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

Compositie 5 stedenbouw bv

Gemeente Alphen-Chaam

Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied

"Alphensebaan 7, 7a en 8a te Chaam"

datum: juni2011
projectnummer: 02765.001

Gemeente Alphen-Chaam

Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied

"Alphensebaan 7, 7a en 8a te Chaam"

Inhoud

1. toelichting
2. bestemmingsplanregels
3. verbeelding

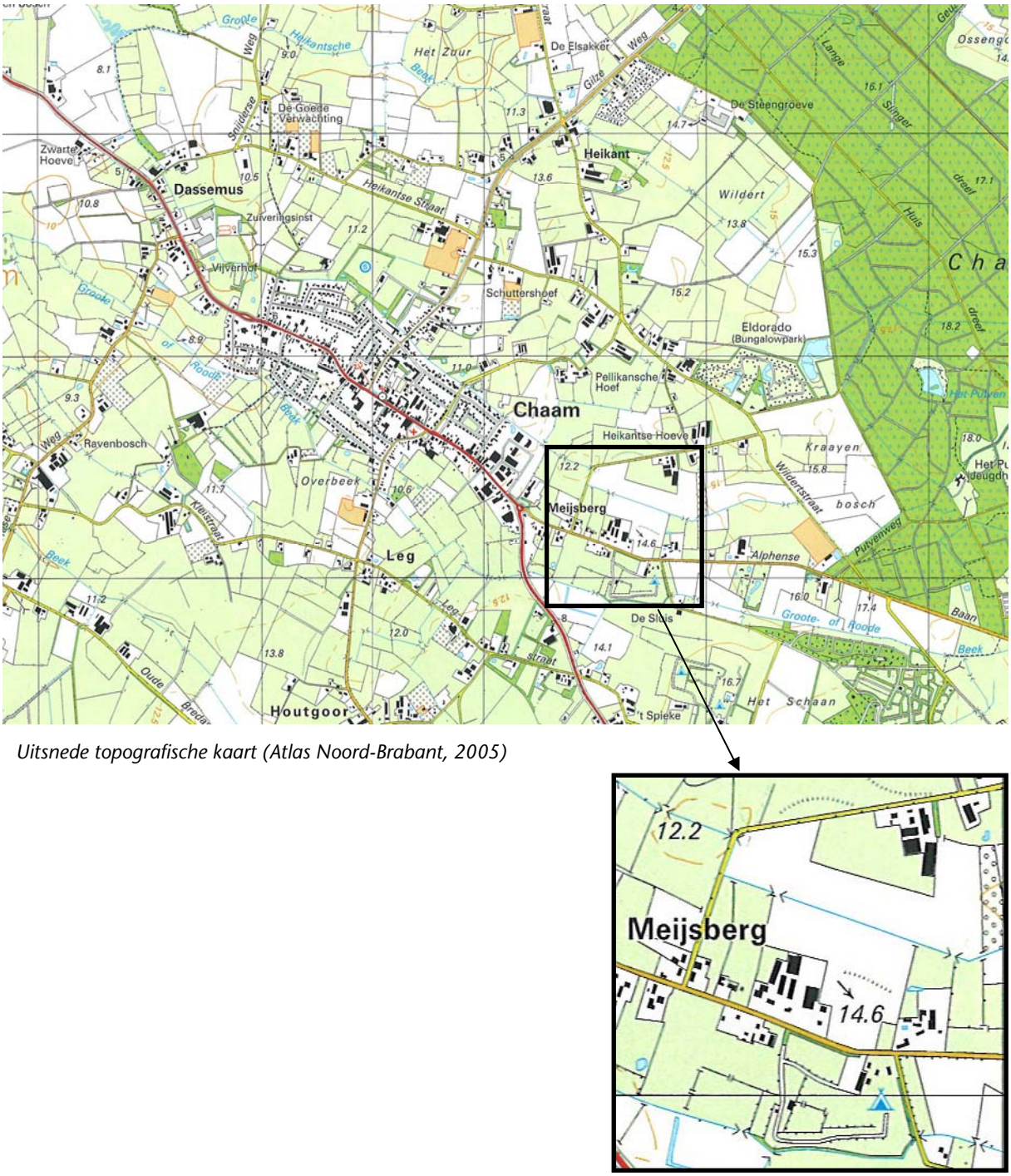
id-nr : NL.IMRO.1723.BPAlphensebaan-VS01

projectverantwoordelijke	: dhr. ing. B. Nieuwenhuizen
referentie	: 02765.001bp12
status	: vastgesteld

Toelichting

INHOUD

1	**INLEIDING**	**9**
1.1	Aanleiding	9
2	**BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE**	**11**
2.1	Algemeen	11
2.2	Plangebied en omgeving	11
3	**PLANBESCHRIJVING**	**13**
3.1	Stedenbouwkundige opzet en architectuur	13
3.2	Landschappelijke inpassing	15
3.3	Verkeer en parkeren	15
4	**BELEIDSKADER**	**17**
4.1	Provinciaal beleid	17
4.2	Toetsing aan het provinciaal beleid	19
4.3	Gemeentelijk beleid	21
4.4	Toetsing aan het gemeentelijk beleid	25
5	**PLANOLOGISCH RELEVANTE ASPECTEN**	**27**
5.1	Inleiding	27
5.2	Bodem	27
5.3	Kabels en Leidingen	28
5.4	Watertoets	28
5.5	Externe veiligheid	28
5.6	Cultuurhistorie en archeologie	29
5.7	Flora en fauna	30
5.8	Bedrijven en milieuzonering	31
5.9	Wegverkeerslawaai	32
5.10	Luchtkwaliteit	32
6	**JURIDISCHE ASPECTEN**	**35**
6.1	Inleiding	35
6.2	Bestemmingen	35
6.3	Gebiedsaanduidingen	36
7	**ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**	**37**
8	**OVERLEG EN TER VISIE LEGGING**	**39**
8.1	Vooroverleg	39
8.2	Ter visie legging	39



Uitsnede topografische kaart (Atlas Noord-Brabant, 2005)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het kader van de beleidsnota “Buitengebied in Ontwikkeling” (BiO) van de provincie Noord-Brabant zijn de initiatiefnemers voornemens twee BiO-woningen te realiseren op de percelen aan de Alphensebaan 8a en Alphensebaan ongenummerd, tussen 5 en 7 te Strijbeek. De BiO regeling houdt in dat de gemeente Alphen-Chaam in afwijking van het geldende beleid, woningen aan het buitengebied mag toevoegen, mits een sloopregeling wordt getroffen van bestaande bedrijfsbebouwing en de financiële opbrengsten ten goede komt aan kwaliteitsverbetering van het buitengebied.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Alphen-Chaam in de bebouwingsconcentratie Meijsberg-Leg. Deze bebouwingsconcentratie ligt ten zuidoosten van het dorp Chaam.

De gemeente heeft reeds aangegeven onder voorwaarden medewerking te willen verlenen aan het ingediende principeverzoek voor de voorgenomen ontwikkeling. Uit de toelichting van het bestemmingsplan zal moeten blijken dat het plan ter plaatse passend is en aangesloten wordt op het BiO beleid van de gemeente zoals verwoord in de “Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling”.

Voorliggend bestemmingsplan betreft een partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied” waarmee de voorgenomen ontwikkeling van de twee BiO woningen mogelijk wordt gemaakt.



Luchtfoto met aanduiding plangebied (bron: Terradesk, 2007)



Luchtfoto met GBKN van het plangebied op perceelsniveau

2 Beschrijving bestaande situatie

2.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Alphen-Chaam, ten zuidoosten van de kern Chaam en ten zuidwesten van de Chaamse bossen. De locatie is gelegen in de bebouwingsconcentratie Meijsberg-Leg.

De percelen binnen het plangebied zijn gelegen aan de Alphensebaan ongenummerd, tussen 5 en 7, en Alphensebaan 8a te Chaam. De percelen zijn tevens kadastraal bekend als gemeente Chaam, Sectie K, nummers 703, 664, 665 en een deel van 663.

2.2 Plangebied en omgeving

Meijsberg ligt in een kleinschalig landschap met akkers en weidelanden en enkele houtwallen. De bebouwingsconcentratie heeft een open bebouwingsstructuur, maar oogt hier en daar wat rommelig. In Meijsberg is een aantal agrarische bedrijven gevestigd, met enkele grote opvallende kassen, loodsen en schuren.

Ten noorden en zuiden van het plangebied liggen open landschappen. De oude akker aan de rand van Chaam is landschappelijk en historisch waardevol. De ontsluitingsweg (de Alphensebaan) wordt gedeeltelijk door een bomenlaan begeleid.

Ter plaatse van de Alphensebaan 7 is een intensieve veehouderij gevestigd die in het kader van onderhavig project zijn bedrijfsactiviteiten beëindigt. Op de gronden staan de stallen, bedrijfswoning en overige gebouwen. Voor de rest is het terrein grotendeels verhard.

Ter plaatse van de Alphsensebaan 8a was een intensieve veehouderij gevestigd die zijn bedrijfsactiviteiten reeds heeft beëindigd.

