

**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 Terpzone”



# Gemeente Alphen-Chaam

## *Bestemmingsplan*

### “Den Brabander Terpzone”

#### **Inhoud**

1. Toelichting
2. Bestemmingsplanregels
3. Verbeelding

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

d.d. : 13 juni 2013

Projectleider: de heer drs. M.C.M. Reijnaars

Projectmedewerker: de heer ing. T.A.B.M. de Kousemaeker

Status: vastgesteld op 13 juni 2013



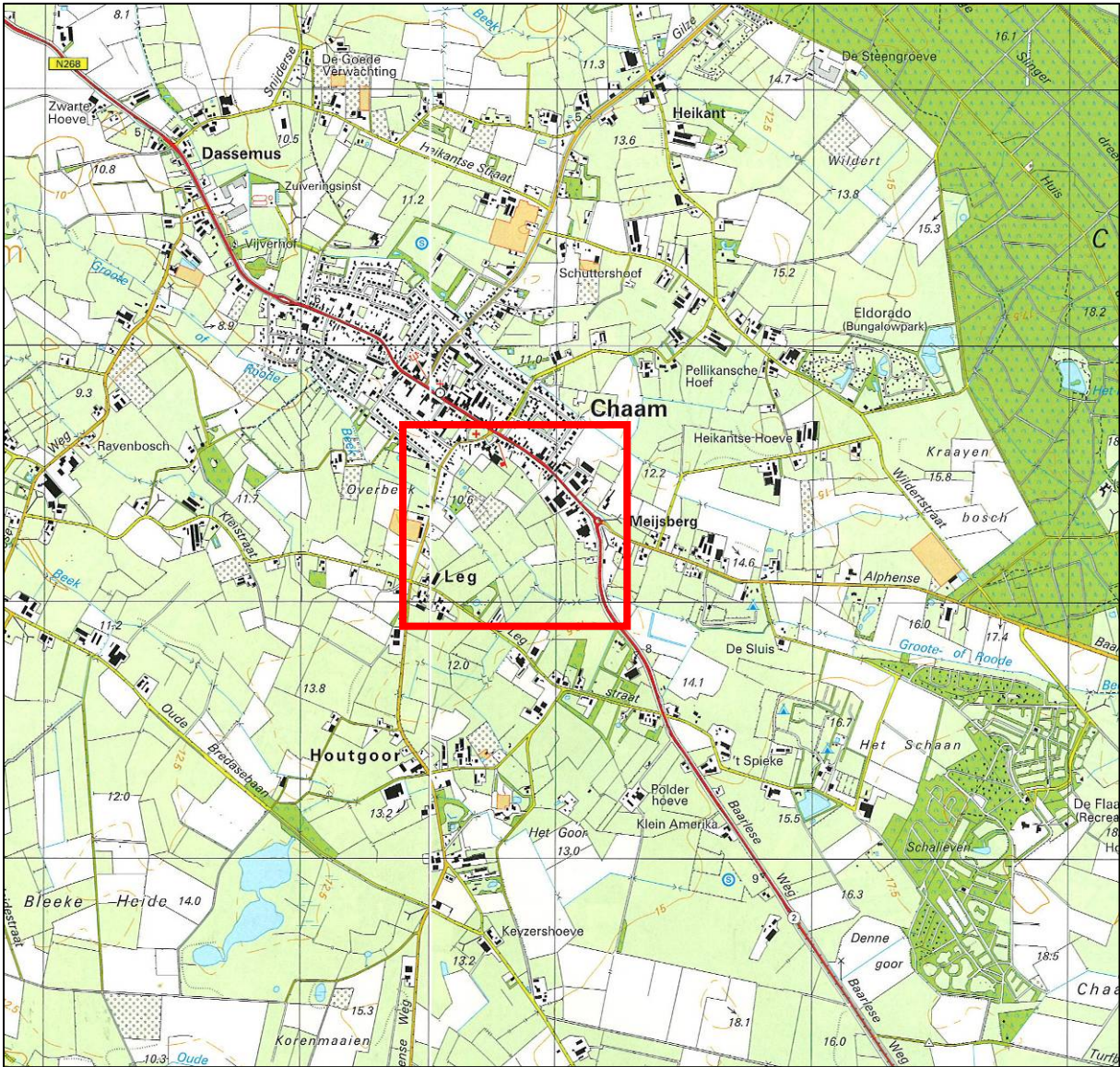
**Toelichting**



## INHOUD

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Aanpak en werkwijze	4
1.4	Leeswijzer	4
<b>2</b>	<b>GEBIEDSPROFIEL</b>	<b>5</b>
2.1	Historische situatie	5
2.2	Huidige situatie	6
<b>3</b>	<b>RUIMTELIJK RELEVANT BELEIDSKADER</b>	<b>7</b>
3.1	Inleiding	7
3.2	Nationaal beleid	7
3.3	Provinciaal beleid	8
3.4	Gemeentelijk beleid	13
<b>4</b>	<b>STEDENBOUWKUNDIG PLAN</b>	<b>19</b>
4.1	De stedenbouwkundige opgave	19
4.2	Structuurschets	19
4.3	Opzet Den Brabander Terpzone	21
4.4	Beeldkwaliteitsplan	22
<b>5</b>	<b>MILIEUHYGIËNISCHE UITVOERINGSASPECTEN</b>	<b>25</b>
5.1	Inleiding	25
5.2	Waterhuishouding	25
5.3	Bodem	27
5.4	Cultuurhistorie	28
5.5	Archeologie	28
5.6	Flora en fauna	29
5.7	Geluid	32
5.8	Bedrijven en milieuhinder	32
5.9	Externe veiligheid	32
5.10	Kabels en leidingen	33
5.11	Luchtkwaliteit	34
5.12	Toetsing Besluit m.e.r.	34
<b>6</b>	<b>TOELICHTING OP DE BESTEMMINGSPLANREGELS</b>	<b>37</b>
6.1	Plansystematiek	37
6.2	Beschrijving van de bestemmingsplanregels	37
<b>7</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b>	<b>41</b>
7.1	Inleiding	41
7.2	Toepassing Grondexploitatiewet	41
7.3	Economische uitvoerbaarheid	42
<b>8</b>	<b>MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID</b>	<b>43</b>
8.1	Vooroverleg en inspraak	43
8.2	Zienswijzen	43

## Bijlagen



Ligging van het plangebied op de topografische ondergrond





# 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Het bestemmingsplan "Den Brabander Terpzone" betreft het zuidelijke deel van de uitbreidingslocatie "Den Brabander" 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 Structuurplan "Den Brabander" (2006) en de Structuurvisie Wonen (2011).

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

Inmiddels zijn de eerste drie fasen van het uitbreidingsplan "Den Brabander" uitgewerkt in een onherroepelijk bestemmingsplan. De eerste fase is geheel gerealiseerd, fase 2 is grotendeels gerealiseerd en de bouw van de derde fase start in 2012. De gemeente is voornemens de terpzone van "Den Brabander" te gaan ontwikkelen. Op grond van het verkavelingsplan wordt deze terpzone juridisch vastgelegd middels onderhavig bestemmingsplan. In het onderhavige bestemmingsplan wordt ook de 'middelste terp' opgenomen, hetwelk ook al behoorde tot het bestemmingsplan "Den Brabander, 2<sup>e</sup> fase". Daarnaast maken van het onderhavige plan ook enkele andere percelen uit.

In deze toelichting zal het bestemmingsplan voor uitbreidingslocatie "Den Brabander Terpzone" worden beschreven. Het betreft concreet de realisatie van woningen op drie terpen. De overige opgenomen gronden worden conserverend bestemd. Groenvoorzieningen, een agrarisch perceel dat niet in een recent bestemmingsplan is opgenomen en derhalve nu alsnog actueel wordt bestemd en de realisatie van buffers voor de waterberging maken tevens een belangrijk onderdeel uit van het plan.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidoostzijde van de kern Chaam in de gemeente Alphen-Chaam en borduurt voort op de eerste, tweede en derde fase van de uitbreidingswijk. Aan de westzijde wordt de grens van het plangebied gevormd door de achterzijde van lintbebouwing gelegen aan de Ulicotenseweg. Het onderhavige plangebied wordt in het noorden begrenst door de eerste, tweede en derde fase van de uitbreidingswijk Den Brabander. De zuidwestzijde en de zuidoostzijde van het plangebied grenzen aan het waardevolle beekdal van de Groote of Roode Beek en het buitengebied. Daarmee bestaat het totale plangebied uit de drie terpen en een deel van het beekdal van de Groote of Roode Beek. Een noordwestelijk van deze drie terpen gelegen agrarisch perceel en twee watergangen maken ook deel uit van het plangebied. Deze zijn ruimtelijk gescheiden van de drie terpen en het beekdal. Een in het noorden van de uitbreidingswijk gelegen deel van een straat en parkeerplaatsen maken ook onderdeel uit van het plangebied. Deze straat sluit aan op de nieuwe woningbouwlocatie Heerebeemd.



*Globale ligging van het plangebied Den Brabander Terpzone in het zuidoosten van Chaam*

### **1.3 Aanpak en werkwijze**

Er is voor gekozen niet de gehele uitbreidingslocatie Den Brabander binnen het plangebied van dit bestemmingsplan op te nemen. Met onderhavig bestemmingsplan wordt enkel de terpzone van het verkavelingsplan geheel uitgewerkt, alsmede de enkele nabijgelegen gronden die in de vorige paragraaf zijn beschreven. Hier krijgen de te bouwen woningen een directe bouwtitel. De middelste terp, die al was opgenomen in het bestemmingsplan "Den Brabander, 2<sup>e</sup> fase", wordt opgenomen in het onderhavige plan zodat voor de drie terpen en de gehele groene zone eenzelfde planologisch regime geldt.

