

Toelichting

# bestemmingsplan “Looneind 3a te Alphen en Oude Bredasebaan 24 te Chaam”

---

|                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| Planstatus:         | vastgesteld                    |
| Datum:              | 2011-07-12                     |
| Plan identificatie: | NL.IMRO.1723.bpLooneind3a-VS01 |

*Schoenmakers*

Advies Achtmaal BV

Minnelingsebrugstraat 4a  
4885 KP ACHTMAAL

tel: 076 599 03 41

fax: 076 598 46 75

info@schoenmakers-ontwerp.nl

**[www.schoenmakersadvies.nl](http://www.schoenmakersadvies.nl)**

## Colofon

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Titel:</b>          | Bestemmingsplan 'Looneind3a te Alphen en Oude Bredasebaan 24 te Chaam'                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Opdrachtgever:</b>  | Dhr. K. Bruers<br>Baarleseweg 42b<br>4861 BT CHAAM                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Ontwerp:</b>        | <br><i>Minnelingsebrugstraat 4a</i><br><i>4885 KP ACHTMAAL</i><br><i>Tel: 076-5990340</i><br><i>Fax: 076-5984675</i><br><a href="http://www.schoenmakersarchitectuur.nl">www.schoenmakersarchitectuur.nl</a> |
| <b>Contactpersoon:</b> | L. Schrauwen<br><a href="mailto:leny@schoenmakers-ontwerp.nl">leny@schoenmakers-ontwerp.nl</a>                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Projectnummer:</b>  | 081510                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Rapportnummer</b>   | 081510.01                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Datum:</b>          | 12 juli 2011                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Status:</b>         | vastgesteld                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Voorontwerp:</b>    | n.v.t.                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Ontwerp:</b>        | 15 maart 2011 t/m 25 april 2011                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Definitief:</b>     | --                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

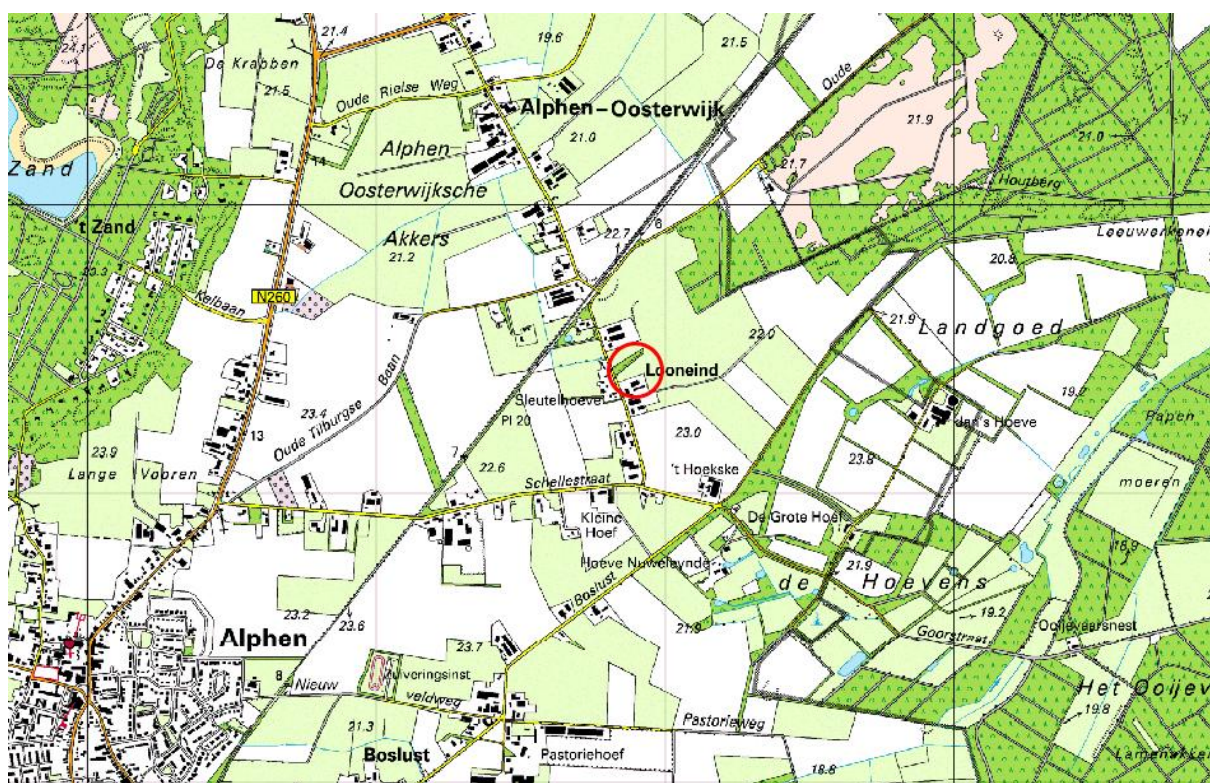
# Toelichting

# Inhoudsopgave

|                    |                                                          |           |
|--------------------|----------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Hoofdstuk 1</b> | <b>Inleiding .....</b>                                   | <b>7</b>  |
| 1.1                | Aanleiding.....                                          | 7         |
| 1.2                | Ligging en begrenzing van het plangebied .....           | 7         |
| 1.3                | Vigerende bestemmingsplannen.....                        | 7         |
| 1.4                | Planvorm.....                                            | 7         |
| 1.5                | Leeswijzer .....                                         | 8         |
| <b>Hoofdstuk 2</b> | <b>Bestaande situatie .....</b>                          | <b>9</b>  |
| 2.1                | Ruimtelijke structuur .....                              | 9         |
| 2.2                | Functionele structuur .....                              | 11        |
| <b>Hoofdstuk 3</b> | <b>Beleidskader .....</b>                                | <b>12</b> |
| 3.1                | Algemeen.....                                            | 12        |
| 3.2                | Beleid rijksniveau.....                                  | 12        |
| 3.3                | Beleid provinciaal niveau.....                           | 14        |
| 3.4                | Beleid gemeentelijk niveau .....                         | 22        |
| <b>Hoofdstuk 4</b> | <b>Milieuhygiënische en planologische aspecten .....</b> | <b>26</b> |
| 4.1                | Geluid .....                                             | 26        |
| 4.2                | Bodem .....                                              | 28        |
| 4.3                | Archeologie en Cultuurhistorie.....                      | 28        |
| 4.4                | Hinder .....                                             | 30        |
| 4.5                | Externe veiligheid .....                                 | 31        |
| 4.6                | Waterhuishouding .....                                   | 32        |
| 4.9                | Kabels en Leidingen .....                                | 33        |
| 4.10               | Flora en Fauna .....                                     | 33        |
| 4.11               | Luchtkwaliteit .....                                     | 34        |
| 4.12               | Parkeren/Verkeer .....                                   | 34        |
| 4.13               | Totaalbeeld aspecten .....                               | 35        |
| <b>Hoofdstuk 5</b> | <b>Planbeschrijving .....</b>                            | <b>36</b> |
| 5.1                | Inleiding .....                                          | 36        |
| 5.2                | Algemene voorwaarden .....                               | 36        |
| 5.3                | Bouwplan.....                                            | 38        |
| <b>Hoofdstuk 6</b> | <b>Toelichting op de regels .....</b>                    | <b>42</b> |
| 6.1                | Inleiding .....                                          | 42        |
| 6.2                | Algemene toelichting verbeelding.....                    | 42        |
| 6.3                | Algemene toelichting regels .....                        | 42        |
| 6.4                | Toelichting bestemmingen .....                           | 42        |
| <b>Hoofdstuk 7</b> | <b>Uitvoerbaarheid .....</b>                             | <b>43</b> |
| 7.1                | Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....                    | 43        |
| 7.2                | Economische uitvoerbaarheid .....                        | 44        |

**Afzonderlijke Bijlagen:**

- AV consulting, onderzoek wegverkeerslawaaï, 18 juni 2010;
- Econsultancy.nl, Archeologisch onderzoek, 26 november 2010;
- Milec bv, Bodemonderzoek, 29 september 2010
- Structuurvisie en Uitvoeringsregeling Buitengebied in Ontwikkeling, gemeente Alphen-Chaam
- Bewijsstukken sloop bebouwing



Figuur 1: Topografische kaart, planlocatie Looneind 3a en Looneind ong, nabij 3a te Alphen



Figuur 2: Topografische kaart, planlocatie Oude Bredasebaan 24 te Chaam

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Als gevolg van veranderingen in de agrarische sector hebben de afgelopen jaren veel agrarische bedrijven hun functie verloren. De provincie Noord-Brabant wil samen met de gemeenten de veranderingen in het buitengebied dusdanig sturen dat bedreigingen worden omgezet in kansen.

De gemeente Alphen-Chaam heeft een structuurvisie 'Buitengebied in Ontwikkeling' opgesteld voor het verruimen van ontwikkelingsmogelijkheden in het buitengebied. De gemeente heeft de bebouwingsconcentraties in beeld gebracht en wat de mogelijkheden daarvan zijn.

Het gebied Looneind te Alphen is als bebouwingsconcentratie opgenomen in de structuurvisie, het gebied naast Looneind 3a is opgenomen als herstructureringslocatie. De locatie biedt de mogelijkheid om een Buitengebied in Ontwikkeling-woning (hierna: BiO-woning) te realiseren, mits aan de uitvoeringsregels wordt voldaan.

Een BiO-woning kan gerealiseerd worden als minstens 3.000 m<sup>2</sup> aan ongewenste bebouwing in het buitengebied van de gemeente wordt gesloopt. De benodigde kwaliteitsverbetering wordt bereikt door het slopen van de aanwezige bebouwing op de locatie Looneind 3a en aan de Oude Bredasebaan 24 te Chaam.

Op 20 april 2010 is het verzoek voor het realiseren van een woning op het perceel naast Looneind 3a behandeld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders. Het college heeft besloten om in principe medewerking te verlenen aan het verzoek.

Middels een herziening van het bestemmingsplan kan het voorgestane initiatief worden gerealiseerd. Door het initiatief verandert voor drie locaties de bestemming. Het onderhavige bestemmingsplan bestaat uit de locaties: Looneind 3a te Alphen, Looneind ong. nabij 3a te Alphen en Oude Bredasebaan 24 te Chaam. Op de locaties Looneind 3a en Oude Bredasebaan 24 wordt het agrarisch bedrijf beëindigd en wordt de bestemming opgezet naar 'wonen'. Op de locatie Looneind ong. nabij 3a wordt de bestemming 'wonen' toegevoegd.

Onderhavig bestemmingsplan dient tevens als goede ruimtelijke onderbouwing om de bestemmingsplanprocedure te doorlopen.

## 1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

De drie locaties zijn gelegen in het buitengebied van de gemeente Alphen- Chaam. De gemeente Alphen-Chaam maakt deel uit van de provincie Noord-Brabant. De locaties Looneind 3a en Looneind ong. liggen in het buitengebied van Alphen en de locatie Oude Bredasebaan 24 ligt in het buitengebied van Chaam. In figuur 1 en 2 zijn de locaties aangegeven op de topografische kaart.

## 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het bestemmingsplan Buitengebied Alphen-Chaam 2010 is op 11 februari 2010 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad van Alphen-Chaam. Het bestemmingsplan is op 27 juli 2010 inwerking getreden.

## 1.4 Planvorm

De herziening van het bestemmingsplan 'Looneind 3a te Alphen en Oude Bredasebaan 24 te Chaam' is vervat in een verbeelding en regels en gaat vergezeld met een toelichting.

### Verbeelding

Op de verbeelding, bestaande uit 2 bladen met het nummer NL.IMRO.0879.bpLooneind3a.VS01, zijn onder meer de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven met bijbehorende verklaringen, het

zogenaamde renvooi. De verbeelding legt een verbinding tussen de bestemmingen die op de kaart zijn aangegeven en de regels. De kaart is getekend op schaal 1:1000.

#### Regels

De regels bevatten de juridische regeling inzake het gebruik en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden die in het plan zijn inbegrepen. De regels zijn ingedeeld in 4 hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. Zowel de regels als de verbeelding worden conform de landelijke richtlijnen SVBP2008 en IMRO2008 toegepast.

#### Toelichting

In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van de in artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoeken opgenomen. Daarnaast dient een rapportering van de inspraak en de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 van het Bro bedoelde overleg, deel uit te maken van de toelichting.

### **1.5 Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige situatie van het plangebied, waarbij onder andere de ruimtelijke en functionele structuur wordt beschreven. In hoofdstuk 3 van de toelichting wordt het vigerende beleid op Europees, Rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau beschreven dat voor ontwikkeling van het plangebied relevant is.

Hoofdstuk 4 beschrijft vervolgens de uitgangspunten en randvoorwaarden, die van belang zijn voor de ontwikkeling van het plangebied. Hierbij worden onder andere de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van water, natuur, luchtkwaliteit, archeologie en bodem beschreven.

Het plan wordt nader omschreven in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt een toelichting op de regels gegeven. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid beschreven.

