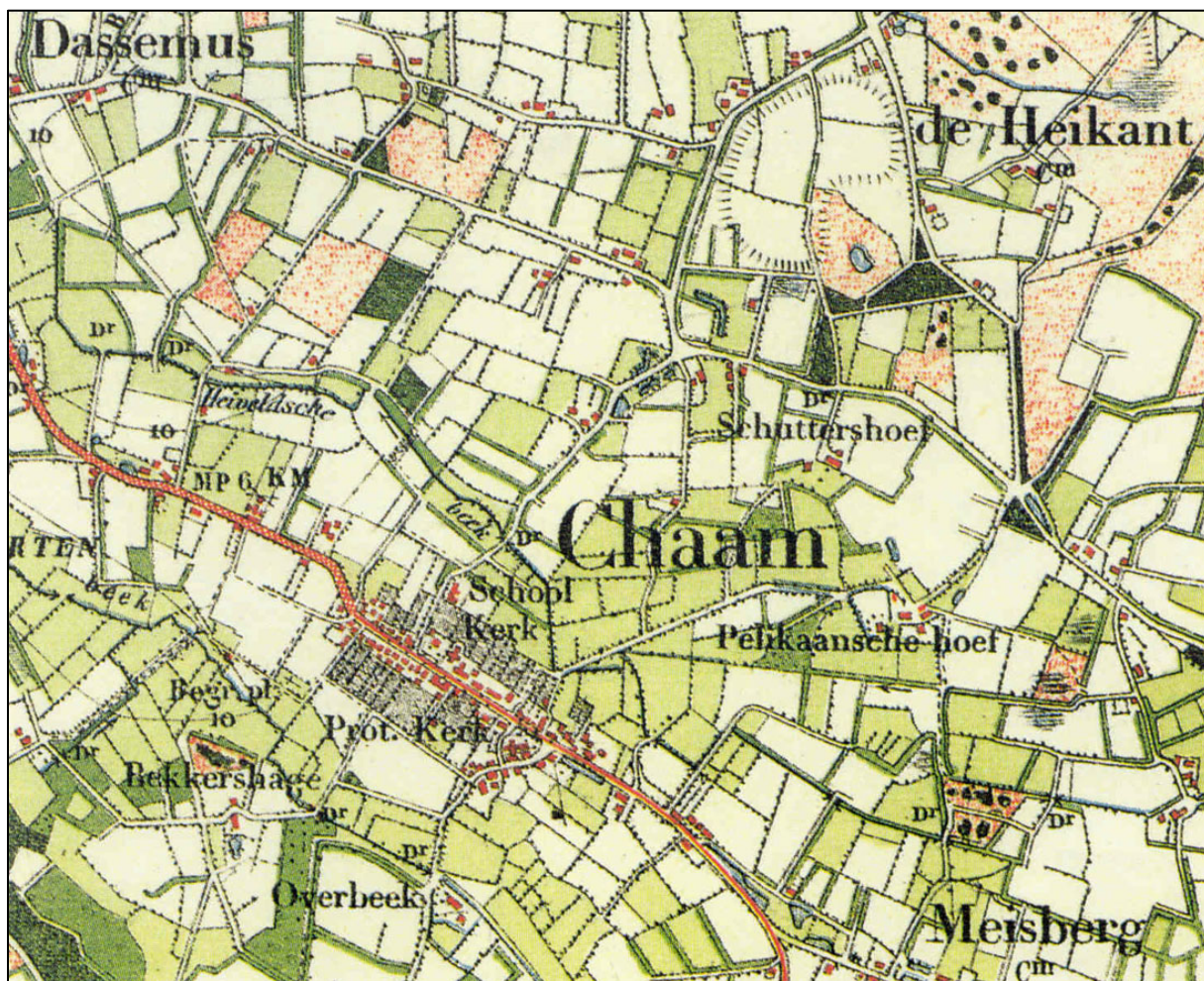
Uit de hoofdbestemmingskaart van het bestemmingsplan blijkt dat over het plangebied de bestemming “agrarisch gebied met landschappelijke waarde” ligt. Deze hoofdbestemming ligt op gebieden die op de hulpkaart zijn gedifferentieerd als gebieden met landschappelijke, cultuurhistorische of abiotische waarden.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

Bestemmingsplan “Den Brabander – 1e fase”

Voor de eerste fase van Den Brabander vigeert inmiddels een bestemmingsplan, dat is vastgesteld op 29 april 2004, goedgekeurd op 16 november 2004 en onherroepelijk geworden op 22 juni 2005. Hiermee geldt het hierboven beschreven bestemmingsplan “Buitengebied Chaam” dus niet meer voor dit deel van het plangebied. Binnen deze eerste fase zijn 42 woningen gerealiseerd.



*Links bestemmingsplankaart,
boven stedenbouwkundige opzet 1^e fase.*



Fragment uit topografische kaart van 1893.

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 'kerngebieden'. 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 kerngebied grenst direct aan het plangebied van uitbreidingswijk Den Brabander.

Het bebouwingsbeeld van Chaam als geheel is vriendelijk, maar bescheiden qua omvang en uitstraling. Het is belangrijk dat toekomstige bebouwing 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 Den Brabander

Het plangebied van 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 noordoost- en noordwestzijde van het plangebied ligt de achterzijde van lintbebouwing 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 (ten westen van de eerste fase), en de waardevolle slotenstructuur, gedeeltelijk begeleid door knotwilgen. De Groote of Roode Beek is een belangrijke waterloop met een natuurfunctie en heeft natuurontwikkelingspotenties.

4 HET PLAN VOOR FASE 2

4.1 De stedenbouwkundige opgave

Het belangrijkste uitgangspunt is dat de 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 water-huishouding zal dan ook een belangrijke rol in het plangebied moeten gaan vervullen.

