

# Gemeente Alphen-Chaam

## Bestemmingsplan 'Den Brabander - fase 3'

projectnr. 0238-236186  
revisie 03  
oktober 2011

### Opdrachtgever

Focus Projectontwikkeling & Vastgoed B.V.  
Postbus 315  
5600 AH Eindhoven

Datum

oktober 2011

Beschrijving revisie 03

vastgesteld

goedkeuring

ir. M.L.M. Stabel

vrijgave

ing. H.M. Koerselman

projectnr. 0238-236186  
oktober 2011

Gemeente Alphen-Chaam  
Bestemmingsplan 'Den Brabander - fase 3'  
Toelichting



## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1	Algemeen	4
1.2	Plangebied: ligging en omvang	4
1.3	Aanpak en werkwijze	6
1.4	Leeswijzer	6
<b>2</b>	<b>Ruimtelijk beleidskader</b>	<b>8</b>
2.1	Inleiding	8
2.2	Europees beleid	8
2.3	Nationaal beleid	9
2.4	Provinciaal beleid	11
2.5	Gemeentelijk beleid	13
<b>3</b>	<b>Beschrijving plangebied</b>	<b>22</b>
3.1	Historische situatie	22
3.2	Huidige situatie	22
<b>4</b>	<b>Het plan voor Den Brabander, fase 3</b>	<b>24</b>
4.1	De stedenbouwkundige opgave	24
4.2	Structuurschets	24
4.3	Opzet Den Brabander, fase 3	26
4.4	Beeldkwaliteitplan	27
<b>5</b>	<b>Planologisch relevante uitvoeringsaspecten</b>	<b>30</b>
5.1	M.e.r.-beoordeling	30
5.2	Geluid	30
5.3	Lucht	33
5.4	Bedrijven en milieuzonering	33
5.5	Bodem	34
5.6	Water	34
5.7	Flora en fauna	37
5.8	Duurzaam bouwen	39
5.9	Externe veiligheid	40
5.10	Archeologische aspecten	41
5.11	Cultuurhistorische aspecten	42
5.12	Financieel-economische uitvoerbaarheid	42
<b>6</b>	<b>Toelichting op de bestemmingsplanregels</b>	<b>44</b>
6.1	Plansystematiek	44
6.2	Beschrijving van de bestemmingsplanregels	44
<b>7</b>	<b>Procedure</b>	<b>46</b>
7.1	Vooroverleg	46
7.2	Inspraak	47
7.3	Aanpassingen bestemmingsplan 'Den Brabander - fase 3'	48
7.4	Zienswijzen en vaststelling	49

**Bijlage:**

- Ontheffing Flora- en faunawet artikel 75, lid 5 en lid 6, onderdeel c, 24 april 2009
- Riolerings- en bergingsberekeningen Den Brabander te Chaam, Fugro, 27 oktober 2010

## **1 Inleiding**

### **1.1 Algemeen**

Het bestemmingsplan 'Den Brabander - fase 3' betreft het derde deel van de uitbreidingslocatie in de kern Chaam. De locatie ligt ten zuidoosten van de kern en grenst direct aan het bestaand bebouwd gebied. De locatie is reeds in beeld sinds de gemeentelijke herindeling van Alphen-Chaam in 1997. De uitbreidingslocatie is opgenomen in het Centrumplan Chaam (2001), de StructuurvisiePlus (2001), het Uitwerkingsplan Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Ruchpen en Zundert (2004), de Woonvisie (2005) en het Structuurplan 'Den Brabander' (2006).

Met de keuze voor de locatie 'Den Brabander' als uitbreidingslocatie wordt aangesloten op de (cultuur)historisch gegroeide opbouw van het dorp Chaam. Een belangrijk element daarbij is om ook bij deze uitbreiding 'binnen de beken' te blijven. Inmiddels zijn voor de eerste twee fasen van 'Den Brabander' bestemmingsplannen vastgesteld. De eerste fase is gerealiseerd. De tweede fase wordt op dit moment ontwikkeld.

Op grond van het verkavelingsplan wordt de derde fase van Den Brabander juridisch-planologisch vastgelegd middels onderhavig bestemmingsplan. Hierin wordt de derde fase van de uitbreidingslocatie geregeld. Concreet gaat het om de realisatie van 48 woningen in verschillende typologieën. Groen- en verkeervoorzieningen maken tevens een belangrijk onderdeel uit van het plan.

### **1.2 Plangebied: ligging en omvang**

Onderhavig bestemmingsplan borduurt voort op de eerste twee fasen van het uitbreidingsgebied 'Den Brabander'. De locatie ligt aan de zuidoostzijde van de kern. Aan de noordoost- en noordwestzijde van de ontwikkelingslocatie bevindt zich de achterzijde van lintbebouwing die respectievelijk de Baarleseweg en de Ulicotenseweg begrenst. De zuidwestzijde van Den Brabander grenst aan het waardevolle beekdal van de Grootte of Rode Beek en het buitengebied.

Het plangebied voor het bestemmingsplan 'Den Brabander - fase 3' betreft het noordwestelijk deel van het uitbreidingsgebied. Het plangebied wordt begrensd door de eerste fase van Den Brabander aan de noordoost- en zuidoostzijde. Aan de noordwestzijde vormt de achterzijde van de bestaande lintbebouwing langs de Ulicotenseweg de begrenzing. Aan de zuidwestzijde bestaat de plangrens uit de toekomstig te realiseren terp.

De omvang van het plangebied bedraagt circa 1,9 hectare.



Figuur 1: ligging en begrenzing plangebied

### **1.3 Aanpak en werkwijze**

Onderhavig bestemmingsplan vormt het juridisch-planologisch kader voor de derde fase van het uitbreidingsplan 'Den Brabander'. Hier krijgen de te bouwen woningen een directe bouwtitel.

### **1.4 Leeswijzer**

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

projectnr. 0238-236186  
oktober 2011

Gemeente Alphen-Chaam  
Bestemmingsplan 'Den Brabander - fase 3'  
Toelichting





## 2 Ruimtelijk beleidskader

### 2.1 Inleiding

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

### 2.2 Europees beleid

#### Vogel- en Habitatrichtlijn

Door de Europese Unie zijn richtlijnen uitgevaardigd ter bescherming van bedreigde plant- en diersoorten en leefgebieden in Europa. Als concrete richtlijnen worden genoemd de Europese Vogelrichtlijn en de Europese Habitatrichtlijn (Natura 2000). Die richtlijnen moeten door de lidstaten worden vertaald naar concrete aanwijzing van gebieden die op grond van deze criteria wettelijke bescherming krijgen.

De Vogelrichtlijn (EU-richtlijn 79/409/EEG, gewijzigd bij richtlijn 86/122/EEG), bevat naast bepalingen over de instandhouding van in het wild levende vogelsoorten, ook plichten die op de bescherming van de leefgebieden van in het wild levende vogels zijn gericht. De meest geschikte habitats voor bijzonder waardevolle soorten en veel voorkomende trekvogels moeten als speciale beschermingszone worden aangewezen. Anders dan bij de Habitatrichtlijn worden de speciale beschermingszones direct – dus zonder toetsing van de EU – door de lidstaten aangewezen. De Vogelrichtlijn is in de nationale regelgeving verwerkt in de Flora- en faunawet.

De aanwijzing van gebieden tot beschermd natuurgebied in het kader van de Vogelrichtlijn of Habitatrichtlijn vindt plaats aan de hand van soortenlijsten van zeldzame of bedreigde plant- en diersoorten. Wanneer in een gebied bepaalde soorten voorkomen, of een bepaald percentage van de Europese populatie herbergt, dan komt zo'n gebied in aanmerking voor plaatsing onder de betreffende richtlijn.

De rechtsgevolgen die voortvloeien uit de Habitatrichtlijn betreffen onder meer de verplichting om passende maatregelen te nemen om de kwaliteit van de leefgebieden van beschermde soorten niet te laten verslechteren. Verder mogen er geen storende factoren in gebieden optreden, die negatieve gevolgen hebben voor het voortbestaan van de soorten, die door de Habitatrichtlijn beschermd worden. Nieuwe plannen of projecten in en in de nabijheid van speciale beschermingszones moet conform de richtlijn worden getoetst. Het plangebied valt niet binnen een aangewezen Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebied.

#### Verdrag van Valletta (Malta) (1992)

In 1992 werd het Europese Verdrag van Valletta, tegenwoordig vaak aangeduid als het Verdrag van Malta, onder andere ook door Nederland ondertekend. De doelstelling van dit verdrag is onder andere te komen tot een bescherming van het Erfgoed in brede zin, zowel ondergronds als bovengronds en dit te kunnen delen met een zo groot mogelijk publiek. Een van de uitgangspunten is daarbij het verstoordersprincipe.

Dit houdt zoveel in dat bij nieuwe ontwikkeling de kosten voor onderzoek naar mogelijk aan te tasten waarden en het eventueel behoud daarvan voor rekening komen van de initiatiefnemer.

In 1998 werd het interimbeleid inzake archeologie van kracht. Onder dit interimbeleid werd al zo veel mogelijk in de geest van het verdrag gehandeld en werd archeologie opengesteld voor de markt. Het proces is vervolgens in 2007 afgerond: in september 2007 werd de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMz 2007) van kracht als onderdeel van de Monumentenwet 1988. Bij de WAMz 2007 horen ook enkele algemene maatregelen van bestuur. Onder de WAMz zijn de gemeenten de bevoegde overheid inzake archeologie en dienen zij het aspect archeologie onder meer te borgen in de nieuw te verschijnen bestemmingsplannen.

In paragraaf 5.10 wordt verder ingegaan op de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden in het plangebied.

## 2.3 Nationaal beleid

### Nota Ruimte

De 'Nota Ruimte' is een gezamenlijk product van de ministeries van VROM, LNV, VenW en EZ en beschrijft het nationaal ruimtelijk beleid tot 2020 met een doorkijk naar 2030. De kern van het beleid ligt in het toepassen van efficiënte manieren om met de ruimte om te gaan. De Nota Ruimte bevat een beperkt aantal generieke regels onder de noemer 'basiskwaliteit', die zorgen voor een heldere ondergrens op het gebied van bijvoorbeeld veiligheid, milieu, verstedelijking, groen en water. Daarnaast richt het Rijk zich primair op gebieden die deel uitmaken van de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur, zoals de hoofdinfrastructuur, de ecologische hoofdstructuur, de mainports en de greenports. Buiten de nationale hoofdstructuur stelt het Rijk zich terughoudend op.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om op een duurzame en efficiënte wijze ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies, de leefbaarheid van Nederland te waarborgen en te vergroten en de ruimtelijke kwaliteit van stad en platteland te verbeteren, waarbij speciaal aandacht wordt geschonken aan het scheppen van de juiste condities voor het toepassen van ontwikkelingsplanologie. Daarbij richt het kabinet zich onder andere op het bevorderen van krachtige steden en een vitaal platteland.

Aangezien met het plan Den Brabander sprake is van een inbreiding in bestaand stedelijk gebied (zie ook beschrijving van de Verordening Ruimte), wordt op een duurzame en efficiënte manier ruimte gecreëerd voor de ruimtevragende functie wonen. Het initiatief past daarmee binnen de in de Nota uiteengezette uitgangspunten.

### Wet bodembescherming

Het nationale bodembeleid is geregeld in de Wet Bodembescherming (Wbb). Het doel van de Wbb is om te voorkomen dat nieuwe gevallen van bodemverontreinigingen ontstaan. Voor bestaande bodemverontreinigingen is aangegeven in welke situaties (omvang en ernst van verontreiniging) en op welke termijn sanering moet plaatsvinden.