Ten oosten van het plangebied bevindt zich het bosgebied “de Chaamsche bossen”. In de nabije omgeving van het plangebied zijn enkele agrarische bedrijven en burgerwoningen gelegen. Daarnaast ligt naast het plangebied een camping.

3 Planbeschrijving

3.1 Stedenbouwkundige opzet en architectuur

Ter plaatse van het plangebied zullen de bestaande bedrijfsgebouwen worden gesloopt na beëindiging van de aanwezige intensieve veehouderijen. Het project betreft het toekennen van een bouwkavel met een woonbestemming op twee percelen alsmede het omzetten van de drie bestaande bedrijfswoningen (nummers 7, 7a en 8a) naar burgerwoningen. Op het perceel van nummer 8a is reeds een bouwvergunning verleend voor vervangende nieuwbouw van de bestaande bedrijfswoning.

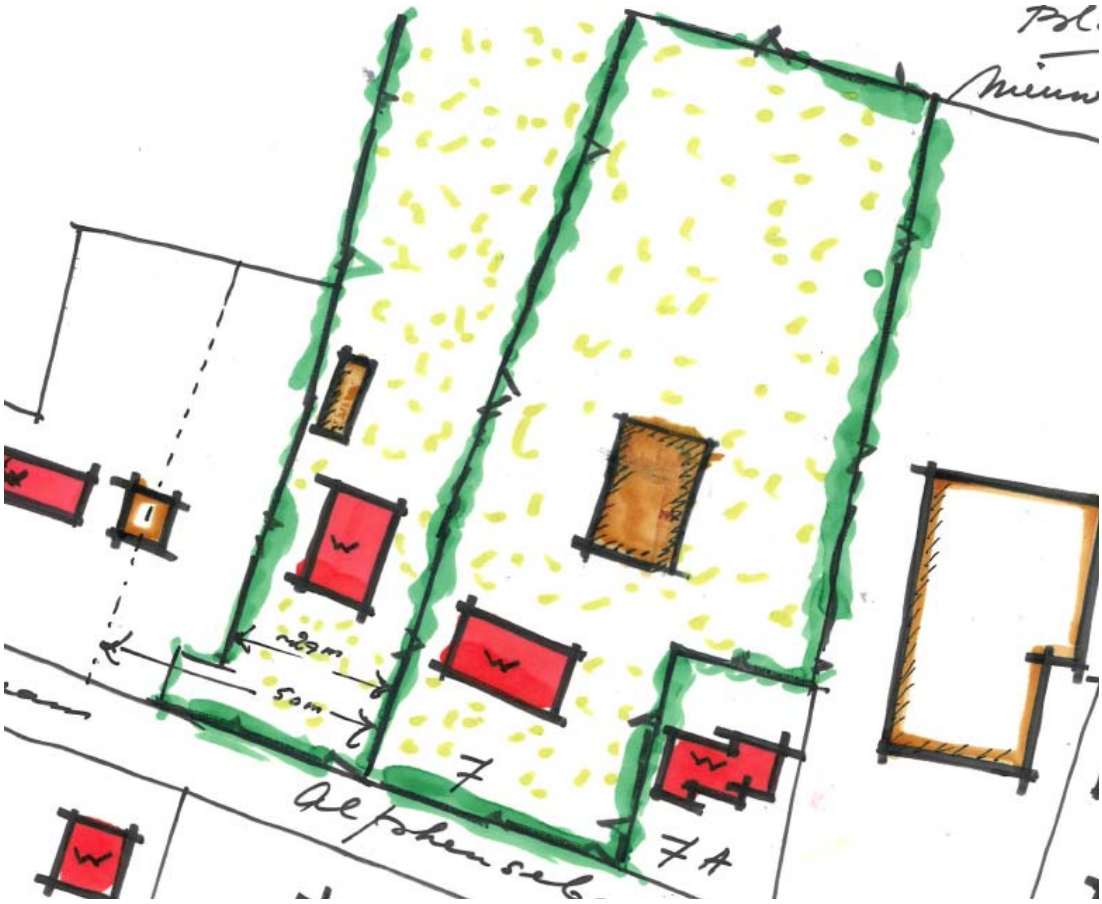
Eén woning wordt toegevoegd op het perceel aan de Alphensebaan ongenummerd, tussen 5 en 7, en één woning op het perceel aan de Alphensebaan 8a. De woningen zullen worden gerealiseerd op een ruime bouwkavels. Tevens krijgen de woningen een inhoudsmaat van maximaal 750 m³.

De woning aan de Alphensebaan 8a wordt centraal op het perceel gepositioneerd, gelegen in de voorgevelrooilijn van de herbouwde bestaande woning. Deze ligt op circa 16 m van de voorste perceelsgrens. Het perceel van de nieuw te bouwen woning wordt 50 meter breed. Ter plaatse van de twee woningen op het perceel aan de Alphensebaan 8a mag in totaal 300 m^2 aan bijgebouwen worden gerealiseerd.

De woning aan de Alphensebaan ongenummerd wordt tevens centraal gepositioneerd op het perceel tussen de nummers 5 en 7. Dit perceel heeft een breedte van ongeveer 27 meter. De voorgevel van de nieuwe woning wordt terugliggend gepositioneerd, in dezelfde voorgevellijn als de woning aan de Alphensebaan 5. Ter plaatse van de woningen op het perceel aan de Alphensebaan 7 mag in totaal 200 m^2 aan bijgebouwen worden behouden. Bij de nieuwe woning is de bouw van 100 m^2 aan bijgebouwen toegestaan.

Daarnaast zullen beide nieuwe woningen landschappelijk worden ingepast door middel van de erfbeplanting passend bij de woning en de directe omgeving. Dit is nader omschreven in paragraaf 3.2.

Qua architectuur kan gesproken worden van een landelijke stijl. De woningen worden opgebouwd uit 1 bouwlaag met kap. De goot- en bouwhoogte betreffen respectievelijk circa 4 à 5 m en circa 9 m.



Schets nieuwe situatie Alphsensebaan ongenummerd, tussen 5 en 7



Indicatief Erfbeplantingsplan BiO woningen Alphensebaan

3.2 Landschappelijke inpassing

Een BiO-woning dient ter plaatse landschappelijk ingepast te worden. Belangrijk uitgangspunt hier is dat vertuining dient te worden voorkomen. Om het woonperceel passend te maken in de omgeving zal het perceel middels diverse erfbeplanting aangekleed worden. Hierbij zal gebruik gemaakt worden van inheemse soorten die op de aanwezige bodemsoort goed kunnen groeien en/of bloeien.

Ten behoeve van de landschappelijke inpassing is voor beide percelen een indicatief erfbeplantingsplan opgesteld.

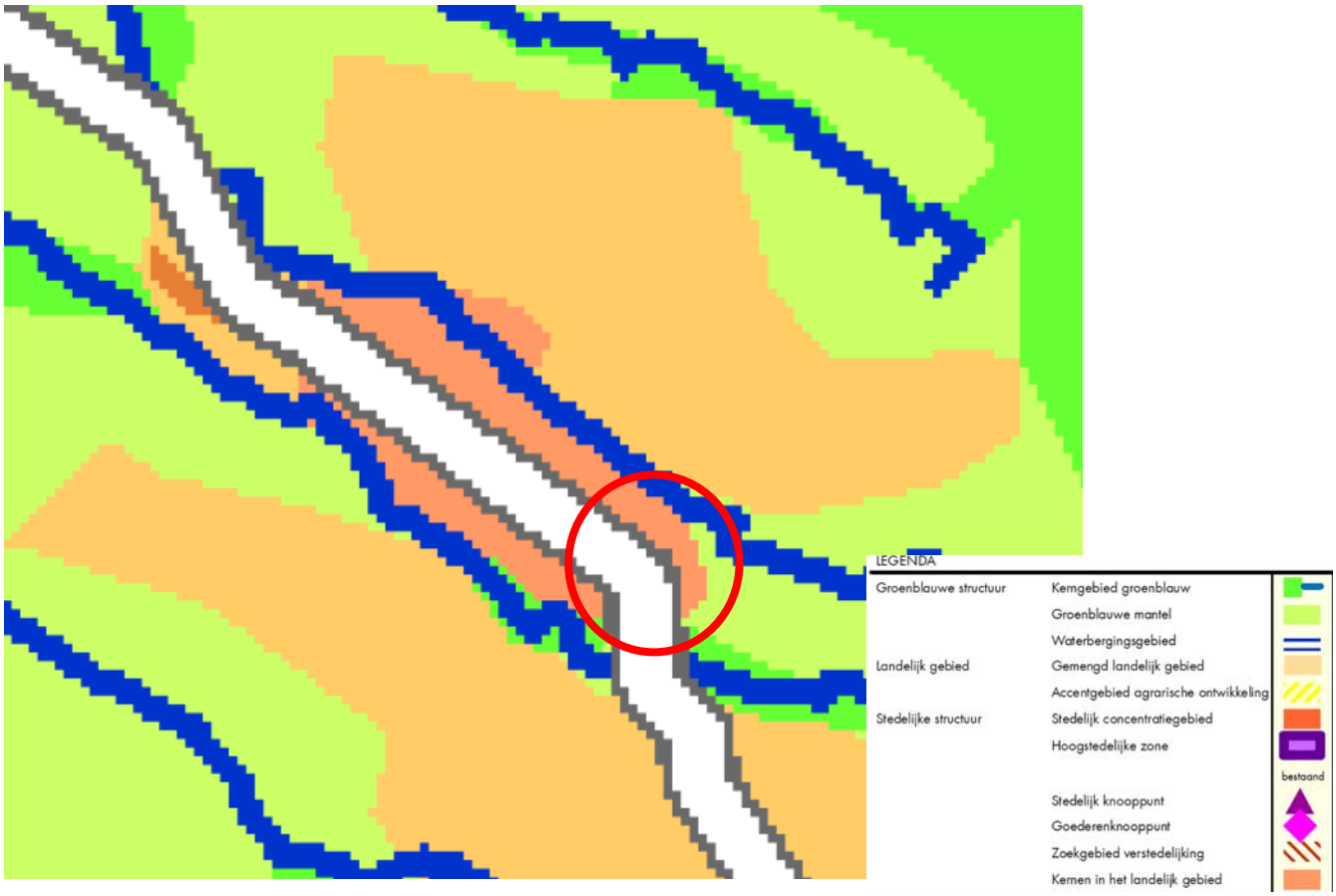
Uit het erfbeplantingsplan blijkt dat het perceel van de bestaande woning aan de Alphensebaan 7 aan de west-, oost- en noordzijde middels een houtwal omkaderd wordt. Op het perceel van de nieuw te realiseren BiO-woning (tussen nr. 5 en 7) zal de bestaande beplanting grotendeels gehandhaafd worden. Daarnaast wordt op beide percelen een poel aangelegd. Een bloemenweide met bomen in de noordoostelijke hoek van het perceel van de bestaande woning zorgt voor een kleurrijk accent.