4.2 Structuurschets

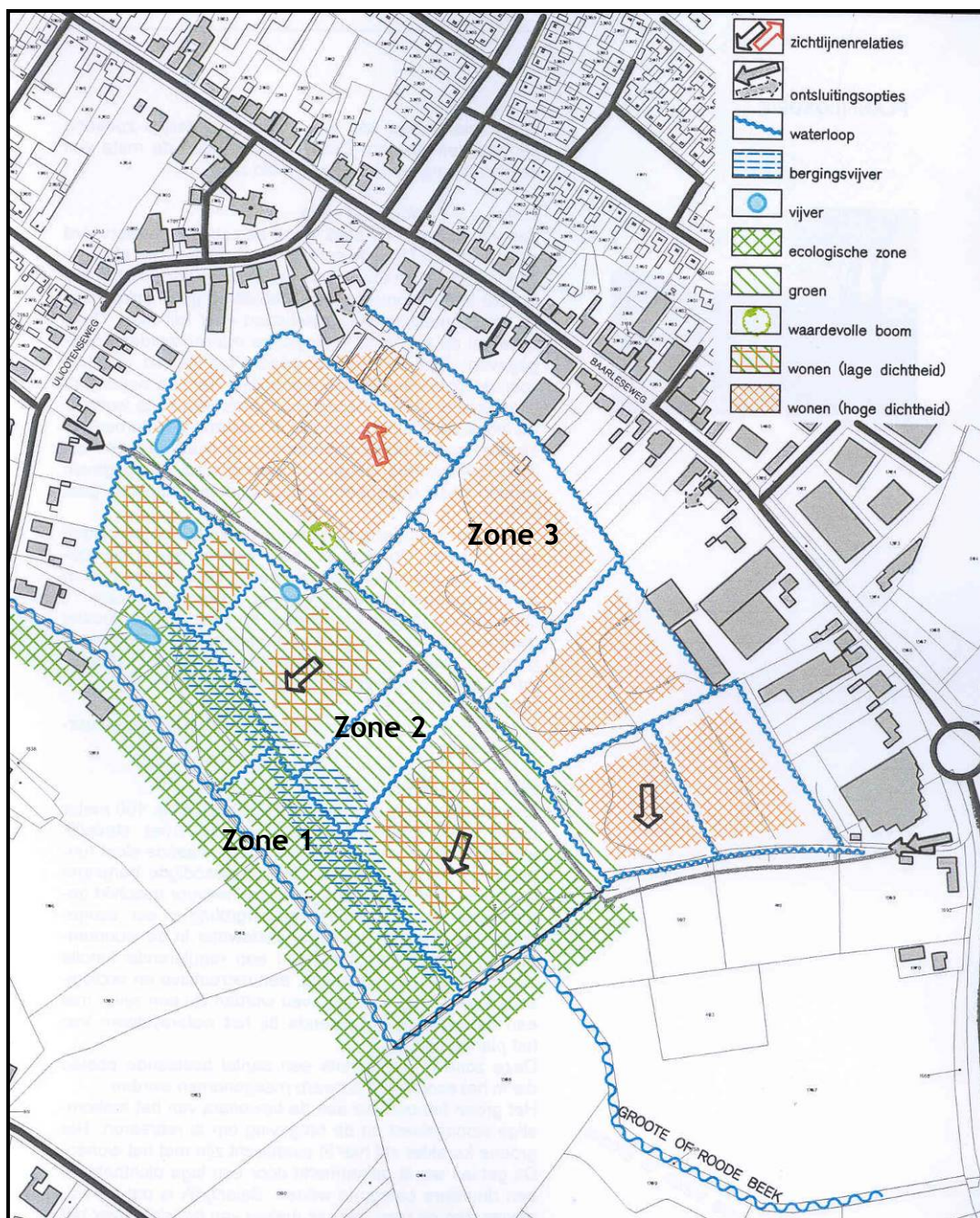
Voor de tweede fase is een verkavelingsplan opgesteld. Dit plan is gebaseerd op de structuurschets zoals verwoord in het document "Startnotitie woongebied Den Brabander". De notitie is in nauwe samenwerking tussen de gemeente Alphen-Chaam, het stedenbouwkundig bureau Compositie 5 stedenbouw bv, het Waterschap Mark en Weerij en het Hoogheemraadschap West-Brabant (beiden zijn overgegaan in Waterschap Brabantse Delta) 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.

Zone 1 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.



Plankaart structuurschets Den Brabander.

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 Opzet fase 2

Aan de hand van de structuurschets is de tweede fase van het plangebied Den Brabander uitgewerkt¹.

Ruimtelijke opzet

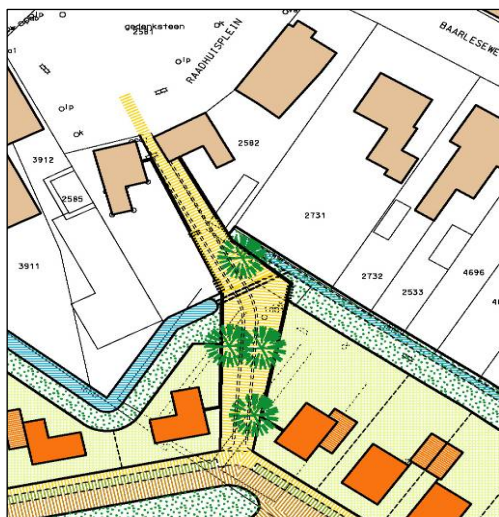
De ruimtelijke opzet volgt op nauw gezette wijze de structuurschets. De bestaande slotenstructuur ligt ten grondslag aan de verkaveling. Aansluitend op de kern bevindt zich een wooncluster gescheiden van de eerste fase van Den Brabander door een groene ruimte (scheg) met daarin opgenomen de bestaande slotenstructuur. Dit cluster is onderdeel van zone 3 Woonzone zoals verwoord in de structuurschets. De zuidelijke begrenzing van beide clusters wordt gevormd door de ontsluiting van het plangebied.

Ten zuiden van de ontsluiting komt de eerste van de drie verhoogde clusters (terp), in het groen vormgegeven door grote vrijstaande kavels. Dit is zone 2 Bufferzone. De kavels worden naar binnen georiënteerd om zodoende een goede aansluiting met het openbare gebied mogelijk te maken. De achtertuinen zullen direct aansluiten op het buitengebied en zorgen zo voor een geleidelijke overgang naar zone 1 Ecologische zone. Van belang is daarbij dat een groene erfafscheiding op de perceelsgrenzen en het grensvlak van het openbare gebied wordt gerealiseerd. Zodoende wordt de overgang naar het landelijk gebied verzacht.

¹ Voor een complete uitwerking van de structuurschets in de vorm van een visiebeeld wordt verwezen naar het bestemmingsplan "Den Brabander – eerste fase" van mei 2004.