Hierbij dient de bodemkwaliteit tenminste geschikt te worden gemaakt voor de functie die erop voorzien is en waarbij verspreiding van verontreiniging zoveel mogelijk wordt voorkomen. In het kader van de ontwikkeling is een bodemonderzoek uitgevoerd. De uitkomsten daarvan zijn opgenomen in paragraaf 5.5.

#### **Flora- en faunawet**

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Deze wet regelt de bescherming van wilde dier- en plantensoorten. In de wet zijn de voormalige Jacht- en Vogelwet opgenomen, alsmede de soortbeschermingsparagrafen uit de Natuurbeschermingswet. Tevens is een deel van de verplichtingen op grond van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn opgenomen.

De Flora- en faunawet verbiedt om dieren te doden of hun rust- of verblijfplaats te vernietigen. Ook legt de wet de zorgplicht van de burger voor de flora en fauna vast. Er zijn vrijstellingsbepalingen, onder andere in verband met de jacht en de schadebestrijding. Afwijkingen van de verbodsbepalingen zijn mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. In paragraaf 5.7 zijn de gevolgen van de herontwikkeling vanuit de Flora- en faunawet beschreven.

#### **Waterwet**

Acht bestaande wetten voor het waterbeheer in Nederland zijn vervangen door één Waterwet. De nieuwe Waterwet is op 22 december 2009 in werking getreden. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater. Ook verbetert de wet de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Door de Waterwet zijn waterschappen, gemeenten en provincies beter in staat wateroverlast, waterschaarste en watervervuiling tegen te gaan. Ook voorziet de Waterwet in het toekennen van functies voor het gebruik van water zoals scheepvaart, drinkwatervoorziening, natuur, landbouw, industrie en recreatie. Op basis van deze functies worden eisen gesteld aan de kwaliteit en de inrichting van het water. De instrumenten vanuit de Waterwet zijn Waterplannen (rijk en provincie), waterbeheerplannen (waterbeheerder) en vergunningen. In het kader van de herontwikkeling van het plangebied is een waterhuishoudkundig plan opgesteld, waarvan de resultaten zijn beschreven in paragraaf 5.6.

#### **Wet milieubeheer en Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM)**

Op 15 november 2007 zijn in de Wet milieubeheer onder titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen opgenomen. Luchtkwaliteitseisen zijn een implementatie van de Europese regelgeving, en bevat luchtkwaliteitsnormen voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofoxiden en stikstofdioxide, zwevende deeltjes (fijn stof (PM<sub>10</sub>)), lood, koolmonoxide en benzeen. Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de grenswaarden. Een grenswaarde geeft de kwaliteit aan die op een bepaald tijdstip ten minste moet zijn bereikt, en die, waar zij aanwezig is, ten minste moet worden in stand gehouden. Nieuwe ontwikkelingen mogen er niet toe leiden dat de grenswaarden worden overschreden. Indien blijkt dat dit toch het geval is, kan onderzocht worden of het mogelijk is om met maatregelen toch te voldoen aan de normen. Hierbij hebben bronmaatregelen de voorkeur. Indien dit niet mogelijk is kunnen overdrachtsmaatregelen of in het uiterste geval maatregelen bij de ontvanger worden genomen.

De gevolgen van de plannen voor de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied zijn in paragraaf 5.3 beschreven.

#### **Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen / Regeling externe veiligheid inrichtingen**

Binnen het beleidskader voor externe veiligheid, te weten het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi), staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen, zijn er belangrijke verschillen.

##### Plaatsgebonden Risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de  $10^{-6}$  contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de  $10^{-6}$  contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

##### Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR kan niet 'op de kaart' worden weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N), de fN-curve. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald), ofwel door de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

De invloed van het aspect externe veiligheid op de plannen zijn in paragraaf 5.9 beschreven.

## **2.4 Provinciaal beleid**

#### **Structuurvisie ruimtelijke ordening**

De provincie Noord-Brabant heeft op 1 oktober 2010 de Structuurvisie ruimtelijke ordening vastgesteld. Deze gaat op 1 januari 2011 in werking. De Wet ruimtelijke ordening vraagt overheden om hun belangen helder in een structuurvisie te definiëren en aan te geven hoe zij deze willen realiseren. Met de Interimstructuurvisie is hierin een eerste stap gezet, maar deze structuurvisie gaat een stap verder. De structuurvisie geeft aan welke ambities de provincie heeft en hoe zij deze wil realiseren. In de nieuwe structuurvisie geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040.

Bij de ruimtelijke keuzes zijn de kernkwaliteit van de provincie sturend. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. De provincie wil de contrasten tussen klei, zand en veenontginning versterken. Voor het zandlandschap betekent dit het versterken van het mozaïeklandschap door menging van functies die de afwisseling en kleinschaligheid versterken.

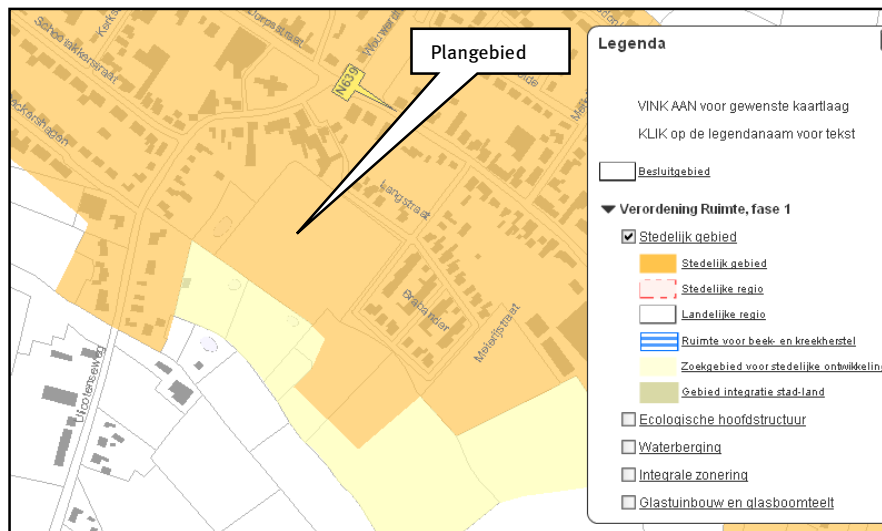
In de structuurvisie wordt uitgegaan van concentratie van verstedelijking. Bovenregionale bedrijventerrein- en woningbouwopgaven worden opgelost in het stedelijk concentratiegebied. In het overig stedelijk gebied is verdere verstedelijking alleen mogelijk om te voorzien in eigen behoefte.

Met het opstellen van de structuurvisie zijn voor heel de provincie 'gebiedspaspoorten' opgesteld. In de gebiedspaspoorten geeft de provincie aan welke landschapkenmerken zij bepalend vindt voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. De provincie geeft ook haar ambities weer voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit in die gebieden. Ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwe en gebiedseigen kwaliteiten. De ambities uit de gebiedspaspoorten dienen betrokken te worden bij de afweging bij ruimtelijke planvorming.

### Verordening ruimte fase 1

Op 23 april 2010 is de 'Verordening ruimte fase 1' vastgesteld. De verordening bevat concrete regels die de provinciale belangen veilig stellen. Deze planologische verordening stelt eisen aan door de gemeenten in Noord-Brabant op te stellen bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen.

In de Verordening ruimte fase 1 is het plangebied aangewezen als 'Stedelijk gebied'. Binnen deze gebieden zijn stedelijke ontwikkelingen toegestaan.



Figuur 2: uitsnede kaart 'Verordening Ruimte'

### 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 Groote of Roode Beek. Deze beek zal worden hersteld zodat deze dienst gaat doen voor waterberging onder andere voor de uitbreidingslocatie Den Brabander, waaronder het plangebied valt.

## 2.5 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 drie 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) een voorwaarde.

### Natuur

De structuur van de beekdalen (die typisch zijn voor de gemeente) dient te worden versterkt. Doelmatig waterkwantiteitsbeheer en versterking van de natuurwaarde van de beken is hierbij van belang. De beken zijn onderdeel van de GHS en kunnen worden ingericht en beheerd als ecologische verbindingzones tussen de grote natuurgebieden. In het provinciale Waterhuishoudingsplan 2+ heeft de Grootte 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

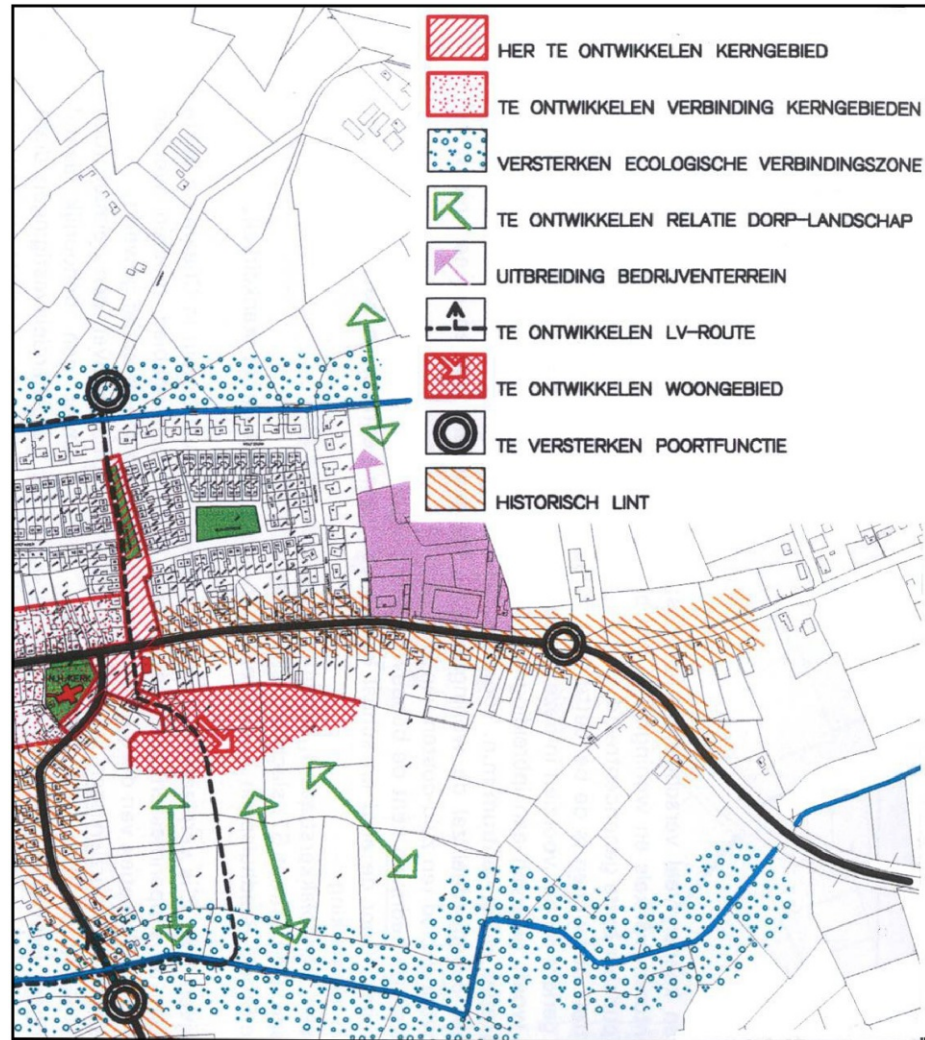
Specifiek voor Chaam wordt gesteld dat de huidige structuur bepalend is: de bebouwde kom op de hoge rug; aan de noord- en zuidzijde begrensd door de twee beken. Tussen Chaam en de Grootte of Roode Beek kan een uitbreiding worden ingepast (inmiddels bekend als 'Den Brabander'). Het meest zuidelijke gedeelte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

### Centrumvisie Chaam

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

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

Op de beleidskaart van de centrumvisie zijn alle gewenste ontwikkelingen integraal weergegeven. Er is een onderscheid gemaakt tussen de maatregelen die benodigd zijn om de kerngebieden (het gebied rond de Rooms-Katholieke Kerk en het gebied rond de Nederlands Hervormde Kerk) te versterken en algemene ontwikkelingen ter verbetering van het centrumgebied.