Bij de realisatie van de BiO-woning aan de Alphensebaan 8a zullen de zuid- en westzijde van het perceel worden voorzien van een nieuw aan te leggen houtwal. De overige gronden worden ingericht met eenvoudige groenstructuren en een aantal bomen.

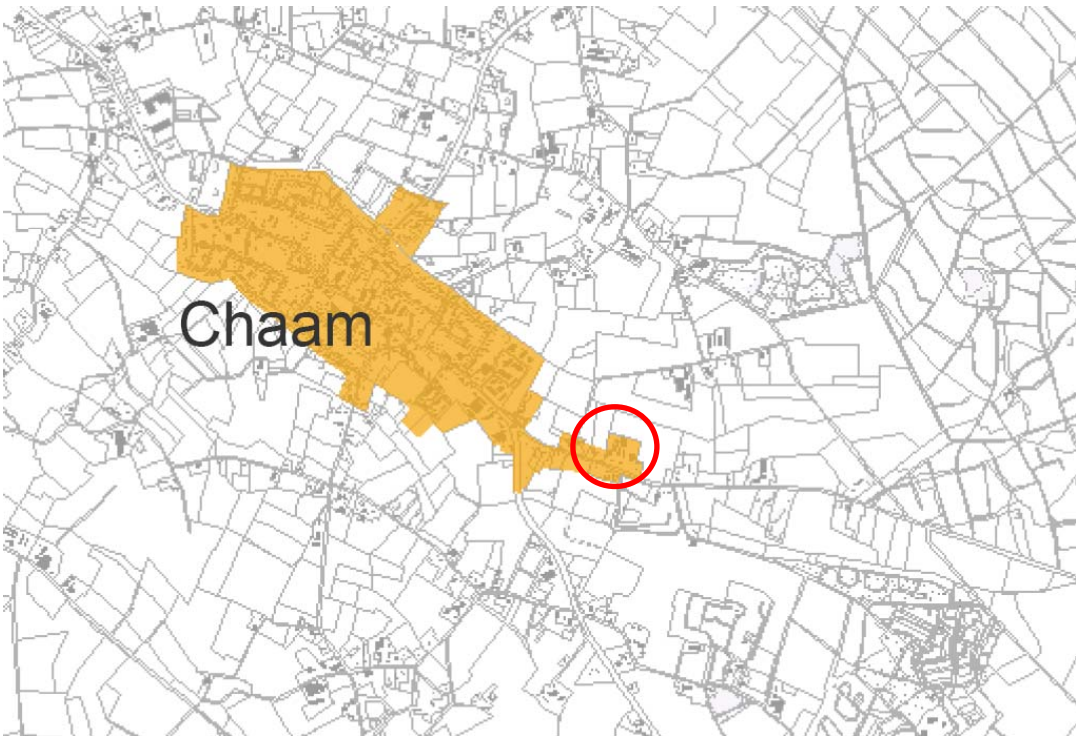
De gronden aan de straatzijde worden afgeschermd met een sloot die met oevervegetatie aangekleed wordt. De watergang langs de Alphensebaan, die ten westen van het perceel Alphensebaan 8a naar het zuiden loopt langs het terrein van de camping, zal hierbij worden hersteld.

3.3 Verkeer en parkeren

De woonpercelen zijn vanaf de Alphensebaan bereikbaar middels een inrit. Voor wat betreft het parkeren is ruimte gereserveerd op eigen terrein in de vorm van opstelplaatsen op de oprit en eventueel een garage.



Uitsnede Structurenkaart met aanduiding plangebied



Verordening ruimte: Bestaand stedelijk gebied met aanduiding plangebied

4 Beleidskader

4.1 Provinciaal beleid

Verordening Ruimte 2011 (fase 1 en fase 2)
In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden voor de ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen gemeenten, provincies en rijk. Zo kan de Provincie regels opstellen waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen: de provinciale planologische verordening. Door deze regels weten gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

De Verordening ruimte 2011 is door Provinciale Staten vastgesteld op 17 december 2010. De bepalingen zoals opgenomen in deze verordening zijn gebaseerd op het bestaande provinciale beleid zoals dat voorheen opgenomen was in de Interimstructuurvisie, de Paraplunota en de regionale uitwerkingsplannen.

Om duidelijk te kunnen bepalen waar de bundelingsregels en de daarvan af geleide regels van het beleid gelden is in de Verordening Ruimte het bestaand stedelijke gebied van alle Brabantse kernen vastgesteld. Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan: een aangewezen gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Hieronder worden begrepen stedelijke functies zoals wonen, industriële, logistieke, ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven, groothandel, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen, leisurevoorzieningen, stedelijke groenvoorzieningen en stedelijke infrastructuur. Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling. Wel bevat de Verordening Ruimte specifieke regels voor nieuwbouw van woningen.

Tevens worden algemene regels gegeven waaraan de toelichting bij een gemeentelijk planologisch besluit dat nieuwbouw van woningen mogelijk maakt, moet voldoen. Er dient gekeken te worden naar de bestaande harde plancapaciteit en tevens moet een relatie gelegd worden met de afspraken die in het regionaal planningsoverleg zijn gemaakt over de nieuwbouw van woningen.

Het plangebied is echter tevens gelegen binnen het bestemmingsplan "Buitengebied Alphen-Chaam 2010". Om deze reden wordt in deze toelichting ook gekeken naar de regels ten behoeve van de realisatie van woningen in het landelijk gebied. Middels artikel 11.4 en 14.4 sub 3 wordt de mogelijkheid geboden om tot 1 juli 2011 nieuwbouw van woningen mogelijk te maken binnen bebouwingsconcentraties.

Structuurvisie (SVRO) 2010
De SVRO is vastgesteld op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die

de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen. Een deel van het provinciale beleid uit de vigerende beleidsstukken is nog steeds actueel en blijft ongewijzigd. Voorbeelden zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zuinig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden en de concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen.

Het plangebied aan de Alphensebaan ligt volgens de provinciale Structurenkaart in het bestaand stedelijk gebied. Stedelijke ontwikkelingen (waaronder woningbouw) zijn hier mogelijk.

Beleidsnota "Buitengebied in ontwikkeling" (BiO)
De Beleidsnota "Buitengebied in ontwikkeling" (vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 20 juli 2004) is opgesteld om ontwikkelingen in het Brabantse platteland te behouden en waar mogelijk te verbeteren. Het voormalige streekplan "Brabant in Balans" (is Interimstructuurvisie geworden) vormt de basis voor deze beleidsnota. In de beleidsnota worden verschillende onderwerpen beschreven waarvoor er door de gemeente specifiek beleid kan worden opgesteld.

De beleidsnota is onderverdeeld in verschillende beleidslijnen waaronder "Beleidslijn bebouwingsconcentraties", "Beleidslijn Voormalige agrarisch bedrijfslocaties in het Buitengebied", "Beleidslijn Paardenhouderij" en "Beleidslijn Nevenfuncties en verbrede landbouw". De beleidslijn "Bebouwingsconcentraties" is van toepassing op onderhavige situatie.