Ontsluitingsstructuur

De hoofdontsluiting voor de auto vindt plaats middels één aantakking vanaf de Baarleseweg (de toegangsweg tot de eerste fase van Den Brabander). In de nabije toekomst wordt een tweede aantakking vanaf de Baarleseweg gerealiseerd. Dit zal plaatsvinden ter hoogte van het perceel Baarleseweg 34b.



Fietsroute Den Brabander / Raadhuisplein

Apart voor fietsers en voetgangers is 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.

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 voor de tweede fase van Den Brabander is als volgt verdeeld:

- 1,5 pp/pw (15 starterswoningen);
- 1,8 pp/pw, waarvan 1 op eigen terrein (2 vrijstaande woningen);
- 1,8 pp/pw, waarvan 1 op eigen terrein (4 twee-onder-één kap woningen);
- 2 pp/pw, geheel op eigen terrein (8 vrijstaande terpwoningen).

De totale gewenste parkeernorm bedraagt daarmee 50 parkeerplaatsen. Hiervan dienen er 22 op eigen terrein te worden gerealiseerd (twee parkeerplaatsen op de percelen van de terpwoningen en één plaats op de percelen van de vrijstaande en twee-onder-één kap woningen). Verder zijn in het plangebied 8 parkeerplaatsen in de openbare ruimte voorzien. Hierdoor ontstaat een tekort van 20. Dit wordt opgelost door in het plangebied langspaarkeerplaatsen, aan steeds één zijde van de straat te realiseren. De langspaarkeerplaatsen zullen onderdeel worden van de bestemming "Verkeer". Er worden in de openbare ruimte van de terp geen parkeerplaatsen voorzien.

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 Groote 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 planbegeleiding moet goed georganiseerd zijn. Een begeleidingsteam zal hiervoor zorg dragen. 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 beeldkwaliteitplan is tevens opgenomen in de Welstandsnota van de gemeente Alphen-Chaam.

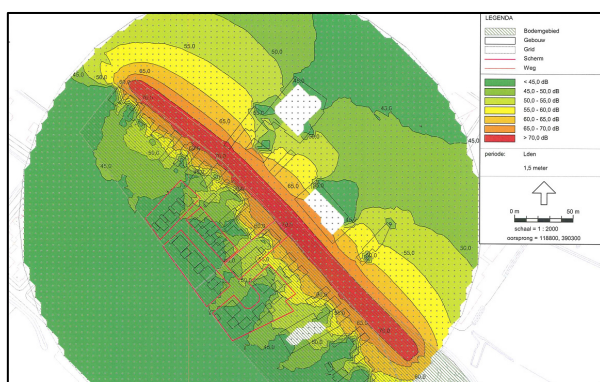
5 PLANOLOGISCH RELEVANTE UITVOERINGSASPECTEN

5.1 Geluid

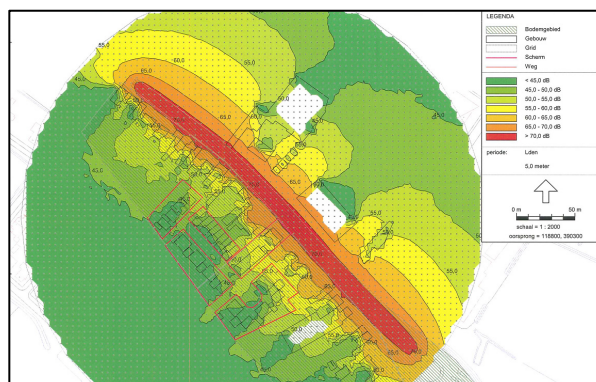
In opdracht van Architectenbureau Schoenmakers is door AV-Consulting bv een akoestisch onderzoek verricht naar de geluidbelasting op de gevels van het bouwplan op de locatie aan de Baarleseweg 34 a+b te Chaam (rapport 9 december 2008), als onderdeel zijnde van de ontwikkeling van Den Brabander – fase 2. Het akoestisch onderzoek is gewenst in verband met het realiseren van deze woningen binnen de wettelijke onderzoekszone (artikel 74 Wgh) van de Baarleseweg.

Voor wat betreft de overige te bouwen woningen binnen het plangebied van Den Brabander – fase 2 is akoestisch onderzoek niet wettelijk verplicht omdat hier sprake is van een 30 km/u zone. Akoestisch onderzoek wordt hier dan ook niet verricht.

Met het onderzoek zijn de geluidsbelastingcontouren van de Baarleseweg in kaart gebracht. Bij een definitieve verkaveling en inrichting van dit deel van het plangebied dienen de woningen rekening te houden met de geluidsbelastingcontouren en de maximale grenswaarde van 63 dB voor stedelijk gebied.



Wegverkeerslawaai op 1,5 m hoogte. Bron AV-Consulting, 2008.



Wegverkeerslawaai op 5 m hoogte. Bron AV-Consulting, 2008.

5.2 Lucht

In artikel 5.16 Wm is bepaald dat in bepaalde categorieën van gevallen, die niet in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, geen directe toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. In het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn deze categorieën van gevallen aangewezen.

Bepaalde woningbouwlocaties kunnen ook onder de in deze regelgeving aangewezen categorieën vallen, namelijk indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 1000 woningen omvat.

De tweede fase van uitbreidingslocatie Den Brabander omvat 29 woningen en de totale uitbreidingslocatie zal uit circa 130 woningen gaan bestaan. Door dit totaalaantal valt de projectlocatie onder het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen'. Nader onderzoek naar de invloed op de luchtkwaliteit wordt niet nodig geacht.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

Om ervoor te zorgen dat de tweede fase van Den Brabander gerealiseerd kan worden binnen de bestaande fysieke omgeving, is onderzoek verricht naar de relevante milieukeurmerken van nabij gelegen bedrijven en hun uitwerking op de woonfunctie van het onderhavige plangebied. Daarbij is tevens bezien in hoeverre de nieuw te realiseren woningbouw in de toekomst belemmerend kunnen werken voor de bestaande bedrijvigheid.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich drie bedrijven met een milieuhindercirkel op basis van de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG uit 2007.