### **1.4 Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 wordt in het gebiedsprofiel de historische en de huidige situatie van het plangebied weergegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het ruimtelijk beleidskader behandeld. Hierna wordt in hoofdstuk 4 de opzet van het stedenbouwkundig plan besproken. Hoofdstuk 5 bevat de milieuhygiënische uitvoeringsaspecten en hoofdstuk 6 de opzet van de juridische regeling. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 8 volgt tot slot een beknopt verslag van de doorlopen procedure.

## 2 GEBIEDSPROFIEL

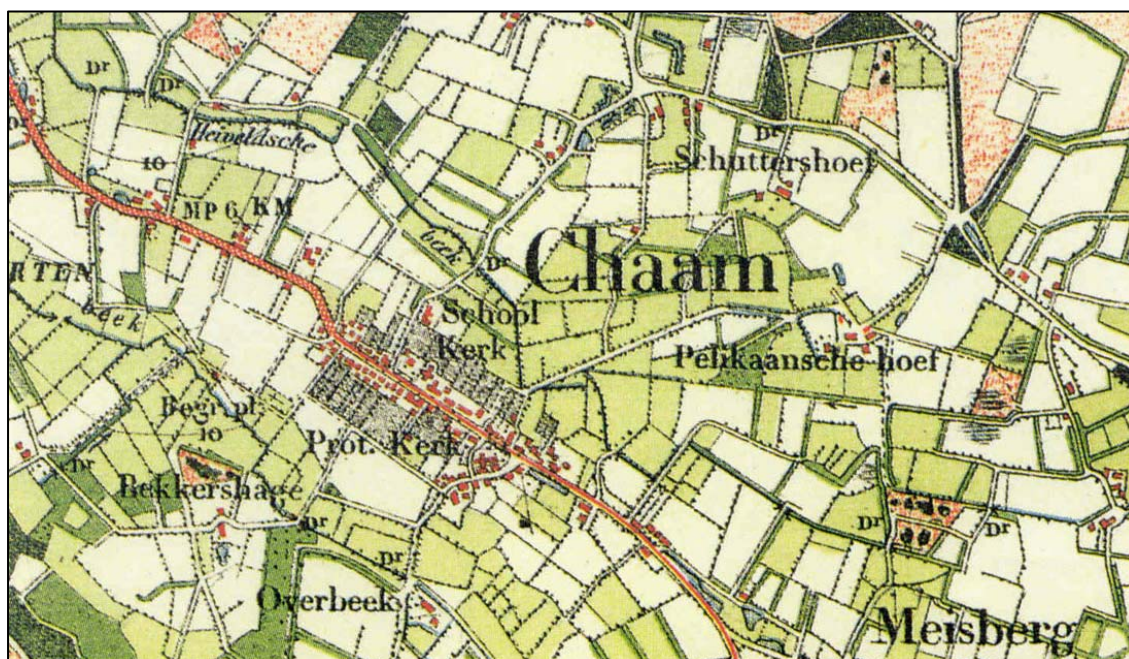
### 2.1 Historische situatie

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 Grootte of Roode Beek lagen de groenlanden, de laagste en natste delen werden madelanden genoemd. Deze waren alleen geschikt als hooiland.



*Fragment uit de topografische kaart van 1893 met daarop weergegeven Chaam.*

## 2.2 Huidige situatie

### **Chaam**

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

Binnen Chaam is sprake van twee 'kernegebieden'. De eerste ligt bij de huidige R.K. Kerk. De andere is gelegen rond de N.H. Kerk en het Raadhuis aan de rand van de bebouwde kom. Dit laatste kernegebied grenst direct aan het plangebied van uitbreidingswijk Den Brabander. 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 grotendeels een agrarische bestemming. De 1<sup>e</sup> fase van de wijk is gerealiseerd, de 2<sup>e</sup> fase is nagenoeg gereed en de derde fase wordt in 2012 in aanbouw genomen. Het overige gebied kenmerkt zich als een open agrarisch gebied. Als waardevol kan worden genoemd de slotenstructuur, gedeeltelijk begeleid door knotwilgen. De Groote of Roode Beek is een belangrijke waterloop met een natuurfunctie en heeft natuurontwikkelingspotenties. De middelste terp vormt momenteel de enige bebouwing in het plangebied. De in het noordoosten van het plangebied gelegen strook heeft een verkeersbestemming.

### 3 RUIMTELIJK RELEVANT BELEIDSKADER

#### 3.1 Inleiding

De gemeente Alphen-Chaam heeft te maken met tal van externe factoren. Deze factoren zijn van invloed op de inhoud van een bestemmingsplan. Onderdeel van die factoren zijn de beleidskaders zoals die worden gesteld door de nationale en provinciale overheid. Het gemeentelijke ruimtelijke beleid, zoals vastgelegd in dit bestemmingsplan, dient zich te bewegen binnen de marges van deze beleidskaders. De voor het plan "Den Brabander Terpzone" relevante beleidskaders worden hieronder kort beschreven.

#### 3.2 Nationaal beleid

##### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012**

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. De aanleiding voor het opstellen van deze structuurvisie is gelegen in het feit dat er nieuwe politieke accenten zijn gelegd en doordat er veranderende omstandigheden zijn zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Dit laatste onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De structuurvisie vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte), behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan.

De hoofdlijn van de SVIR is dat het Rijk op het gebied van de ruimtelijke ordening terugtreedt en dat gemeenten en provincies op dit taakveld een meer prominente rol krijgen. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van:

1. een onderwerp dat nationale baten en / of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeenten overstijgt (bv. mainports);
2. een onderwerp waarvoor internationale verplichtingen zijn aangegaan (bv. werelderfgoederen);
3. een onderwerp dat (provincie-) of landsgrens overschrijdend is, of een hoog afwentelingsrisico kent of reeds in beheer bij het rijk is (bv. infrastructuur).

Het Rijk heeft 13 onderwerpen benoemd waar het, aan de hand van de bovenstaande criteria, een taak voor zichzelf ziet weggelegd. Door het nemen van verantwoordelijkheid ten aanzien van deze onderwerpen stelt het Rijk zich voor de middellange termijn (2028) en lange termijn (2040) tot doel Nederland concurrerend, veilig en leefbaar te houden. De onderwerpen die een nationaal belang betreffen zijn het creëren van een internationaal bereikbaar vestigingsklimaat, ruimte bieden voor het hoofdnetwerk van (duurzame) energievoorziening en het vervoer van stoffen via buisleidingen en een efficiënt gebruik van de ondergrond. Daarnaast zijn ook het creëren van een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen, het beter benutten en in stand houden van het bestaande mobiliteitssysteem met bijbehorende hoofdinfrastructuur, het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid en klimaatbestendige ontwikkeling, ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationaal unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en

ontwikkelen van flora- en faunasoorten en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten van nationaal belang. Tenslotte vindt het Rijk zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij ruimtelijke plannen belangrijk. De onderhavige ontwikkeling betreft de ontwikkeling van een gering aantal woningen nabij de kern van Chaam. De ontwikkeling is als kleinschalig aan te merken; geen van de onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is van directe invloed op de ontwikkeling. Het beleid van het Rijk, zoals neergelegd in deze structuurvisie, wordt geëffectueerd door het Barro en het Rarro. Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling niet in strijd is met het beleid van het Rijk.

#### **Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2011**

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, eerste tranche (Barro) is vastgesteld op 22 augustus 2011; en is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro vloeit voort uit de ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind.

In het wetsvoorstel tot wijziging van de Wro (Spoedwet Wro; TK 32 821) wordt, naar aanleiding van het Raad van State-advies over het Barro, eerste tranche, de wettelijke grondslag voor het provinciaal medebewind en ontheffingen verbeterd. Naar aanleiding van het advies van de Raad van State voorziet het Barro thans ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Rarro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro. Ten aanzien van het onderhavige plangebied zijn er geen regels uit het Barro van toepassing, aangezien er bij de onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen zijn gemoeid.

### **3.3 Provinciaal beleid**

#### **Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO), 2010**

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Een deel van het provinciale beleid uit de vroegere beleidsstukken (Interimstructuurvisie / Paraplunota / Uitwerkingsplannen) is ongewijzigd gebleven. Voorbeelden hiervan zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden en de concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen.

De provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Twee rollen zijn met name van belang voor onderhavig plan: de ordenende en de beschermende rol.

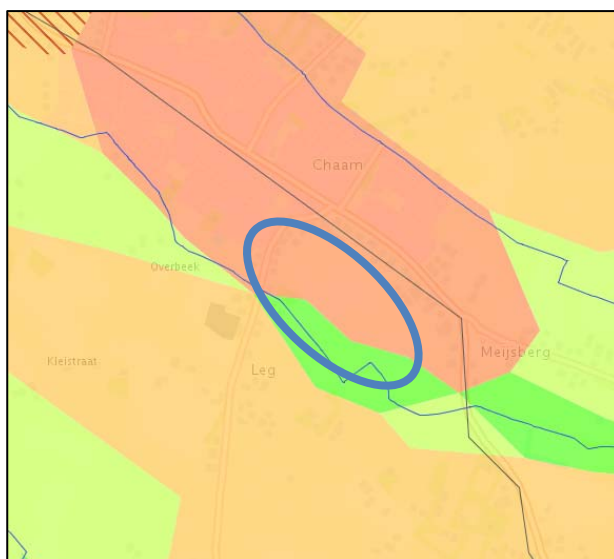
De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk

ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn: de groenblauwe structuur, de agrarische structuur, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen. Bij ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een investering in het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.