Figuur 3: beleidskaart 'Centrumvisie Chaam'

### Startnotitie woongebied Den Brabander

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, waarbij de inrichtingsvisie van de beek samen met het woongebied één harmonieus geheel vormt.

Onderdeel van de 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.

De volgende uitgangspunten staan centraal bij de 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 Grote of Roode beek
- Geen nieuwe lozingen op de beek toestaan;
- Aanplanten beekbegeleidende beplanting;
- 'Standstill' principe grondwaterwinningen, afvoergolven, begreppeling en drainage,
- cultuurtechnische ingrepen in beekmorfologie;
- Ontwikkelen gevarieerde oevers;
- Het behouden en versterken van de natuurwaarden;
- Extensief en ecologisch beheer.

#### *Ruimtelijke uitgangspunten*

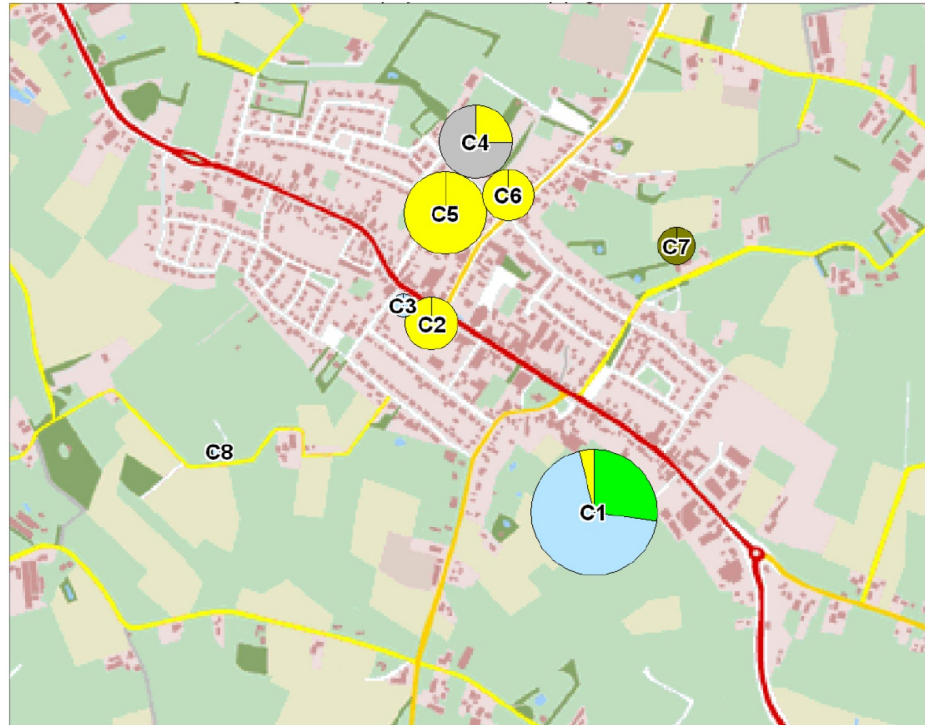
- Herstellen landschappelijke relatie tussen dorp en beek;
- Aanbrengen zonering (ecologische zone, bufferzone, en woonzone);
- Bestaande slotenstructuur inzetten voor waterhuishouding en drager ruimtelijke hoofdstructuur;
- Behouden van bestaande waarden en landschappelijke elementen.

#### **Woonvisie gemeente Alphen-Chaam**

De woonvisie heeft tot doel richting te geven aan de gewenste woningbouwontwikkelingen in de periode van 2005 tot 2014 binnen de gemeente Alphen-Chaam. Naast een kwantitatief en kwalitatief woningbouwprogramma, staat ook wonen in brede zin centraal. Specifieke aandacht is er voor de relatie tussen wonen en zorg, en wonen en leefbaarheid.

Het beleid voor de gemeente Alphen-Chaam is hoofdzakelijk gericht op het voorzien in de woningbehoefte voor senioren en starters. Op basis van de huidige woningvoorraad zijn de knelpunten met name bij deze doelgroepen gelegen.

De doelstelling van de woonvisie is vertaald naar specifiek beleid voor de verschillende kernen. Het beleid voor de kern Chaam is hoofdzakelijk gericht op het geven van een impuls voor starters op korte termijn, met meer huur dan nu het geval is. Daarnaast staat het bouwen voor senioren, het aanpassen van de bestaande voorraad voor senioren en een blijvende toevoeging van eengezinswoningen centraal. Het beleid is vertaald naar een concreet woningbouwprogramma per locatie. Voor de uitbreidingslocatie Den Brabander wordt uitgegaan van de bouw van circa 130 woningen, waarbij uitsluitend ingezet wordt op eengezinswoningen voor gezinnen, starters en kleine huishoudens.



Programma 2005-2015



Figuur 4: kaartbeeld 'Woonvisie' met de bouwlocatie in Chaam

### Structuurplan Den Brabander

Voor de gehele uitbreidingslocatie is in het verleden een verkavelingsplan opgesteld. Een deel van de verkaveling is inmiddels juridisch vastgelegd in de bestemmingsplannen voor de eerste twee fasen. Om greep te kunnen houden op toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen binnen het uitbreidingsgebied achtte de gemeente het wenselijk om een structuurplan op te stellen. Het structuurplan fungeert onder meer als toetsingskader voor de ontwikkeling van het gebied. In het structuurplan is in hoofdlijnen de meest gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied aangegeven.



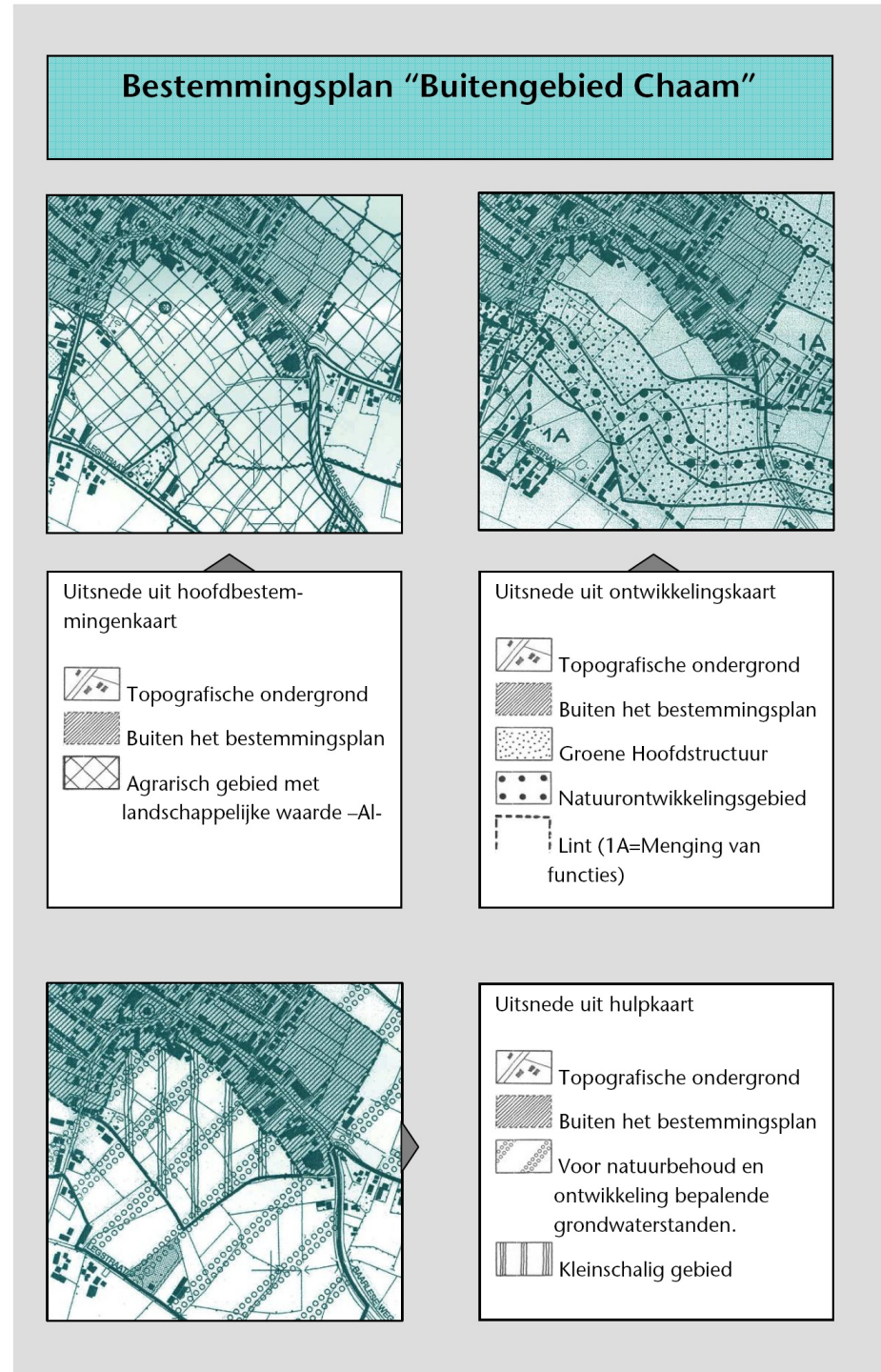
Figuur 5: kaart 'Structuurplan Den Brabander'

### Bestemmingsplan Buitengebied Chaam

Het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied is 'Bestemmingsplan Buitengebied Chaam' uit 1998. Op de volgende pagina is een aantal uitsneden van het kaartmateriaal uit dit plan opgenomen. Uit het beleidsdeel van de toelichting blijkt dat natuurontwikkeling belangrijk is. Met name in de beekdalen van de Chaamse beken liggen mogelijkheden voor de ontwikkeling en versterking van de ecologische functie. Dit blijkt ook uit de ontwikkelingskaart van het bestemmingsplan, waarbij de Groote of Roode Beek en een zone aan weerszijden als 'natuurontwikkelingsgebied' staat aangegeven. Een ruimere zone hieromheen, voor een deel gelegen binnen het plangebied van onderhavig bestemmingsplan valt op deze kaart binnen de 'Groene Hoofdstructuur'. Het gehele gebied valt, zo blijkt uit de hulpkaart hieronder binnen de aanduiding 'voor natuurbehoud en -ontwikkeling bepalende grondwaterstanden'. Instandhouding van de waterstanden in dit gebied is heel belangrijk. Hiernaast wordt behoud van de cultuurhistorische karakteristiek van het buitengebied en de verscheidenheid van het landschap, belangrijk gevonden. Uit de hulpkaart blijkt dat het plangebied de aanduiding 'kleinschalig gebied' krijgt.

Uit de hoofdbestemmingenkaart van het bestemmingsplan blijkt dat over het plangebied de bestemming 'agrarisch gebied met landschappelijke waarde' ligt.

Deze hoofdbestemming ligt op gebieden die op de hulpkaart zijn gedifferentieerd als gebieden met landschappelijke, cultuurhistorische of abiotische waarden. De juridische regeling is gericht op het behoud van deze waarden.



Figuur 6: uitsneden plankaarten bestemmingsplan 'Buitengebied'

### Bestemmingsplannen Den Brabander fasen 1 en 2

Voor de eerste twee fasen van Den Brabander vigeren inmiddels twee bestemmingsplannen:

- Den Brabander - fase 1, vastgesteld op 29 april 2004, goedgekeurd op 16 november 2004 en onherroepelijk geworden op 22 juni 2005.
- Den Brabander - fase 2, vastgesteld op 24 september 2009 en onherroepelijk geworden op 20 januari 2010 onherroepelijk geworden.