Het betreft hier ten eerste de machinehandel met revisiewerkplaats aan de Baarleseweg 34b te Chaam (Maproplast B.V.). Het tweede bedrijf is het transportbedrijf aan de Baarleseweg 34a. Maproplast en het transportbedrijf zijn inmiddels vertrokken. Op dit moment kunnen er bestemmingsplantechnisch slechts identieke bedrijven gehuisvest worden of bedrijven met een milieucategorie 1 of 2. Er kan ontheffing worden verleend voor categorie-3 bedrijven als deze zodanige maatregelen hebben getroffen dat deze qua hinder vergelijkbaar zijn met categorie-2 bedrijven.

In samenwerking met de grondeigenaar van beide bedrijfslocaties worden de mogelijkheden van herontwikkeling naar woningbouw bekeken. Het college heeft inmiddels haar medewerking toegezegd aan deze ontwikkeling die zowel betrekking heeft op de Baarleseweg 34a + b als het aangrenzende perceel. Gestreefd wordt naar ontwikkeling eind 2009 / begin 2010. Door de ontwikkeling worden Den Brabander en deze locatie met elkaar verbonden ter plaatse van de in dit plan opgenomen doodlopende weg tegen het perceel van Baarleseweg 34b. Met de ontwikkeling van deze locatie worden eventuele milieubelemmeringen weggenomen.

Het derde bedrijf met een milieuhindercirkel betreft de houthandel aan de Baarlesweg 40a (Martens Houthandel JBM). Dit bedrijf valt onder de milieucategorie-2 normen maar vormt geen belemmering voor het plangebied van de tweede fase van Den Brabander. Ook wordt het bedrijf niet belemmert in haar ontwikkeling vanuit het plangebied.

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het oogpunt van bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen te verwachten zijn om binnen de tweede fase van het plangebied Den Brabander woningbouw te ontwikkelen, zonder dat sprake is van een verminderd woon- en leefklimaat.

5.4 Bodem

Het uitbreidingsgebied kent grofweg twee bodemtypologieën (zie StructuurvisiePlus Alphen-Chaam). Enerzijds terrasafzettingen in de zone tegen de bestaande kern aan, en anderzijds

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 24 augustus 2007 en 7 januari 2008 is door Ingenieursbureau Mol uit Wateringen een onderzoeksrapport uitgebracht in het kader van verkennende bodemonderzoeken voor de tweede fase van Den Brabander.

De in het rapport van 24 augustus 2007 onderzochte onderzoekslocatie wordt globaal omsloten door bedrijven en woningen in het noorden, woningen in het westen (Den Brabander, fase 1) en weilanden en akkers in de overige windrichtingen.

Geconcludeerd wordt dat de bovengrond niet verontreinigd is met de onderzochte parameters uit het NEN-pakket voor grond. In de ondergrond is het gehalte aan EOX plaatselijk licht verhoogd aangetoond. Ten aanzien van de overige onderzochte parameters zijn geen overschrijdingen aangetoond. In het grondwater zijn plaatselijk gehalten aan zink en xylenen licht verhoogd aangetoond.

De beschreven gehalten in de grond en het grondwater geven geen aanleiding om de gevolgde onderzoeksstrategie te herzien of tot het uitvoeren van een nader onderzoek. Vanuit milieukundig oogpunt wordt geen belemmering met betrekking tot nieuwbouw op de locatie vastgesteld. De grond die gebruikt wordt voor het ophogen van de terp dient conform het Bouwstoffenbesluit te zijn.

De in het rapport van 7 januari 2008 onderzochte onderzoekslocatie wordt globaal omsloten door woningen in het noordoosten (plan Den Brabander fase 1) en weilanden en akkers in de overige windrichtingen. Deze rapportage is opgenomen als bijlage.

Uit het onderzoek komt naar voren dat de bovengrond niet verontreinigd is met de parameters van het NEN-pakket voor grond. De ondergrond is eveneens niet verontreinigd met de parameters uit het NEN-pakket voor grond. In het grondwater is plaatselijk het gehalte aan nikkel sterk verhoogd aangetoond. Zeer waarschijnlijk betreft het een verhoogde achtergrondwaarde. De aangetoonde gehalten in de grond en het grondwater geven geen aanleiding om de gevolgde onderzoeksstrategie te herzien of tot het uitvoeren van een nader onderzoek. Vanuit milieukundig oogpunt wordt geen belemmering met betrekking tot de geplande nieuwbouw op de locatie geconstateerd.

5.5 Water

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 uiteen worden gezet.

Ten behoeve van de invulling van deze waterparagraaf is door architecten- en ingenieursbureau De Rooij (nu AGEL) een Verkennend Hydrologisch onderzoek uitgevoerd. De onderstaande tekst betreft grotendeels een samenvatting van het rapport d.d. 17 april 2003, waar nodig aangevuld met andere voor het bestemmingsplan relevante informatie. De rapportage van AGEL is in nauwe samenwerking met het Waterschap Brabantse Delta tot stand gekomen.

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 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 het Waterschap Brabantse Delta 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 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 (opgesteld door het toenmalige Waterschap Mark en Weerij) geeft hiernaast aan dat een strook van 40 meter langs de beek is begrensd als 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.

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 te worden uitgegaan van een droogleggingseis van minimaal 1,0 m onder maaiveld. Momenteel is de grondwaterstand tussen de 10 en 40 cm onder maaiveld.

Fase 1 en het gebied ten noorden daarvan liggen binnen de uitbreidingslocatie het hoogst als geheel. De ophoging is hier beperkt van 30 tot maximaal 60 cm. De gewenste maaiveldhoogte is 12,3 m +NAP.

Het noordoostelijk deel van fase 2 ligt op dezelfde hoogte als fase 1. De ophoging kan hier eveneens beperkt blijven tot 30 a 60 cm. Het zuidelijk deel van fase 2 dat gevormd gaat worden door een terp zal opgehoogd moeten worden met maximaal 100 cm om zodoende de gewenste maaiveldhoogte te krijgen.

Retentie water uit het plangebied

Recent onderzoek (juli 2008) door het Waterschap Brabantse Delta heeft geleid tot nieuwe cijfers voor wat betreft waterberging voor fase 1 en 2.

Door de aanleg van de woningen mag de piekafvoer van regenwater niet toenemen. Hierdoor moet per uitbreidingsfase gezorgd worden voor voldoende *retentie* (waterberging) in het gebied. Bij de retentieberekeningen voor zowel de eerste als de tweede fase is uitgegaan van een bui T=100 (conform NBW-normen). Het peil mag daarbij tot aan het maaiveldniveau komen. Voor de eerste en tweede fase betekent dit dat er een bergingsoppervlakte van 2.614 m³ noodzakelijk is, waarbij de berging in het rioolstelsel van 158 m³ afgetrokken dient te worden. 2.457 m³ dient er dan nog gevonden te worden voor berging.