Voor het plangebied binnen de kern Chaam geldt met name het accent dat de provincie in het ruimtelijk beleid legt op zorgvuldig ruimtegebruik; de provincie wil de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afremmen. Voor de 'kernen in het landelijke gebied' waar de kern Chaam onder valt betekent dat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal staat. Dit houdt in dat het accent op inbreiden en herstructureren ligt. Er dient gebouwd te worden voor migratiesaldo-nul. Het aansnijden van nieuwe ruimte voor verstedelijking is pas aan de orde, als gebleken is dat de bouwopgave voor wonen en werken niet binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd, ook niet in andere kernen of op andere bedrijventerreinen binnen de betreffende gemeente, wat betreft wonen, en binnen de betreffende landelijke regio, wat betreft werken. Als toch nieuw ruimtebeslag nodig is, kan dit alleen daar waar, gelet op de ruimtelijke kwaliteiten binnen dat gebied, verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten worden dus meer bepalend voor de wijze waarop de (economische) dynamiek in de landelijke regio's haar plek krijgt. Dit heeft tot gevolg dat de bouwmogelijkheden per kern verschillen en dat niet iedere gemeente een nieuw bedrijventerrein of iedere kern een nieuwe woonwijk kan ontwikkelen.

Het onderhavige plan zorgt niet voor nieuw ruimtebeslag omdat het grotendeels in het bestaand stedelijk gebied ligt. Door te bouwen in bestaand stedelijk gebied, inbreiding, is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Tevens wordt gebruik van de grond geïntensiveerd. Ter plaatse van het kerngebied groenblauw wordt een passende overgang naar het landschap gerealiseerd.



*Uitsnede structurenkaart van de SVRO. Met een blauwe cirkel is de globale ligging van Den Brabander Terpzone aangegeven. In rood is het bestaande stedelijke gebied van Chaam weergegeven, in donkergroen het kerngebied groenblauw.*

### **Verordening ruimte 2012, 2012**

Door Provinciale Staten is op 11 mei 2012 de Verordening ruimte 2012 vastgesteld, de verordening is op 1 juni 2012 in werking getreden. Deze stelt regels aan onder meer de bundeling van stedelijke ontwikkeling, natuurontwikkeling, de ontwikkeling van intensieve veehouderijen (reconstructie van het buitengebied), waterberging, cultuurhistorie en het agrarisch gebied. Navolgend worden de relevante artikelen uit de Verordening ruimte voor het onderhavige plangebied Den Brabander Terpzone nader toegelicht.

Ten aanzien van het onderhavige plangebied stelt de Verordening ruimte 2012 dat er meerdere planologische regimes zijn. Ten eerste maakt de middelste terp in het plangebied onderdeel uit van bestaand stedelijk gebied als onderdeel van een kern in het landelijk gebied. Binnen bestaand stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij om, binnen de grenzen van andere wetgeving, te voorzien in stedelijke ontwikkeling.

Ten tweede is een gedeelte van het onderhavige plangebied gelegen in het 'zoekgebied verstedelijking, van een kern in het landelijke gebied'. Het betreft hier de gronden waarop de meest westelijke en meest oostelijke terp zijn voorzien. Het bouwen in het zoekgebied verstedelijking zorgt voor een beperkte en daadwerkelijke afronding van een stedelijke ontwikkeling ('Den Brabander') die tot een duidelijke verbetering van de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit leidt. De bouw van een beperkt aantal woningen op terpen zorgt voor een meer geleidelijke overgang tussen het dorp en het omringende landschap. Het betreft hier een afronding, daar is bepaald dat Chaam zich enkel tot aan de twee beeksystemen waartussen het is gelegen mag ontwikkelen.

Met betrekking tot het bouwen van woningen in het 'zoekgebied verstedelijking' gelden de motiveringsverplichtingen uit artikel 2.1 en 2.2 van de Verordening ruimte 2012. Artikel 2.1 stelt dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied moet bijdragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. De toelichting van het bestemmingsplan dient hier een verantwoording over te bevatten. Hierbij is bepaald dat uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te realiseren. Ten aanzien van het onderhavige plan geldt dat voor het aantal te bouwen woningen in een groen en dorps woonmilieu, feitelijk geen ruimte is binnen het bestaand stedelijk gebied van Chaam. Een groen en dorps woonmilieu zorgt voor een aantrekkelijke woonomgeving, dit is nodig om de gevolgen van de bevolkingskrimp zoveel mogelijk te beperken. Het plangebied is aansluitend gelegen op de reeds bestaande bebouwing en zorgt voor een afronding van een uitbreidingswijk. Daarbij is rekening gehouden met de overgang naar het buitengebied.

Artikel 2.2 van de Verordening ruimte 2012 stelt dat de toelichting op een bestemmingsplan een verantwoording dient te bevatten van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft of van het gebied waarvan de



gemeente voorgenomen ontwikkeling in hoofdlijnen heeft beschreven. Ten aanzien van dit artikel kan worden aangegeven dat de gemeente Alphen-Chaam beschikt over een groenfonds ten behoeve van de ontwikkeling en verbetering van haar buitengebied. In het kader van dit groenfonds zijn reeds in 2005 afspraken gemaakt met de provincie Noord-Brabant. In het kader van het onderhavig plan zal de gemeente, conform de handreiking van de provincie, een bijdrage leveren aan dit groenfonds. De gemeente moet tevens diverse kosten maken voor het landschappelijk inpassen van het plan. Ten aanzien hiervan bevat het onderhavige plan ruime aandacht voor water en ecologie. De woningbouw vindt plaats op terpen. Tussen deze terpen is een groenblauwe zone gelegen waar ecologische en waterhuishoudkundige waarden worden beschermd. In hoofdstuk 4 is in de planopzet beschreven op welke wijze de ruimtelijke kwaliteitsverbetering wordt vormgegeven. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de relevante milieuaspecten.

De investering ten behoeve van het voldoen aan de regeling kwaliteitsverbetering komt als volgt tot stand:

Investering	Aantal m <sup>2</sup>	€ / eenheid	Totaal
Kwaliteitsverbetering conform provinciale norm	4.730.863	1%	€ 47.309 <sup>1</sup>
<b>TOTAAL</b>			<b>€ 47.309</b>
Bijdrage grex Den Brabander terpen aan Natuurfonds	7.751	2.50	€ 19.378 <sup>2</sup>
Bijdrage grex Den Brabander fase 2	6.700	2.50	€ 16.750 <sup>3</sup>
Investeringskosten buffer- / retentiezone (zone 2)	20.700	9.98	€ 206.500 <sup>4</sup>
Investeringskosten ecologische zone (zone 1)	15.000	5.00	€ 75.000 <sup>5</sup>
<b>TOTAAL</b>			
Verschil tussen gehanteerd in grex en provinciale norm kwaliteitsverbetering			€ 270.319 <sup>6</sup>

<sup>1</sup> Ten laste van totale inkomsten terpen voor 'fonds'

<sup>2</sup> Vaste bijdrage per m<sup>2</sup> uitgifbaar ten laste van project voor 'fonds'

<sup>3</sup> Vaste bijdrage per m<sup>2</sup> uitgifbaar ten laste van project voor 'fonds'

<sup>4</sup> Reeds uitgevoerde investeringen in groenblauw raamwerk rondom terpen (100 m<sup>1</sup> buffer)

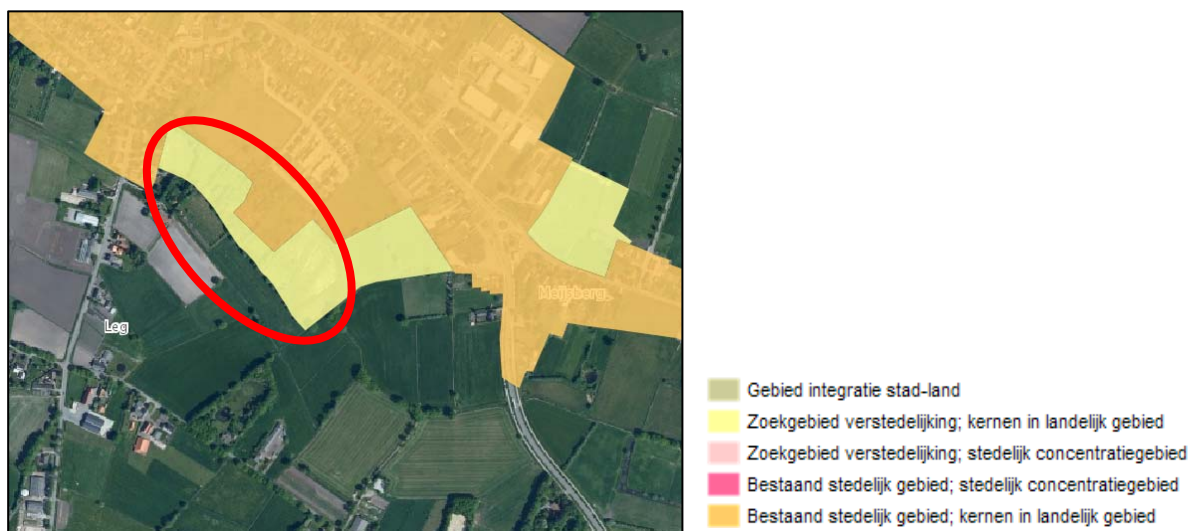
<sup>5</sup> Door Natuurmonumenten ingerichte Ecologische Verbindingszone (EVZ)

<sup>6</sup> Aan extra kwaliteitsverbetering

Ten derde is het beekdal van de Grootte of Roode Beek, gelegen ten noorden van de waterloop in het onderhavige plangebied, gelegen binnen de ecologische hoofdstructuur (EHS). Ook de gronden die zijn gelegen ten oosten van de meest oostelijke terp zijn aangewezen als EHS. Conform artikel 4.2. sub 1 "Bescherming van de ecologische hoofdstructuur" gelden onder andere de regels dat een bestemmingsplan dat is gelegen in de ecologische hoofdstructuur:

1. strekt tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden;
2. stelt regels ter bescherming van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden en houdt daarbij rekening met de overige aanwezige waarden en kenmerken, waaronder de cultuurhistorische waarden en kenmerken.

De bouwontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt in dit bestemmingsplan vinden plaats op de gronden die niet in de Ecologische Hoofdstructuur zijn gelegen. Ten aanzien hiervan stelt de Verordening ruimte 2012 dat een bestemmingsplan dat is gelegen buiten de EHS en dat leidt tot een aantasting van de ecologische waarden en kenmerken van de ecologische hoofdstructuur er toe moet strekken dat de negatieve effecten waar mogelijk worden beperkt en de overblijvende, negatieve effecten worden gecompenseerd, waarbij wordt voldaan aan de regels inzake het compenseren van verlies van ecologische waarden en kenmerken, bedoeld in artikel 4.11. Ten aanzien van de onderhavige ontwikkeling kan worden gesteld dat negatieve effecten worden voorkomen, daar de aan de EHS grenzende bouwpercelen worden aanlegd op 'terpen'. Tussen de terpen wordt veel ruimte gelaten voor natuurontwikkeling. Daarnaast wordt er een brede ecologische zone gelegd tussen de uitbreidingswijk en de beek.



*Uitsneden van het dorp Chaam uit de Verordening ruimte 2012. Weergegeven is het aspect "Stedelijke ontwikkeling" met de bijbehorende planologische regimes. De ligging van het plangebied is globaal met een rode lijn weergegeven.*



*Uitsneden van het dorp Chaam uit de Verordening ruimte 2012. Weergegeven is het aspect "Natuur & landschap" weergegeven met de bijbehorende planologische regimes. De ligging van het plangebied is globaal met een rode lijn weergegeven.*

Tenslotte is een gedeelte van de terpzone van het onderhavige plangebied gelegen in het 'zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen' (art. 5.7). De onderhavige ontwikkeling zorgt voor een verbetering van het watersysteem van de Grootte en Roode Beek, daar tussen de diverse terpen ruimte is voorzien voor diverse watergangen met begroeiing. Over deze ontwikkeling heeft met het Waterschap uitvoerig overleg plaatsgevonden over de waterhuishouding in het gebied. Resultaat daarvan is het Landschapsontwerp Woningbouwlocatie Den Brabander d.d. juli 2010 dat samen met Natuurmonumenten, Waterschap Brabantse Delta en de gemeente tot stand is gekomen. Waterschap Brabantse Delta heeft voor de werkzaamheden op 12 mei 2011 een watervergunning ingevolge de Keur waterschap Brabantse Delta verleend. Natuurmonumenten heeft samen met het Waterschap het perceel grenzend aan de Roode Beek ingericht. Er is uitvoerig overleg geweest met Waterschap Brabantse Delta; op basis hiervan is in het vooroverleg een positief wateradvies afgegeven. Het bestuur van het Waterschap hierover horen is niet meer noodzakelijk.

#### **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 verbindingzone aanleggen langs het Groot Vergoor;
- Ruimte creëren voor waterberging;
- De waterhuishouding voor landbouwgebieden op orde brengen.

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

### **3.4 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 landbouwontwikkelingsgebieden, 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)<sup>1</sup> een voorwaarde.

### *Natuur*

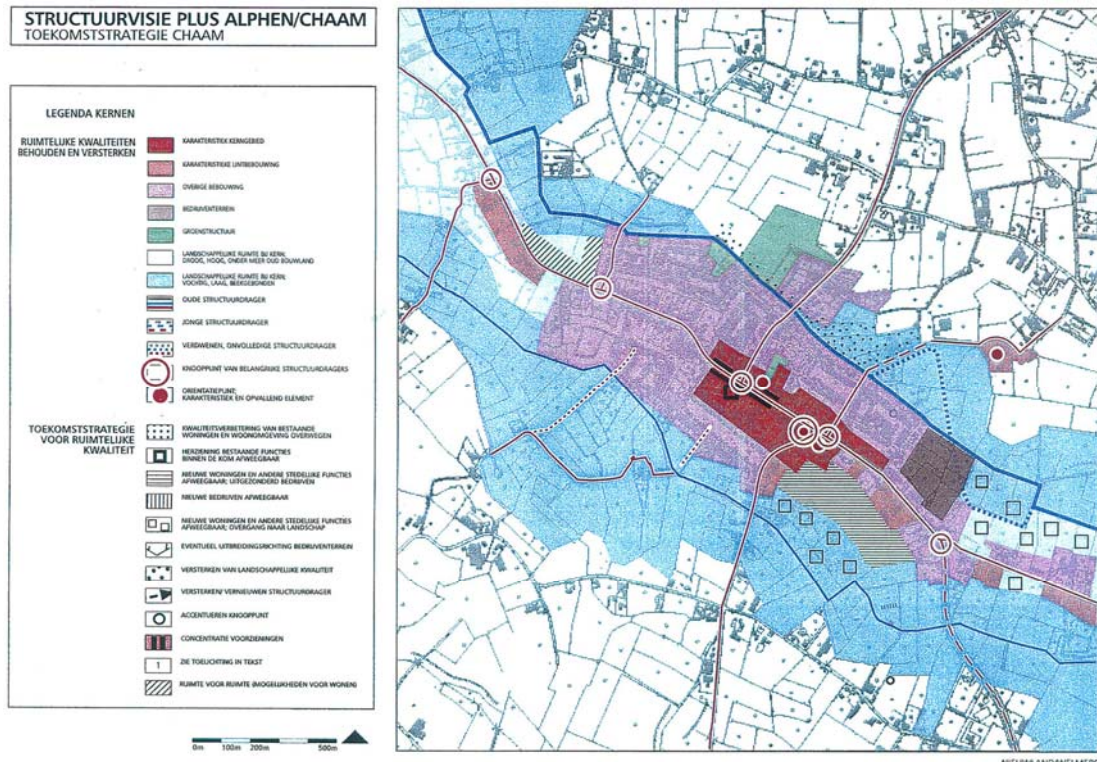
De structuur van de beekdalen (die typisch zijn voor de gemeente) dient te worden versterkt. Doelmatig waterkwantiteitsbeheer en versterking van de natuurwaarde van de beken is hierbij van belang. De beken zijn onderdeel van de GHS en kunnen worden ingericht en beheerd als ecologische verbindingszones 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 (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.

---

<sup>1</sup> De in de StructuurvisiePlus gehanteerde termen GHS, AHS, EHS-reservaatgebied en het Waterhuishoudingsplan 2+ zijn afkomstig uit thans niet meer vigerend provinciaal beleid. Met betrekking tot deze termen worden op dit moment de begrippen 'groenblauwe mantel', 'EHS' en 'agrarisch gebied' gebruikt.



Kaart met daarop de Toekomststrategie voor Chaam uit de StructuurvisiePlus van de gemeente Alphen-Chaam

### Structuurvisie Wonen, 2011

De gemeenteraad van Alphen-Chaam heeft op 17 maart 2011 een structuurvisie vastgesteld om het woningbouwbeleid vorm te geven. De ambitie van de gemeente is om de kwaliteit van wonen in de gemeente te behouden en te versterken. Kernwoorden zijn daarbij creativiteit bij het denken over voorzieningen, kernspecifieke behoefte, vrijwilligers en integraliteit tussen wonen, zorg, welzijn en openbare ruimte.

De groei van het aantal inwoners in de gemeente neemt af en vanaf 2015 zal de gemeente te maken krijgen met een krimpend aantal inwoners. Voor de huishoudens ligt dit omslagpunt rond 2030. Het aantal benodigde extra woningen, de benodigde netto woningbouw, bedraagt tot 2020 circa 30 tot 45 per jaar. Daarna neemt dit aantal af. Het huidige bouwprogramma omvat tot 2016 gemiddeld 65 woningen per jaar en overstijgt hiermee de verwachte ontwikkeling.

De gemeente kiest ervoor het huidige bouwprogramma tot 2012 grotendeels te handhaven (ca 65 woningen per jaar). Dit is meer dan de geprognosticeerde behoefte, maar daarmee wordt een inhaalslag gemaakt voor het deels achterblijven van de bouwproductie in de afgelopen jaren. Na 2012 wordt het bouwprogramma aangepast aan de behoefte. Dit betekent dat er dan minder woningen per jaar worden toegevoegd (ca 30 woningen per jaar). Hiervoor zijn een aantal woningbouwlocaties geschrapd of uitgesteld tot na 2016.

Daarnaast zet de gemeente in op duurzaamheid, een aantrekkelijke woonomgeving, bedrijvigheid en voorzieningen.

### **Structuurplan Den Brabander, 2006**

Voor de gehele uitbreidingslocatie Den Brabander is in het verleden reeds een verkavelingsplan opgesteld. Een deel van de verkaveling is inmiddels juridisch vastgelegd in het bestemmingsplan "Den Brabander – 1e fase", "Den Brabander – 2<sup>e</sup> fase" en "Den Brabander – 3<sup>e</sup> fase". Om greep te kunnen houden op toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied achtte de gemeente het wenselijk om een structuurplan op te stellen. 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.