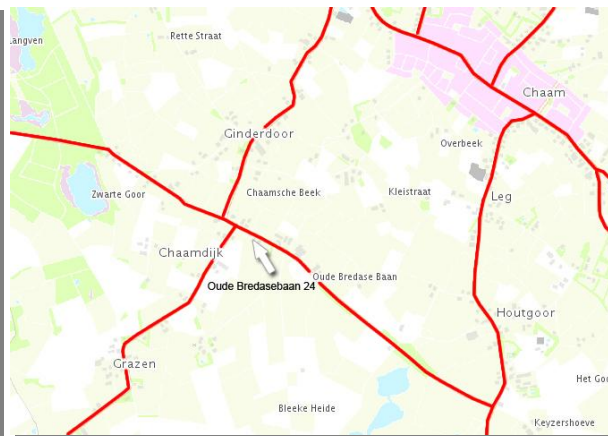
## Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

### 2.1 Ruimtelijke structuur

#### 2.1.1 Verkeersstructuur



Figuur 3: verkeersstructuur Looneind 3a en Looneind ong.



Figuur 4: verkeersstructuur Oude Bredasebaan 24

#### Looneind 3a en Looneind ong.

Beide locaties zijn gelegen aan de weg Looneind. Looneind is een lokale verbindingsweg in het buitengebied van Alphen. De weg is gelegen ten noordoosten van de kern Alphen.

#### Oude Bredasebaan 24

De weg Oude Bredasebaan is een lokale verbindingsweg in het buitengebied van Chaam.

#### 2.1.2 Groenstructuur



Figuur 5: Groenstructuur, Looneind 3a en Looneind ong.



Figuur 6: Groenstructuur, Oude Bredasebaan 24.

#### *Looneind 3a en Looneind ong.*

De locaties zijn gelegen in een agrarisch gebied met daar tussen in diverse bossen.

#### *Oude Bredasebaan 24*

De locatie Oude Bredasebaan ligt in een agrarisch gebied met vele cultuurgronden. Aan de westzijde van de locatie ligt verderop een bos.

### 2.1.3 Bebouwingsstructuur



Figuur 7: Bebouwingsstructuur, Looneind 3a en Looneind ong.



Figuur 8: Bebouwingsstructuur, Oude Bredasebaan 24

#### *Looneind 3a en Looneind ong. nabij 3a*

In de omgeving van de planlocatie staan boerderijen en woningen. Het karakter van Looneind wordt overheerst door de vele oude boerderijen, waarvan inmiddels een aantal zijn omgebouwd tot woonhuis. De lintbebouwing is kleinschalig opgebouwd.

#### *Oude Bredasebaan 24*

In de omgeving is zijn diverse boerderijen en woningen aanwezig. De woningen zijn vrijstaand gesitueerd, in een lint met doorkijken naar het landschap.

## **2.2 Functionele structuur**

### **2.2.1 *Wonen***

De functie is veelal op alle locaties hoofdzakelijk aanwezig, in de vorm van burgerwoning of een bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf.

### **2.2.2 *Maatschappelijke voorzieningen***

In de directe buurt van de locaties zijn geen maatschappelijk voorzieningen aanwezig, de voorzieningen zijn voornamelijk in de kernen gevestigd.

### **2.2.3 *Bedrijven, horeca en detailhandel***

De bedrijven, die aanwezig zijn, zijn hoofdzakelijk agrarische bedrijven. In de directe omgeving van beide locaties zijn geen horecagelegenheden of detailhandel aanwezig.

## Hoofdstuk 3 Beleidskader

### 3.1 Algemeen

Bij het opstellen van een bestemmingsplan worden de beleidskaders van het rijk, provincie en gemeente uiteengezet. In het onderhavige bestemmingsplan is het relevante ruimtelijke beleid voor de locatie Looneind 3a, Looneind ong. nabij 3a en Oude Bredasebaan 24 opgenomen.

### 3.2 Beleid rijksniveau

#### 3.2.1 *Nota Ruimte*

De 'Nota Ruimte' is een gezamenlijk product van de ministeries van VROM, LNV, VenW en EZ. In de nota is het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020 – 2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om op een duurzaam en efficiënte wijze ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies, de leefbaarheid van Nederland te waarborgen en te vergroten, en de ruimtelijke kwaliteit van de 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.

Het streven naar een vitaal en aantrekkelijk landelijk gebied staat voor het rijk in relatie met het streven naar vitale en aantrekkelijke steden. Het rijk kiest dan ook voor voortzetting van het beleid van bundeling van verstedelijking en economische activiteit. Dit betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt. Dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ontwikkeling van het plangebied sluit aan op dit rijksbeleid.

#### 3.2.2 *Nota Mensen, Wensen, Wonen*

Het rijksbeleid voor wonen maakt een duidelijke omslag door. Van kwantiteit naar kwaliteit, van huisvesten naar wonen en van volkshuisvestings- naar woonbeleid. In het beleid ten aanzien van het wonen in de 21e eeuw zal dan ook kwaliteit en keuzevrijheid centraal dienen te staan. Deze beide zaken geven aan dat de burger duidelijk centraal komt te staan.

In de Nota wordt geconstateerd dat er vraag is naar ruime en groene woonmilieus, omdat mensen ruim en groen willen wonen. Dit moet, waar mogelijk, worden gehonoreerd, zonder daarbij natuurwaarden en ruimtelijke kwaliteiten te schaden of de sociale cohesie aan te tasten. Uitgaande van een gedifferentieerde en samenhangende gebiedsgerichte aanpak, onder provinciale regie, wordt het mogelijk om, met oog voor lokale omstandigheden lokale initiatieven en ter verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het landelijk gebied op beperkte schaal de behoefte aan landelijke woonmilieus in te vullen.

#### 3.2.3 *Water*

##### Het Nationaal Waterplan (NWP)

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan (NWP) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

##### Watertoets

Met het ondertekenen van het Nationaal Bestuursakkoord Water (juli 2003) hebben de betrokken partijen (het Rijk, IPO, VNG en UvW) afgesproken de watertoets toe te passen bij alle nieuwe ruimtelijke -

waterhuishoudkundig relevante- plannen en besluiten op alle bestuursniveaus. De watertoets is met ingang van 1 november 2003 wettelijk verplicht voor structuurvisies, bestemmingsplannen, van de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro). Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) regelt een verplichte waterparagraaf in de toelichting bij de genoemde ruimtelijke plannen en het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro met het waterschap.

De watertoets omvat het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen.

#### Europese Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water is sinds december 2000 van kracht en is gericht op het realiseren van duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water beoogt de bescherming van aquatische ecosystemen en het duurzaam gebruik van water. Daarvoor wordt de Kaderrichtlijn eerst in landelijke wet- en regelgeving omgezet. Momenteel wordt hier hard aan gewerkt. De Europese Kaderrichtlijn heeft, waar het de gemeente betreft, consequenties voor riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

#### *3.2.4 Ecologie*

Vanuit Europa is de bescherming van (plant en dier) soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. In Nederland is de natuurwetgeving verankerd in de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998.

#### Europese Vogel- en Habitatrichtlijn

De Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn hebben tot doel de bescherming van (vogel)soorten en hun natuurlijke habitats. Elke lidstaat is verplicht om speciale beschermingszones (SBZ's) aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: "Natura 2000". Wanneer in een gebied bepaalde soorten voorkomen, of een bepaald percentage van de Europese populatie herbergt, dan komt dit gebied in aanmerking voor plaatsing onder de betreffende richtlijnen. Het plangebied valt in zijn geheel niet binnen de aangewezen Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebieden.

#### Flora- en Faunawet

De huidige natuurbeschermingswetgeving in Nederland biedt bescherming aan het merendeel van de inheemse flora en fauna. Het wettelijk kader daarvoor wordt gevormd door de Flora- en Faunawet (Nederland), de Europese Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn. De Flora- en Faunawet biedt bescherming aan een groot aantal inheemse dier- en plantensoorten in Nederland; de beide Europese richtlijnen bieden op Europees niveau bescherming aan dier- en plantensoorten die in Europees verband bescherming behoeven.

De beschermingsstatus van de inheemse dier- en plantensoorten houdt onder meer in dat in geval van voorgenomen activiteiten zoals aanleg van infrastructuur of bouwprojecten, het plangebied moet worden getoetst op de aanwezigheid van beschermde soorten: de 'natuurtoets'.

#### Natuurbeschermingswet 1998

De bescherming van specifieke natuurgebieden is verankerd in de Natuurbeschermingswet 1998. De volgende gebieden vallen onder de werking van de Natuurbeschermingswet:

- Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden)
- Beschermde Natuurmonumenten
- Gebieden die de minister van LNV aanwijst ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen (met uitzondering van verplichtingen op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn), zoals Wetlands.

#### *3.2.5 Cultuurhistorie*

#### Nota Belvédère

De Nota Belvédère, een gezamenlijk beleidsstuk van de ministeries van LNV, OC&W en VROM (1999), is opgesteld vanuit de gedachte om de cultuurhistorische identiteit sterker richtinggevend te laten zijn voor de inrichting van de ruimte. In de nota is een visie op de samenhang tussen cultuurhistorie en ruimtelijk beleid

opgenomen. Het doel is tweeledig; verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en behoud van het cultureel erfgoed. Zowel het plangebied, als de gebieden daaromheen zijn niet aangewezen als Belvédère gebied, daarom hoeft niet verder te worden ingegaan op deze Nota Belvédère.

#### Verdrag van Valletta (Malta)

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ontwikkeling is het resultaat van de implementatie van het Verdrag van Malta. Nederland heeft dit verdrag ondertekend in Valletta in 1992. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen.

Volgens de Wet op de Archeologische Monumentenzorg heeft de gemeente, als bevoegde overheid, een zorgplicht voor de archeologie in haar grondgebied. Via de Wet op de Archeologische Monumentenzorg 2007 (een wijzigingswet) is de Monumentenwet 1988 aangepast om dit te kunnen verankeren.

### **3.3 Beleid provinciaal niveau**

#### *3.3.1 Interimstructuurvisie 'Brabant in Ontwikkeling'*

Met de inwerkingtreding van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant is deel A en B van de Interimstructuurvisie vervangen. Deel C (ontwikkelingsprojecten West-Brabant) blijft wel in stand.

Deel C heeft geen invloed op de voorgestane planontwikkeling.

#### *3.3.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant*

De Provinciale Staten heeft op 1 oktober 2010 de structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De structuurvisie geeft aan welke ambities de provincie heeft en hoe zij deze wil realiseren. In de structuurvisie geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijk opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040.

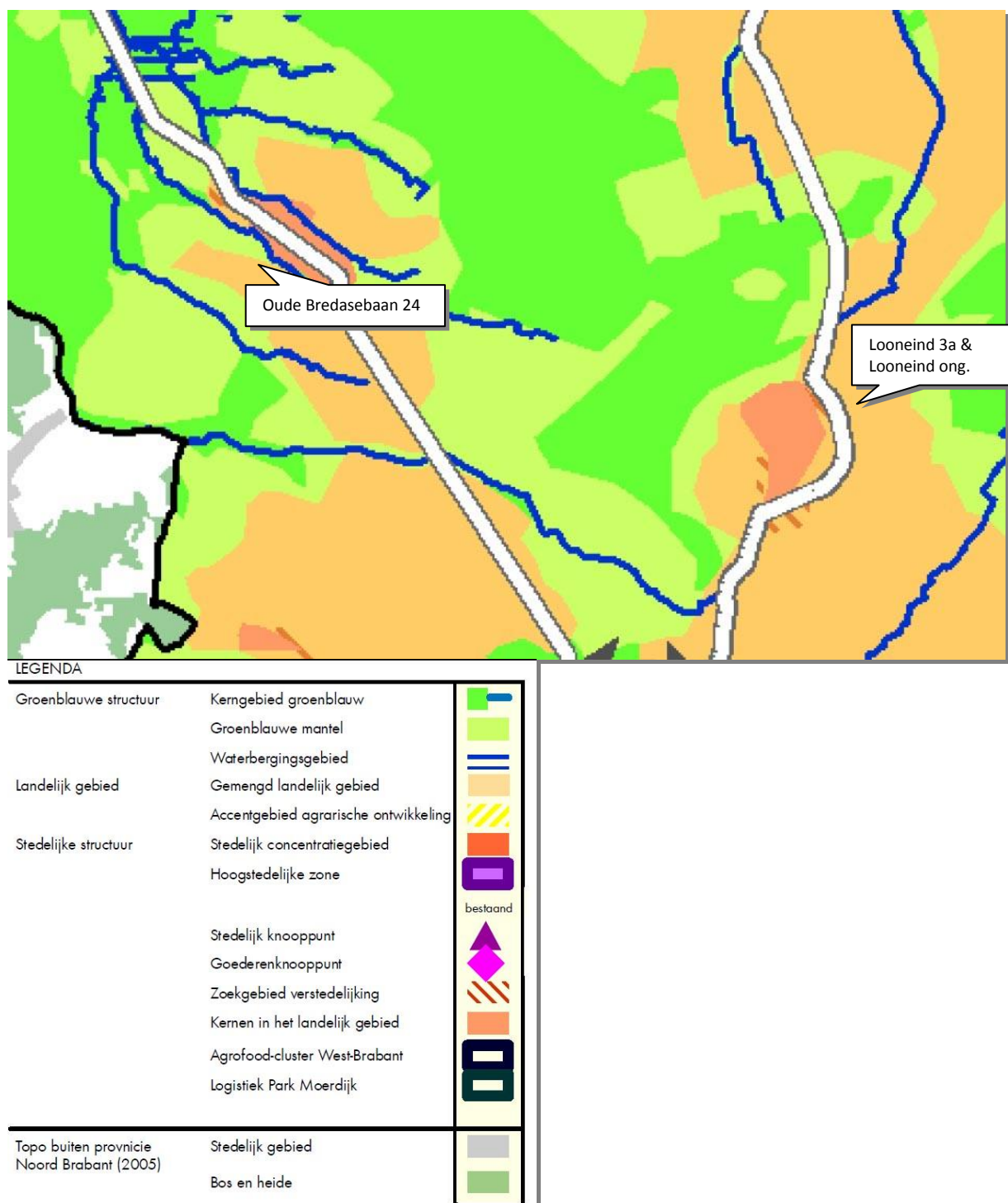
De structuurvisie geeft aan welke ambities de provincie heeft en hoe zij deze wil realiseren. In de nieuwe structuurvisie geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave van periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040.