In de beleidslijn "Bebouwingsconcentraties" is vermeld dat nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn indien door middel van een rood-voor-groen-constructie een bijdrage wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit. Toevoegen van burgerwoningen is alleen mogelijk mits dit een onderdeel vormt van, of direct gekoppeld is aan, een ruimte-voor-ruimteontwikkeling. Een ruimte voor ruimte ontwikkeling of rood-voor-groen-constructie kan door de gemeente specifiek worden vastgesteld.

Beleidsnota "Verbrede inzet van de aanpak Ruimte voor Ruimte"
De beleidsnota "Verbrede inzet van de aanpak Ruimte voor Ruimte" (vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 27 juni 2006) is opgesteld om de mogelijkheden te verruimen zodat naast de intensieve veehouderij ook glastuinbouwbedrijven en andere bedrijven met ongewenste bebouwing in het buitengebied kunnen deelnemen aan een soortgelijke regeling als Ruimte-voor-Ruimte. Daarnaast geeft deze beleidsnota een verdere invulling vanuit de Beleidsnota "Buitengebied in Ontwikkeling".

Met betrekking tot onderhavig project is enkel de verdere invulling van de beleidsnota "Buitengebied in Ontwikkeling" van toepassing (hoofdstuk 3 van de beleidsnota "Verbrede inzet van de aanpak Ruimte voor Ruimte"). Hierin zijn enkele beleidsregels vermeld waarmee de gemeente een eigen beleid kan opstellen met betrekking tot de mogelijkheid van het toestaan van burgerwoningen in het buitengebied.

De 3 thema's die zijn vermeld in de beleidsnota zijn:
1. Beleidsregels verbrede inzet regeling Ruimte voor Ruimte;
2. Beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling en Ruimte voor Ruimte;
3. Provinciale subsidies voor sanering en sloop.

De gemeente Alphen-Chaam hanteert de thema's 2 en 3 van deze beleidsnota. Een uitwerking hiervan is opgenomen in paragraaf 4.3 van voorliggend bestemmingsplan.

4.2 Toetsing aan het provinciaal beleid

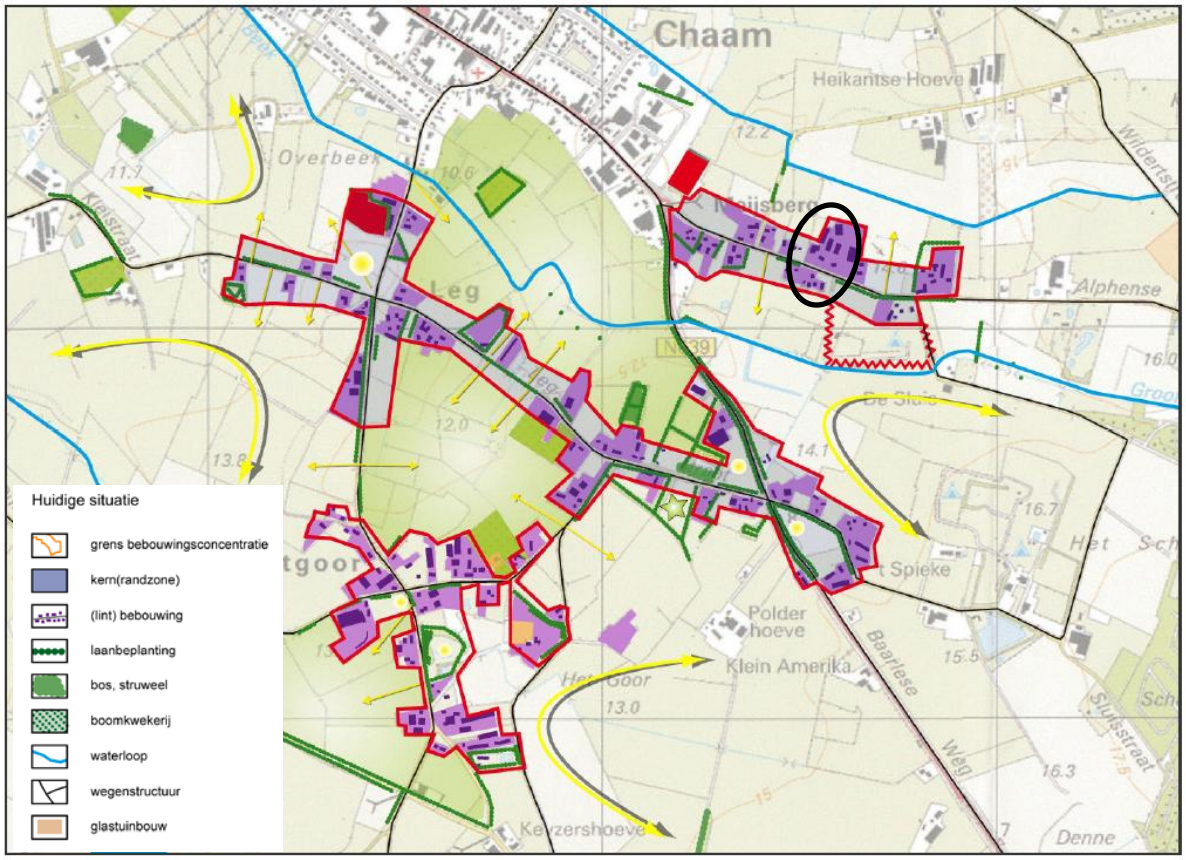
In onderhavig project is sprake van nieuwbouw van een burgerwoning in het buitengebied van de gemeente Alphen-Chaam. Binnen het provinciale beleid (Verordening ruimte 2011 en de Structuurvisie) is het plangebied gelegen binnen het stedelijk gebied. De realisatie van nieuwe woningen is binnen het stedelijk gebied, onder voorwaarde dat deze passen binnen de gemeentelijke en regionale plancapaciteit, toegestaan.

Doordat het plangebied conform het bestemmingsplan in het buitengebied ligt wordt vanwege een interbestuurlijke afstemming tussen provincie en gemeente in deze toelichting getoetst aan het provinciale beleid voor de bouw van woningen in het landelijk gebied.

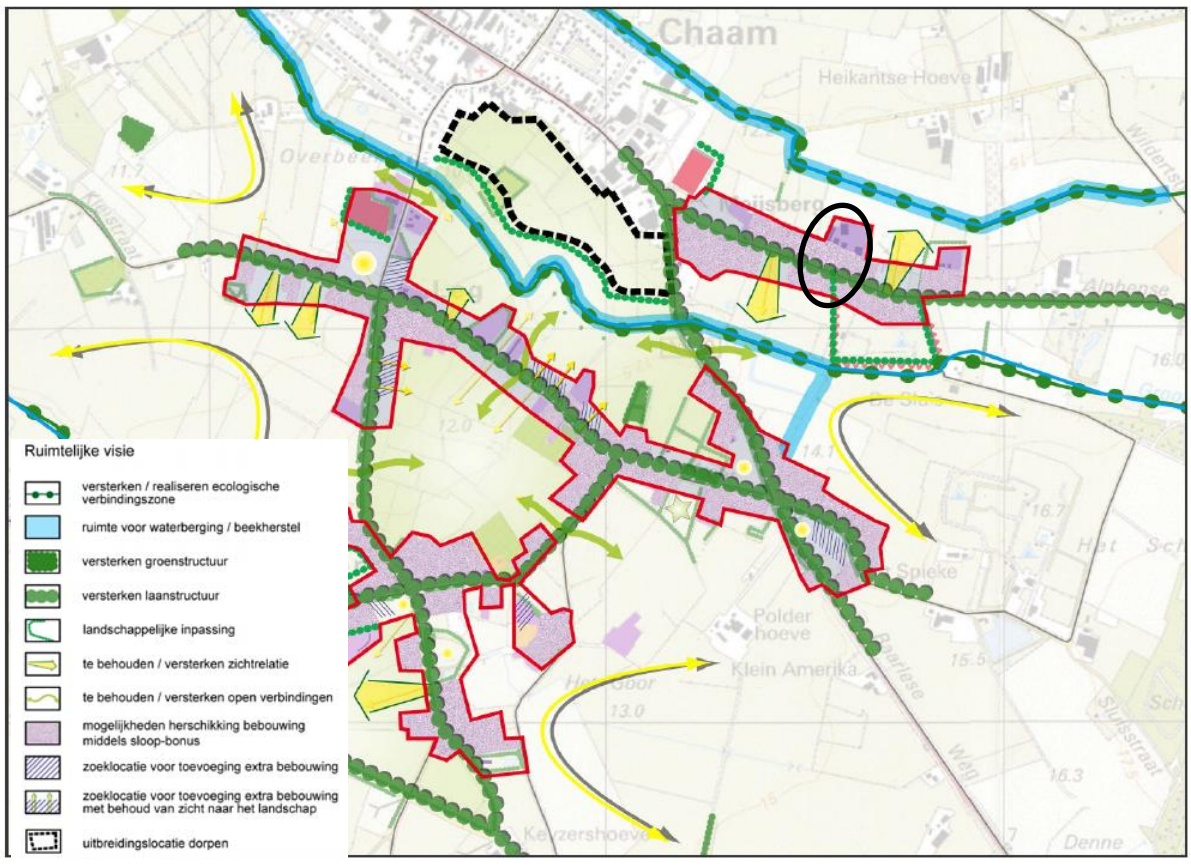
Volgens het provinciale beleid is het niet toegestaan om nieuwe burgerwoningen te realiseren in het buitengebied. Hierbij geldt wel dat tot 1 juli 2011 er een overgangsregeling geldt voor de realisatie van de woningbouwprojecten. Uiteraard dient hierbij wel voldaan te worden aan het provinciaal beleid. Als voorwaarde geld bijvoorbeeld dat de ontwikkelingslocatie is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie.