Voor fase 1 was een bergingsruimte van 222 m³ voorzien in de vorm van sloten en de groene zones in het zuiden van het plangebied. Met fase 2 vervalt een deel van de groene zones zodat enkel de tijdelijke bergingsmogelijkheid overblijft in het zuidoostelijke deel van het plangebied. Deze ruimte biedt circa 11.000 m³ ruime retentie mogelijkheden waardoor voldaan wordt aan de bergingsnormen bij buien T=100.

Op de volgende afbeelding staat het retentiegebied voor fase 1 en 2 binnen het plangebied ingetekend.

Overig aandachtspunt ten aanzien van het plan

- De woningen dienen kruipruimteloos te worden gebouwd aangezien het plangebied geohydrologisch gevoelig is voor hoge grondwaterstanden.

Riolering (relevant voor fase 2)

Zoals reeds uit het voorgaande valt af te leiden zal er een volledig gescheiden rioolstelsel worden aangelegd met een regenwaterberging van 34 m³, waarbij het uitgangspunt is dat de rest van de berging van het hemelwater binnen het plangebied zal plaatsvinden. Ten aanzien van het aan te leggen riool voor de droogweerafvoer (DWA) wordt via een bemalingspomp (gelegen in de groenstrook achter Baarlesweg 16) het vuile water naar het DWA-riool onder de Baarleseweg gepompt.



Retentiegebied voor fase 1 en 2.

5.6 Flora en fauna

Uit het structuurplan "Den Brabander" komt de volgende beschrijving naar voren van de ecologische situatie van het plangebied.

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

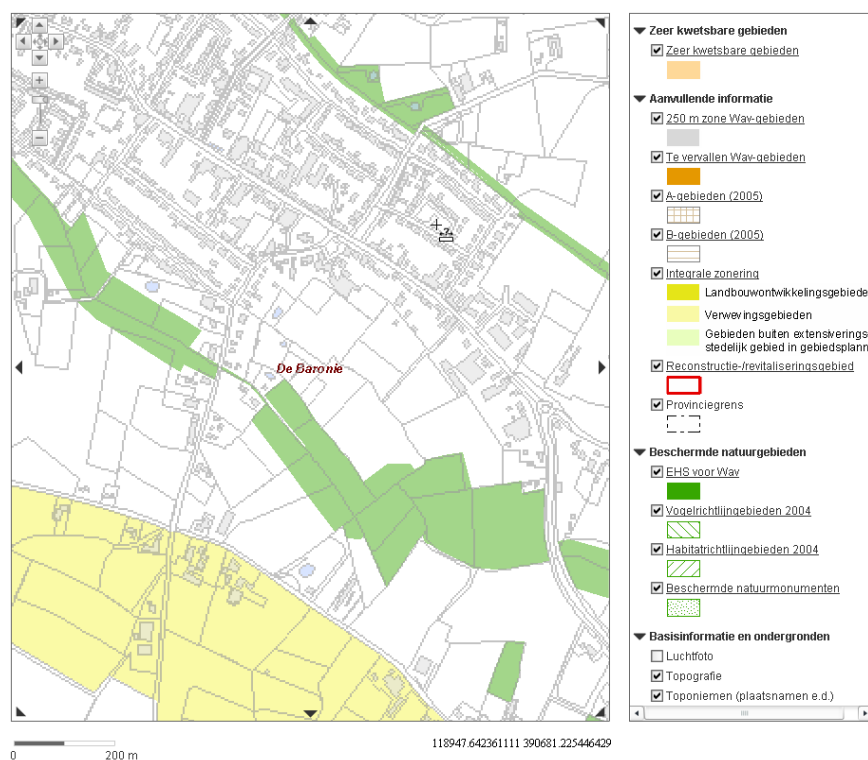
kunnen worden ten aanzien van problemen die zich voordoen in en rond de beken. De maatregelen die van toepassing zijn op de Groote of Roode Beek zijn:

- 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 (nu Interimstructuurvisie). 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 en 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.

Daarnaast 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.

Onderzoek BTL Advies

Door BTL Advies uit Oisterwijk is op 13 april 2007 een Flora- en Faunaonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek komt naar voren dat er mogelijke overige of streng beschermde diersoorten aanwezig zijn, waarvan mogelijk leefgebied verdwijnt. Om dit vaststellen is aanbevolen om nader onderzoek uit te voeren. Op basis van dit onderzoek kan ontheffing worden aangevraagd waardoor de ontwikkeling van de tweede fase doorgang kan hebben.

Op 13 november 2007 is een aanvullend flora- en faunaonderzoek gepubliceerd in het kader van de ontwikkeling van de tweede fase van "Den Brabander". Uit het onderzoek komt naar voren dat er in het plangebied overige en streng beschermde soorten aanwezig zijn. Voor deze soorten moet een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet worden aangevraagd. Het gaat hierbij om deesignaleerde vleermuissoorten gewone dwergvleermuis, de laatvlieger en de gewone grootoorvleermuis. Ook de amfibiesoorten alpenwatersalamander en vinpootsalamander zijn in het plangebied aanwezig. Daar de vleermuissoorten en de vinpootsalamander streng beschermd zijn, moet aan de ontheffingsaanvraag een projectplan worden toegevoegd, waarin onder andere compenserende maatregelen moeten worden opgenomen. Door BTL Advies is een projectplan opgesteld (d.d. 30 september 2008) op basis waarvan ontheffing wordt aangevraagd. Het projectplan bevat onder meer randvoorwaarden voor de inrichting van de openbare ruimte ten behoeve van vleermuizen.

Het plangebied is tevens vastgesteld als territorium voor de steenuil. Een ontheffing voor de steenuil is niet nodig, omdat deze vogel geen vaste verblijfplaats in het plangebied heeft. Wanneer tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden alsnog een broedplaats van deze soort wordt aangetroffen, moet alsnog een ontheffing worden aangevraagd. Voor de overige designaleerde vogelsoorten geldt dat wanneer in gebruik zijnde nesten worden aangetroffen, rond deze nesten een rustzone geldt.