Uit figuur 9 blijkt dat de locaties gelegen zijn in het landelijk gebied, gemengd landelijk gebied. Het landelijk gebied biedt een multifunctionele gebruikruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. De provincie wil in het landelijk gebied het volgende bereiken:

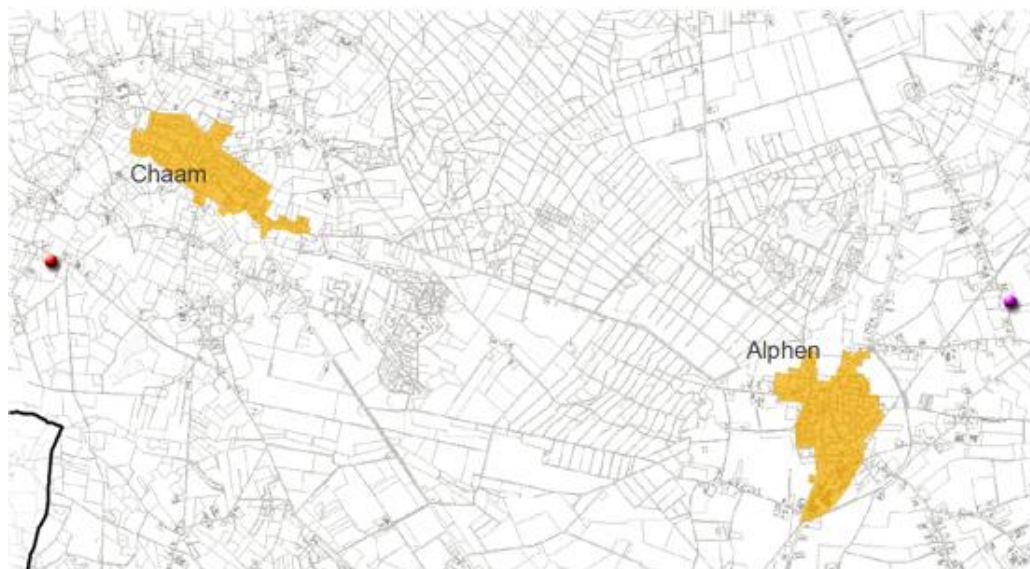
1. Ruimte voor een breed georiënteerde plattelandseconomie
2. Ruimte voor agrarische ontwikkeling
3. Een duurzame land- en tuinbouw
4. Versterking van het landschap

De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is: het gemengd landelijk gebied. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is.

De planontwikkeling voorziet in het toevoegen van een woning in het kader van Ruimte voor Ruimte. De functie wonen past in het gemengd agrarisch gebied. Er wordt 3000m<sup>2</sup> aan overtollige bedrijfsgebouwen gesloopt waardoor er een kwaliteitsverbetering bestaat in het landschap. Hierdoor sluit de planontwikkeling aan op de SVRO van de provincie Noord-Brabant.



Figuur 9: Uitsnede structurenkaart behorende bij Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant



# **Verordening ruimte Noord-Brabant, fase 1**

Legenda

**Provincie Noord-Brabant**

## **1: Bestaand stedelijk gebied**

 Bestaand stedelijk gebied

## **2: Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling**

 Stedelijke regio

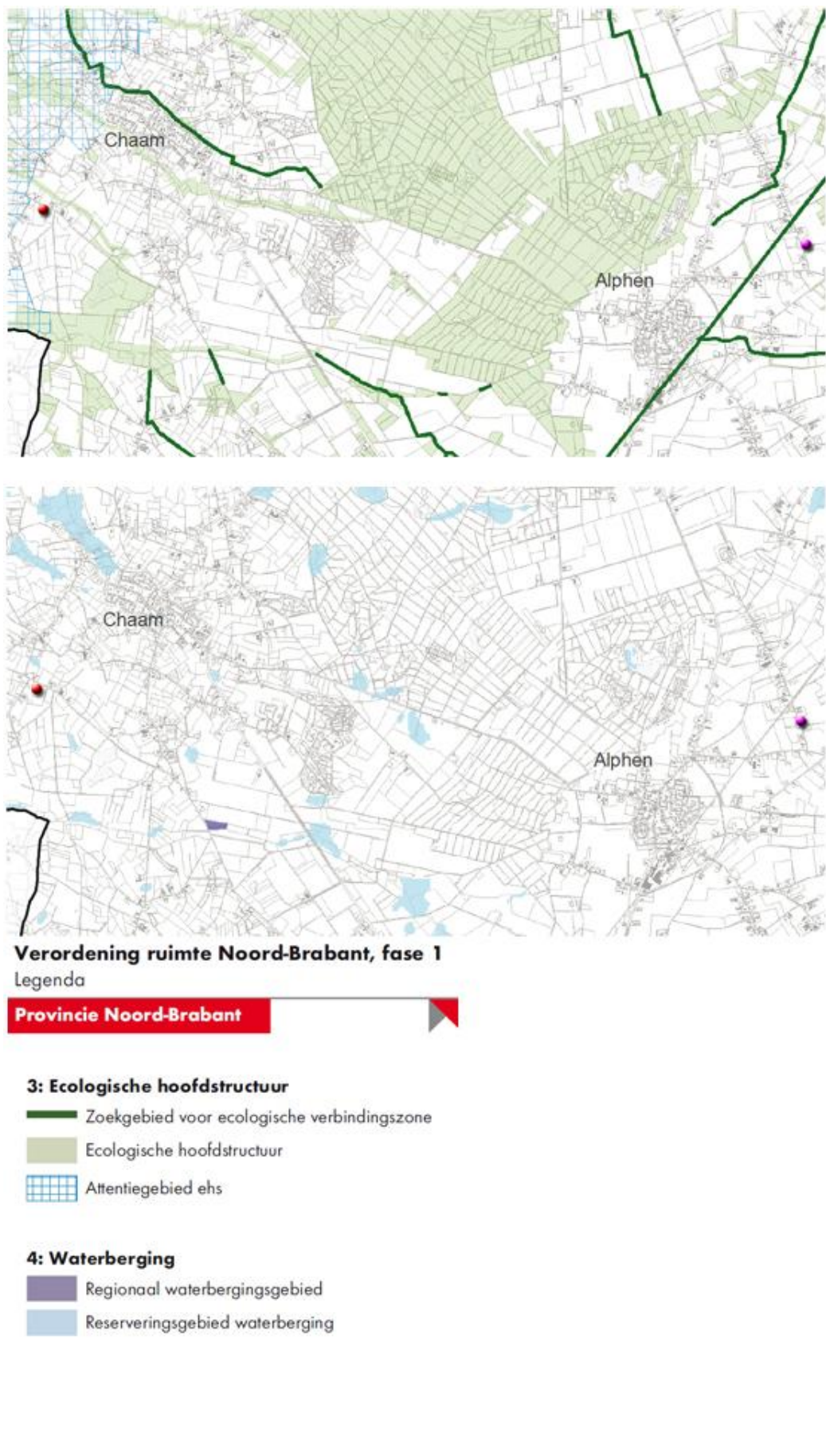
 Landelijke regio

 Ruimte voor beek- en kreekherstel

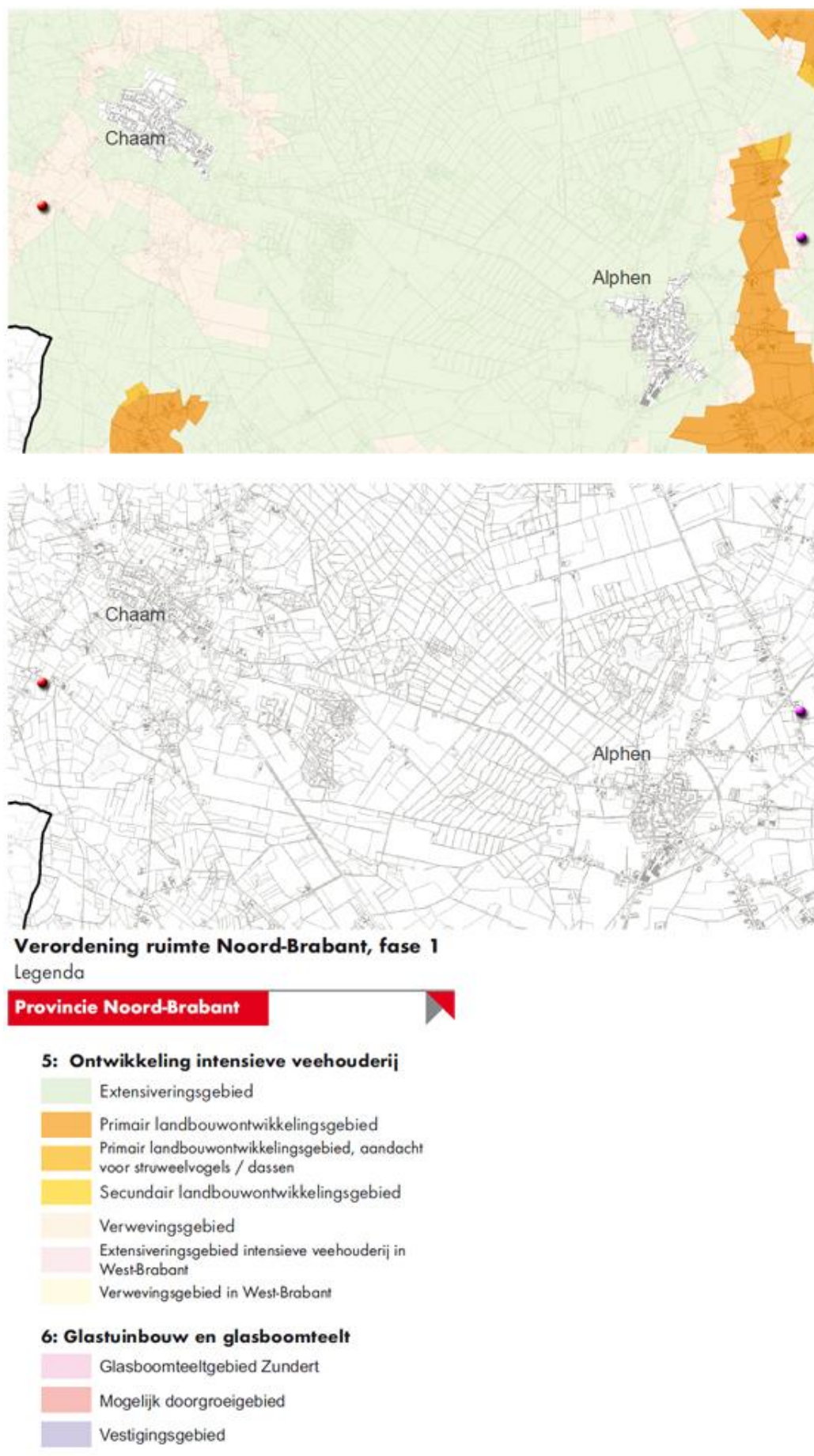
 Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling

 Gebied integratie stad-land

Figuur 10: Uitsnede kaart 1 en 2, Verordening Ruimte fase I, provincie Noord-Brabant



Figuur 11: Uitsnede kaart 3 en 4, Verordening Ruimte fase I, provincie Noord-Brabant



Figuur 12: Uitsnede kaart 5 en 6, Verordening Ruimte fase I, provincie Noord-Brabant

### 3.3.3 Verordening Ruimte fase 1

Vanaf 1 juni 2010 geldt de Verordening ruimte fase 1. Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen en het beoordelen van bouwaanvragen voor intensieve veehouderij.

De onderwerpen die in de verordening staan komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. De regels in de verordening gelden voor gemeenten en niet rechtstreeks voor burgers.