Binnen de eerste twee fasen zijn respectievelijk 42 en 29 woningen gerealiseerd.



Figuur 7: bestemmingsplankaart en inrichtingsplan Den Brabander -fase 1 (boven), bestemmingsplankaart en inrichtingsplan Den Brabander -fase 2 (onder)

### Beeldkwaliteitplan woongebied 'Den Brabander'

Het beeldkwaliteitplan woongebied 'Den Brabander' dient ervoor om samenhang te creëren tussen de verschillende deelgebieden, tussen de bebouwing onderling en tussen de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte.

De belangrijkste ruimtelijke uitgangspunten zijn in onderstaande figuur uiteengezet. Deze zijn in onderhavig bestemmingsplan verankerd.



Figuur 8: ruimtelijke uitgangspunten beeldkwaliteitplan

### **3 Beschrijving plangebied**

#### **3.1 Historische situatie**

Het gebied rond Chaam vormt een oud agrarisch cultuurlandschap. De landschappelijke basisstructuur wordt gevormd door beekdalen en zwakglooiende dekzandruggen. De naam Chaam verwees oorspronkelijk naar een groter gebied, een gebied met de gehuchten Snijders-Chaam, Dassemus, Ginderdoor, Houtgoor en Leg. Het huidige dorp is ontstaan ter hoogte van het gebied dat nu bekend staat als de Driehoek. Dit was in vroeger tijden een centraal punt en een kruising van wegen. Gezien haar centrale ligging werd besloten hier de centrale kerk te bouwen voor alle omringende gehuchten en buurtschappen. Deze kerk was vroeger een Rooms-Katholieke Kerk en is nu de Nederlands Hervormde 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 gebied Den Brabander tot de zogenaamde madelanden. Langs de Groote of Roode Beek lagen de groenlanden, de laagste en natste delen werden madelanden genoemd. Deze waren alleen geschikt als hooiland.

#### **3.2 Huidige situatie**

##### **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 'kerngebieden'. De eerste ligt bij de huidige Rooms-Katholieke Kerk. De andere is gelegen rond de Nederlands Hervormde Kerk en het Raadhuis aan de rand van de bebouwde kom. Dit laatste kerngebied grenst direct aan het plangebied van uitbreidingswijk Den Brabander.

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

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

Ook de dorpsranden aan de 'koppen' van het dorp, dus niet aan de beken, voldoen aan deze kenmerken. Doordat het landschap hier grootschaliger is, is het contrast dorpslandschap 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 noordwest- en noordoostzijde van het plangebied ligt de achterzijde van lintbebouwing die respectievelijk de Ulicotenseweg en Baarleseweg begrenst. De zuidwestzijde van het plangebied grenst aan het waardevolle beekdal van de Groote of Roode Beek en het buitengebied.

Het plangebied heeft op dit moment een agrarische bestemming. Het gebied kenmerkt zich als een open agrarisch gebied. Als waardevol kunnen worden genoemd een waardevolle karakteristieke boom midden in het gebied (ten westen van de eerste fase), en de waardevolle slotenstructuur, gedeeltelijk begeleid door knotwilgen. De Groote of Roode Beek is een belangrijke waterloop met een natuurfunctie en heeft natuurontwikkelingspotenties.



## 4 Het plan voor Den Brabander, fase 3

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

### 4.2 Structuurschets

Voor de derde fase is een verkavelingsplan opgesteld. Dit plan is gebaseerd op de structuurschets zoals verwoord in het document 'Startnotitie woongebied Den Brabander'. De notitie is in nauwe samenwerking tussen de verschillende betrokkenen tot stand gekomen. De structuurschets bestaat uit een integraal ruimtelijk beeld en vormt de basis voor het uiteindelijke verkavelingsplan. Het water heeft als ordenend principe voor de verkaveling gediend. In de structuurschets is een globale ruimtelijke zonering aangegeven. Deze zonering geeft de mate van verstedelijking c.q. landschappelijkheid aan.

#### Zone 1 Ecologische zone

Ten noorden van de beek wordt een strook gereserveerd van 50 meter breed. Dit is tweemaal de noodzakelijke afmeting volgens plan Overbeek (concept inrichtingsvisie voor het gehele beekdal). De reden hiervan ligt in het feit dat het toekomstige woongebied op geen enkele wijze een aantasting mag betekenen van de natuurlijke en ecologische ontwikkeling van het beekdal. Alleen een 'laarzenpad' maakt het gebied geschikt voor de natuurliefhebber. Door het pad op afstand van de beek te situeren wordt verstoring voorkomen. Tevens zal de bereikbaarheid van dit pad niet optimaal vormgegeven worden zodat het niet als hondenuitlaatplaats gaat fungeren. Ook de 25 meter brede strook (conform plan Overbeek) ten zuiden van de beek maakt onderdeel uit van zone 1. Voorkomen moet worden dat in de toekomst hier gebouwd gaat en kan worden. De beek zal in principe (globaal) op haar huidige locatie gesitueerd blijven. Extensief en ecologisch beheer bevorderen de natuurontwikkeling.

#### Zone 2 Bufferzone

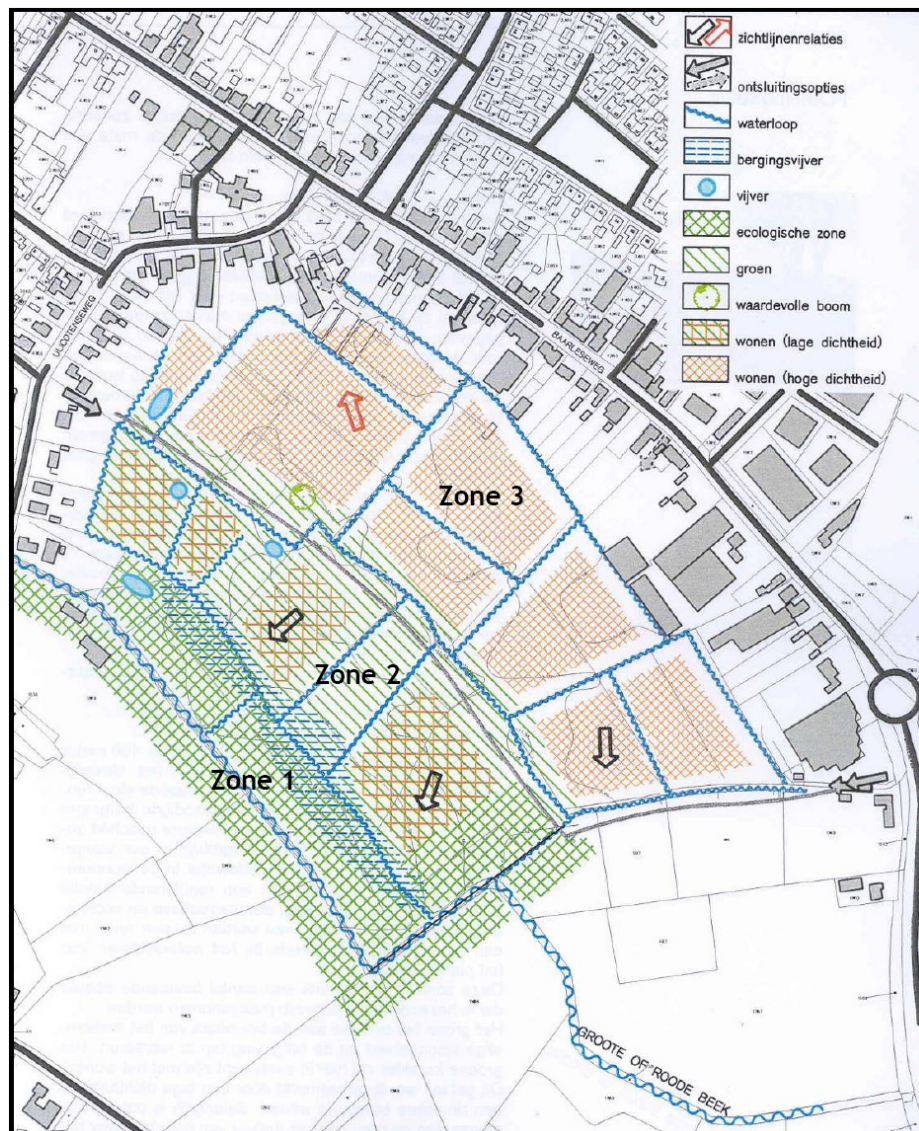
Grenzende aan zone 1 ligt zone 2. Deze is circa 100 meter breed en fungeert als bufferzone tussen de woonzone en de ecologische zone. Door een lage woningdichtheid zal het groene karakter hier in evenwicht zijn met het wonen. De bestaande sloot fungeert als overgang tussen de gebieden en verzorgt de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

plangebied. Deze zone omvat tevens een aantal bestaande poelen die in het ecologisch ontwerp meegenomen worden. Het groen behoort toe aan de bewoners van het toekomstige woongebied en de omgeving om te recreëren.

### Zone 3 Woonzone

Deze zone sluit aan op de bestaande lintbebouwing (Baarleseweg en Ulicotenseweg) en grenst aan de bufferzone. De bestaande structuur van perceelstoten 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 uitbreidingsgebied gerealiseerd worden. De structuur van perceelstoten is mede bepalend voor de ruimtelijke hoofdstructuur.

Het plangebied maakt onderdeel uit van zone 3.



Figuur 9: plankaart 'Structuurschets Den Brabander'

### 4.3 Opzet Den Brabander, fase 3

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

#### Ruimtelijke opzet

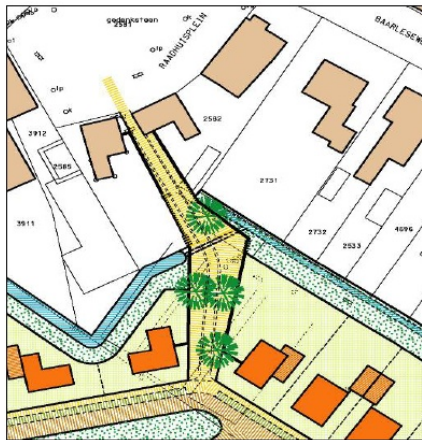
De ruimtelijke opzet volgt op nauw gezette wijze de structuurschets. De bestaande slotenstructuur ligt ten grondslag aan de verkaveling. De derde fase van Den Brabander bestaat uit één van de drie grotere woonclusters waaruit het uitbreidingsgebied is opgebouwd. Het plangebied is van de tweede fase van Den Brabander gescheiden door een groene ruimte (scheg) met daarin de bestaande sloten opgenomen. De zuidelijke begrenzing van het wooncluster wordt gevormd door de hoofdontsluiting van het plangebied.

#### Ontsluiting en parkeren

De hoofdontsluiting voor de auto vindt plaats middels een aantakking op de Baarleseweg (de toegangsweg tot de eerste fase van Den Brabander). In de nabije toekomst wordt een tweede aantakking op de Baarleseweg gerealiseerd. Dit zal plaatsvinden ter hoogte van het perceel Baarleseweg 34b. Tevens wordt aan de westzijde (ter hoogte van Ulicotensweg 19) een aansluiting op de Ulicotensweg gerealiseerd.

Apart voor fietsers en voetgangers is er een directe verbinding aangelegd ter hoogte van het Raadhuisplein die de verbinding vormt tussen het nieuwe woongebied en de kern Chaam.

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



Figuur 10: fietsroute 'Den Brabander - Raadhuisplein'

De door de gemeente berekende parkeernorm voor de derde fase van Den Brabander is als volgt verdeeld:

- 1,5 parkeerplaats per woning (starterswoningen);
- 1,8 parkeerplaats per woning, waarvan 1 op eigen terrein (vrijstaande woningen);
- 1,8 parkeerplaats per woning, waarvan 1 op eigen terrein (twee-onder-één kap woningen).