### **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 Grootte 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*

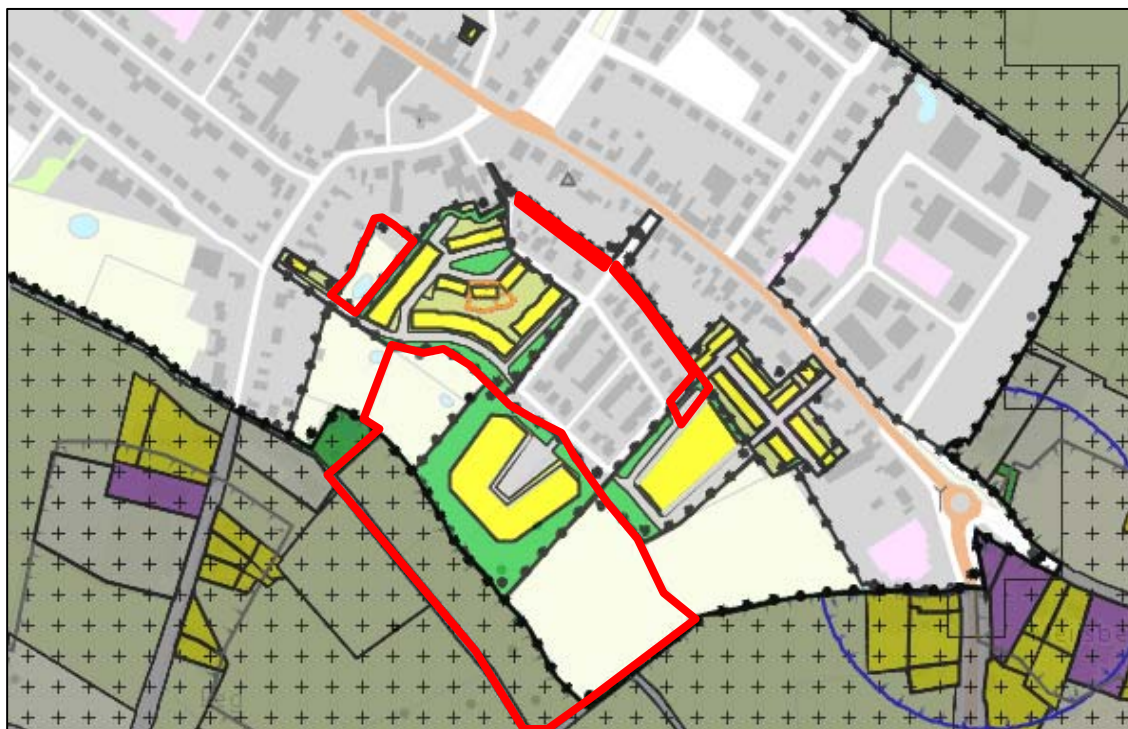
- Herstellen landschappelijke relatie tussen dorp en beek;
- Aanbrengen zonering (ecologische zone, bufferzone, en woonzone);
- Bestaande slotenstructuur inzetten voor waterhuishouding en drager ruimtelijke hoofdstructuur;

Behouden van bestaande waarden en landschappelijke elementen.

#### **Vigerende bestemmingsplannen**

Het plangebied kent op dit moment diverse vigerende bestemmingsplannen. De terpzone valt deels binnen het bestemmingplan "Buitengebied Alphen-Chaam 2010" (vastgesteld op 11 februari 2010) en bestemmingsplan "Den Brabander, 2<sup>e</sup> fase" (vastgesteld op 24 september 2009). De gronden ter hoogte van de te realiseren meest westelijke en meest oostelijke terp vallen onder het bestemmingsplan Buitengebied uit 1998. Het ten westen van de uitbreidingswijk Den Brabander gelegen agrarisch perceel valt ook onder deze bestemmingsregeling. De in het noorden van de uitbreidingswijk gelegen watergangen maken onderdeel uit van het bestemmingsplan "Den Brabander, 1<sup>e</sup> fase" (vastgesteld op 29 april 2004). Het meest oostelijk gelegen gedeelte van deze watergang, alsmede de daar gelegen verharding, maakt deel uit van het bestemmingsplan "Den Brabander, 2<sup>e</sup> fase".

Uit het beleidsdeel van de toelichting van het bestemmingsplan "Buitengebied Alphen-Chaam 2010" 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. Rondom de Groote of Roode Beek liggen natuurontwikkelingsgebieden. Daarnaast is het in stand houden van de waterstanden in het gebied rondom de beek van belang. Tenslotte is het behoud van de cultuurhistorische karakteristiek van het buitengebied en de verscheidenheid van het landschap belangrijk.



*Uitsnede kaart met de vigerende bestemmingsregelingen in het zuidoosten van Chaam. Bron: RO-Online.*

Uit de verbeelding van het bestemmingsplan “Buitengebied Alphen-Chaam 2010” blijkt dat over het zuidelijke gedeelte van het onderhavige plangebied de bestemmingen “Agrarisch met waarden – Landschaps en natuurwaarden 2” en “Waarde - Archeologie 2” liggen, alsmede een aanduiding “Specifieke vorm van agrarisch met waarden – Natuurontwikkeling”. Deze bestemmingen zijn gelegd op de gronden met cultuurhistorische of abiotische waarden. De juridische regeling is gericht op het behoud van deze waarden.

In de bestemmingsplannen “Den Brabander, 1<sup>e</sup> fase”, “Den Brabander, 2<sup>e</sup> fase” en “Den Brabander, 3<sup>e</sup> fase” wordt als belangrijkste uitgangspunt gegeven dat de woonwijk Den Brabander als geheel 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. Het onderhavige plan sluit aan bij de uitgangspunten zoals die zijn verwoord in de toelichtingen van de bestemmingsplannen die de eerste en tweede fase van Den Brabander regelen. De in onderhavig plan opgenomen watergangen en het agrarisch perceel worden conserverend bestemd.



## 4 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

### 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 Grootte of Roode Beek en het buitengebied is een belangrijk uitgangspunt. Dit beekdal is zeer karakteristiek voor Chaam en maakt onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur. De waterhuishouding zal dan ook een belangrijke rol in het plangebied moeten gaan vervullen.

In het plan zijn drie terpen opgenomen. De woningen, acht in getal, op de middelste terp zijn reeds vigerende woonbestemmingen. Het plan voorziet in een uitbreiding van acht woningen op de twee andere terpen.

### 4.2 Structuurschets

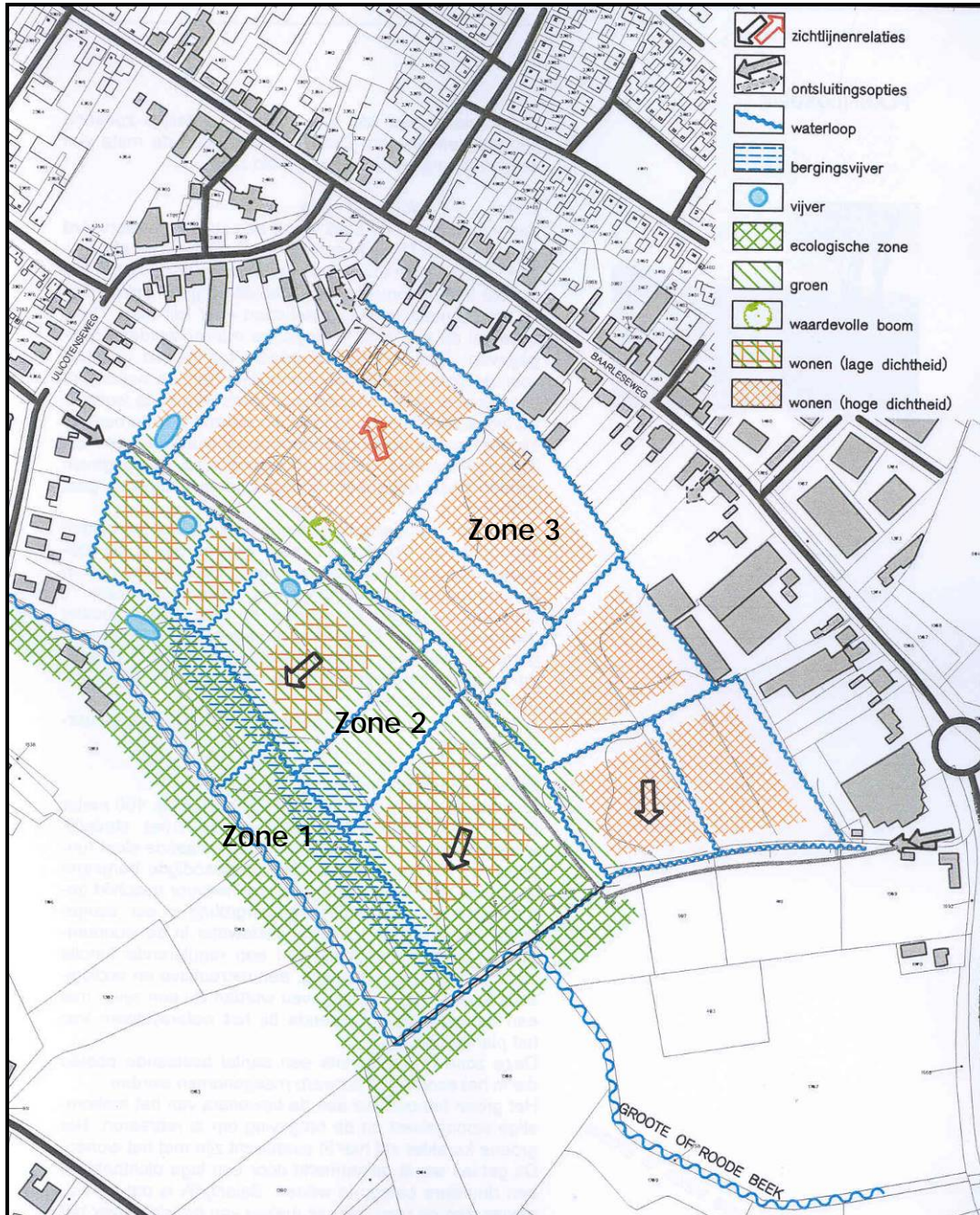
Voor "Den Brabander Terpzone" is een verkavelingsplan opgesteld. Dit plan is gebaseerd op de structuurschets zoals verwoord in het document 'Startnotitie woongebied Den Brabander'. De notitie is in nauwe samenwerking tussen de gemeente Alphen-Chaam, het stedenbouwkundig bureau Compositie 5 stedenbouw bv, het Waterschap Mark en Weerijns 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.