Hierbinnen mogen geen werkzaamheden worden uitgevoerd en mogen pas worden hervat wanneer de vogels hun nesten vanzelf weer hebben verlaten, nadat het broedsel is afgerond of de jongen zijn grootgebracht.

Het onderzoek geeft ook een aantal aanbevelingen. Het plangebied is het restant van het kleinschalig agrarisch gebied ten zuiden van Chaam, met kleine percelen, poelen en knotwilgen. Het vormt een leefgebied voor diverse beschermde soorten en soorten van de Rode Lijst. Naast de poelen zijn de knotwilgen in het gebied van grote waarde. Deze knotbomen zijn naar schatting zo'n 50 tot 70 jaar oud en hebben niet alleen een belangrijke cultuurhistorische betekenis, maar vervullen ook een functie als nestplaats voor holenduiven en op den duur ook voor de steenuil en de bosuil. Daarnaast fungeert een aantal knotbomen als vaste vliegrouwe voor de gewone grootoorvleermuis, de laatvlieger en de gewone dwergvleermuis. In het kader van de Boswet zijn de aanwezige knotbomen eenvoudig te vervangen door de aanplant van jonge bomen. Aangezien de overige weilanden rondom Chaam weinig knotbomen bevatten, wordt geadviseerd de bestaande locatie te behouden of verder als cultuurlandschap met hoge natuurwaarden te ontwikkelen. Indien fase 2 van Den Brabander wordt gerealiseerd, wordt aanbevolen de knotbomen te verplanten naar de nabijgelegen weilanden zonder knotbomen.

Ook wordt geadviseerd de percelen waarin de poelen zijn gelegen en de tussenliggende percelen te handhaven. Het betreft het westen van het plangebied. Door deze percelen in zijn geheel niet in de nieuwbouw te betrekken wordt niet alleen het voortplantingshabitat in de vorm van de poelen, maar ook het aangrenzende landhabitat van de amfibieën gehandhaafd. Door deze locatie niet te bebouwen en ook niet in te sluiten met bebouwing, behouden de amfibieën vanuit het leefgebied in en rond de poelen aansluiting met het leefgebied langs de beek en beplanting in aangrenzende tuinen. Uitwisseling naar aangrenzende geschikte gebieden in de vorm van het kleinschalige cultuurlandschap ten zuiden en oosten blijft dan mogelijk. Zo wordt voorkomen dat dit leefgebied van deze bijzondere amfibieën wordt geïsoleerd.

Tenslotte is door BTL Advies op 30 september 2008 zoals hierboven reeds vermeld een projectplan opgesteld. Het projectplan dient als basis voor de ontheffingsaanvraag om woningbouw te realiseren in het gebied met de volgende voor komende diersoorten: de gewone dwergvleermuis, laatvlieger, gewone grootoorvleermuis, vinpootsalamander en alpenwatersalamander. Met dit projectplan is tevens aangegeven welke mitigerende en compenserende maatregelen getroffen dienen te worden ten behoeve van het behoud van bovengenoemde diersoorten.

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 elen.
- Bij de verdere detaillering van de inrichting van het gebied wordt aandacht besteed aan de volgende aspecten:
 - Het beekdal wordt zo donker mogelijk gehouden door het voorkomen van onnodige scherpe verlichting en eventueel het afschermen van straatlantaarns;
 - Het gescheiden rioleringsstelsel wordt voorzien van plaatsen waar in het riool terechtgekomen amfibieën weer in de vrije natuur kunnen komen;

- Bij ontwikkeling van bebouwing worden natuur- en diervriendelijke bouwwijze en materiaalkeuze gestimuleerd.

Advies Brabantse Milieufederatie

De Brabantse Milieufederatie (BMF) heeft in een reactie op het structuurplan Den Brabander aanbevolen om de afstand van 50 meter tussen de EHS (Groote en Rode Beek) en de woningbouwlocatie aan te houden om zogenaamde uitstralingseffecten te voorkomen. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.

5.7 Duurzaam bouwen

Algemeen

Bij nieuwbouw dient aan de hand van het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen Woningbouw en de 'Maatlat van Tommel' gebouwd te worden.

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.

5.8 Externe veiligheid

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

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

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Dit besluit heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. De risico's mogen een bepaald niveau niet te boven gaan. Voor het transport van gevaarlijke stoffen is die risiconormering verwoord in de 'Nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (RNVG13). Ten aanzien van onderhavige projectlocatie geldt het volgende:

1. Buiten het plangebied is aan de Baarleseweg 43 een benzineservicestation gevestigd met de verkoop van LPG. Het station ligt dermate ver van het plangebied dat er geen belemmering ontstaat voor de ontwikkeling van Den Brabander fase 2.
2. Er bevinden zich op grond van de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen geen (water)wegen in de buurt van de projectlocatie die als probleemgebied met betrekking tot plaatsgebonden risico en groepsrisico kunnen worden aangemerkt. In de nabije omgeving van de projectlocatie zijn verder geen spoorwegen en/of buisleidingen gelegen die van belang zijn in het kader van de BEVI;
3. Dit aspect van externe veiligheid is voor onderhavig project niet relevant.

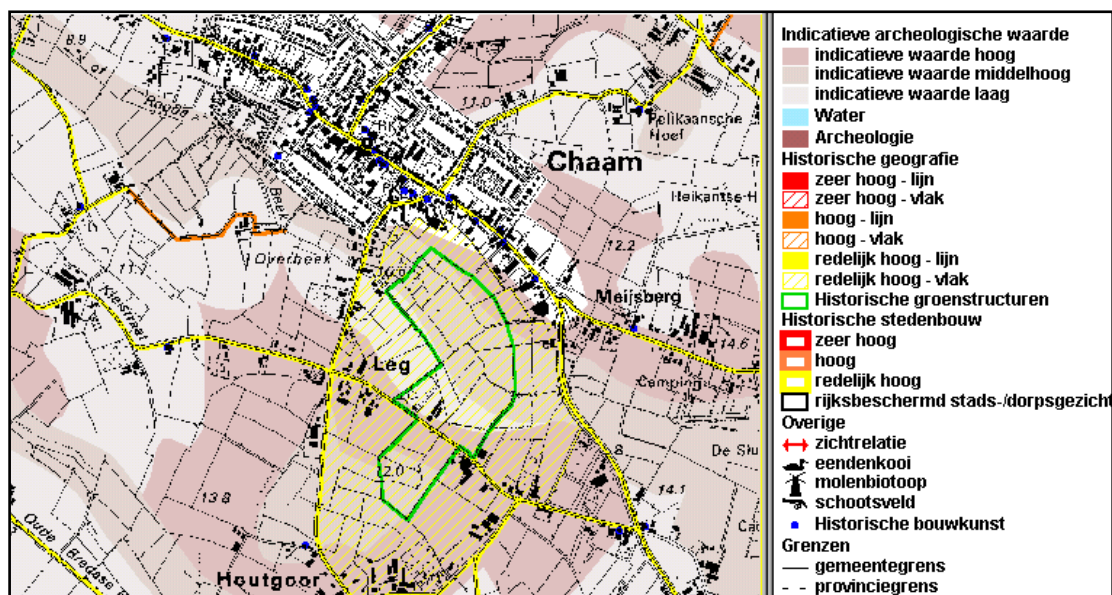
Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat er voor het aspect externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor onderhavig project.