De totale gewenste parkeernorm bedraagt met het woningbouwprogramma van 48 woningen met een gedifferentieerde opbouw 80,5 parkeerplaatsen. Binnen het plangebied wordt het benodigd aantal parkeerplaatsen op eigen terrein en in de openbare ruimte opgevangen. De openbare parkeerplaatsen bevinden zich aan de centrale 'brink' en op de locatie achter de starterswoningen ('woonblok A', zie figuur 11). Het restant aan openbare parkeerplaatsen wordt gerealiseerd in de vorm van langsparkeren.

#### **Groenstructuur**

De hoofdstructuur wordt begeleid door een bomenrij. Verder worden de verschillende woonclusters van elkaar gescheiden door groenelementen waarin de bestaande slotenstructuur is opgenomen. De Groote of Roode Beek krijgt een ecologische inrichting.

#### **Bebouwingsstructuur**

Er is maximaal gebruik gemaakt van de aanwezige landschappelijke kwaliteiten ter bevordering van de woonkwaliteit. Zo is het grootste deel van de woningen gericht op een groen vormgegeven ruimte in de vorm van een hof, groene scheg en het buitengebied. Het is een open verkavelingstructuur met een diversiteit aan woningtypen bestaande uit geschakelde vrijstaande woningen, twee-onder-één kapwoningen en rijwoningen. Voor het centrale bouwblok binnen 'woonblok C' (zie figuur 11) wordt binnen onderhavig bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee het mogelijk wordt hier een appartementengebouw te realiseren. Voorwaarde hierbij is dat de stedenbouwkundige hoofdopzet behouden blijft.

### **4.4 Beeldkwaliteitplan**

Voor de beeldkwaliteit wordt gestreefd naar het creëren van een samenhangend en harmonieus woongebied. Ook het proces van planontwikkeling en planbegeleiding moet goed georganiseerd zijn. Een begeleidingsteam draagt hier zorg voor. Door goed overleg met de betrokken partijen (projectontwikkelaars, architecten, e.d.) kunnen bouwplannen in een vroeg stadium op elkaar worden afgestemd met als doel gezamenlijk het beoogde totaalbeeld te bereiken.

Vanzelfsprekend dienen de bouwplannen tevens te voldoen aan redelijke eisen van welstand, zoals aangegeven in de welstandscriteria van de Bouwverordening. De welstandsc commissie verzorgt de definitieve toets; ze adviseert binnen de intenties en de richtlijnen van het los van onderhavig bestemmingsplan opgestelde beeldkwaliteitplan. Dit beeldkwaliteitplan is tevens opgenomen in de Welstandsnota van de gemeente Alphen-Chaam.



Figuur 11: verkavelingsplan 'Den Brabander, fase 3'

projectnr. 0238-236186  
oktober 2011

Gemeente Alphen-Chaam  
Bestemmingsplan 'Den Brabander - fase 3'  
Toelichting



## 5 Planologisch relevante uitvoeringsaspecten

Dit hoofdstuk gaat in op de realiserings- en uitvoeringsaspecten die betrekking hebben op het plangebied.

### 5.1 M.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. Als gevolg van deze wijziging zijn de drempelwaarden van onderdeel D van het Besluit m.e.r. indicatief gemaakt. Dit betekent dat voor alle activiteiten die benoemd staan in onderdeel D van het Besluit m.e.r., maar die onder deze drempelwaarden vallen, getoetst dient te worden of geen (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen ontstaan als gevolg van de voorgenomen activiteiten. De ontwikkeling van een woningbouwlocatie staat genoemd in onderdeel D van het Besluit m.e.r., maar blijft ruim onder de drempelwaarden.

Omdat de invloed van de ontwikkeling van Den Brabander op de verschillende milieuaspecten in het kader van onderhavig bestemmingsplan voldoende is onderzocht en is aangetoond dat er geen significante negatieve gevolgen zijn te verwachten, hoeft er vanuit het Besluit m.e.r. geen nadere beoordeling plaats te vinden.

### 5.2 Geluid

Akoestisch onderzoek heeft tot doel om de geluidbelasting als gevolg van het wegverkeer ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen te bepalen. De bestaande wegen rondom en in het plangebied hebben -met uitzondering van de Baarleseweg - een snelheidsregime van 30 km/uur. Een weg waar de maximale snelheid 30 km/uur bedraagt, is in de zin van de Wet geluidhinder niet-zoneplichtig. Een akoestisch onderzoek is voor dergelijke wegen wettelijk gezien niet noodzakelijk. Gelet op de jurisprudentie aangaande dit punt blijkt echter dat, bij het opstellen van een bestemmingsplan, de geluidbelasting wel inzichtelijk dient te worden gemaakt. Er dient sprake te zijn van een 'deugdelijke motivering' bij het vaststellen van een bestemmingsplan.

#### Invloed wegverkeer op nieuwe woningen

In het kader van het bestemmingsplan voor de eerste fase van Den Brabander is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (juli 2002). Uit dit onderzoek is gebleken dat geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde optreedt voor fase 1 van de woningbouw. Gezien de ligging van het plangebied voor fase 3 - op grotere afstand van de Baarleseweg - kan worden aangenomen dat het aspect wegverkeerslawaai geen belemmering vormt voor onderhavig bestemmingsplan.

#### Invloed wegverkeer op bestaande woningen

De nieuwe hoofdontsluitingsweg sluit aan de westzijde aan op de Ulicotenseweg, ter hoogte van de bestaande woning 'Ulicotenseweg 19a'. Hoewel de nieuwe ontsluitingsweg een snelheidsregime van 30 km/uur krijgt - en dus geen geluidzone heeft - is in het kader van een goede ruimtelijke ordening inzichtelijk gemaakt wat de geluidbelasting van de nieuwe ontsluitingsweg op de bestaande woning is<sup>1</sup>. Daarmee

---

1. <sup>1</sup> Memo Akoestiek ontsluitingsweg Den Brabander te Chaam, Oranjewoud B.V., december 2010

kan worden beoordeeld of sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. Bij de beoordeling is tevens de invloed van het wegverkeer op de woning 'Ulicotenseweg 19' (onderdeel plangebied) berekend.

#### Uitgangspunten

De nieuw aan te leggen ontsluitingsweg richting de Ulicotenseweg krijgt een snelheidsregime van 30 km/uur. De weg krijgt een klinkerverharding. Deze weg heeft op grond van de Wet geluidhinder geen geluidzone. Er gelden daarom geen geluidnormen. Om toch een beoordeling te kunnen maken van de geluidbelasting, is aangesloten bij het toetsingskader van de Wet geluidhinder voor de aanleg van gezoneerde wegen

De Ulicotenseweg is de verbindingsweg tussen Ulicoten en Chaam. Ter hoogte van het plangebied heeft deze gemeentelijke weg een snelheidsregime van 30 km/uur. De wegdekverharding bestaat gedeeltelijk uit asfaltverharding (ten zuiden van de aansluiting van de ontsluitingsweg) en klinkerverharding (ten noorden van de aansluiting van de ontsluitingsweg).

Ook de Ulicotenseweg heeft op grond van de Wet geluidhinder geen geluidzone. De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is wel inzichtelijk gemaakt, zodat de geluidbelasting van de Ulicotenseweg en de ontsluitingsweg vergeleken kunnen worden en de gecumuleerde geluidbelasting bepaald kan worden.

#### *Verkeerscijfers*

In het totale uitbreidingsgebied 'Den Brabander' worden circa 130 woningen gerealiseerd. Op basis van kengetallen geldt een verkeersproductie van 6 motorvoertuigen per etmaal per woning. Dit zijn dus circa 780 voertuigbewegingen per dag. Aangenomen kan worden, dat de verkeersafwikkeling gelijk wordt verdeeld over de drie ontsluitingen (één op de Ulicotenseweg en twee op de Baarleseweg). De verkeersintensiteit op de nieuwe ontsluitingsweg naar de Ulicotenseweg bedraagt dus circa 260 motorvoertuigen per etmaal. Dit betreft vrijwel uitsluitend lichte voertuigen.

Voor de Ulicotenseweg zijn geen verkeerscijfers bekend. Alleen voor de provinciale weg N639 zijn gegevens bekend (bron: provincie Noord-Brabant). Op basis daarvan is een inschatting gemaakt van het verkeer op de Ulicotenseweg. De berekening van de verkeerscijfers is opgenomen in bijlage 1 van de memo 'Akoestiek ontsluitingsweg Den Brabander te Chaam' (Oranjewoud, december 2010).

Tabel: Overzicht gehanteerd verkeerscijfers 2021

Weg	Intensiteit [mvt/etm]	Periode	Gemiddeld uurpercen- tage	Verdeling per voertuigcategorie [%]		
				licht	middel- zwaar	zwaar
Ontsluitingsweg - klinkers, 30 km/uur	260	dag	6,5	99	1	--
		avond	3,5	100	--	--
		nacht	1,0	100	--	--
Ulicotenseweg - asfalt/klinkers, 30 km/uur	1.000	dag	6,75	90,0	6,5	3,5
		avond	3,00	95,0	3,5	1,5
		nacht	0,88	88,0	6,0	6,0



## Resultaten

Met behulp van het berekeningsmodel is op alle ontvangerpunten van de woningen Ulicotenseweg 19 en 19a de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de ontsluitingsweg en de Ulicotenseweg voor het jaar 2021 berekend. De berekeningsresultaten per ontvangerpunt en -hoogte zijn weergegeven in bijlage 2 tot en met 4 van de memo 'Akoestiek ontsluitingsweg Den Brabander te Chaam'. In onderstaande tabel is een overzicht gegeven en zijn de ontvangerpunten met de hoogste geluidbelasting weergegeven. De  $L_{den}$ -waarde is bepaald door het geluidniveau in de dagperiode, de avondperiode + 5 dB en de nachtperiode + 10 dB energetisch en naar de tijdsduur van de beoordelingsperiode te middelen.

Tabel: Rekenresultaten, exclusief aftrek ex artikel 110g Wgh

Punt	Omschrijving	Hoogte [m]	Geluidbelasting 2021 [dB]		
			ontsluitingsweg	Ulicotenseweg	cumulatief
1	Ulicotenseweg 19 voorgevel	4,50	48	58	59
2	Ulicotenseweg 19 zijgevel	4,50	55	55	<b>58</b>
3	Ulicotenseweg 19A zijgevel	4,50	49	53	<b>55</b>
4	Ulicotenseweg 19A voorgevel	4,50	40	56	56

## Beoordeling

De nieuwe ontsluitingsweg heeft een relevante bijdrage op de zijgevels van de woningen Ulicotenseweg 19 en 19a. Op de voorgevels van deze woningen wordt de geluidbelasting veroorzaakt door de bestaande Ulicotenseweg; de nieuwe ontsluitingsweg heeft daar geen relevante bijdrage.

Op grond van de Wet geluidhinder geldt in een stedelijke situatie een voorkeursgrenswaarde van 48 dB en een maximaal toelaatbare hogere waarde van 63 dB inclusief aftrek ex artikel 110g. De aftrek bedraagt 5 dB in een stedelijke situatie bij 50 km/uur. Op de nieuwe ontsluitingsweg geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. Op basis van de Wet geluidhinder geldt voor 30 km/uur wegen geen formeel toetsingskader. De aftrek ex artikel 110g wordt ook niet toegepast.