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.

Onderhavig plan sluit aan bij Zone 1 en 2 uit de structuurschets voor Den Brabander:

### **Zone 3 Woonzone**

Deze zone sluit nagenoeg 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 Den Brabander Terpzone**

Aan de hand van de structuurschets is de terpzone van het plangebied Den Brabander uitgewerkt.

### **Ruimtelijke opzet**

De ruimtelijke opzet volgt grotendeels de structuurschets. De bestaande slotenstructuur ligt ten grondslag aan de verkaveling. De noordelijke begrenzing van de terpzone wordt gevormd door de ontsluiting van het plangebied.

Direct ten zuiden van de ontsluiting komen drie verhoogde clusters (terpen), 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.

### **Ontsluitingsstructuur**

De ontsluiting voor de auto vindt plaats middels twee aantakkingen vanaf de Baarleseweg (de toegangsweg tot de eerste fase van Den Brabander) en vanaf de Heerebeemd. Tevens wordt in de derde fase van Den Brabander een ontsluitingsweg naar de Ulicotenseweg aangelegd.

De ontsluitingsstructuur van de gehele wijk Den Brabander 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 terpzone van Den Brabander is als volgt:

- 2 pp/pw, geheel op eigen terrein.

Er worden in de openbare ruimte van de terp geen parkeerplaatsen voorzien. De openbare ruimte is echter dusdanig gedimensioneerd dat parkeren op de rijbaan mogelijk is.

**Groenstructuur**

De hoofdstructuur van de centrale ontsluitingsweg, welke net ten noorden van het onderhavige plangebied is gelegen, wordt begeleid door een bomenrij. De verschillende woonclusters van elkaar gescheiden door groenelementen waarin de bestaande slotenstructuur is opgenomen. De Grootte of Roode Beek krijgt een ecologische inrichting.

**Bebouwingsstructuur**

Er is maximaal gebruik gemaakt van de aanwezige landschappelijke kwaliteiten ter bevordering van de woonkwaliteit. Zo zijn alle woningen gericht op een groen vormgegeven ruimte in de vorm van groene scheg en het buitengebied. De terpzone kenmerkt zich door een open verkavelingstructuur met vrijstaande woningen.

**4.4 Beeldkwaliteitsplan**

Met betrekking tot beeldkwaliteit wordt gestreefd naar het creëren van een samenhangend en harmonieus woongebied. Vanzelfsprekend dienen de bouwplannen te voldoen aan redelijke eisen van welstand, zoals aangegeven in de welstandscriteria van de Bouwverordening. Dit beeldkwaliteitplan is tevens opgenomen in de Welstandsnota van de gemeente Alphen-Chaam. Van 12 mei 2011 tot 12 mei 2013 wordt, volgend uit een besluit van de gemeenteraad, niet getoetst aan deze nota. Na twee jaar volgt een evaluatie en wordt bezien of de welstandsnota wordt afgeschaft danwel wordt geactualiseerd.



*Landschapsontwerp Woningbouwlocatie Den Brabander (juli 2010)*



## 5 MILIEUHYGIËNISCHE UITVOERINGSASPECTEN

### 5.1 Inleiding

Ten behoeve van de voorgenomen realisatie van “Den Brabander Terpzone” dient conform art. 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening onderzoek te worden gepleegd naar een aantal uitvoeringsaspecten. Met de “Den Brabander Terpzone” wordt aangesloten op de al gerealiseerde ruimtelijke en functionele structuur, zoals de ontsluitingsstructuur, groenstructuur en de waterhuishouding. In hoofdstuk 2 zijn deze in hun samenhang toegelicht.

Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als (separate) bijlagen gevoegd bij dit bestemmingsplan. Achtereenvolgens worden behandeld:

- waterhuishouding;
- bodem;
- cultuurhistorie
- archeologie;
- flora en fauna;
- geluid;
- bedrijven en milieuhinder;
- externe veiligheid;
- kabels en leidingen;
- luchtkwaliteit.

### 5.2 Waterhuishouding

#### **Water**

Bij de keuze voor het plangebied als uitbreidingsgebied voor Chaam heeft het onderwerp water geen rol gespeeld. Het plangebied is 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. Door architecten- en ingenieursbureau De Rooij (nu AGEL) is in 2003 een Verkennend Hydrologisch onderzoek (d.d. 17 april 2003) uitgevoerd voor het gehele uitbreidingsgebied. Deze rapportage is destijds in nauwe samenwerking met het Waterschap Brabantse Delta tot stand gekomen. Gaandeweg de gefaseerde realisatie zijn de beleidsregels van het Waterschap aangescherpt. Er is daarom meerdere keren een herberekening uitgevoerd.

#### **Wettelijk kader**

Indien er werkzaamheden in, op, onder of naast oppervlaktewaterlichamen en waterkeringen worden uitgevoerd dan dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het waterschap. De basis voor de watervergunning zijn de Waterwet en de keur van het waterschap. Beiden bevatten regels met betrekking tot het watersysteem (inclusief grondwater en de waterbodem) en alles wat daarbij hoort, zoals bijvoorbeeld kunstwerken en dijken.

De waterberging/retentie voor heel Den Brabander vindt in hoofdzaak plaats in onderhavig plangebied. Vanwege de ligging nabij de Roode Beek is voor de werkzaamheden een

watervergunning vereist. Waterschap Brabantse Delta heeft op 12 mei 2011 de vergunning ingevolgde de Keur waterschap Brabantse Delta verleend.

### **Retentie**

Voor de berging van het hemelwater van het gehele uitbreidingsgebied Den Brabander heeft de gemeente samen met waterschap Brabantse Delta en natuurmonumenten een inrichtingsplan opgesteld voor de zone naast de Roode Beek. Het inrichtingsplan beslaat geheel onderhavig plangebied. Hier wordt voldoende bergingsruimte gerealiseerd voor heel Den Brabander. Het hemelwater uit de terpzone wordt ook hiernaartoe afgevoerd.

Het hemelwater dat terecht komt op de bebouwing wordt beschouwd als 'schoon' wanneer geen uitlogende bouwmaterialen gebruikt worden. Bij de bouw van de woningen zullen geen uitlogende bouwmaterialen worden gebruikt.

In oktober 2010 is een onderzoek uitgevoerd om de riolerings- en bergingsberekeningen van het hele plan Den Brabander te berekenen (Riolerings- en bergingsberekeningen Den Brabander te Chaam, Fugro). In december 2010 is nog een aanvullende bergingsberekening uitgevoerd. Een deel van de berekeningen heeft dus ook betrekking op onderhavig plangebied. Voor de uitgevoerde berekeningen en de te realiseren bergingsvoorzieningen wordt verwezen naar de bijlagen. De waterberging voor heel Den Brabander vindt in hoofdzaak plaats in onderhavig plangebied, zie hiervoor het landschapsonwerp.

### **Maaiveldhoogten**

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 de terpen 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. De terpen zullen opgehoogd worden met maximaal 100cm. om zodoende de gewenste maaiveldhoogte te krijgen.

### **Hydrologie**

Als gevolg van de hoge grondwaterstand in het gebied en de storende leemlagen in de ondergrond, is bij de bouw van de woningen in de eerste fase veel wateroverlast geweest. Bij aanleg van de wegen is grondverbetering in combinatie met een drainagesysteem toegepast. Een drainagesysteem is ook op de kavels toegepast, echter in beperkte omvang. Ook heeft hier geen grondverbetering plaatsgevonden. De gemeente heeft achteraf in de tuinen grondverbetering toegepast waarmee hier de problemen zijn opgelost.

In de tweede fase is zowel in de openbare ruimte als op de kavels een grondverbetering van 1 meter toegepast, in combinatie met een drainagesysteem. Bij de uitvoering is gebleken dat de gekozen oplossing met drains onder de woningen lastig is voor het aanbrengen van de schroefboorpalen voor de fundering van de woningen.

Bij de uitwerking van de terpzone wordt rekening gehouden met de ervaringen uit de eerdere fasen.



**Droog weer afvoer (DWA)**

Het DWA-riool kan aangesloten worden op het in de eerste fase aangelegde rioolstelsel.

**Verharding**

Bij de materiaalkeuze voor de verharding in de openbare ruimte wordt aangesloten bij de gebruikte materialen in de andere fasen.

**Overige aandachtspunten ten aanzien van het plan**

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

**5.3 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 Grootte 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.

**Bodemonderzoek 'middelste terp'**

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 tweede fase omvat tevens de middelste terp van onderhavig plangebied.

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.

#### **Bodemonderzoek oostelijke en westelijke terp**

In februari 2012 is door Oranjewoud een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van een onderdeel van het plangebied. De rapportage is bijgesloten in de bijlagen. Het onderdeel van het plangebied dat onderzocht is betreft de meest westelijk gelegen terp en de meest oostelijk gelegen terp. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er plaatselijk in de ondergrond maximaal een licht verhoogd gehalte aan kobalt wordt aangetoond. In de bovengrond overschrijden geen van de onderzochte stoffen de desbetreffende detectiegrenzen en / of de achtergrondwaarden. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt tevens dat in het grondwater geen verhoogde gehalten zijn aangetroffen. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek of sanerende maatregelen, omdat de gemeten concentraties kleiner zijn dan de desbetreffende tussen- en interventiewaarde. De resultaten vormen geen milieuhygiënische belemmering voor het gebruik van de locatie als woonwijk.

#### **5.4 Cultuurhistorie**

Uit de provinciale Cultuurhistorische waardenkaart blijken de volgende zaken:

- Het plangebied van Den Brabander Terpzone 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 is hiervan nadrukkelijk sprake:

- De bestaande slotenstructuur ligt ten grondslag aan de verkaveling;
- Belangrijke bestaande elementen (genoemde slotenstructuur) 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.