5.9 Archeologische aspecten

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

In opdracht van de Gemeente Alphen-Chaam heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau in mei 2008 een archeologisch onderzoek uitgevoerd in het plangebied Den Brabander. Het betreft een aanvulling op het onderzoek dat in 2003 reeds door RAAP is uitgevoerd. Het onderzoek heeft plaatsgevonden in het oostelijk deel van Den Brabander fase 2.

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.



Uitsnede uit Cultuurhistorische waardenkaart.

5.10 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 verkavelingsstructuur. 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 Belvédère) 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.

5.11 Financieel-economische uitvoerbaarheid

Het plangebied van de tweede fase van Den Brabander is gemeentelijk eigendom en wordt door de gemeente ontwikkeld. Uit de exploitatieopzet blijkt dat er sprake is van een positieve grondexploitatie.

In oktober 2007 heeft de gemeente Alphen-Chaam de notitie "Bovenwijkse voorzieningen, natuurcompensatie en beeldende kunst & archeologie" vastgesteld. In deze notitie is aangegeven dat drie reserves in het grondbedrijf, namelijk bovenwijkse voorzieningen, natuurcompensatie en beeldende kunst & archeologie, jaarlijks worden gevoed met afdrachten uit diverse grondexploitaties.

Er is een inventarisatie gemaakt van de werken en projecten die als bovenwijkse voorzieningen, natuurcompensatie en beeldende kunst & archeologie zijn aan te merken. Aansluitend op de ontwikkeling van het uitbreidingsplan Den Brabander is de gemeente voornemens natuurcompensatie toe te passen in het gebied ten zuidwesten van de terpen tot en met de Groote of Roode Beek. De natuurcompensatie zal worden gefinancierd uit de reserves van het natuurcompensatiefonds zoals hierboven genoemd. Voor natuurcompensatie zal € 2,50 per verkochte m² woningbouwkavel en uitgeefbare bedrijfsground op uitbreidingsgebieden worden afgedragen aan het fonds.

6 TOELICHTING OP DE BESTEMMINGSPLANREGELS

6.1 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 plangebied als woonwijk. Belangrijk in het bestemmingsplan is dat de tweede fase een directe bouwtitel krijgt. Volgende fasen maken 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 uit het plangebied 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 bestemmingsplanregels, de Bouwverordening en het Bouwbesluit.

6.2 Beschrijving van de bestemmingsplanregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat een aantal inleidende bepalingen. Er zijn twee artikelen in dit hoofdstuk opgenomen:

1. begrippen;
2. wijze van meten.

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk omvat de op de afzonderlijke bestemming gerichte bestemmingsregels en omvat vier artikelen (artikel 3 tot 6). Het stramien voor de bestemmingsregels is:

- Bestemmingsomschrijving: een omschrijving van de bestemming;
- Bouwregels: dit lid bevat regels omtrent de gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, eventueel aangevuld met nadere regelgeving;
- Nadere eisen: specifieke eisen behorende bij de bestemming
- Ontheffing van de bouwregels: indien relevant is een ontheffingsregeling opgenomen.
- Specifieke gebruiksregels: voor zover een nadere interpretatie van de algemene gebruiksregeling nodig is, is deze hier aangegeven;
- Ontheffing van de gebruiksregels: indien relevant is een ontheffingsregeling opgenomen.
- Aanlegvergunning: voor het roeren van de grond is het nodig een aanlegvergunning aan te vragen.
- Sloopvergunning: n.v.t.
- Wijzigingsbevoegdheid: Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het gebruik of functie te wijzigen naar hetgeen als wijzigingsmogelijkheid is aangegeven.

Elders wordt nader op de afzonderlijke bestemmingen ingegaan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene bepalingen, die voor het hele plan van belang zijn. Er zijn vier artikelen in dit hoofdstuk opgenomen:

7. Anti-dubbeltelregel;
8. Algemene bouwregels;
9. Algemene gebruiksregels;
10. Algemene ontheffingsregels;
11. Algemene wijzigingsregels.

Artikel 8 bevat bepalingen die betrekking hebben op:

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

Artikel 9 bevat bepalingen die betrekking hebben op:

1. algemene gebruiksbepaling: deze bepaling verbiedt alle gebruik van gronden en opstallen dat strijdig is met de aan de grond gegeven bestemming;
2. ontheffing: deze vrijstelling voorkomt, dat strikte toepassing van de algemene gebruiksbeepaling zou leiden tot een beperking van het meeste doelmatige gebruik;
3. procedure: hierin wordt de te volgen procedure voorgeschreven voor toepassing van de vrijstelling.

Artikel 10 bevat bepalingen die betrekking hebben op:

1. 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;
2. overschrijding: het gaat om afwijkingen tussen verbeelding 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;
3. kleine bouwwerken: deze bepaling is een versoepeling van de bebouwingsregeling bij de afzonderlijke bestemmingen, waarmee wordt bereikt dat voor ondergeschikte gebouwen en bouwwerken, waarvoor de juiste situering niet bij voorbaat is aan te geven, geen planherziening nodig is.

Artikel 11 bevat een wijzigingsbevoegdheid voor die gevallen waarin sprake is van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding. Aan de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is een procedure verbonden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Deze paragraaf omvat drie artikelen:

- 12. Overgangsbepalingen;
- 13. Strafbaarheidsbepalingen;
- 14. Slotregel.