Bij de woning Ulicotenseweg 19 bedraagt de geluidbelasting ten gevolge van de ontsluitingsweg op de zijgevel 55 dB en bij de woning Ulicotenseweg 19a bedraagt deze 49 dB exclusief aftrek ex artikel 110gWgh. Om de geluidbelasting vanwege de weg te beperken, kunnen bron-, overdrachts- en/of ontvangermaatregelen worden getroffen. De gemeente is voornemens om het geluidniveau op de zijgevel te beperken door middel van maatregelen aan de bron (toepassen van bijvoorbeeld stille elementverharding of asfalt in plaats van de eerder voorgenomen klinkerverharding). Daarmee wordt een geluidreductie van 2 à 3 dB gerealiseerd. Hiermee zal de geluidbelasting op de zijgevel van de woning Ulicotenseweg 19 ten hoogste 53 dB bedragen. De geluidbelasting op de zijgevel van de woning 19a zal ten hoogste 47 dB bedragen (exclusief aftrek ex artikel 110g Wgh). Naar analogie met de Wet geluidhinder zou dit overeenkomen met een waarde van respectievelijk 48 en 42 dB (na een aftrek van 5 dB), waarmee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Hieruit kan worden geconcludeerd, dat de geluidbelasting ten gevolge van de nieuwe ontsluitingsweg - na het treffen van de bronmaatregel bij de zijgevel van de woningen aan de Ulicotenseweg - aanvaardbaar is.

De bronmaatregel wordt uitsluitend ter hoogte van de woningen Ulicotenseweg 19 en 19a toegepast. In verband met de verkeersveiligheid zullen voor de ontsluitingsweg

ter plaatse van de kruising met de Ulicotenseweg dezelfde materialen worden toegepast als de bestaande verharding van de Ulicotenseweg.

### 5.3 Lucht

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (Wm). In samenhang met Titel 5.2 zijn de grenswaarden voor luchtkwaliteit in Bijlage 2 van de Wm opgenomen. In Titel 5.2 Wm is bepaald dat bestuursorganen een besluit, dat gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, kunnen nemen wanneer:

- wordt voldaan aan de in bijlage 2 Wm opgenomen grenswaarden;
- een besluit (per saldo) niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- aannemelijk is gemaakt dat een besluit 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de concentratie van een stof;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (NIBM) is vastgelegd wanneer een project/plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een plan/project draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de concentraties in de buitenlucht van zowel NO<sub>2</sub> als PM<sub>10</sub> niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor die stoffen. Dit komt voor de stoffen NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> overeen met een maximale toename van de concentraties met 1,2 µg/m<sup>3</sup>. Projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven niet getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Wel moet worden aangetoond dat als gevolg van het project de jaargemiddelde concentraties PM<sub>10</sub> en NO<sub>2</sub> niet met meer dan 1,2 µg/m<sup>3</sup> toenemen.

De derde fase van uitbreidingslocatie Den Brabander omvat 48 woningen. De totale uitbreidingslocatie bestaat uit circa 130 woningen. De ontwikkeling valt onder het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen'. Nader onderzoek naar de invloed op de luchtkwaliteit is daarmee niet nodig.

### 5.4 Bedrijven en milieuzonering

Vanuit milieu-oogpunt kan een bepaalde afstand tussen een milieubelastende activiteit en een milieugevoelig object noodzakelijk zijn. Deze afstand dient dan bijvoorbeeld om ter plaatse van een kwetsbaar object, zoals woningen, een aanvaardbaar geur-, geluid- of veiligheidsniveau te realiseren. Deze afstand wordt een milieuzonering genoemd. Een milieuzonering vormt het indirecte ruimtegebruik van een milieubelastende activiteit. In de uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten zijn richtafstanden opgenomen, waarmee rekening moet worden gehouden ten opzichte van gevoelige functies.

In de omgeving van het plangebied bevindt zich een aantal inrichtingen met een milieuhinderdierkring op basis van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.

Het gaat om een houthandel aan de Baarlesweg 40a (Martens Houthandel JBM). Dit bedrijf valt onder de milieucategorie-2 normen, maar vormt geen belemmering voor het plangebied van de derde fase van Den Brabander.

Aan de Ulicotenseweg bevinden zich een diervoederwinkel (nummer 1, Sprangers) en restaurant (nummer 9a, Sphinx). Beide inrichtingen vormen geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied.

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het oogpunt van bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen zijn om binnen de derde fase van het plangebied Den Brabander woningbouw te ontwikkelen.

## 5.5 Bodem

Het plangebied Den Brabander - fase 3 is in het kader van de bestemmingsplanwijziging en opvolgende aanvraag omgevingsvergunning onderzocht volgens de richtlijnen uit de NEN 5740. De volgende onderzoeken zijn voor het plangebied uitgevoerd:

- Verkennend NEN-bodemonderzoek, locatie aan de Ulicotenseweg 1-3 te Chaam, Inpijn-Blokpoel ingenieursbureau, oktober 2008;
- Verkennend NEN-bodemonderzoek, locatie aan de Ulicotenseweg 19 te Chaam, Inpijn-Blokpoel ingenieursbureau, februari 2010;
- Verkennend bodemonderzoek Raadhuisplein 3 Chaam, Mol ingenieursbureau, augustus 2010;
- Verkennend NEN-bodemonderzoek, locatie aan de Ulicotenseweg en Baarleseweg te Chaam, Inpijn-Blokpoel ingenieursbureau, december 2010;

De drie eerstgenoemde onderzoeken op de deellocales van het plangebied (Ulicotenseweg 1-3, Ulicotenseweg 19 en Raadhuisplein) hebben aangetoond dat de bodem geschikt is voor de beoogde (woningbouw)ontwikkeling.

Voor het grootste deel van het gebied is in december 2010 een onderzoek uitgevoerd. Op basis van de beschikbare gegevens is hierbij uitgegaan van de hypothese grootschalig onverdacht (ONV-GR). Het geheel aan onderzoeksresultaten (o.a. veldwaarnemingen, aanvullende historische informatie en analyseresultaten getoetst aan het desbetreffende kader) geeft formeel aanleiding de gestelde hypothese te verwerpen. In peilbuis B01 is namelijk een lichte benzeenverhoging aangetroffen, die waarschijnlijk toe te schrijven zijn aan een eerder gedetecteerde bodemverontreiniging buiten het onderzoeksterrein (een voormalig pluimveebedrijf aan Raadhuisplein 3). In de vaste bodem zijn geen verhoogde gehalten aan onderzochte stoffen gemeten. Behoudens de genoemde benzeenverhoging zijn ook in de grondwatermonsters geen verhoogde gehalten aan onderzochte stoffen gemeten.

Het criterium voor nader onderzoek wordt niet overschreden, nader onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. De gevolgde onderzoeksopzet wordt derhalve als adequaat beoordeeld. Resumerend kan bij beoordeling van het geheel aan onderzoeksresultaten gesteld worden dat de aangetroffen bodemkwaliteit aanvaardbaar wordt geacht en zodoende geen belemmering vormt voor onderhavig bestemmingsplan. De locatie wordt geschikt geacht voor het beoogd gebruik, namelijk woningbouw.

## 5.6 Water

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle

waterhuishoudkundig relevante, ruimtelijke plannen en besluiten. Via de 'waterparagraaf' in het bestemmingsplan heeft de watertoets inhoudelijk een expliciete plaats in de totstandkoming van ruimtelijke plannen en besluiten.

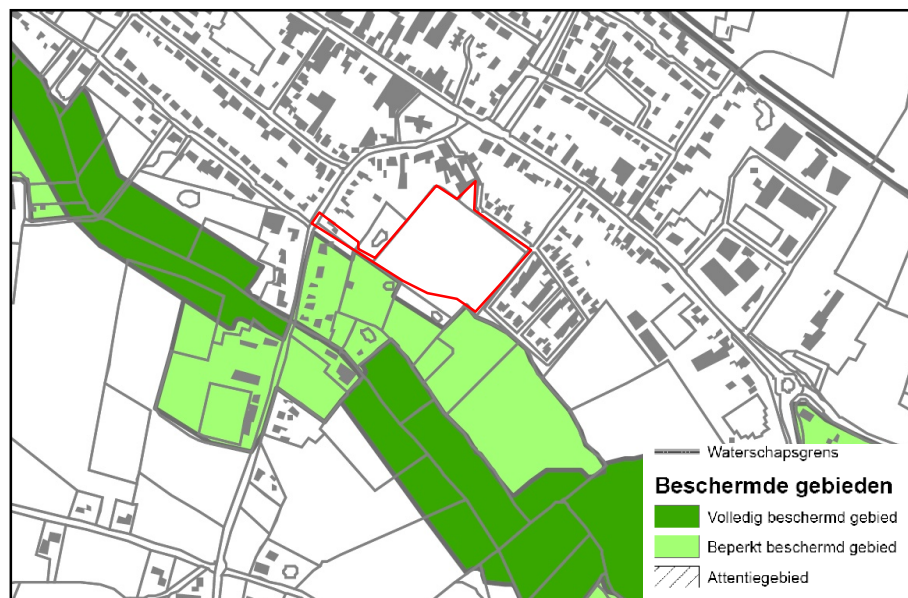
Bij de keuze voor het plangebied als uitbreidingsgebied voor Chaam heeft het onderwerp water geen rol gespeeld. Zoals in de inleiding van deze toelichting is beschreven, is het plangebied veeleer naar voren gekomen vanuit de overweging de historisch gegroeide structuur van Chaam te continueren.

Nadat de locatiekeuze was gemaakt, is bij de inrichting van het plan echter wel veel aandacht besteed aan het beleidsthema water. Een en ander zal hieronder nader uiteen worden gezet.

### Wettelijk kader

Indien er werkzaamheden in, op, onder of naast oppervlaktewaterlichamen en waterkeringen (dijken) 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. Beide bevatten regels met betrekking tot het watersysteem (inclusief grondwater en de waterbodem) en alles wat daarbij hoort, zoals bijvoorbeeld kunstwerken en dijken.

De keur van het waterschap is een verordening met wettelijke voorschriften die gelden voor de rivieren, beken, sloten en waterkeringen die in beheer zijn bij het waterschap. De keur is een aanvulling op regels uit de Waterwet. Ze zijn ook van toepassing op alle sloten en watergangen die eigendom zijn van anderen (o.a. boeren en tuinders). De voorschriften in de Waterwet en de keur geven aan wat wel en niet mag en welke plichten er zijn. Er zijn vanuit de Keur geen gevolgen voor het plangebied.



Figuur 12: Uitsnede Keurkaart Beschermde Gebieden met ligging plangebied (rode omlijnning)

### Hemelwater

Voor de berging van het hemelwater van het hele uitbreidingsgebied Den Brabander heeft de gemeente samen met waterschap Brabantse Delta en natuurmonumenten een inrichtingsplan opgesteld voor de zone naast de Roode Beek. Hier wordt voldoende berging gerealiseerd. Het hemelwater uit fase 3 kan hiernaartoe worden 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). Een deel van de berekeningen heeft betrekking op onderhavig plangebied. Voor de uitgevoerde berekeningen en de te realiseren bergingsvoorzieningen wordt verwezen naar bijlage 2.

### **Maaiveldhoogten**

In de eerdere fasen die zijn gerealiseerd, is voor de wegen een maaiveldhoogte van 12,30+NAP aangehouden. Voor de woningen is dit 12,60+NAP. Dit in verband met de waterhuishouding in het gebied. Het natuurlijk verhang in Chaam bedraagt circa 2 meter (loopt op in oostelijke richting). Mogelijk moet een reeds aangelegde uitlegger uit de eerste fase worden dichtgezet worden, omdat deze overbodig is geworden.

### **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. Tijdens en vlak na de bouw waren de problemen echter groot.

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 derde fase van Den Brabander 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 rioolsysteem.

### **Verharding**

Bij de materiaalkeuze voor de verharding in de openbare ruimte wordt aangesloten bij de gebruikte materialen in de tweede fase van Den Brabander. Eén en ander is ook uitgewerkt in de standaarddetails van de gemeente.