De Verordening fase 1 bevat regels voor:

- Regionaal perspectief voor wonen en werken
- Ruimte-voor-ruimteregeling
- GHS-natuur/EHS
- Bescherming tegen wateroverlast en overstromingen
- Grond- en oppervlaktewatersysteem
- Land- en tuinbouw (integrale zonering, glas, TOV)

In de figuren 10, 11 en 12 zijn de uitsneden behorende bij de Verordening Fase I weergegeven. Uit de uitsneden blijkt dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de voorgestane ontwikkelingen op de percelen Looneind 3a en nabij 3a en Oude Bredasebaan 24.

### 3.3.4 Verordening Ruimte fase 2

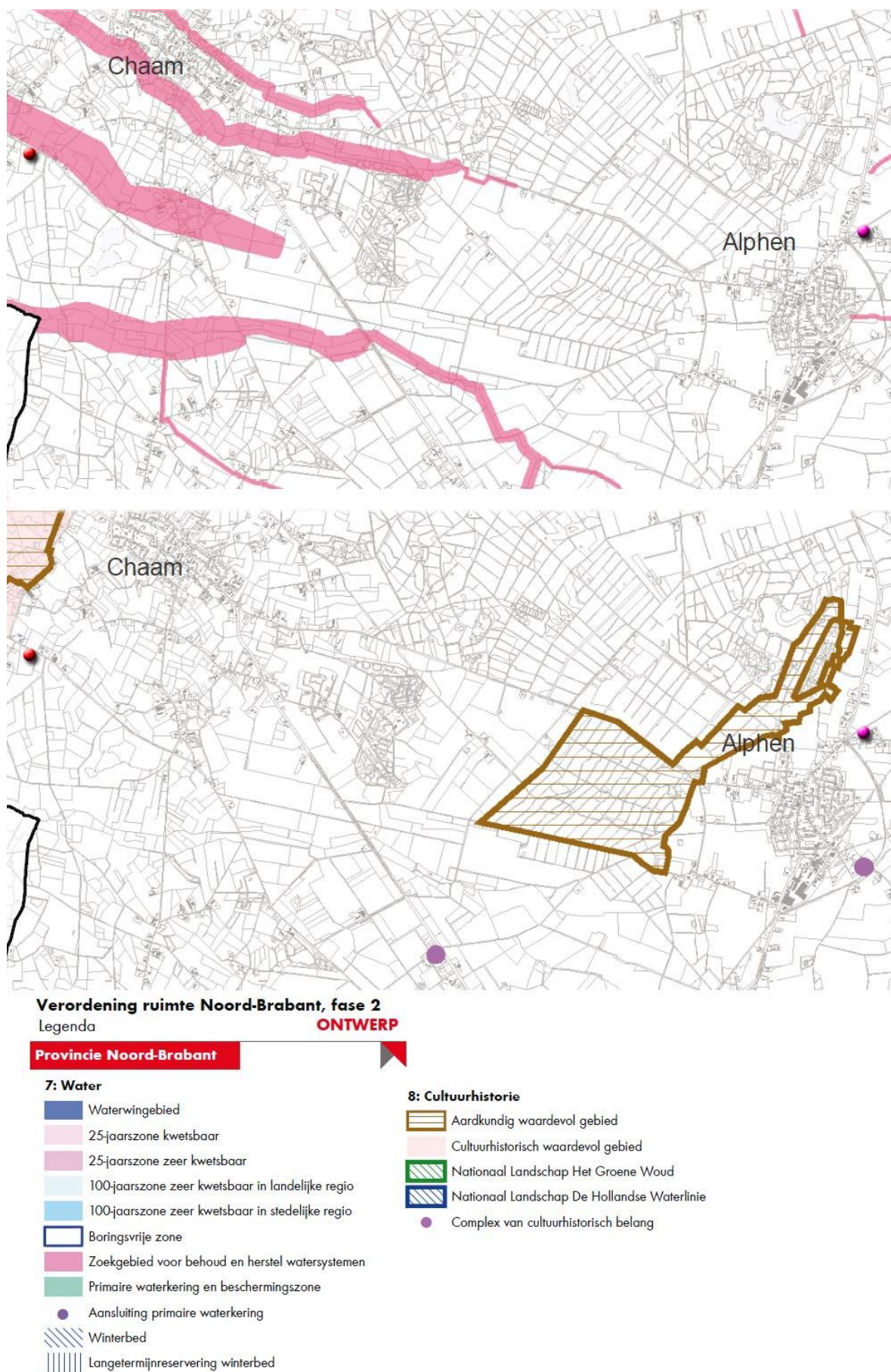
Gedeputeerde Staten hebben op 1 juni 2010 het ontwerp van de Verordening ruimte fase 2, vastgesteld. In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een beperkt aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening'. Als uitwerking daarvan hebben Gedeputeerde Staten de Verordening ruimte, fase 2, vastgesteld. Dit is een aanvulling op de Verordening ruimte, fase 1, zoals vastgesteld door Provinciale Staten op 23 april 2010.

Inhoud van de Verordening ruimte, fase 2, op hoofdlijnen

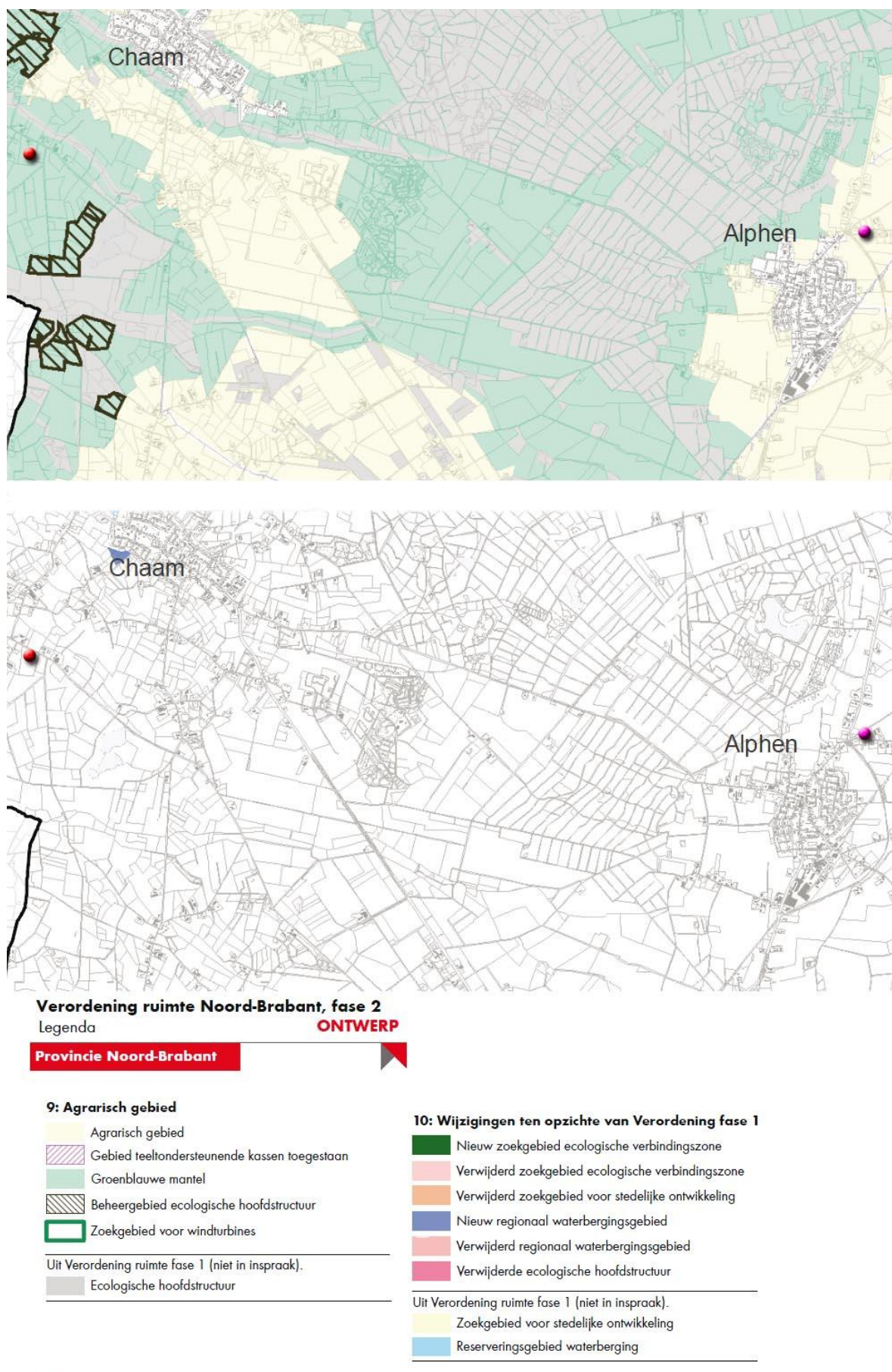
- Aanvulling op algemene regeling: zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit,
- landschapsinvesteringsregeling;
- aanvulling op stedelijke ontwikkeling: regeling voor windturbines en regels voor bovenregionale detailhandel en leisurevoorzieningen;
- aanvulling op regeling EHS: regels inzake compensatie;
- diverse wateronderwerpen vanuit het provinciaal Waterplan;
- aanvulling op regeling intensieve veehouderij: herbestemming van bouwblokken waar de RBV-regeling is toegepast;
- aanvulling op regeling glastuinbouw: aanwijzing van vestigingsgebied op verzoek;
- regeling agrarische gebieden;
- regeling groenblauwe mantel;
- bescherming van aardkundige en cultuurhistorische waarden en nationale landschappen.

In figuur 13 en 14 zijn de uitsneden van de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte fase 2 weergegeven. Uit de figuren blijkt dat de locaties aan het Looneind gelegen zijn in het Agrarisch gebied en de locatie Oude Bredasebaan in de groenblauwe mantel.

Voor de planontwikkeling heeft de Verordening Ruimte fase 2 wel invloed, volgens de Verordening Ruimte fase 2 mogen Bio-woningen niet meer worden toegevoegd aan het buitengebied. In artikel 14.4 van de verordening zijn overgangsbepalingen opgesteld. In afwijking van de regels voor de kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties kan een bestemmingsplan dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen de



Figuur 13: Uitsneden 7 en 8 behorende bij de Verordening Ruimte fase 2, provincie Noord-Brabant



Figuur 14: Uitsneden 9 en 10 behorende bij de Verordening Ruimte fase 2, provincie Noord-Brabant

groenblauwe mantel of binnen agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuingebied, vóór 1 juli 2011 worden vastgesteld ten einde te voorzien in de bouw van één of meer woningen mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat als bedoeld in artikel 11.4, tweede lid van de Verordening Ruimte fase 2.

### 3.3.5 *Beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling'*

Op 20 juli 2004 is door Gedeputeerde Staten de beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' vast gesteld. Het beleid biedt ruimte voor nieuwe ontwikkelingen die voortvloeien uit de problematiek rondom de revitalisering van het landelijke gebied. Het streven naar behoud en versterking van het karakter, de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied van Brabant staat voorop.

In de beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' verruimt en stimuleert de provincie de mogelijkheden om nieuwe economische activiteiten te starten in het buitengebied. Het mes snijdt daarmee aan twee kanten. Nieuwe economische activiteiten dragen bij aan een vitaal en leefbaar platteland en kunnen tevens een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit en identiteit.

Voormalige Agrarische Bedrijfslocaties (VAB's) kunnen bijvoorbeeld ruimte bieden aan andere vormen van gebruik. Door beeldbepalende bebouwing een nieuwe, zinvolle invulling te geven kan deze worden behouden. In bepaalde gevallen is sloop van stallen een betere optie dan hergebruik. Om dit financieel mogelijk te maken zal de aanpak 'Ruimte voor Ruimte' mogelijkheden bieden.

### 3.3.6 *Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006*

Door de provincie was de 'Ruimte-voor-Ruimte'-regeling opgenomen in de Paraplunota. De Paraplunota is met ingang van 1 juni 2010 ingetrokken. Dat betekent niet dat daarmee ook alle plannen en beleidsnota's die via Paraplunota gebundeld waren vervallen zijn. Wat betreft Ruimte voor Ruimte bevat de Verordening Ruimte fase 1 een basisregeling en geeft GS de mogelijkheid aanvullende regels te stellen. De Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006 is voorlopig aangewezen als nadere regeling.

De regeling Ruimte voor Ruimte biedt de mogelijkheid om, in ruil voor sloop van agrarische bedrijfsgebouwen, de bouw van woningen op passende locaties toe te staan in afwijking van de programmering voor de woningbouw, in afwijking van de beleidslijnen voor zuinig ruimtegebruik of de beleidslijn dat geen burgerwoning mogen worden toegevoegd aan het buitengebied. Ruimte voor Ruimteavals kunnen uitsluitend worden ontwikkeld op een planologisch aanvaardbare locatie.