#### **5.5 Archeologie**

Het doel van het archeologisch onderzoek is het vaststellen van de mogelijke aan- of afwezigheid van archeologische waarden en een advies naar de opdrachtgever en het bevoegd gezag hoe hiermee om te gaan. Afhankelijk van de verwachtingswaarde op basis van de

Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) en de verstoringsdiepte kan een archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

Uit de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart blijkt dat voor het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde geldt. In opdracht van de Gemeente Alphen-Chaam heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau in 2003 een inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd voor het grootste deel van het plangebied. Uit het onderzoek is gebleken dat in gehele plangebied van de uitbreidingslocatie Den Brabander geen archeologische resten (onder het esdek) aanwezig zijn. De slechte waterhuishouding in het verleden kan een reden zijn voor het ontbreken van bewoningssporen. Het onderzoek heeft wel inzicht verschaft in de landschappelijke opbouw en bodemkundige ontwikkeling van het plangebied.

Het plangebied was in het verleden bijzonder nat (moerassig als gevolg van de slechte waterhuishouding) ten gevolge van de aanwezigheid van vroeg-pleistocene klei op geringe diepte. Op deze klei werd in de laatste ijstijd een pakket dekzand afgezet van wisselende dikte (gemiddeld 0,5 meter). Het dekzand wordt in nagenoeg het gehele plangebied afgedekt met een minerale bovenlaag (eerdgrond) van minimaal 0,5 meter dik. In het zuiden van het plangebied bevindt zich bovendien een intact veenpakket in de vallei van de Roode Beek. Waarschijnlijk werd (de omgeving van) het plangebied vanaf de Late Middeleeuwen, maar vooral in de Nieuwe tijd in cultuur gebracht; de drogere delen werden in gebruik genomen als weiland, de lagere delen werden waarschijnlijk gebruikt voor de exploitatie van veen en klei en voor het verbouwen / oogsten van wilgentenen (griendcultuur).

Het zuidoostelijk gelegen deel van de terpzone is niet archeologisch onderzocht. Dit deel van de terpzone komt qua waterhuishouding, landschappelijk opbouw en bodemkundige ontwikkeling overeen met het reeds onderzochte gebied. De verwachting is dat ook in dit gebied als gevolg van de slechte waterhuishouding in het verleden geen bewoningssporen aanwezig zullen zijn. In onderhavig plangebied vinden geen diepe bodemingrepen plaats. Vanwege de lage ligging van het terrein wordt ter plaatse van de drie terpen ophoging van het maaiveld wenselijk geacht. Momenteel is de grondwaterstand tussen de 10 en 40 cm. onder maaiveld. De terpen zullen opgehoogd worden met maximaal 100cm. om zodoende de gewenste maaiveldhoogte te krijgen. Eventuele archeologische vondsten kunnen derhalve in situ behouden blijven.

Vanwege bevindingen in het inventariserend archeologische onderzoek van RAAP-rapport 857 van januari 2003, de slechte waterhuishouding en het feit dat geen diepe bodemingrepen plaatsvinden in onderhavig plangebied is verder archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Vanuit het aspect archeologie bestaan geen belemmeringen voor onderhavig bestemmingsplan.

## 5.6 Flora en fauna

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 vast te stellen 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 de gesignaleerde 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 gesignaleerde 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 vliegroute 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.

#### *Ontheffing*

Naar aanleiding van het ingediende verzoek van 13 november 2008 en de aanvullingen hierop van 23 december 2008 en 15 april 2009, geregistreerd onder aanvraagnummer FF/75C/2008/0543, om een ontheffing als bedoeld in artikel 75 van de Flora- en faunawet te krijgen; is ontheffing verleend van de verbodsbepalingen genoemd in artikel 11 van de Flora- en faunawet. Dit betreft het beschadigen, vernielen of verstoren van nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis en de laatvlieger. Daarnaast is ontheffing verleend van de verbodsbepalingen genoemd in de artikelen 9, 11 en 13, lid 1, van de Flora- en faunawet voor zover dit betreft het vangen, bemachtigen of met het oog daarop opsporen; het beschadigen, vernielen of verstoren van nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen, het vervoeren en onder zich hebben de alpenwatersalamander en de vinpootsalamander.

Het gebied waarvoor de ontheffing geldt betreft het plangebied, voor de realisatie van het project Woongebied Den Brabander, in de gemeente Alphen-Chaam in de kilometerhokken 118-390 en 119-390. De ontheffing is verleend op 24 april 2009 en geldig tot 14 april 2014.

#### *Advies Mark en Leij*

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

- De bestaande landschappelijke structuur (en met name de structuur van de sloten) is als uitgangspunt bij het inrichtingsplan gebruikt en blijft zoveel mogelijk gehandhaafd.
- Bestaand waardevol groen wordt zoveel mogelijk gehandhaafd. Het betreft in ieder geval de zeer karakteristieke els.
- Bij de verdere detaillering van de inrichting van het gebied wordt aandacht besteed aan de volgende aspecten:
  - 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 (Grote en Rode Beek) en de

woningbouwlocatie aan te houden om zogenaamde uitstralingseffecten te voorkomen. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.

## **5.7 Geluid**

### *Wegverkeerslawaaï*

Om te bepalen of er een ontheffing met betrekking tot wegverkeerslawaaï nodig is moet er gekeken worden naar een tweetal mogelijke bronnen van verkeerslawaaï;

1. de wegen rondom het plangebied;
2. de aan te leggen wegen binnen het plangebied.

Op grond van artikel 74 eerste lid van de Wet geluidhinder bevindt zich aan weerszijden van wegen een zone, waarbinnen een akoestisch onderzoek noodzakelijk is naar de geluidsbelasting op gevels van woningen vanwege de weg.

Artikel 74 tweede lid bepaalt dat wegen die zijn aangeduid als woonerf dan wel waarvoor een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt, uitgesloten zijn van dit eerste lid. Deze wegen hebben geen onderzoekszone. Ter plaatse van de nieuwe ontsluitingsweg en de terpen geldt een snelheidsregime van 30 km/uur.

Gelet op het bepaalde in artikel 74, tweede lid is in dit geval een akoestisch onderzoek voor de onder punt 1 en 2 genoemde wegen niet noodzakelijk. Geconcludeerd kan worden dat er voor het aspect wegverkeerslawaaï geen belemmeringen zijn.

## **5.8 Bedrijven en milieuhinder**

Bij de realisatie van een locatie dient onderzoek te worden verricht naar de aanwezigheid vanuit milieuoogpunt belemmerende functies. Het gaat hierbij zowel om geur-, stof- als geluidhinder. Enerzijds dient bekeken te worden of de aanwezigheid van nabijgelegen bedrijvigheid geen belemmering vormt voor de voorgenomen milieugevoelige functies in het plangebied. Anderzijds moet duidelijk zijn dat de realisatie van de milieugevoelige functies geen nadelige gevolgen heeft voor de activiteiten van de nabijgelegen bestaande bedrijvigheid. In of nabij het plangebied bevinden zich geen bedrijven met activiteiten die belemmeringen opleveren voor de woningbouw.

## **5.9 Externe veiligheid**

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

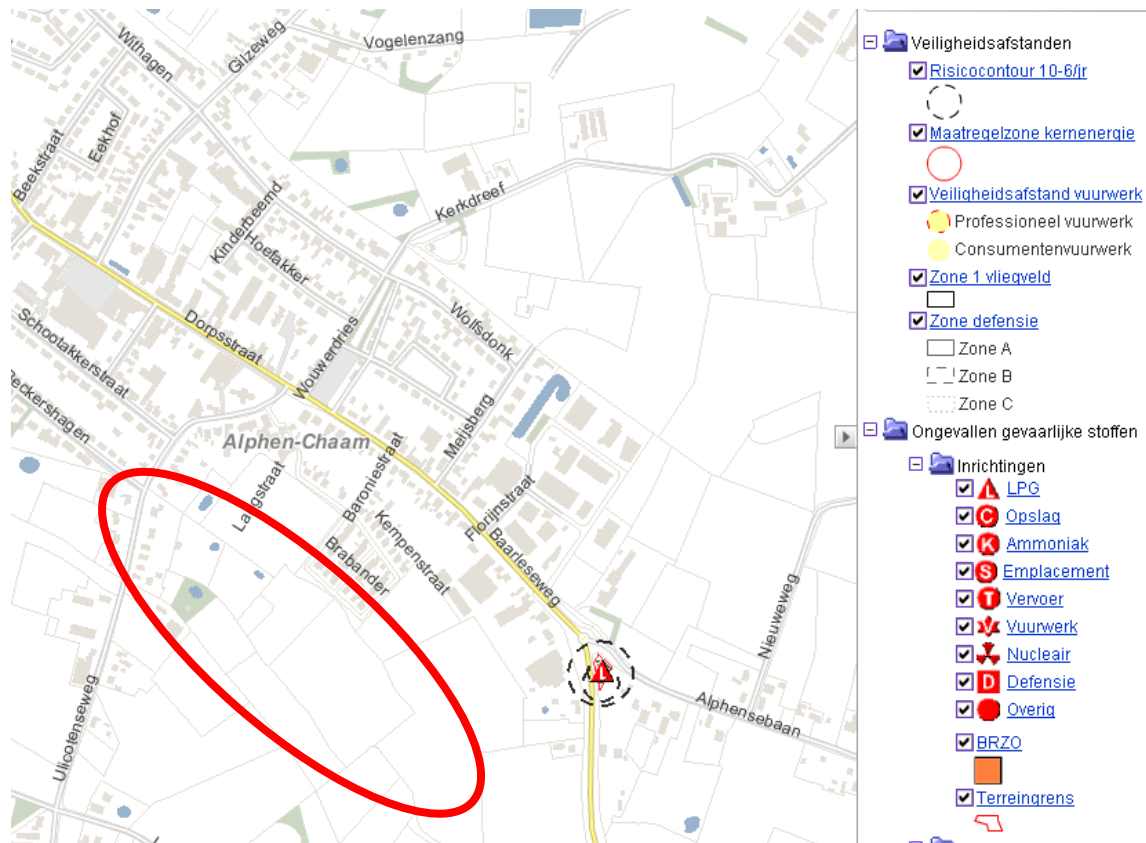
1. het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
2. het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen, wegen en spoorwegen);
3. het gebruik van luchthavens.