Doordat het plangebied gelegen is in een bebouwingsconcentratie zijn er op basis van het provinciale beleid mogelijkheden om de bouw van woningen middels een bestemmingsplan mogelijk te maken. Deze mogelijkheden zijn vermeld in de beleidsnota "Verbrede inzet van de aanpak Ruimte voor Ruimte". Vanuit deze beleidsnota heeft de gemeente Alphen-Chaam een structuurvisie opgesteld. Deze structuurvisie wordt in paragraaf 4.3 verder behandelt. Ook in de Nota BIO wordt de mogelijkheid geboden om nieuwe ontwikkelingen (waaronder woningbouw) mogelijk te maken. Dit vindt plaats middels een rood-voor-groen-constructie waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit. Onderhavig plan maakt gebruik van deze mogelijkheid binnen het gemeentelijk beleid.

Geconcludeerd kan worden dat plangebied is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. De bouw van de twee woningen past derhalve binnen het provinciale beleid. Gezien het plangebied conform het gemeentelijk beleid in het buitengebied is gelegen en de gemeente de bouw van BiO woningen toestaat past de voorgenomen ontwikkeling tevens binnen de overgangsregeling van het nieuwe provinciale beleid.



Huidige situatie Meijsberg-Leg met aanduiding plangebied



Ruimtelijke visie Meijsberg-Leg met aanduiding plangebied

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie "Buitengebied in Ontwikkeling"
De structuurvisie "Buitengebied in Ontwikkeling" (vastgesteld op 25 juni 2009 door de gemeenteraad) van de gemeente Alphen-Chaam is opgesteld om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te behouden en mogelijk te versterken. Deze structuurvisie komt voort uit de eerder beschreven provinciale beleidsnota "Buitengebied in Ontwikkeling" en het provinciale beleid "Verbrede inzet van de aanpak Ruimte voor Ruimte".

In de structuurvisie zijn er verschillende bebouwingsconcentraties vermeld waar verruimende mogelijkheden worden geboden op het gebied van verbrede landbouw, wonen en kleinschalige niet aan het buitengebied verbonden bedrijvigheid op voormalige agrarische bedrijfslocaties. Daarnaast zijn er in de structuurvisie mogelijkheden vermeld om woningen in het buitengebied op te richten. Het primaire doel van deze structuurvisie is de kwaliteit van het buitengebied te verbeteren.

Voor vrijkomende agrarische bedrijfslocaties binnen een bebouwingsconcentratie zijn er door de provincie in de beleidsnota enkele voorwaarden gesteld om niet aan het buitengebied verbonden bedrijvigheid toe te staan. De gewenste kwaliteitsverbetering door vrijkomende agrarische bedrijfslocaties in een bebouwingsconcentratie anders te benutten kan op verschillende manieren tot stand komen. Er zijn verschillende constructies zoals "Rood-voor-Rood", "Rood-voor-Groen" en Fonds Kwaliteitsverbetering. Voor onderhavig plan is de constructie "Rood-voor-Rood" relevant.

De Rood-voor-Rood constructie staat toe dat in ruil voor de sloop van stallen en gebouwen van het bedrijf de kwaliteit van een gebied verbeterd en dat de bouw van nieuwe rode functie (wonen) is toegestaan. Bij deze regeling zal geïnvesteerd dienen te worden om het geheel aan ruimtelijke kwaliteit van de locatie te verhogen. Daarbij kan gedacht worden aan het aanleggen van nieuw groen of het opknappen van karakteristieke bebouwing.

Met betrekking tot het toestaan van nieuwe bedrijfswoningen wordt de provinciale beleidsnota "Verbrede inzet van de aanpak Ruimte voor Ruimte" aangehouden. Om kwaliteitsverbetering van het buitengebied te realiseren hanteert de gemeente Alphen-Chaam de thema's 2 en 3 uit de beleidsnota.

Volgens de structuurvisie zijn nieuw te bouwen woningen alleen toegestaan binnen de door de gemeente aangegeven locaties binnen bebouwingsconcentraties. In de structuurvisie is een maximum gesteld aan het aantal nieuwe te bouwen woningen door toepassing van bovenstaande thema's (maximaal 41 woningen). Er mogen van deze 41 woningen 20 woningen gerealiseerd worden op basis van thema 2 van de beleidsnota "Verbrede inzet van de aanpak Ruimte voor Ruimte" en 21 op basis van thema 3 van dezelfde provinciale beleidsnota. Voor het toestaan van woningen zijn enkele voorwaarden gesteld. De basisvoorwaarde is dat er per woning € 150.000,- wordt gestort in het Fonds kwaliteitsverbetering Buitengebied of dat er 3.000 m² aan ongewenste bebouwing wordt gesloopt binnen de gemeente Alphen-Chaam. In ruil hiervoor zal er door gemeente een bouwkavel worden toegekend binnen een bebouwingsconcentratie.

De eis van minimaal 3.000 m² aan te slopen agrarische bebouwing per te realiseren woning, is hoog in vergelijking met bijvoorbeeld de provinciale ruimte-voor-ruimte regeling (1.000 m², per woning). Op basis hiervan kan gesteld worden dat met gebruikmaking van deze regeling onderhavig plan voldoende bijdraagt aan een kwaliteitsverbetering ter plaatse, ter compensatie van de nieuwe woningen.

Voor dit project wordt ingestoken op thema 2. Dat betekent dat de initiatiefnemers ongewenste bebouwing zullen slopen zodat er binnen het plangebied twee nieuwe woningen gerealiseerd kunnen worden. De locaties aan de Alphensebaan zijn gelegen in de bebouwingsconcentratie Meijsberg-Leg. De percelen binnen het plangebied zijn op de visiekaart van de structuurvisie bestemd als mogelijkheden herschikking bebouwing middels sloop-bonus. Op deze locatie is het toegestaan om nieuwe woningen te realiseren indien ongewenste bebouwing wordt gesloopt.



Overzicht te slopen bebouwing (voor nummer 8a vindt vervangende nieuwbouw plaats)

Uitvoeringsregeling "Buitengebied in Ontwikkeling"

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft voor de structuurvisie "Buitengebied in Ontwikkeling" een uitvoeringsregeling "Buitengebied in Ontwikkeling" opgesteld. In deze uitvoeringsregeling zijn voorwaarden gesteld waaraan de ontwikkeling van woningen op basis van de in paragraaf 2.3.3 van de structuurvisie beschreven voorwaarden moet voldoen. Deze voorwaarden zijn:

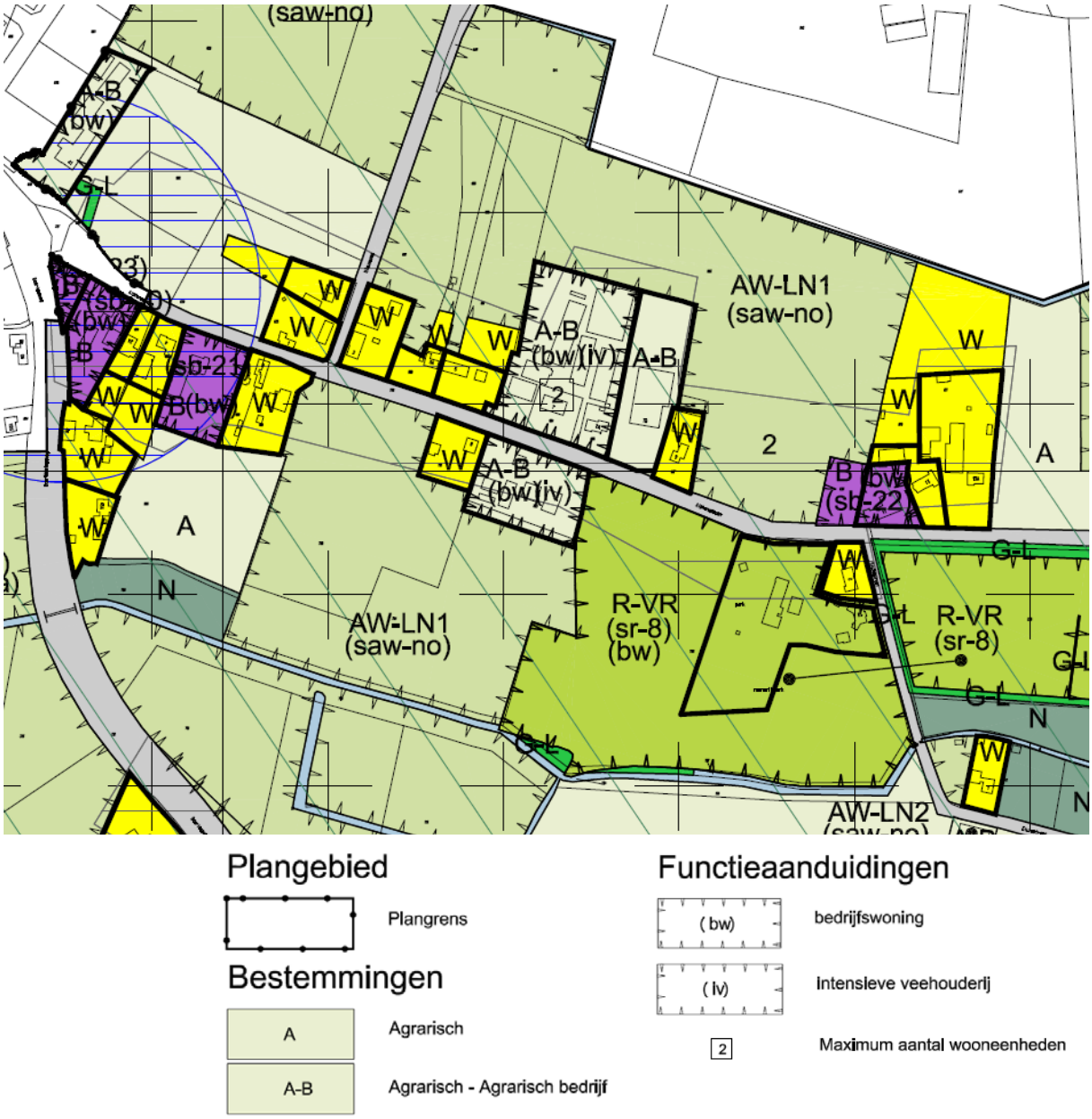
- Voorwaarden aan de locatie; De landschappelijke inpassing moet worden afgestemd op de omgeving, de afstanden van gebouwen tot aan de perceelsgrens dienen gerespecteerd te worden.
- Bouwvoorschriften; hierbij worden de voorschriften uit het bestemmingsplan gehanteerd: maximale inhoudsmaat 750 m³, goothoogte woning maximaal 5 meter en een dakhelling tussen 12 en 45°, goothoogte bijgebouwen maximaal 3 meter en nokhoogte maximaal 6 meter.
- Beeldkwaliteit; hierbij moet de woning, tuin en kavel passen zijn binnen het landschap en bij de omliggende bebouwing.

Vanwege de keus voor de sloop van bebouwing dient voor realisatie van twee woningen op de locaties aan de Alphensebaan in totaal 6.000 m² aan bebouwing te worden gesloopt. Op de locatie Alphensebaan 8a worden 5 bijgebouwen en een kuilvoerplaats gesloopt. Berekening met factoren voor asbest c.q. putten levert een totaal aan 1.144 m² aan te slopen bebouwing op. De oppervlakte van te slopen gebouwen op het perceel aan de Alphensebaan 7 bedraagt 3.069 m². Doordat asbest op de daken ligt en er sprake is van gedeeltelijke onderkeldering is er bruto sprake van een te saneren oppervlakte van 4.892 m². In totaal wordt op beide percelen gezamenlijk derhalve 6.036 m² gesloopt. Middels de sloop van de aanwezige bebouwing en de sanering van de grond wordt voldaan aan het criterium van in totaal van 6.000 m² te slopen bedrijfsbebouwing.

Bestemmingsplan Buitengebied 2010
Het bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Alphen-Chaam is op 11 februari 2010 (gewijzigd) vastgesteld. In dit bestemmingsplan zijn de percelen binnen het plangebied gelegen in de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de functieaanduidingen 'bedrijfswoning' en 'intensieve veehouderij'. Ter plaatse van het perceel aan de Alphensebaan 7 / 7a is aangegeven dat hier maximaal 2 woningen zijn toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is maximaal één bedrijfswoning toegestaan. Conform artikel 4 van het vastgestelde bestemmingsplan is het niet toegestaan om op gronden met deze bestemming extra woningen op te richten.

Binnen deze bestemming is tevens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen in de bestemming "Wonen" voor zover het de voormalige agrarische bedrijfswoning betreft. Als voorwaarde wordt gesteld dat er geen milieubelemmeringen zijn voor de omzetting van de bedrijfswoning naar een burgerwoning. De toevoeging van extra woningen wordt hierin echter niet mogelijk gemaakt.

Naast de hoofdbestemming zijn ter plaatse van het plangebied de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 2" en de gebiedsaanduidingen 'Reconstructiewetzone – Extensiveringsgebied' opgenomen en 'Overig – bebouwingsconcentratie 2'.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied (2010)

4.4 Toetsing aan het gemeentelijk beleid

De realisatie van de twee BiO woningen binnen het plangebied is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. De omzetting van de bestaande bedrijfswoningen naar burgerwoningen is onder voorwaarden mogelijk middels een wijzigingsbevoegdheid. De omzetting van de bestaande bedrijfswoningen naar burgerwoningen alsmede de bouw van twee nieuwe BiO woningen past echter wel binnen de Structuurvisie 'Buitengebied in Ontwikkeling' van de gemeente Alphen-Chaam. De voorwaarde voor de oprichting van de woningen en de inpassing in de directe omgeving zijn vermeld in de Uitvoeringsregeling "Buitengebied in Ontwikkeling". Het omzetten van de twee bedrijfswoningen naar burgerwoningen ter plaatse van het plangebied is mogelijk indien op grond van de Wet geurhinder en veehouderij geen belemmeringen aanwezig zijn.

Geconcludeerd kan worden dat het realiseren van de woningen aan de Alphensebaan in het buitengebied van de gemeente Alphen-Chaam mogelijk is mits men kan voldoen aan de voorwaarden zoals gesteld in de Structuurvisie 'Buitengebied in Ontwikkeling' en de daarbij behorende uitvoeringsregeling. Uit deze toelichting blijkt voorts dat aan de regeling wordt voldaan. De situering van het bouwvlak van de nieuw te bouwen woningen is gebaseerd op de randvoorwaarden zoals deze gesteld zijn door de gemeente. De vigerende bestemmingen zullen worden omgezet naar een woonbestemming. Deze bestemmingswijziging wordt juridisch vastgelegd middels onderhavige partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan.

5 Planologisch relevante aspecten

5.1 Inleiding

De oprichting van twee BiO-woningen aan de Alphensebaan 8a en de Alphensebaan ongenummerd, tussen 5 en 7 wordt in onderhavig hoofdstuk getoetst aan de planologisch relevante aspecten. Per aspect wordt aangegeven dat er geen belemmeringen zijn. Waar noodzakelijk is ook een toetsing uitgevoerd voor de omzetting van de bedrijfswoningen naar burgerwoningen.

5.2 Bodem

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is door Tritium advies (rapport 22 oktober 2010) een bodemonderzoek uitgevoerd op beide percelen. Op basis van het vooronderzoek is de te onderzoeken locatie als niet-verdacht beschouwd. Op grond hiervan is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN 5740.

Alphensebaan 7
Tijdens de uitvoering van het veldwerk is op het noordelijk deel van de onderzoekslocatie een puinpad aangetroffen. Na vergelijking van de analyseresultaten met de geldende achtergrond-streef- en interventiewaarden blijkt dat zowel de boven- als de ondergrond licht verontreinigd is met kobalt. In het grondwater is een lichte verontreiniging aangetoond met barium en koper.

De onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van het gebruik van de locatie en vormen derhalve geen belemmering voor het gebruik ten behoeve van de functies wonen en tuin.

Alphensebaan 8a
Zintuiglijk is tijdens de uitvoering van het veldwerk in de bovengrond op het zuidelijk deel van de onderzoekslocatie in één boring een bijmenging aangetroffen met sintels. Na vergelijking van de analyseresultaten met de geldende achtergrond-, streef-, en interventiewaarden blijkt dat bij de boring waar sintels zijn aangetroffen een sterke verontreiniging met koper en zink, een matige verontreiniging met nikkel en een lichte verontreiniging met lood, molybdeen en kobalt is aangetroffen. Op het overige terreindeel zijn in zowel de boven- als ondergrond lichte verontreinigingen met kobalt aangetroffen. In het grondwater is tevens een lichte verontreiniging met 1,1,2-trichloorethaan aangetroffen. Gezien de gevonden verontreinigingen kan op basis van het verkennend onderzoek geconcludeerd worden dat nader onderzoek op deze locatie noodzakelijk is.

Naar aanleiding van de aangetroffen verontreiniging is door Tritium advies (rapport 30 november 2010) een nader bodemonderzoek uitgevoerd. Doel van dit nader onderzoek is het bepalen van de ernst en omvang van de aangetroffen verontreinigingen. Zintuiglijk is tijdens de uitvoering van het veldwerk in de bovengrond bij één boring een bijmening aangetroffen met puindeeltjes. Uit het onderzoek kan geconcludeerd worden dat de grond ter plaatse van de eerder aangetroffen verontreiniging maximaal licht verontreinigd is met kobalt, koper, zink en kwik. De aangetroffen verontreiniging is derhalve waarschijnlijk een puntverontreiniging met

een beperkte omvang. Naar mening van Tritium advies is sprake van een geval van niet-ernstige bodemverontreiniging. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

De onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van het gebruik van de locatie en vormen derhalve geen belemmering voor het gebruik ten behoeve van de functies wonen en tuin.