## 5.7 Flora en fauna

Met de natuurtoets wordt onderzocht of er beschermde natuurwaarden in het geding zijn door een ruimtelijke ontwikkeling. Indien er beschermde natuurwaarden worden geschaad, is een ontheffing ex art. 75 Flora- en faunawet voor aanvang van de werkzaamheden noodzakelijk. In het verleden heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de aanwezige natuurwaarden in het gehele uitbreidingsgebied 'Den Brabander'. Op basis van dit onderzoek is ontheffing aangevraagd en gekregen van het Ministerie van LNV (zie bijlage 1). Onderstaand wordt ingegaan op de resultaten van het onderzoek en de ontheffing.

### Natuur

Het beekdal van de Groote of Roode Beek herbergt op sommige plaatsen (bij landgoederen of bossen) nog veel natuurwaarden. Buiten de landgoederen zijn de bijzondere natuurwaarden in het beekdal zeldzaam geworden door intensief agrarisch gebruik. Het beekdal is foerageergebied voor verschillende soorten vleermuizen en amfibieën. De aanwezigheid van poelen draagt bij aan de verspreiding van amfibieën. De provinciale werkgroep Ecologische Hoofdstructuur Begrenzing heeft een nota geschreven over het stroomgebied van de Mark. Hierin staan maatregelen beschreven die genomen kunnen worden ten aanzien van problemen die zich voordoen in en rond de beken. De maatregelen die van toepassing zijn op de Groote of Roode Beek zijn:

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

Deze maatregelen worden verder uitgewerkt in het plan Overbeek.

### Ecologische verbindingszone

De Groote of Roode Beek en zijn oevers zijn opgenomen in de Ecologische Hoofdstructuur. De beek is als reservaatgebied aangemerkt. Deze EHS-gebieden zijn nagenoeg allemaal opgenomen binnen de Groene hoofdstructuur. De GHS komt voort uit het voormalige provinciale streekplan. De ecologische doelstelling binnen het beleid, verwoord in de diverse beleidsplannen, ten aanzien van de Chaamse beken luidt: *'Het behoud en de versterking van de natuurwaarden van de beken en de beekdalen, hetgeen tot uitdrukking moet komen in de handhaving van een stand-still beginsel, in verbetering van de waterkwaliteit, het tegengaan van schadelijke inundaties, de vergroting van de milieudifferentiatie en in de aanwezigheid van voor natuurlijke laaglandbeken en beekdalen kenmerkende leefgemeenschappen'*.

### Groene Zone

In het verkavelingsplan van uitbreidingslocatie Den Brabander is nadrukkelijk rekening gehouden met de natuurlijke waarden van het gebied, die met name langs de beek te vinden zijn. Daarom wordt in het plan een zeer brede strook langs de beek geheel groen ingericht: aan de buitenzijde 25 meter en aan de binnenzijde zelfs 50 meter. Deze strook, aan de kant van de uitbreidingslocatie, is zeer ruim genomen om de kans op een conflict tussen het woongebied en de Ecologische Verbindingszone (EVZ) te minimaliseren. De strook aan de zuidelijke zijde van de beek wordt eveneens EVZ.

Daarnaast is voorzien in een geleidelijke overgang tussen deze gehele groene zone en het woongebied. De woningdichtheid neemt namelijk vanaf de groene zone geleidelijk toe. Dit betekent dat direct grenzend aan de groene zone bebouwing in een zeer open setting wordt gerealiseerd. Hiermee worden de natuurlijke waarden in de groene zone niet verstoord. Het plangebied bevindt zich op afstand van de groene zone en kan dus in een hogere dichtheid worden gerealiseerd.

#### **Onderzoek BTL Advies**

Door BTL Advies uit Oisterwijk is op 13 april 2007 een Flora- en Faunaonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek komt naar voren dat er mogelijke overige of streng beschermde diersoorten aanwezig zijn, waarvan mogelijk leefgebied verdwijnt. Om dit vast te stellen, is aanbevolen om nader onderzoek uit te voeren.

Uit het aanvullend onderzoek blijkt 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. Omdat de vleermuissoorten en de vinpootsalamander streng beschermd zijn, moet aan de ontheffingsaanvraag een projectplan worden toegevoegd, waarin onder andere compenserende maatregelen moeten worden opgenomen.

BTL Advies heeft een projectplan opgesteld (d.d. 30 september 2008) op basis waarvan ontheffing is 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 gebied 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.

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.

Het projectplan van BTL heeft als basis gediend voor de ontheffingsaanvraag om woningbouw te realiseren in het gebied met de volgende voor komende diersoorten:

- gewone dwergvleesmuis,
- laatvlieger,
- gewone grootoorvleermuis,
- vinpootsalamander,
- alpenwatersalamander.

Met dit projectplan is tevens aangegeven welke mitigerende en compenserende maatregelen getroffen dienen te worden ten behoeve van het behoud van bovengenoemde diersoorten. Voor de ontheffingsaanvraag wordt verwezen naar bijlage 1.

#### **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.
- 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 rioleringssysteem wordt voorzien van plaatsen waar in het riool terechtgekomen amfibieën weer in de vrije natuur kunnen komen;
  - Bij ontwikkeling van bebouwing worden natuur- en diervriendelijke bouwwijze en materiaalkeuze gestimuleerd.

#### **Advies Brabantse Milieufederatie**

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

## **5.8 Duurzaam bouwen**

Bij nieuwbouw dient aan de hand van het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen Woningbouw en de 'Maatlat van Tommel' te worden gebouwd. Het gebied komt op verschillende schaalniveaus in aanmerking voor het toepassen van verschillende duurzaamheidsprincipes. Hierbij moet bijvoorbeeld aan waterbeheer en



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

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

### **Duurzaamheidsprincipes**

De volgende duurzaamheidsprincipes worden gehanteerd:

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

## **5.9 Externe veiligheid**

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes.

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.

In de omgeving van het plangebied bevindt zich aan de Baarleseweg 43 een benzineservicestation gevestigd met de verkoop van LPG. Het station ligt dermate ver van het plangebied dat er geen belemmering ontstaat voor de ontwikkeling van Den Brabander fase 3.

Op grond van de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen geen (water)wegen in de buurt van het plangebied die als probleemgebied voor het plaatsgebonden risico en groepsrisico kunnen worden aangemerkt.

In de nabije omgeving van het plangebied zijn ook geen spoorwegen en/of buisleidingen aanwezig die van invloed zijn op de ontwikkeling.

Er zijn voor het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor onderhavig bestemmingsplan.

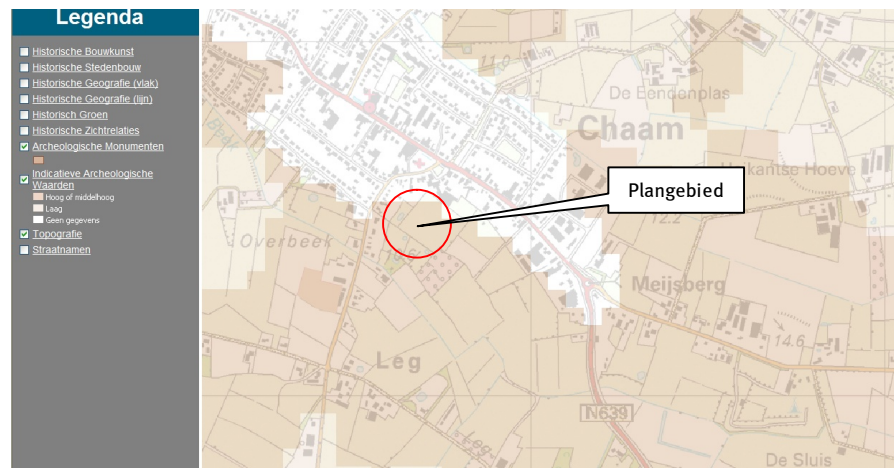
## 5.10 Archeologische aspecten

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 tot middelhoge archeologische verwachtingswaarde geldt. In 2003 is door RAAP een inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd voor het grootste deel van het plangebied. De nieuwe ontsluitingsweg richting de Ulicotenseweg is niet in het veldonderzoek betrokken. Aangezien hier geen diepe bodemingrepen plaatsvinden, doet dit geen afbreuk aan de conclusies uit het in 2003 uitgevoerde onderzoek.

Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat er geen archeologische resten zijn gevonden binnen het plangebied. Dit heeft waarschijnlijk te maken met de ongunstige waterhuishoudkundige situatie in het verleden.

Er wordt geen archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen. Vanuit het aspect archeologie bestaan er geen belemmeringen voor onderhavig bestemmingsplan.

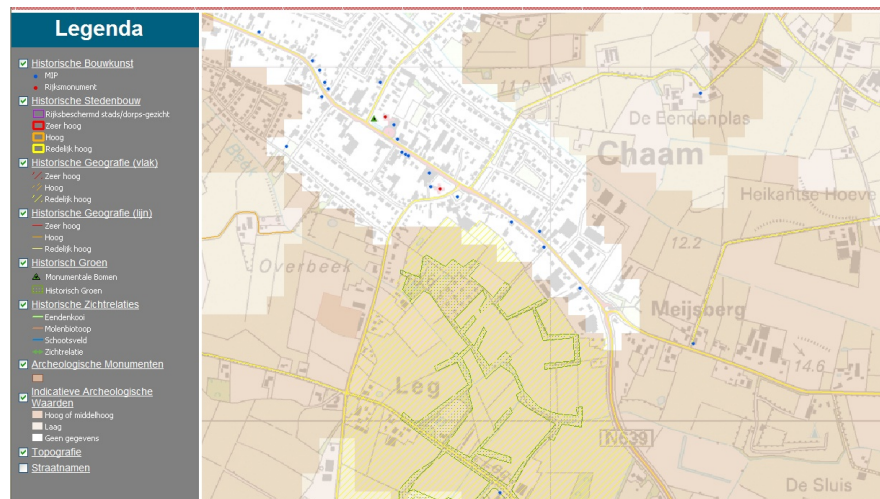


Figuur 13: uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart, archeologische verwachtingswaarde

## 5.11 Cultuurhistorische aspecten

Uit de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart blijkt:

- Het gebied van Den Brabander valt voor een deel binnen een historische groenstructuur. De karakteristiek wordt omschreven als: 'beekdal met weilanden en bomenrijen, voornamelijk uit 1900-1950';
- Het gebied van Den Brabander valt binnen een gebied met de aanduiding 'historische geografie - redelijk hoog'. Het betreft het akkerbouwcomplex Leg en Houtoor. 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.



Figuur 14: uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart, cultuurhistorische waarden

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

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

## 5.12 Financieel-economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt uitgevoerd in opdracht en op kosten van de initiatiefnemer, Focus Projectontwikkeling & Vastgoed B.V. De gemeente en de initiatiefnemer hebben een samenwerkingsovereenkomst gesloten, waarin is vastgelegd dat, onder voorwaarden, alle kosten voor de ontwikkelende partij zijn. De initiatiefnemer heeft de exploitatie van het bouwplan inzichtelijk en acht het plan economisch uitvoerbaar. Omdat ook eventuele claims op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening voor rekening van de ontwikkelaar zijn, heeft het bouwplan geen financiële consequenties

voor de gemeente Alphen-Chaam. De economische uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan is met het afsluiten van de hiervoor genoemde anterieure overeenkomst aangetoond.

## 6 Toelichting op de bestemmingsplanregels

### 6.1 Plansystematiek

Er is gekozen voor een bestemmingsplan dat als belangrijkste doel heeft de beoogde situatie vast te leggen. De bestemmingsplanregeling is dus toegesneden op de toekomstige functie van het plangebied als woonwijk. Belangrijk in het bestemmingsplan is dat de derde fase een directe bouwtitel krijgt.

#### 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

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

1. begrippen;
2. wijze van meten.

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

#### Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk omvat de op de afzonderlijke bestemming gerichte bestemmingsregels en omvat vijf artikelen (artikel 3 tot en met 7). Het gaat om de artikelen 'groen', 'tuin - 1', 'tuin - 2', 'verkeer' en 'wonen'.