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' (RNVGS13). 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 Terpzone.
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.



*Uitsnede Risicoatlas Provincie Noord-Brabant met daarop globaal aangegeven het plangebied*

## 5.10 Kabels en leidingen

Ter plaatse van 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.

### 5.11 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 in beeld te worden gebracht.

De luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), dat in werking treedt nadat de EU derogatie (verlening van de termijn waarbinnen luchtkwaliteitseisen gerealiseerd moeten zijn) heeft verleend.

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. Voor de periode tussen het in werking treden van de 'Wet luchtkwaliteit' en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, infrastructuur, kantoor- en woningbouwlocaties en activiteiten of handelingen) opgenomen die niet in betekende 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 1500 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 3000 woningen van toepassing.

Onderhavig plan betreft de realisatie van een beperkt aantal grondgebonden woningen. Gesteld kan worden dat een dergelijke ontwikkeling in vergelijking met de realisatie van 1500 woningen van een dermate kleine schaal is dat het project gezien kan worden als een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een nader onderzoek naar de invloed op de luchtkwaliteit er plaatse wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

### 5.12 Toetsing Besluit m.e.r.

#### *Toetsingskader*

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland) Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of



geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

#### *Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling*

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

In het plangebied wordt de bouw van een beperkt aantal woningen mogelijk gemaakt. De ontwikkeling dient getoetst te worden aan activiteit D 11.2 uit de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Deze activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r..

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit het onderhavige hoofdstuk, waaraan de resultaten van de toetsing juncto art. 3.1.6 Bro worden weergegeven, blijkt dat het plangebied gelegen is in een gebied dat beschermd wordt ten gevolge van de natuurwaarden. Het plan is gedeeltelijk gelegen in de ecologische hoofdstructuur; in het onderhavige plan zijn beschermende regels opgesteld voor de gronden binnen het plangebied die zijn gelegen in de ecologische hoofdstructuur. Het plangebied is niet gelegen in of nabij een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied, zodat van externe werking geen sprake kan zijn.

Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Bèlvéderegebied. En is er geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied. In dit hoofdstuk zijn tevens de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

#### *Conclusie*

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.



## 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 woongebied. Belangrijk in het bestemmingsplan is dat de terpzone 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 omgevingsvergunning is verleend. De omgevingsvergunning 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**

##### *Begrippen*

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

##### *Wijze van meten*

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

#### **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

Dit hoofdstuk omvat de op de afzonderlijke bestemming gerichte regels en omvat bij onderhavig bestemmingsplan de volgende artikelen:

##### *Agrarisch met waarden - Landschapswaarden*

De voor 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch gebruik en tevens wordt de landschappelijke en cultuurhistorische 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. Bebouwing in de vorm van gebouwen is niet toegestaan. De bebouwingsregels voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

##### *Groen*

Binnen deze bestemming mogen groenvoorzieningen worden aangelegd alsmede waterhuishoudkundige voorzieningen. In deze bestemming worden voorzieningen mogelijk gemaakt ten behoeve van de afsluiting van de gronden.

*Natuur*

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn met name bestemd voor de ontwikkeling en bescherming van natuur- en landschapswaarden alsmede waterpartijen en recreatieve doeleinden. Een vergunningstelsel beperkt activiteiten die een verstrend effect hebben op de natuurwaarden. Het oprichten van werken, geen bouwwerken is verboden tenzij door burgemeester en wethouders een vergunning wordt verleend.

*Verkeer*

Ten aanzien van de wegenstructuur zijn alle verkeersruimtes bestemd als 'Verkeer'. Hierbinnen vallen zowel de ontsluitingsweg voor de woningen als voetpaden en parkeervoorzieningen die gelegen zijn binnen de openbare ruimte van het onderhavige plangebied. Het gebruik ervan en het verkeersregime (bijvoorbeeld 30km zone) wordt in het verkeersbesluit geregeld.

*Wonen*

Binnen deze bestemming zijn woningen toegestaan in de vorm van vrijstaande terpwoningen. Onderhavig plan betreft een nauwe regeling om de stedenbouwkundige kwaliteit te verzekeren. Gewerkt wordt met één bouwvlak per terp. De hoogtematen voor hoofdgebouwen en de regels voor bijbehorende bouwwerken zijn in de regels omschreven.

*Waarde – Archeologie 2*

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van te verwachten archeologische waarden. In gevallen waarin een afwijking of vergunning 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 afwijking of omgevingsvergunning kan worden verleend.

Indien de ingreep waarvoor een afwijking of omgevingsvergunning wordt gevraagd, kan leiden tot aantasting van archeologische waarden, kunnen voorwaarden aan het verlenen van ontheffing of aanlegvergunning worden verbonden. De 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. De kosten van archeologisch onderzoek en andere noodzakelijke maatregelen zijn voor rekening van de aanvrager.

**Hoofdstuk 3 Algemene regels**

Dit hoofdstuk omvat zes artikelen:

*Anti-dubbelregel*

Een anti-dubbelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebaven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De formulering van de anti-dubbelbepaling wordt bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (3.2.4. Bro).

*Algemene bouwregels*

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van toegelaten bouwwerken met afwijkende maten ten tijde van de inwerkingtreding van het plan. Ook een kleine overschrijding van bouwgrenzen is mogelijk.

*Algemene gebruiksregels*

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van het strijdig gebruik.

*Algemene afwijkingsregels*

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze afwijkingen betreffen het overschrijden van de maatvoeringseisen.

*Algemene wijzigingsregels*

In dit artikel is een aantal algemene wijzigingsregels opgenomen. Bepaald is dat burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen ten aanzien van de plaats, richting en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen ten behoeve van een praktische uitvoering van het plan, een andere situering of begrenzing van de bouwpercelen en bouwvlakken en aanpassingen doen in bepalingen die in voorgaande artikelen zijn opgenomen.

*Algemene procedureregels*

Dit artikel geeft aan welke procedure gevolgd dient te worden als gebruik gemaakt wordt van de afwijkmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

**Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

*Overgangsrecht*

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan

*Slotregel*

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan "Den Brabander Terpzone".



## 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

### 7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie, de koppeling met het exploitatieplan en eventuele inschatting tegemoetkoming in planschade.

### 7.2 Toepassing Grondexploitatiewet

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan, een projectbesluit of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m<sup>2</sup> of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m<sup>2</sup>.

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is én er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld. Recent is de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd, waardoor voor onbenutte bouwruimte die al opgenomen was in een bestemmingsplan dat nog op basis van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening was opgesteld en vastgesteld en bij de herziening van dat bestemmingsplan na 1 juli 2008 geen andere bestemmingsregeling is vastgesteld, geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Door als gemeente alle gronden en opstallen in eigendom te hebben, zelf de grondexploitatie te voeren en de bouwgrond uiteindelijk bouwrijp tegen een marktconforme prijs te leveren wordt ook voldaan aan de eis van verplichte kostenverhaal. De kosten van grondexploitatie worden in dat geval verhaald via de gronduitgifteprijs.

### 7.3 **Economische uitvoerbaarheid**

Onderhavig bestemmingsplan heeft een ontwikkelingsgericht karakter. De economische uitvoerbaarheid van het plan is gegarandeerd doordat de gemeente Alphen-Chaam alle gronden in het plangebied Den Brabander Terpzone in eigendom heeft. De kosten van de grondexploitatie worden verhaald via de gronduitgifteprijs.



## **8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID**

### **8.1 Vooroverleg en inspraak**

Het onderhavige plan heeft vanaf dinsdag 14 augustus 2012 tot en met maandag 10 september 2012 als voorontwerp vier weken ter inzage gelegen. De bekendmaking inzake de terinzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan is gepubliceerd op de gemeentelijke website en in Ons Weekblad. Het plan was in te zien op het gemeentekantoor en was ook digitaal raadpleegbaar via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en de website van de gemeente Alphen-Chaam.

Van de mogelijkheid tot het indienen van een inspraakreactie is geen gebruik gemaakt. Van de wettelijke overlegpartners hebben het Waterschap Brabantse Delta en de provincie Noord-Brabant een reactie gegeven. De reactie van het Waterschap voldoet aan alle formele eisen en is ontvankelijk. De reactie van de provincie is buiten de door de gemeente gestelde termijn binnengekomen en is derhalve niet ontvankelijk. De overlegreactie wordt toch inhoudelijk meegenomen om het doel van het vooroverleg te dienen. Een samenvatting van de reacties en de, als gevolg van de reacties, aangepaste delen van het bestemmingsplan zijn weergegeven in de Rapportage Inspraak en Vooroverleg, welke is bijgevoegd in de bijlagen van dit bestemmingsplan.

### **8.2 Zienswijzen**

Het onderhavige plan heeft vanaf 5 maart 2013 tot en met 15 april 2013 als ontwerp zes weken ter visie gelegen. De bekendmaking inzake de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan is gepubliceerd op de gemeentelijke website en in Ons Weekblad. Het plan was in te zien op het gemeentekantoor en was ook digitaal raadpleegbaar via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en de website van de gemeente Alphen-Chaam. Van de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze is geen gebruik gemaakt.



**Bijlage**