### 3.3.7 *Beleidsnota 'Verbrede inzet van de aanpak Ruimte voor Ruimte'*

In de beleidsnota 'Verbrede inzet van de aanpak Ruimte voor Ruimte' worden de voorwaarden beschreven waaronder de aanpak ruimte voor ruimte wordt verbreed, zodat zij naast de bijdrage aan de sanering van intensieve veehouderijen ook een bijdrage levert aan de sanering van (voormalige) glastuinbouwbedrijven en de sloop van ongewenste bebouwing in het buitengebied.

### 3.3.8 *Provinciaal Waterplan Noord-Brabant 2010-2015 'Waar water werkt en leeft'*

Het provinciaal Waterplan is op 22 december 2009 in werking getreden. Het plan bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2010-2015. De provincie wil, dat het water bijdraagt aan een gezonde omgeving voor mens, dier en plant, waarin men veilig kan wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen.

## 3.4 **Beleid gemeentelijk niveau**

### 3.4.1 *Bestemmingsplan Buitengebied Alphen-Chaam 2010*

Het bestemmingsplan Buitengebied Alphen-Chaam 2010 is op 11 februari 2010 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad van Alphen-Chaam. Het bestemmingsplan is op 27 juli 2010 inwerking getreden.

### 3.4.2 *Structuurvisie Plus Alphen-Chaam (gemeente Alphen-Chaam 2001)*

De Structuurvisie Plus Alphen-Chaam is op 20 december 2001 vastgesteld door de gemeenteraad van Alphen-Chaam. De StructuurvisiePlus is opgesteld om de ruimtelijke kwaliteit te bepalen van de gemeente Alphen-Chaam en de contouren te schetsen voor duurzame (economische) ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente.

In de Structuurvisie wordt ten eerste het bestaande kwaliteitsbeeld geschetst. Het beleid dat wordt geformuleerd heeft tot doel om de ontwikkelingen zodanig te sturen dat geen afbreuk wordt gedaan aan de kwaliteiten: “zorgvuldig, duurzaam, maar niet behoudend”. In de Structuurvisie Plus worden drie plandoelen geformuleerd:

- behoud en versterking van de dragende landschapsstructuur: De landschappelijke dragende structuur bestaat uit de beekdalen, de bos- en natuurgebieden en landgoederen;
- vernieuwing economisch draagvlak: De gemeente zal in principe niet-agrarische activiteiten weren uit het buitengebied en wil vooral koersen op de grondgebonden landbouw;
- behoud en versterking leefbare kernen, met voldoende ruimte voor wonen en werken.

### 3.4.3 *Structuurvisie ‘Buitengebied in Ontwikkeling’, met functieverandering naar kwaliteitsverbetering*

De provincie Noord-Brabant wil samen met gemeenten de veranderingen in het buitengebied dusdanig sturen dat de bedreigingen worden omgezet in kansen. De structuurvisie is gebaseerd op twee invalshoeken. Enerzijds een visie per bebouwingsconcentratie en anderzijds een visie vanuit functies.

De primaire doelstelling van de structuurvisie is dat de ruimtelijke kwaliteit wordt behouden en waar mogelijk versterkt. Naast deze primaire doelstelling geeft het beleid zekerheid aan (potentiële) initiatiefnemers van ontwikkelingen in het buitengebied.

In de structuurvisie is gekozen om de bebouwingsconcentraties die aanwezig zijn in de gemeente in beeld te brengen. Bij het in beeld brengen van de bebouwingsconcentraties is onder andere gekeken naar de relatie tussen de historische situatie en de huidige bebouwing, de ruimtelijke kwaliteiten van de concentratie en de omgeving, de mogelijkheid tot sloop of functieverandering van gebouwen en eventuele inbreiding en uitbreiding om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren.

De planlocatie Looneind ongenummerd, nabij 3a ligt in de bebouwingsconcentratie ‘Looneind’ (zie figuur 15 en 16). In het gebied is het mogelijk om kleinschalige agrarisch gerelateerde functies te vestigen, maar grootschalige uitbreiding van bebouwing is niet wenselijk. In de recreatieve sfeer biedt Looneind mogelijkheden. In Looneind is plaats voor maximaal 2 nieuwe locaties voor nieuwe ruimte-voor-ruimte woningen. Aan beide zijden van de weg zijn deze locaties mogelijk, echter alleen als bestaande zichtrelaties worden behouden.

De structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling is als bijlage opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan.

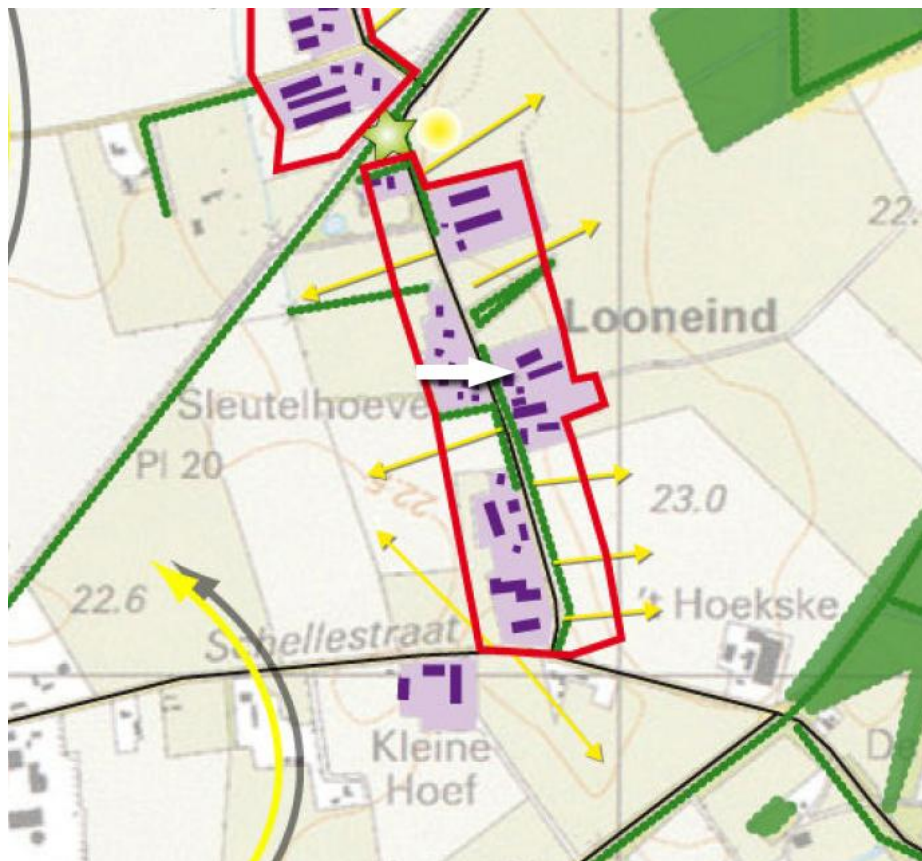
### 3.4.4 *Uitvoeringsregeling ‘Buitengebied in Ontwikkeling’, Bio-woningen*

De gemeente Alphen-Chaam heeft de structuurvisie ‘Buitengebied in Ontwikkeling’ opgesteld en vastgesteld. De structuurvisie beoogt kwaliteitsverbetering te realiseren in het buitengebied. Tevens is de structuurvisie een gemeentelijke uitwerking van het provinciaal beleid ‘Verbrede inzet van de aanpak Ruimte voor Ruimte’, omdat het beperkt toevoegen van nieuwe woningen aan het buitengebied mogelijk wordt gemaakt.

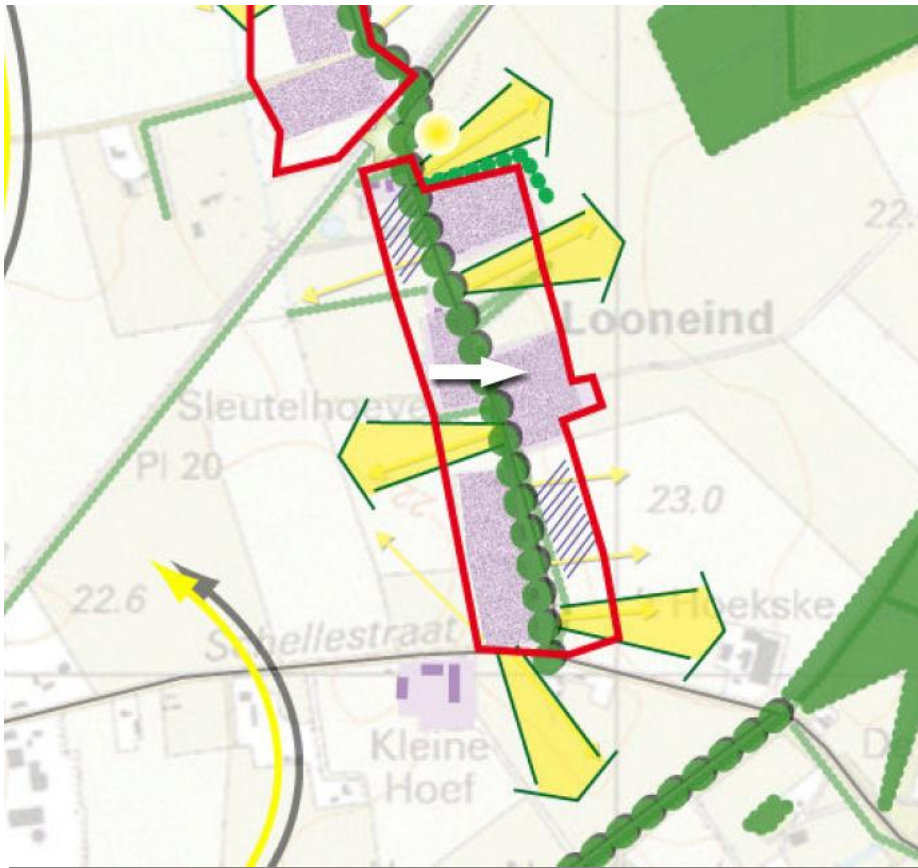
Het doel van de uitvoeringsregeling is het stellen van regels waaraan de ontwikkeling van de woningbouw op grond van de structuurvisie ‘Buitengebied in Ontwikkeling’ dient te voldoen.

Er zijn 2 mogelijkheden om op een locatie die daarvoor geschikt is een BiO-woning te kunnen realiseren. Beide mogelijkheden leveren een kwaliteitsverbetering op in het buitengebied. Een BiO-woning kan gerealiseerd worden, indien:

- minstens 3.000 m<sup>2</sup> aan ongewenste bebouwing in het buitengebied van de gemeente wordt gesloopt of
- een bijdrage van € 150.000,- (prijspeil 2008) wordt gestort in het gemeentelijk fonds.



Figuur 15 : Huidige situatie Looneind, structuurvisie 'Buitengebied in Ontwikkeling'



Figuur 16 : Ruimtelijke visie Looneind, structuurvisie 'Buitengebied in Ontwikkeling'

In Alphen-Chaam kunnen er 41 woningen worden gerealiseerd op grond van de regeling Ruimte voor Ruimte. Hiervan zullen 20 woningen worden gereserveerd om te kunnen worden gerealiseerd met een financiële voorwaarde. De andere 21 woningen die gerealiseerd worden kunnen onder voorwaarde dat in nature kwaliteitsverbetering plaatsvindt door sloop van voldoende ongewenste bebouwing.

Verder worden er in de uitvoeringsregeling een aantal voorwaarden aan de locatie gesteld, de bouwvoorschriften waaraan dient te worden gehouden, de beeldkwaliteit waar rekening gehouden met worden en overige voorwaarden.

De uitvoeringsregeling Buitengebied in Ontwikkeling is als bijlage toegevoegd aan het onderhavige bestemmingsplan.

#### 3.4.5 Landschapsontwikkelingsplan Alphen-Chaam

De gemeente heeft in 2008 het landschapsontwikkelingsplan (LOP) voor het gehele buitengebied vastgesteld. Het doel van dit LOP is het vastleggen van een landschapsstructuur, die leidraad zal zijn voor het behoud en het herstel van bestaande waarden en voor de ontwikkeling van nieuwe waarden. Belangrijke uitgangspunten hierbij zijn geweest het vigerende en in ontwikkeling zijnde beleidskader, de vorming van voldoende draagvlak en het bieden van zicht op de uitvoering. Het LOP is enerzijds een inspiratiekader en informeel toetsingskader bij de beoordeling van plannen en projecten en anderzijds een uitvoeringskader voor de uitvoering van maatregelen en projecten in het landschap. De plantermijn is een periode van 10 jaar.

Het LOP gaat uit van een ontwikkelingsgerichte landschapsstrategie. Op basis van 3 modellen is een uiteindelijke integrale landschapsvisie opgesteld. Op basis van bestaande en historische structuren, beleidskaders, behoeften en wensen van burgers en betrokken partijen is een integrale visie op het landschap van de gemeente gevormd. Het LOP Alphen-Chaam vormt een leidraad voor het behoud en herstel van waardevolle landschapsstructuren en de ontwikkeling van nieuwe waarden.