5.3 Kabels en Leidingen

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

5.4 Watertoets

Het Waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor de waterkwantiteit en –kwaliteit in het onderhavige plangebied. De bestaande riolering in de omgeving van de Alphensebaan is in beheer en eigendom van de gemeente Alphen-Chaam.

Ondanks de realisatie van de twee woningen binnen het plangebied zal het verhard oppervlak niet toenemen. Er wordt namelijk circa 6.000 m² aan bebouwd oppervlak gesloopt. Het hemelwater afkomstig van de erfverharding zal worden geïnfiltreerd in de bodem. Het hemelwater vanaf de daken zal bij voorkeur ter plaatsen worden geborgen, bijvoorbeeld door het plaatsen van een regenton.

De ontwikkeling van woningen aan de Alphensebaan is niet vergunningplichtig in het kader van de Keur van Waterschap Brabantse Delta. In de Keur van Waterschap Brabantse Delta staat weergegeven dat het verboden is om zonder vergunning van het waterschap hemelwater, afkomstig van verhard oppervlak met een totaal oppervlakte van 2.000 m² of meer, op het oppervlaktewater te lozen. Onderhavig project blijft met de realisatie van twee woningen ruim onder de norm van 2.000 m².

Als uitgangspunt geldt verder dat er bij het project geen uitlogende materialen (bijvoorbeeld zinken goten) worden gebruikt die mogelijk de waterkwaliteit negatief kunnen beïnvloeden. De gebruikte bouwmaterialen voldoen allen aan het bouwstoffenbesluit. Het huishoudelijk afvalwater zal worden afgevoerd via het gemeentelijk riool.

5.5 Externe veiligheid

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

a. het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
b. het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen, wegen en spoorwegen);
c. 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.

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

Transport
In 2003 is de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen verschenen. De Risicoatlas levert informatie voor de evaluatie van het externe veiligheidsbeleid en bevat een inventarisatie van de omvang van de risico's veroorzaakt door het vervoer over de weg van gevaarlijke stoffen. De Risicoatlas kan worden gebruikt om na te gaan waar er aandachtspunten voor de externe veiligheid zijn, die bij lokale planontwikkeling gedetailleerd dienen te worden beoordeeld.

In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen wegen gelegen die opgenomen zijn in de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen. Wel is er een buisleiding gelegen op circa 125 m ten noorden van het plangebied. Op basis van de risicoatlas heeft deze buisleiding geen risicocontour, derhalve zijn er geen belemmeringen.

Voor het plangebied zijn de overige aspecten niet van belang aangezien er geen spoortrajecten en luchthavens aanwezig zijn die voor belemmeringen zouden kunnen zorgen.

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

5.6 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie
Uit de Cultuurhistorische Waardenkaart blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen cultuurhistorisch waardevolle gebieden. Ter plaatse van het plangebied zijn tevens geen monumenten of cultuurhistorisch waardevolle- gebouwen en/of landschappelijke waarden aanwezig zijn. Het aspect cultuurhistorie vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Archeologie
In 2010 is door ArcheoPro een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd binnen het plangebied. Een archeologisch bureauonderzoek heeft tot doel om op basis van beschikbare informatie te komen tot een gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel. Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor de plangebieden een hoge verwachting voor wat betreft de aanwezigheid van archeologische resten daterend vanaf het laat paleolithicum tot en met de nieuwe tijd.

Voor de beide deelterreinen geldt dat bodemingrepen hebben plaatsgevonden die tot aanzienlijke aantasting van het bodemarchief kunnen hebben geleidt. Om dit te toetsen is een

nader onderzoek noodzakelijk. Overal waar een dergelijk onderzoek een nog grotendeels intact bodemprofiel oplevert en waar bodemingrepen zijn voorzien, dient vervolgens een proefsleuvenonderzoek te worden uitgevoerd.

Het Regiobureau Breda heeft op 29 november een advies uitgebracht naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek. Op basis van dit advies is het archeologisch bureauonderzoek aangepast. Geadviseerd wordt om vervolgonderzoek uit te laten voeren in de vorm van Inventariserend Veldonderzoek d.m.v. verkennende boringen. Uit dit onderzoek moet blijken of de bodem (grotendeels) intact is, hoe dik het esdek is en of de reeds aanwezige bodemverstoringen dieper rijken dan het archeologisch niveau. Wanneer het bodemprofiel intact blijkt te zijn dient alsnog een proefsleuvenonderzoek plaats te vinden (alleen ter plaatse van de toekomstige bouwputten).

Ten behoeve van de bescherming van eventuele archeologische waarden is in het ontwerp bestemmingsplan binnen de gronden van het plangebied een dubbelbestemming Waarde – Archeologie – 2 opgenomen. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 750 m², een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

5.7 Flora en fauna

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is in oktober 2010 door IJzerman advies een flora en fauna onderzoek uitgevoerd. Bij een veldinspectie is gebleken dat afgezien van een aantal aangeplante boompjes groenstructuren momenteel ontbreken op de planlocatie. Waterstructuren ontbreken eveneens.

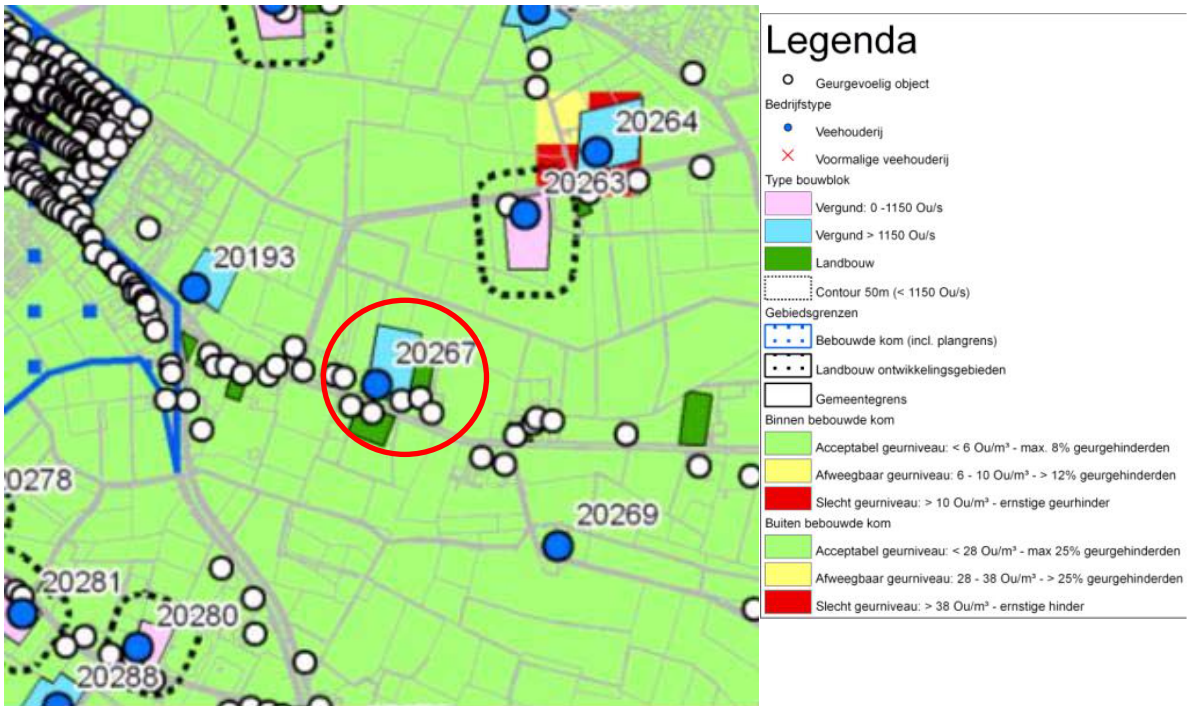
Geconcludeerd wordt dat de geplande ontwikkelingen geen nadelige effecten hebben op de beschermde natuurgebieden. Een vergunning op de natuurbeschermingswet of compensatie van EHS is derhalve niet aan de orde. Algemeen voorkomende soorten kunnen mogelijkerwijs worden aangetroffen. Deze soorten zijn weliswaar beschermd middels de Flora- faunawet, maar worden aangeduid als algemene soorten (AMvB artikel 75, lijst 1). Hiervoor hoeft in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing meer te worden aangevraagd. Het voorkomen van deze soorten wordt door de geplande ontwikkelingen niet in gevaar gebracht. Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Hierbij valt te denken aan het uitvoeren van de meest verstorende werkzaamheden in de maanden september en oktober.

Voor strikt beschermde soorten is nader onderzoek niet noodzakelijk door het ontbreken van geschikte biotopen.

5.8 Bedrijven en milieuzonering

Door Van Dun Advies is in juli 2010 een onderzoek uitgevoerd naar de 'omgekeerde werking' in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij.

Doel van dit onderzoek is het beoordelen of de omliggende agrarische bedrijven belemmerd zouden kunnen worden in hun functioneren door toedoen van de nieuwe woningen.