Het stramien voor de bestemmingsregels is:

- Bestemmingsomschrijving: een omschrijving van de bestemming;
- Bouwregels: dit lid bevat regels omtrent de gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, eventueel aangevuld met nadere regelgeving;
- Nadere eisen: specifieke eisen behorende bij de bestemming;
- Specifieke gebruiksregels: voor zover een nadere interpretatie van de algemene gebruiksregeling nodig is, is deze hier aangegeven;
- Afwijken van de gebruiksregels: indien relevant is een afwijkingsregeling opgenomen.

### Hoofdstuk 3 Algemene regels

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

- Antidubbeltelregel (artikel 8);
- Algemene bouwregels (artikel 9);
- Algemene aanduidingsregels (artikel 10);
- Algemene afwijkingsregels (artikel 11);
- Algemene procedureregels (artikel 12).

Artikel 8 bevat de antidubbeltelregel.

Artikel 9 bevat bepalingen die betrekking hebben op:

- bouwbeplanning: voorkomen moet worden, dat situaties ontstaan, welke niet in overeenstemming zijn met de strekking van het plan;
- bouwverbod beneden peil: gelet op de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied is het niet wenselijk dat er ruimtes beneden peil worden gebouwd;

Artikel 10 bevat bepalingen die betrekking hebben op een wijzigingsgebied binnen onderhavig plan.

Artikel 11 bevat algemene afwijkingsregels, op grond waarvan van de regels binnen het bestemmingsplan mag worden afgeweken.

Artikel 12 bevat de algemene procedureregels voor het bestemmingsplan.

### Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Deze paragraaf omvat twee artikelen:

- Overgangsrecht (artikel 13);
- Slotregel (artikel 14).

Artikel 13 bevat bepalingen die betrekking hebben op:

- a. overgangsbepalingen bouwwerken: bouwwerken die bestaan op het tijdstip van ter visie legging van het plan mogen blijven bestaan ook indien zij afwijken van het plan, tenzij bij tenietgaan na een calamiteit er binnen 2 jaar geen bouwaanvraag is gedaan. Ook gedeeltelijk vernieuwen of veranderen is toegestaan. In beide gevallen mag de bestaande afwijking naar de aard en omvang niet worden vergroot;
- b. afwijking: in dit lid is een ontheffingsbevoegdheid ten aanzien van het bepaalde in hetgeen onder a. opgenomen;
- c. uitzondering op de overgangsbepalingen zoals onder a. is opgenomen;
- d. overgangsbepalingen gebruik: het gebruik van de gronden en opstellen dat afwijkt van de bij het plan gegeven bestemming mag worden gehandhaafd, maar het gebruik mag niet naar de aard en omvang worden vergroot.
- e. strijdig en verboden gebruik;
- f. uitzonderingen op het overgangsrecht gebruik.

Artikel 14 is de Slotregel met de titel.

## 7 Procedure

### 7.1 Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening zijn reacties binnengekomen op het voorontwerp bestemmingsplan 'Den Brabander - fase 3' van:

1. Waterschap Brabantse Delta, ir. A.H.J. Bouten, hoofd afdeling plantoetsing en vergunningen, Postbus5520, 4801 DZ te Breda, per brief verzonden op 7 februari 2011 door de gemeente ontvangen op 8 februari 2011;
2. Ministerie van I en M, VROM-Inspectie Regio Zuid, drs. W.H.K. Hoogenberk, Postbus 16191, 2500 BD te Den Haag, per e-mail van 24 februari 2011;

Beide reacties zijn ontvankelijk. De provincie, ook overlegpartner, heeft geen reactie ingediend.

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

#### **Waterschap Brabantse Delta, ir. A.H.J. Bouten, hoofd afdeling plantoetsing en vergunningen, Postbus5520, 4801 DZ te Breda**

- 1 Het Waterschap geeft aan graag in de toelichting een stuk over de Keur te zien.
- 2 Het Waterschap ziet graag dat er in de toelichting opgenomen wordt met hoeveel vierkante meter het verhard oppervlak zal toenemen. Ook dient opgenomen te worden hoeveel retentie er zal worden gerealiseerd en waar dit plaats zal vinden.
- 3 Het Waterschap spreekt de voorkeur uit voor het achterwege laten van uitlopende bouwmaterialen.

#### Reactie gemeente

- ad. 1 In de toelichting zal een alinea over de Keur worden toegevoegd.
- ad. 2 De gevraagde informatie is aanwezig en zal zodoende worden opgenomen in het bestemmingsplan.
- ad. 3 Het toepassen van uitlopende bouwmaterialen zal worden ontmoedigd.

Voorgesteld wordt de reactie volledig **gegrond** te verklaren.

#### **Ministerie van I en M, VROM-Inspectie Regio Zuid, drs. W.H.K. Hoogenberk, Postbus 16191, 2500 BD te Den Haag**

- 1 VROM-Inspectie geeft aan geen aanleiding te zien voor het maken van opmerkingen.

#### Reactie gemeente

- ad. 1 Ter kennisname aangenomen.

## 7.2 Inspraak

Vanaf vrijdag 14 januari 2011 tot en met donderdag 24 februari 2011 heeft het bestemmingsplan 'Den Brabander - fase 3' als voorontwerp zes weken ter inzage gelegen voor ingezetenen van de gemeente Alphen-Chaam en belanghebbenden. De bekendmaking inzake de ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan 'Den Brabander - fase 3' is gepubliceerd in Ons Weekblad en via de gemeentelijke website. Het plan was in te zien op het gemeentekantoor en was ook raadpleegbaar via de website van de gemeente. Gedurende de eerder genoemde termijn kon een ieder schriftelijk een reactie kenbaar maken. Tevens is een informatieavond gehouden op 8 februari 2011 in café 't Chaamsche Wapen te Chaam.

### *Inspraakperiode*

Tijdens de inspraakperiode zijn twee reacties binnengekomen:

1. inspreker 1 per brief verzonden op 24 januari 2011, door de gemeente ontvangen op 27 januari 2011.
2. inspreker 2 per brief verzonden op 15 februari 2011, door de gemeente ontvangen op 17 februari 2011.

Alle reacties zijn ontvankelijk. Hieronder volgt een samenvatting van de ontvangen reacties en het commentaar van de gemeente hierop:

### **Inspreker 1**

1. Inspreker geeft aan dat de ontsluitingsweg richting de Ulicotenseweg te dicht op zijn perceel ligt.
2. Inspreker is de mening toegedaan dat de nieuwe ontsluitingsweg overlast zal veroorzaken.

### Reactie gemeente

- ad 1. Het is feitelijk juist dat de nieuwe ontsluitingsweg dicht langs het perceel van inspreker zal lopen. Tussen de weg en zijn perceel zal een smalle groenstrook worden aangelegd. De woning van inspreker is echter op ruimere afstand van de weg gelegen. In de toelichting in het bestemmingsplan zal dit duidelijker worden aangegeven. Zo zal door verschillende maatregelen te treffen geen geluidsoverlast optreden. In de toelichting in het ontwerp bestemmingsplan zal dit beter blijken dan uit het voorontwerp bleek.
- ad 2. Zie reactie onder punt 1.

Voorgesteld wordt de reactie volledig **ongegrond** te verklaren.

### **Inspreker 2**

1. Inspreker geeft aan ontevreden te zijn over de afwerking van een in opdracht van de gemeente aangelegde wal op het perceel van inspreker.

### Reactie gemeente

- ad. 1. Het betreffende perceel is buiten het plangebied gelegen. De inspraakreactie is derhalve niet relevant voor dit bestemmingsplan. Binnenkort zal met inspreker contact worden opgenomen om te komen tot een bevredigende oplossing.

Voorgesteld wordt de reactie volledig **ongegrond** te verklaren.



### *Inspraakavond*

Op 8 februari 2011 is er een inspraakavond gehouden in café 't Chaamsche Wapen te Chaam. Onderstaand volgt een kort verslag van deze avond.

De heer Pijpers van de gemeente Alphen-Chaam geeft een toelichting op de voorgeschiedenis van het plan, het bouwplan en de toekomstige procedure.

Na de toelichting is er tijd voor het stellen van vragen en het plaatsen van opmerkingen. Hierop is ter plekke door de gemeente en ontwikkelaar antwoord gegeven. De volgende vragen zijn gesteld:

1. Komen er huurwoningen in het plan?

In het 'hofje' komt een aantal rijwoningen. Een deel hiervan zijn huurwoningen. Dit hangt echter ook af van de enquête die de ontwikkelaar binnenkort gaat uitzetten.

2. Wordt de ontsluiting naar de Ulicotenseweg een éénrichtingsweg?

Nee, dit wordt een normale tweerichtingsweg. In 2012 zal deze weg definitief worden aangelegd.

3. In het originele plan zaten minder woningen dan in het huidige plan. Waarom is dat?

Het huidige plan past goed in het stedenbouwkundige plan zoals dat in het verleden is opgesteld. De dichtheden zijn ook te vergelijken met de dichtheden zoals deze in Den Brabander fase 1 te zien zijn.

## **7.3 Aanpassingen bestemmingsplan 'Den Brabander - fase 3'**

De volgende reacties zijn gegrond verklaard en zullen als volgt gewijzigd worden in het bestemmingsplan:

Wijzigingen als gevolg van de vooroverlegreactie van het waterschap

- In de toelichting zal een alinea over de Keur worden toegevoegd;
- De gevraagde informatie is aanwezig en zal zodoende worden opgenomen in het bestemmingsplan;

### *Ambtelijk*

Tijdens de reactietermijn is een aantal zaken aan het licht gekomen die gewijzigd dienen te worden in het bestemmingsplan. Deze wijzigingen zijn:

- Binnen de bestemming 'groen' welke grenst aan de percelen aan de Ulicotenseweg zal niet langer mogelijk zijn om een openbaar toegankelijk pad aan te leggen. Dit zodat deze bestemming enkel kan worden gebruikt om onderhoudswerkzaamheden te plegen aan de sloot;
- Een deel van het perceel van Ulicotenseweg 1 zal opgenomen worden in het bestemmingsplan, eveneens zal op dit gedeelte een klein bijgebouw worden toegestaan;
- In de toelichting zullen wijzigingen worden aangebracht in paragraaf geluid met betrekking tot het materiaalgebruik en andere voorzieningen die worden getroffen om geen geluidsoverlast te veroorzaken voor bestaande woningen;
- De verbeelding zal geoptimaliseerd worden in het kader van de digitalisering;
- Er zal een aantal kleine tekstuele en opmaaktechnische wijzigingen worden gedaan.

## 7.4 Zienswijzen en vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan 'Den Brabander - fase 3' heeft op grond van afdeling 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 3 mei tot en met 13 juni 2011 ter inzage gelegen in het gemeentehuis van de gemeente Alphen-Chaam en is gepubliceerd op de gemeentelijke website. Tevens is het plan digitaal raadpleegbaar geweest op de landelijke website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Tijdens deze periode kon een ieder een zienswijze tegen het bestemmingsplan indienen.

Er zijn op het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen ingediend. De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan op 20 oktober 2011 ongewijzigd vastgesteld.

## **Bijlage 1:**

**Ontheffing Flora- en faunawet artikel 75, lid 5 en lid 6, onderdeel c, 24 april 2009**

projectnr. 0238-236186  
oktober 2011

Gemeente Alphen-Chaam  
Bestemmingsplan 'Den Brabander - fase 3'  
Toelichting



## **Bijlage 2:**

**Riolerings- en bergingsberekeningen Den Brabander te Chaam, 27 oktober 2010**

projectnr. 0238-236186  
oktober 2011

Gemeente Alphen-Chaam  
Bestemmingsplan 'Den Brabander - fase 3'  
Toelichting