## Hoofdstuk 4 Milieuhygiënische en planologische aspecten

De ontwikkeling van de onderhavige locatie is gebonden aan diverse randvoorwaarden en uitgangspunten, deze bestaan veelal uit milieuaspecten. De aspecten waarop in dit hoofdstuk nader wordt ingegaan zijn:

- Geluid
- Bodem
- Archeologie en Cultuurhistorie
- Hinder
- Externe veiligheid
- Waterhuishouding
- Kabels en leidingen
- Flora en fauna
- Luchtkwaliteit
- Parkeren/Verkeer
- Totaalbeeld aspecten

### 4.1 Geluid

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidsbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan.

De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag in vooral de Wet geluidhinder. Daarnaast vindt de beoordeling grondslag in de Wet ruimtelijke ordening, op grond van een goed woon- en leefklimaat. In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) is een woning een geluidsgevoelig object.

Het berekenen van de geluidbelasting heeft tot doel te bepalen of de voorkeursgrenswaarde van  $L_{den} - 48$  dB uit de Wet geluidhinder wordt overschreden. In dit geval dan dient een hogere waarde verleent te worden om realisatie van het bouwplan mogelijk te maken en dienen bouwkundige voorzieningen te worden bepaald om aan de binnenniveaus van de Wet geluidhinder en de geluidweringseisen van het Bouwbesluit te voldoen.

#### *Looneind 3a*

In de huidige situatie is op de locatie een bedrijfswoning gesitueerd, de agrarisch bestemming wordt gewijzigd in een woonbestemming. In het kader van het geluid wordt de situatie niet zodanig veranderd, dat het woon- en leefklimaat ten slecht komt.

Gelet op het bovenstaande wordt een akoestisch onderzoek niet noodzakelijke geacht.

#### *Looneind ong. nabij 3a*

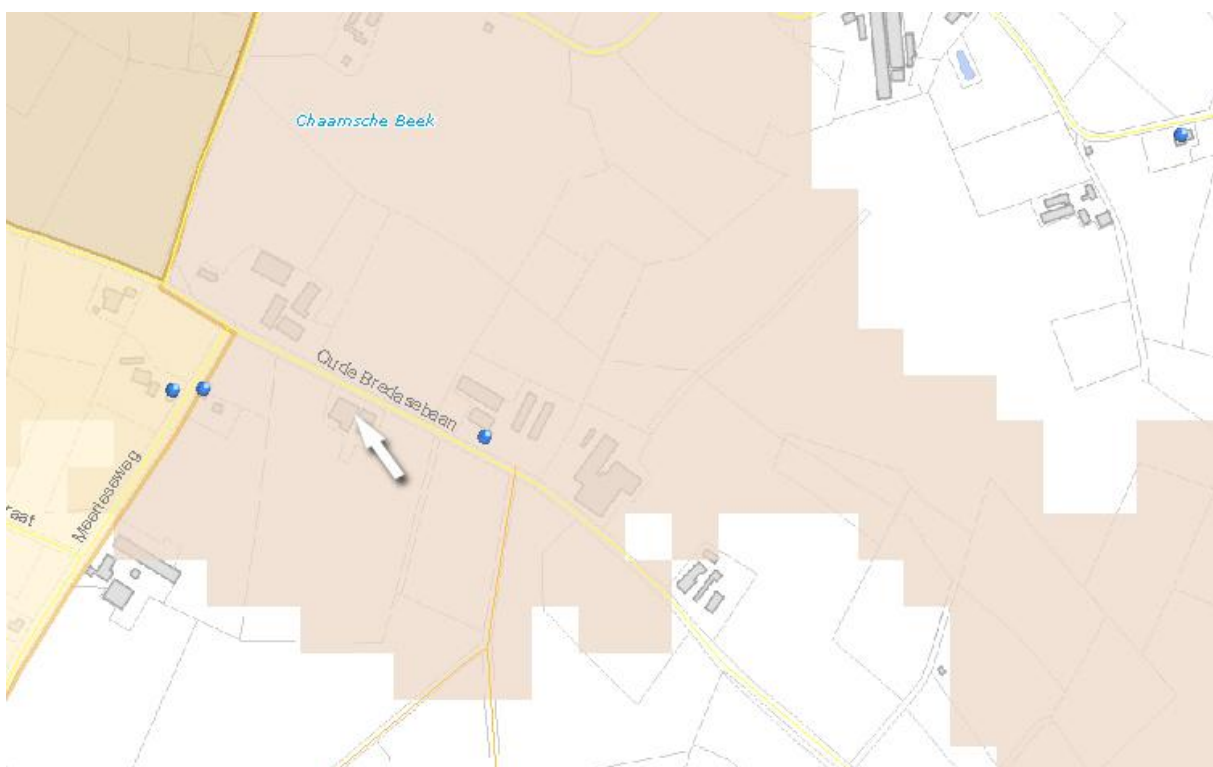
De planlocatie ligt binnen de zone van het Looneind te Alphen. Vanuit de gemeente Alphen-Chaam is medegedeeld dat er geen verkeersgegevens beschikbaar zijn van het Looneind. Voor de planlocatie kan gesteld worden dat het niet waarschijnlijk is dat overschrijding van de voorkeursgrenswaarde zal plaatsvinden.

Om de voorkeursgrenswaarde te overschrijden moeten er meer dan 600 motorvoertuigen per etmaal over het Looneind rijden. Voor de indicatieve berekening wordt verwezen naar het onderzoek wegverkeerslawaai dat door AV Consulting BV is uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij het onderhavige bestemmingsplan toegevoegd.

Op het Looneind rijdt alleen bestemmingsverkeer. Er zal dan ook nooit meer dan 600 motorvoertuigen per etmaal passeren. De geluidsbelasting zal de voorkeursgrenswaarde daarom niet overschrijden. Binnen het aspect geluid bestaan geen bezwaren.



Figuur 17 : Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Looneind 3a en Looneind ong., provincie Noord- Brabant



Figuur 18: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Oude Bredasebaan 24, provincie Noord- Brabant

#### *Oude Bredasebaan 24*

In de huidige situatie is op de locatie een bedrijfswoning gesitueerd, de agrarisch bestemming wordt gewijzigd in een woonbestemming. In het kader van het geluid wordt de situatie niet zodanig veranderd, dat het woon- en leefklimaat ten slecht komt.

Gelet op het bovenstaande wordt een akoestisch onderzoek niet noodzakelijke geacht.

### **4.2 Bodem**

#### *Looneind 3a*

De bodem wordt door de voorgenoemde ontwikkeling niet verstoord. Door de bestemmingsplanwijziging van agrarisch naar wonen veranderd de bestemming, de bedrijfswoning wordt een burgerwoning. De verblijfsfunctie van de woning blijft gelijk. De bodem wordt niet verstoord door de voorgenoemde ontwikkeling.

Gelet op het bovenstaande wordt een (verkennd) bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht.

#### *Looneind ong. nabij 3a*

Door Milec BV is een verkennd bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als separate bijlage toegevoegd bij het onderhavige bestemmingsplan.

Op basis van de gehanteerde onderzoeks- en toetsingsprotocollen en de huidige inzichten van de bodemkwaliteit kan geconcludeerd worden dat dit verkennd bodemonderzoek voor de standaard NEN 5740-parameters op de bemonsterde locaties in de bodem voor de geplande bouwactiviteiten en het toekomstige gebruik "wonen met (moes)tuin" vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen belemmeringen of risico's heeft aangetoond.

Voor de volledige onderzoeksresultaten wordt korthedshalve verwezen naar het rapport verkennd bodemonderzoek.

#### *Oude Bredasebaan 24*

De bodem wordt door de voorgenoemde ontwikkeling niet verstoord. Door de bestemmingsplanwijziging van agrarisch naar wonen veranderd de bestemming, de bedrijfswoning wordt een burgerwoning. De verblijfsfunctie van de woning blijft gelijk. De bodem wordt niet verstoord door de voorgenoemde ontwikkeling.

Gelet op het bovenstaande wordt een (verkennd) bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht.

### **4.3 Archeologie en Cultuurhistorie**

Bij de ontwikkeling van functies dient rekening gehouden te worden met de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant staat aangegeven welke archeologische en cultuurhistorische waarden (in potentie) aanwezig is.

#### **Archeologie**

Met betrekking tot archeologische waarden wordt op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant, een onderscheid gemaakt in gebieden met een hoge en middelhoge verwachtingswaarde en gebieden met een lage verwachtingswaarde. Voor gebieden die op de Cultuurhistorische Waardenkaart een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde hebben gekregen dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Looneind 3a en Looneind ong.

De gemeente heeft bij de regioarcheoloog advies gevraagd voor de locatie Looneind 3a en Looneind ong. Dit advies luidde om een bureauonderzoek en een Inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase uit te voeren. Door Econsultancy.nl is een archeologisch bureauonderzoek en verkennd booronderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als separate bijlage bij het onderhavige bestemmingsplan toegevoegd (zie figuur 17).

Uit het veldonderzoek wordt geconcludeerd dat het bodemprofiel in het gehele plangebied tot grote diepte is verstoord. Op basis van de resultaten van het verkennend booronderzoek geldt voor het gehele plangebied een lage gespecificeerde verwachtingswaarde voor alle perioden.

Uit het onderzoek wordt het advies gesteld dat door het ontbreken van aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische waarden en de verstoorde bodemopbouw de onderzoekslocatie vrij kan worden geven.

Voor het volledige onderzoek wordt korthedshalve verwezen naar het rapport Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek van Econsultancy.nl.

#### *Oude Bredasebaan 24*

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart geeft op de voorgestane locatie aan dat er een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde aanwezig is. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek wordt hierdoor noodzakelijk geacht. Omdat de grond op de locatie niet geroerd wordt. Er wordt alleen bebouwing gesloopt, er komt geen bebouwing bij, kan gesteld worden dat een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is (zie figuur 18).

Indien onverwacht bij de planuitvoering alsnog archeologische waarden (vondsten en/of sporen) worden aangetroffen, dient hiervan, conform artikel 53 van de Monumentenwet 1988, ter stond een melding bij het Rijk te worden gedaan, waarna de mogelijkheid geboden dient te worden van de archeologische resten een waarneming uit te voeren.

#### **Cultuurhistorie**

De provincie ziet cultuurhistorische waarden als een belangrijk element van de identiteit van Noord-Brabant. Cultuurhistorische waarden verdienen het om behouden te worden, maar vooral ook om als inspiratiebron te worden gebruikt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

#### *Looneind 3a & Looneind ong.*

Tegenover de planlocatie is een Monumenten Inventarisatie Project (daarna: MIP) gevestigd. De MIP bestaat uit een boerderij uit 1632 en wordt gebruikt als woonhuis. De MIP is van cultuurhistorisch belang. De MIP wordt door de ontwikkeling van een woning op de locatie nabij 3a niet belemmerd.

Links naast de planlocatie is het groen aangemerkt als 'Historisch Groen'. Het groen bestaat uit een houtwal en laanbeplanting bestaande uit Amerikaans eik, haagbeuk, berk, wilde lijsterbes, sleedoorn, ratelpopulier, gewone vlier en meidoorn, daterend uit 1850-1930.



*Laanbeplanting langs Looneind*



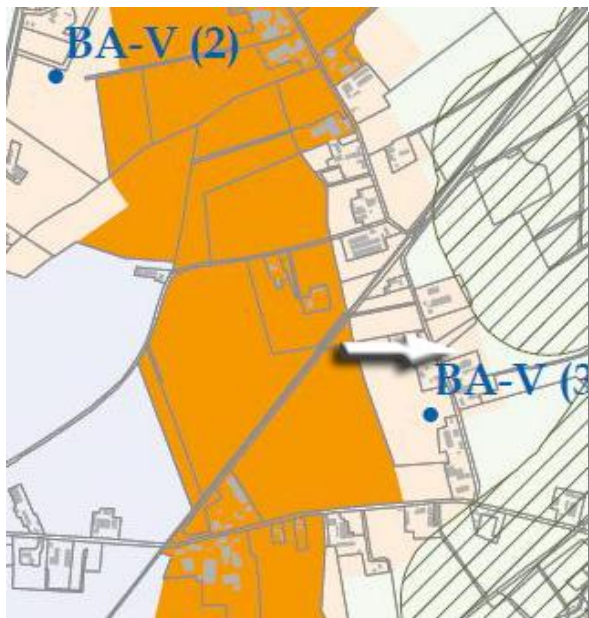
*Houtwal gelegen links naast planlocatie*

#### *Oude Bredasebaan 24*

In de nabije omgeving van de planlocatie is een MIP aanwezig op de locatie Oude Bredasebaan 11. Op deze locatie staat een woonhuis met cultuurhistorisch belang. De MIP wordt door de ontwikkeling op de locatie Oude Bredasebaan 24 niet belemmerd.

#### 4.4 Hinder

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen.