Uitsnede kaart achtergrondbelasting met aanduiding plangebied

Uit de berekening blijkt dat ter plaatse van de op te richten woningen aan de Alphensebaan de geurnorm van 14 OUe/ m³ niet wordt overschreden. De binnen het plangebied aanwezige veehouderij wordt voorafgaand aan en ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling beëindigd. Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan is buiten de contour gelegen van de omliggende agrarische bedrijven. Hierbij worden de vergunde rechten van de betreffende ondernemers in voldoende mate gerespecteerd.
Ten aanzien van het woon- en leefklimaat kan geconcludeerd worden dat de woningen in het plangebied buiten de door gemeente Alphen-Chaam aangegeven norm van 14 OUe, gelegen zijn. Conform de uitgangspunten van de gemeente Alphen-Chaam is er ter plaatse dan sprake van een goed woon- en leefklimaat. Geconcludeerd kan worden dat de realisatie van de woningen, vanuit het oogpunt geurhinder, geen beperkingen ondervindt en dus voldoet aan de bestaande wetgeving.

Ten oosten van het perceel aan de Alphensebaan 8a is camping 'De Meijsberg' gelegen. Voor een camping gelden de volgende richtafstanden in de VNG-lijst 'Bedrijven en Milieuzonering (2009)':

- voor geurhinder geldt een afstand van ten minste 30 meter tot de dichtstbijzijnde woning
- voor geluid geldt een afstand van ten minste 50 meter.

De dichtstbijzijnde woning bij de camping is de reeds bestaande woning op het perceel Alphensebaan 8a. Gezien de nieuw te realiseren BiO woningen op het perceel Alphensebaan 8a en Alphensebaan ongenummerd, tussen 5 en 7 op grotere afstand van de camping gelegen zijn dan de reeds bestaande woning doen zich geen belemmeringen voor ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling.

5.9 Wegverkeerslawaai

Ten behoeve van de realisatie van de nieuwe woningen is in oktober 2010 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd door Tritium advies. Ten aanzien van wegverkeerslawaai is het plangebied gelegen binnen de geluidzone van de wegen Alphensebaan, Nieuweweg en de Sluisstraat.

Ter plaatse van de nieuwe woningen blijft de geluidbelasting op de gevels ten gevolge van het wegverkeer op de wegen Nieuweweg en Sluisstraat onder de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai van 48dB. Voor de Alphensebaan geldt dat de geluidbelasting de voorkeursgrenswaarde op een groot aantal punten overschrijdt. De geluidbelasting op de gevels van de te bouwen woningen blijft echter onder de maximale ontheffingswaarde van 53 dB.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling zal derhalve een ontheffingsprocedure hogere grenswaarden doorlopen worden.

5.10 Luchtkwaliteit

In het kader van de planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van de nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de eisen in beeld te worden gebracht.

De luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

a. er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
b. een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
c. een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
d. een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

In de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate’ (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, infrastructuur, kantoor- en woningbouwlocaties en activiteiten of handelingen) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook indien aannemelijk gemaakt kan worden dat een gepland project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Voor de realisatie van woningen betekent dit dat bij projecten waarbij sprake is van één ontsluitingsweg er 1.500 of meer woningen gerealiseerd worden, middels een projectsaldering moet worden aangetoond dat voldaan kan worden aan de luchtkwaliteitseisen. Voor projecten waarbij sprake is van twee of meer ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, is een ondergrens 3.000 woningen van toepassing.

Onderhavig project betreft de realisatie van twee woningen aan de Alphsenbaan te Chaam. Gesteld kan worden dat de verkeersaantrekkende werking in vergelijking met de realisatie van 1.500 woningen van een dermate kleine schaal is dat verwacht mag worden dat het project kan worden beschouwd als een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Daarnaast verdwijnen ter plaatse twee agrarische bedrijven, met bijbehorende vervoersbewegingen, hetgeen een positieve invloed heeft op de luchtkwaliteit. Een nader onderzoek naar de invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse wordt niet noodzakelijk geacht.

6 Juridische aspecten

6.1 Inleiding

Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en de verbeelding. Voor wat betreft de systematiek van de regels en de verbeelding is aansluiting gezocht bij de het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Alphen-Chaam en de SVBP (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen) 2008. De bestemmingen en gebiedsaanduidingen zijn overgenomen uit het bestemmingsplan Buitengebied en daar waar nodig afgestemd op onderhavig plan. Hieronder worden de in het plangebied voorkomende bestemmingen beschreven.

6.2 Bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden - 1
De voor Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch gebruik en tevens wordt de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke karakteristiek bewaakt. Extensieve openluchtrecreatie, zoals fietsen en wandelen, waarvan geen verstoring op de aanwezige waarden uitgaat, is eveneens toegestaan.

In deze bestemming gelden beperkingen wat betreft bebouwingsmogelijkheden en is er een aanlegvergunningenstelsel, met betrekking tot eventuele werkzaamheden die de landschappelijke en natuurlijke waarden kunnen verstoren, van toepassing. Bebouwing in de vorm van gebouwen is niet toegestaan. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan in de vorm van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen. Vormverandering, vergroting van bestemmingsvlakken van agrarische bedrijven (onder andere voor de bouw van permanente teeltondersteunende voorzieningen) en bestemmingswijzigingen zijn gekoppeld aan een wijzigingsbevoegdheid. De tijdelijke voorzieningen en overige teeltondersteunende voorzieningen kunnen binnen de bestemming ‘Agrarisch met waarden - Landschaps- en natuurwaarden - 1’ door middel van een omgevingsvergunning en onder voorwaarden worden opgericht.

De bebouwingsregels voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen. Vormverandering, vergroting van bestemmingsvlakken van agrarische bedrijven en bestemmingswijzigingen naar Bos, Natuur en Water zijn gekoppeld aan een wijzigingsbevoegdheid.

Wonen
De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en beroepen alsmede bedrijven aan huis. Daarnaast maken ontsluitende paden, wegen en parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en dergelijke deel uit van de bestemming ‘Wonen’.

De bebouwingsregels voor woningen, inclusief bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

Waarde – Archeologie - 2
De voor Waarde - Archeologie - 2 aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden. In gevallen waarin een omgevingsvergunning is vereist, geven burgemeester en wethouders (op basis van advies van de archeologisch deskundige) aan of zij Inventariserend Veldonderzoek noodzakelijk achten (en zo ja op welke wijze). Dit is afhankelijk van de aard van de voorgestelde bodemingreep en van de specifieke archeologische vraagstelling die voor de locatie geldt. Als aanvullend onderzoek noodzakelijk is, wordt op basis van de resultaten daarvan beoordeeld of een ontheffing of aanlegvergunning kan worden verleend.

Indien de ingreep waarvoor de omgevingsvergunning wordt gevraagd, kan leiden tot aantasting van archeologische waarden, kunnen aan het verlenen van omgevingsvergunning voorwaarden worden verbonden.

Die voorwaarden kunnen zijn: planaanpassing, het nemen van technische maatregelen om aantasting van het bodemarchief tegen te gaan, het uitvoeren van een definitief archeologisch onderzoek, het archeologisch begeleiden van grondwerk of een combinatie daarvan.

6.3 Gebiedsaanduidingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende gebiedsaanduidingen voor:

Overig - Bebouwingsconcentratie 2
Op basis van de beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling' heeft de gemeente Alphen-Chaam diverse bebouwingsconcentraties aangewezen in het buitengebied. Deze gebieden zijn middels een gebiedsaanduiding opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied. Onderhavig plan is voor wat betreft de locatie Alphsensbaan gelegen binnen de aanduiding 'Overig - Bebouwingsconcentratie 2' en derhalve is deze aanduiding overgenomen in onderhavig plan. Aan deze aanduiding is verder geen juridische regeling verbonden.

Gebiedsaanduiding Reconstructiewetzone - Extensiveringsgebied
Op basis van het 'Reconstructieplan De Baronie' is het buitengebied van de gemeente Alphen-Chaam verdeeld in diverse zones. Deze gebieden zijn middels een gebiedsaanduiding opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied. In onderhavig plan is het plangebied gelegen binnen de aanduiding 'Reconstructiewetzone – Extensiveringsgebied' en derhalve is deze aanduiding overgenomen in onderhavig plan. Aan deze aanduiding is verder geen juridische regeling verbonden.

7 Economische uitvoerbaarheid

De initiatiefnemers fungeren als de financiële drager van onderhavige project. Voor de uitvoering zijn reeds de benodigde financiële middelen gereserveerd. De gemeente beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het plan en draagt geen financiële risico's voor de realisatie. Tussen de gemeente Alphen-Chaam en de initiatiefnemers is een overeenkomst gesloten voor wat betreft de regeling van eventuele planschade.

8 Overleg en ter visie legging

8.1 Vooroverleg

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

8.2 Ter visie legging

Onderhavig bestemmingsplan heeft van 22 februari 2011 tot en met 4 april 2011 ter visie gelegen. In het kader van deze ter visie legging zijn geen zienswijzen ingediend.