Artikel 12 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. ontheffingsbepaling: in dit lid is een ontheffingsbevoegdheid ten aanzien van het bepaalde in hetgeen onder 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 13 bevat bepalingen die betrekking hebben op:

handhaving: sommige voorschriften zijn als verbod opgesteld. Overtreding wordt aangemerkt als een strafbaar feit, als bedoeld in artikel 7.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Artikel 14 is de Slotregel met de titel.

6.3 Bestemmingsregels van de afzonderlijke bestemmingen

6.3.1 Artikel 6 Wonen

Bestemmingsomschrijving

De woningen in het plangebied mogen zowel vrijstaand, half vrijstaand als aangegebouwd worden gebouwd. Ook worden bij de woning behorende stallings- en bergruimtes toegelaten, alsmede het gebruik van de gronden als tuin. De woningen worden onderverdeeld met de bouwaanduidingen aangegebouwd, twee-aan-één, vrijstaand en vrijstaand terp.

Bouwregels

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 verbeelding aangegeven bouwgrens aan de wegzijde niet mag worden overschreden.

Specifieke bouwregels

Naast de algemene bouwregels, die altijd in acht genomen moeten worden, gelden bijzondere regels 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 10m. Voor het overgrote deel van de te bouwen woningen geldt de verplichting de woningen af te dekken met een kap.

Vrijstaande hoofdgebouwen (inclusief terpwoningen) 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 bouwregels van de bestemming Wonen (lid 2 onder a.1.) 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 entreeportaal.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bestemmingsbepalingen behoeven geen nadere uitleg.

Specifieke gebruiksregels

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 "Ontheffingsregeling", wordt deze ontheffingsmogelijkheid nader toegelicht.

Om het parkeren op eigen terrein te bevorderen is voor vrijstaande en het halfvrijstaande 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.

Ontheffing van de gebruiksregels

In lid 4 is een ontheffingsregeling 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 ontheffingsverlening gekoppeld, zodat belanghebbenden de mogelijkheid hebben om voorafgaand aan de totstandkoming van een vrijstellingsbesluit hun mening te geven.

Nadere eisen

Lid 5 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:

a. 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.

b. 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.

c. de verkeersveiligheid:

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

d. de sociale veiligheid:

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

e. de gebruiksmogelijkheden:

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

6.3.2 Artikel 4 Natuur

Bestemmingsomschrijving

Voor de bestemming 'Natuur' zijn de gronden aangewezen voor:

- a. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke waarden;
- b. waterhuishoudkundige doeleinden;
- c. sloten, beken, daarmee gelijk te stellen waterlopen, waterpartijen en waterberging;

met daaraan ondergeschikt:

- d. recreatief medegebruik en educatief medegebruik;
- e. openbare nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Aanlegvergunning

Het oprichten van werken, geen bouwwerken is verboden tenzij door burgemeester en wethouders een aanlegvergunning wordt verleend.

6.3.3 Overige bestemmingsregels

De bestemmingen 'Groen', 'Water' en 'Verkeer' behoeven geen verdere toelichting.

7 PROCEDURE

7.1 Vooroverleg

Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening voorontwerp bestemmingsplan “Den Brabander fase 2”. In het kader van het bovengenoemde overleg is het voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan:

- a. Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving Provincie Noord-Brabant;
- b. VROM-inspectie Regio Zuid;
- c. Waterschap Brabantse Delta.

Hieronder volgt een samenvatting van de ontvangen reacties en het commentaar van de gemeente hierop:

Ad 1. Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving Provincie Noord-Brabant.

De commissie kan zich op hoofdlijnen vinden in het plan, maar vraagt aandacht voor een zorgvuldige inpassing in de natuur. Men is bang dat dit niet voldoende is gewaarborgd middels de bestemming ‘Groen’ die aan de verschillende randen van het plangebied ligt.

Commentaar:

Deze gebieden zullen de bestemming ‘Natuur’ krijgen.

Ad 2. VROM-inspectie Regio Zuid

Geen reactie ontvangen.

Ad 3. Waterschap Brabantse Delta

Bij brief van 24 september 2008 geeft het waterschap aan in het kader van de watertoets geen verdere opmerkingen te hebben betreffende de waterhuishoudkundige aspecten. Het waterschap adviseert positief omtrent het voorontwerp bestemmingsplan. Doch merkt zij op dat bij veranderingen aan en bij de nieuwe aanleg van een uitstroomvoorziening van hemelwater, bij het waterschap een ontheffing aangevraagd dient te worden.

Commentaar:

De ontheffing zal worden aangevraagd.

7.2 Inspraak

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 150 van de Gemeentewet en de gemeentelijke inspraakverordening heeft het gemeentebestuur de ingezetenen van de gemeente Alphen-Chaam en in de gemeente een belang hebbende natuurlijke en rechtspersonen bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen of herziening daarvan betrokken. De bekendmaking inzake de inspraakprocedure voorontwerp bestemmingsplan “Den Brabander fase 2” is gepubliceerd in Weekblad Nieuw-Ginneken van 20 augustus 2008 en Ons Weekblad van 22 augustus 2008. In het kader van de inspraakprocedure heeft het onderhavige beleidsvoornemen met ingang van 22 augustus 2008 tot en met 2 oktober 2008 ter inzage

gelegen. Gedurende deze termijn konden ingezetenen van de gemeente en overige in de gemeente belanghebbenden zowel schriftelijk als mondeling een inspraakreactie kenbaar maken. Op 18 september 2008 is een inspraakavond gehouden.

De inspraakreacties voortvloeiende uit de inspraakperiode en inspraakavond zijn opgenomen in de bijlage behorende bij dit bestemmingsplan. Op basis van de reacties is aanpassing van de inhoud van het bestemmingsplan niet nodig.

7.3 Staat van wijzigingen ontwerp bestemmingsplan ten aanzien van voorontwerp bestemmingsplan

De bestemming 'Groen' wordt omgezet naar de bestemming 'Natuur' om zodoende de duurzame afronding tussen stedelijk en landelijk gebied beter te beschermen.

7.4 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening ter visie gelegen vanaf 13 februari 2009 voor 6 weken. Tijdens deze periode is één zienswijze ingediend tegen het plan. Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

7.5 Vaststelling

PM