##### Legenda

###### Integrale zonering

- Extensiveringsgebied - Natuur
- Extensiveringsgebied - Overig
- Landbouwontwikkelingsgebied - Primair
- Landbouwontwikkelingsgebied - Primair, aandacht voor struweelvogels / dassen
- Landbouwontwikkelingsgebied - Secundair
- Verwevingsgebied
- Stedelijk gebied (geen integrale zonering)

###### Habitat- en Vogelrichtlijn

- Habitat- en Vogelrichtlijn
- Zone 1000 m. rondom Habitat- en Vogelrichtlijn

###### Voor verzuring gevoelige gebieden (WAV)

- Zone 220 m. rondom zeer kwetsbare gebieden (A-gebieden)

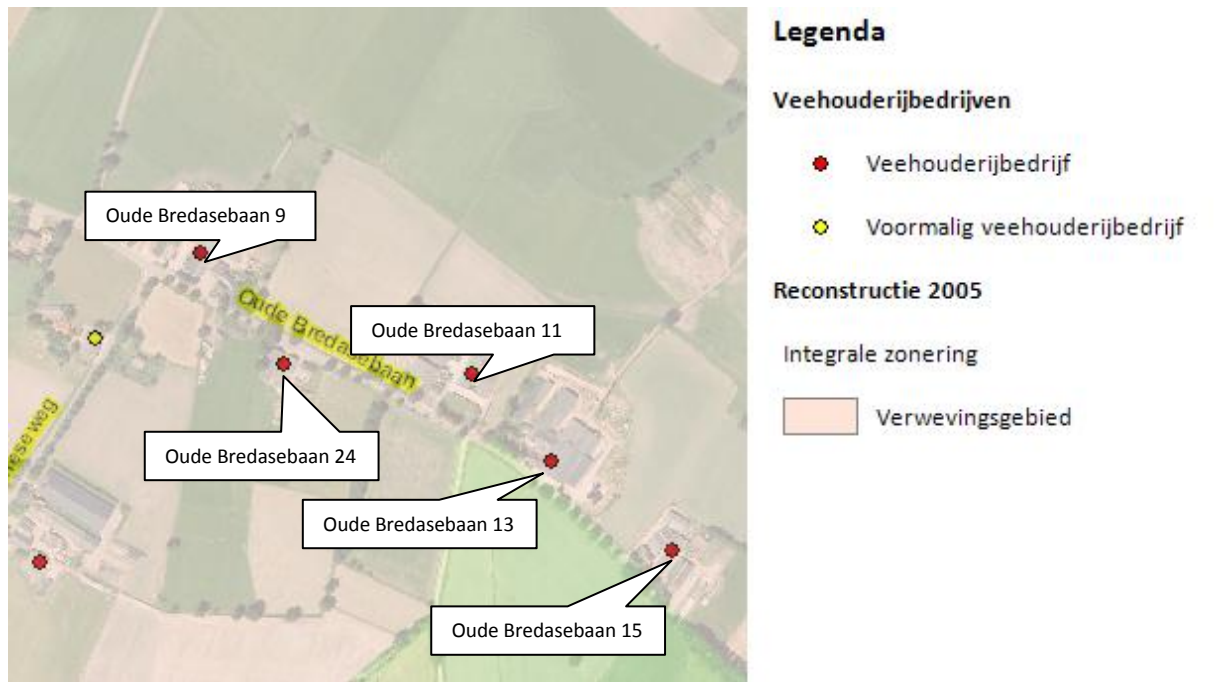


##### Legenda

###### Veehouderijbedrijven

- Veehouderijbedrijf
- ◊ Voormalig veehouderijbedrijf

Figuur 19: Uitsnede Veehouderijbedrijvenkaart Looneind, provincie Noord-Brabant



Figuur 20: Uitsnede Veehouderijbedrijvenkaart Oude Bredasebaan, provincie Noord-Brabant

#### *Looneind 3a & Looneind ong.*

In de directe omgeving zijn drie veehouderijbedrijven aanwezig (zie figuur 19), namelijk Looneind 3, 3a en 6. Het bedrijf op Looneind 3a wordt door de realisatie van de BiO-woning op de locatie Looneind ong. beëindigd. Voor de overige twee bedrijven geldt een afstand van minimaal 50 meter tot geurgevoelige objecten. Hieraan wordt voldaan en de bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering gehinderd door de ontwikkelingen op de locatie Looneind 3a en Looneind ong.

#### *Oude Bredasebaan 24*

In de omgeving van de Oude Bredasebaan 24 zijn dichtbij twee veehouderijbedrijven aanwezig (Oude Bredasebaan 9 en 11). De bedrijven liggen op een afstand van meer dan 50 meter tot het geurgevoelige object, namelijk de woning op de locatie Oude Bredasebaan 24. Door de wijziging van de bestemming worden de bedrijven niet in de bedrijfsvoering gehinderd (zie figuur 20).

## 4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor personen ten gevolge van het gebruik van de infrastructuur of het uitvoeren van activiteiten, waarbij het met name gaat om de gevaren die de directe omgeving loopt, als er iets mis gaat bij de productie, de behandeling en/of het vervoer van gevaarlijke stoffen.

#### *Looneind 3a & Looneind ong.*

In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen activiteiten aanwezig die gevaar oplevert voor de ontwikkeling van een woning. Er zijn geen beperkingen met betrekking tot de veiligheid van het te realiseren van het bouwplan (zie figuur 21).

#### *Oude Bredasebaan 24*

In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen activiteiten aanwezig die gevaar oplevert voor de verandering van bestemming. Er zijn geen beperkingen met betrekking tot de veiligheid van het te realiseren van het bouwplan (zie figuur 22).

## 4.6 Waterhuishouding

### Grondwaterbeschermingsgebied

*Looneind 3a & Looneind ong.*

Het plangebied is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied en/of waterwingebied en zijn geen waterlopen en/of waterpartijen in de directe nabijheid aanwezig.

*Oude Bredasebaan 24*

Het plangebied is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied en/of waterwingebied en zijn geen waterlopen en/of waterpartijen in de directe nabijheid aanwezig.

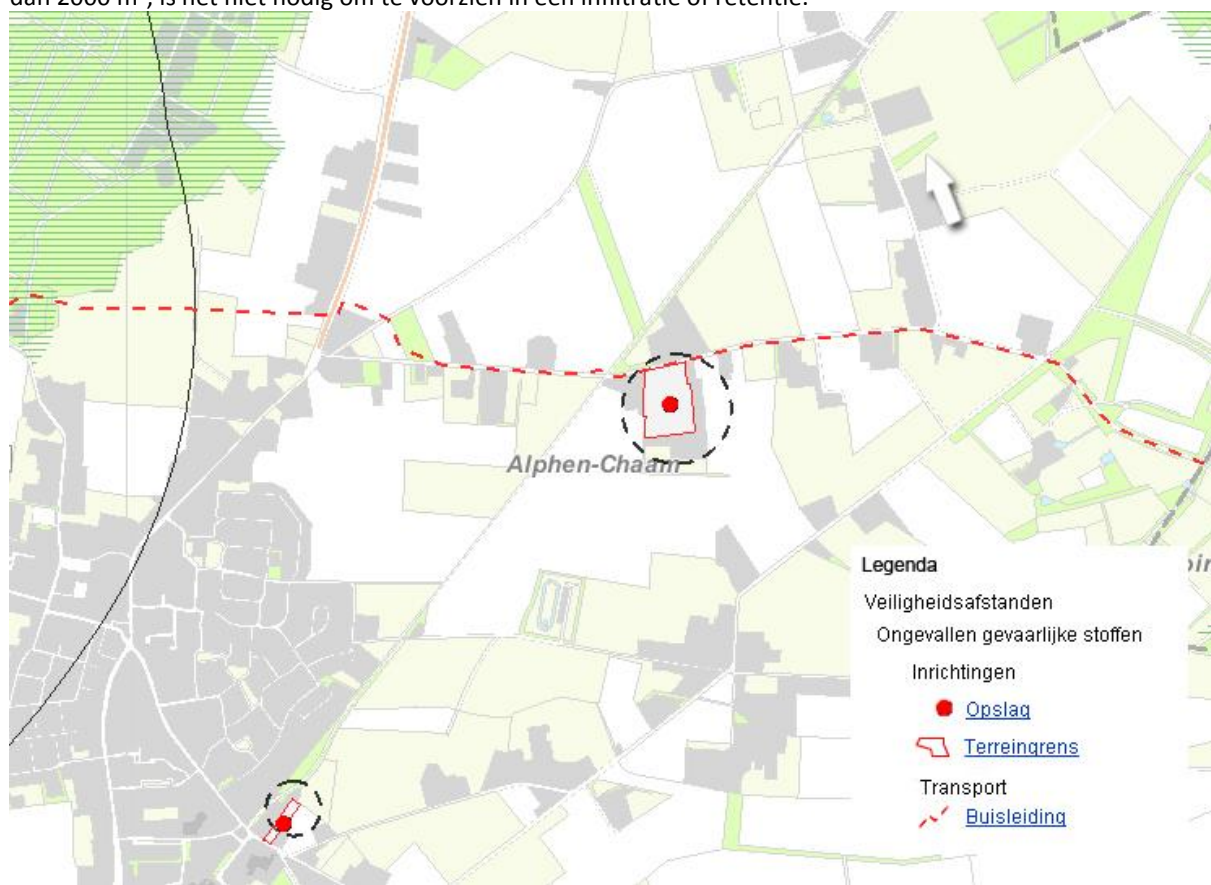
### Riolering en infiltratie

Uitgangspunt voor de waterhuishouding in met name nieuwbouwprojecten, is een duurzaam gescheiden systeem. Dit betekent dat schoon hemelwater, wat valt op daken en terreinverharding, zoveel mogelijk in het gebied opgevangen en geïnfiltreerd dient te worden en alleen het vervuilde afvalwater via het riool wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. De hoeveelheid afvalwater, die getransporteerd wordt naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie zal hiermee afnemen, wat uit het oogpunt van milieu een positieve ontwikkeling betekend.

Het waterschap is voorstander van het gebruik van niet uitlogende bouwmaterialen en het aanleggen van een gescheiden rioleringsstelsel.

*Looneind 3a*

Op de locatie Looneind ong. is al een bestaande riolering aanwezig. Aangezien de planlocatie buiten de beschermde gebieden van de Keur van het waterschap is gelegen en de uitbreiding van de verharding kleiner is dan 2000 m<sup>2</sup>, is het niet nodig om te voorzien in een infiltratie of retentie.



Figuur 21: Uitsnede Risicokaart Looneind 3a en Looneind ong., provincie Noord-Brabant



Figuur 22: Uitsnede Risicokaart Oude Bredasebaan 24, provincie Noord-Brabant

#### *Looneind ong.*

Op de locatie Looneind ong. is al een bestaande riolering aanwezig. Aangezien de planlocatie buiten de beschermde gebieden van de Keur van het waterschap is gelegen en de uitbreiding van de verharding kleiner is dan 2000 m<sup>2</sup>, is het niet nodig om te voorzien in een infiltratie of retentie.

#### *Oude Bredasebaan 24*

Op de locatie Looneind ong. is al een bestaande riolering aanwezig. Aangezien de planlocatie buiten de beschermde gebieden van de Keur van het waterschap is gelegen en de uitbreiding van de verharding kleiner is dan 2000 m<sup>2</sup>, is het niet nodig om te voorzien in een infiltratie of retentie.

#### **Watertoets**

De toename van het verhard oppervlakte bedraagt op de planlocaties Looneind 3a en Looneind ong. en de planlocatie Oude Bredasebaan 24 minder dan 2000 m<sup>2</sup>. Het plan is beoordeeld door het waterschap De Brabantse Delta. De Brabantse Delta geeft aan dat het bosje wat naast de locatie Looneind ong. ligt is aangewezen is als beschermd gebied. Verder heeft het waterschap geen opmerkingen.

### **4.9 Kabels en Leidingen**

Op of in de directe nabijheid van de planlocatie Looneind ong. en de planlocatie Oude Bredasebaan 24 zijn geen transportleidingen dan wel andere belangrijke kabels en leidingen gelegen, welke realisatie van het nieuwe pand kunnen belemmeren. Middels een KLIC-melding zullen de overige kabels en leidingen in beeld gebracht worden.

### **4.10 Flora en Fauna**

Het is in theorie mogelijk dat op de locatie dier- en plantensoorten van de Habitatrichtlijnen voorkomen of dier- en plantensoorten die beschermd zijn op grond van de Flora- en Faunawet. Volgens de publicatie "Rekening houden met Habitatrichtlijnsoorten in Noord Brabant" van de Provincie Noord-Brabant kunnen de

volgende beschermde soorten mogelijk in het plangebied worden aangetroffen, concreet zijn dit de kamsalamander, de heikikker, de poelkikker, de rugstreeppad, de gladde slang, de vleermuis en de drijvende waterweegbree. Met uitzondering van vleermuis bestaat de habitat van deze soorten voornamelijk uit stromend dan wel stilstaand water.

Op de locaties is geen stilstaan water aanwezig en ook geen gebouwen en/of bomen aanwezig die geschikt zijn voor vleermuizen.

Gelet op het bovenstaande en de nieuwe ontwikkelingen op de percelen kan gesteld worden dat de beschermde soorten niet belemmerd worden. Een nader onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht, maar er geldt altijd een algemene zorgplicht voor beschermde en onbeschermde soorten.

#### **4.11 Luchtkwaliteit**

Conform de Wet Luchtkwaliteit kan elk project dat NIBM (niet in betekenende mate) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Als het plan NIBM aan de luchtkwaliteit bijdraagt, hoeft geen uitgebreid luchtonderzoek meer uitgevoerd te worden.

Op 1 augustus is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Het NSL zorgt ervoor dat Nederland binnen de door Europa gestelde termijn zal voldoen aan de Europese grenswaarden op het gebied van fijn stof en stikstofdioxide. In het NSL is een lijst met ruimtelijke infrastructurele projecten opgenomen met een maatregelenpakket, dat ervoor gaat zorgen dat de huidige overschrijdingen van de luchtkwaliteit worden opgelost en de negatieve effecten van geplande ruimtelijke ontwikkelingen worden gecompenseerd.

Bij inwerkingtreding van het NSL heeft gevolgen voor het NIBM. Een plan is vanaf 1 augustus NIBM als het een toename van de concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3 % van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel PM10 en NO2. De categorieën die altijd NIBM zijn, de volgende:

##### *Woningbouw:*

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen (netto) bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

##### *Looneind 3a*

Er wordt geen extra woning toegevoegd ten opzichte van de bestaande situatie. De luchtkwaliteit zal zodoende niet verslechteren met de voorgenomen ontwikkelen op het perceel Looneind 3a. Een nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

##### *Looneind ong.*

De extra woning, welke ten opzichte van de huidige situatie wordt toegevoegd, zal niet resulteren in een significante toename van het verkeer op Looneind te Alphen. Voor het onderhavige plan is de grens van 3 % geldig. De extra verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwe woningen zullen naar verwachting geen invloed hebben op de luchtkwaliteit ter plaatse, en dusdanig de 3 % grens nooit overschreden. Een nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

##### *Oude Bredasebaan 24*

Er wordt geen extra woning toegevoegd ten opzichte van de bestaande situatie. De luchtkwaliteit zal zodoende niet verslechteren met de voorgenomen ontwikkelen op het perceel Oude Bredasebaan 24. Een nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

#### **4.12 Parkeren/Verkeer**

Op basis van CROW- publicatie 182 'Parkeercijfers' is de voorgenomen ontwikkeling enkele aspecten in beeld gebracht, waaronder de parkeervoorziening.

*Looneind 3a*

Voor het voorgestane bouwplan zijn de uitgangspunten: niet stedelijk, rest bebouwde kom, woning duur.  
Hiervoor geldt een maximale norm van 2,2 en minimale norm van 2,2 per woning. De parkeerplaatsen worden geheel op eigen terrein gesitueerd, hiervoor is voldoende ruimte beschikbaar.

*Looneind ong.*

Voor het voorgestane bouwplan zijn de uitgangspunten: niet stedelijk, rest bebouwde kom, woning duur.  
Hiervoor geldt een maximale norm van 2,2 en minimale norm van 2,2 per woning. De parkeerplaatsen worden geheel op eigen terrein gesitueerd, hiervoor is voldoende ruimte beschikbaar.

*Oude Bredasebaan 24*

Voor het voorgestane bouwplan zijn de uitgangspunten: niet stedelijk, rest bebouwde kom, woning duur.  
Hiervoor geldt een maximale norm van 2,2 en minimale norm van 2,2 per woning. De parkeerplaatsen worden geheel op eigen terrein gesitueerd, hiervoor is voldoende ruimte beschikbaar.

#### **4.13    Totaalbeeld aspecten**

De bovenvermelde aspecten geven aan dat vanuit milieu- oogpunt geen belemmering bestaat voor de ontwikkeling.

## Hoofdstuk 5 Planbeschrijving

### 5.1 Inleiding

In de uitvoeringsregeling behorende bij de structuurvisie 'Buitengebied in Ontwikkeling' van de gemeente Alphen-Chaam zijn algemene en ontwikkelingsvoorwaarden beschreven voor de realisatie van BiO-woningen. In dit hoofdstuk worden aan de hand van de gestelde voorwaarden het plan voor het realiseren van een BiO-woning op de locatie Looneind ong. beschreven.

### 5.2 Algemene voorwaarden

Er zijn 2 mogelijkheden om op een locatie die daarvoor geschikt is een BiO-woning te kunnen realiseren. Beide mogelijkheden leveren een kwaliteitsverbetering op in het buitengebied. Een BiO-woning kan gerealiseerd worden, indien:

- minstens 3.000 m<sup>2</sup> aan ongewenste bebouwing in het buitengebied van de gemeente wordt gesloopt of
- een bijdrage van € 150.000,- (prijspeil 2008) wordt gestort in het gemeentelijk fonds.

Voor de realisatie van de woning op het perceel Looneind ong. is gekozen om minstens 3.000 m<sup>2</sup> aan ongewenste bebouwing in het buitengebied te slopen. Op de locaties Looneind 3a te Alphen en Oude Bredasebaan 24 te Chaam worden ongewenste bebouwing gesloopt. In figuur 23 en 24 wordt de te slopen bebouwing aangegeven met de geldende factor.

In totaal wordt op de locatie Looneind 3a gesloopt:

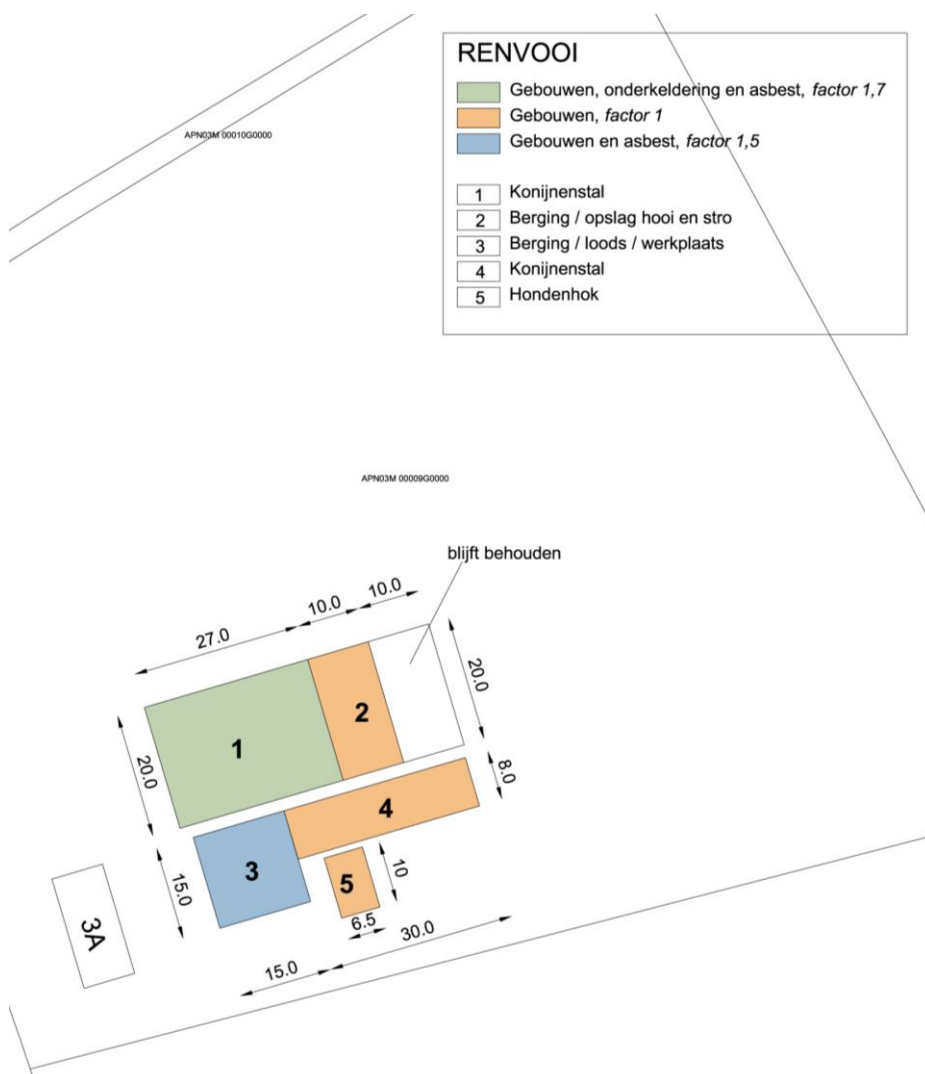
|                                                        | m <sup>2</sup>     | factor | totaal                    |
|--------------------------------------------------------|--------------------|--------|---------------------------|
| <b>nr. 1 Konijnenstal: Looneind 3a</b>                 |                    |        |                           |
| gebouwen                                               | 540 m <sup>2</sup> | 1,7    | 919 m <sup>2</sup>        |
| <b>nr. 2 Berging / opslag hooi/stro: Looneind 3a</b>   |                    |        |                           |
| gebouwen                                               | 200 m <sup>2</sup> | 1      | 200 m <sup>2</sup>        |
| <b>nr. 3 Berging / loods / werkplaats: Looneind 3a</b> |                    |        |                           |
| gebouwen                                               | 225 m <sup>2</sup> | 1,5    | 338 m <sup>2</sup>        |
| <b>nr. 4 Konijnenstal: Looneind 3a</b>                 |                    |        |                           |
| gebouwen                                               | 240 m <sup>2</sup> | 1      | 240 m <sup>2</sup>        |
| <b>nr. 5 Hondenhok: Looneind 3a</b>                    |                    |        |                           |
| gebouwen                                               | 65 m <sup>2</sup>  | 1      | 65 m <sup>2</sup>         |
| <b>totaal</b>                                          |                    |        | <b>1762 m<sup>2</sup></b> |

Tabel 1: overzicht te slopen bebouwing Looneind 3a

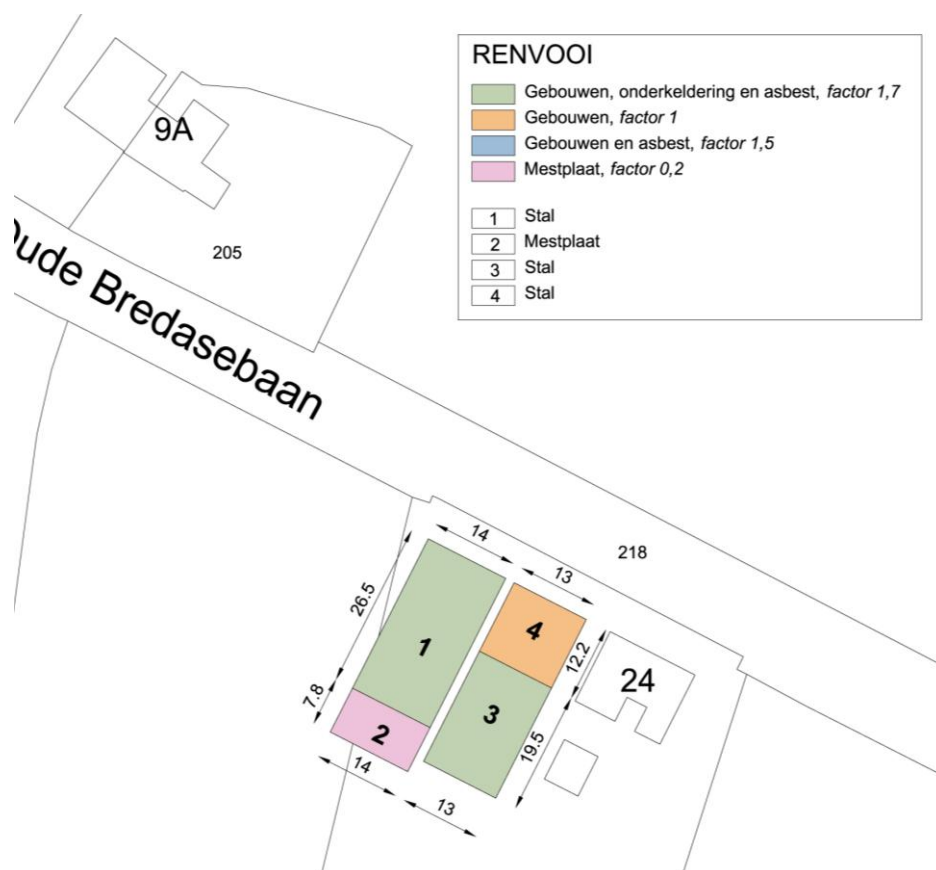
In totaal wordt op de locatie Oude Bredasebaan 24 gesloopt:

|                                             | m <sup>2</sup>     | factor | totaal                    |
|---------------------------------------------|--------------------|--------|---------------------------|
| <b>nr. 1 stal: Oude Bredasebaan 24</b>      |                    |        |                           |
| gebouw                                      | 371 m <sup>2</sup> | 1,7    | 631 m <sup>2</sup>        |
| <b>nr. 2 mestplaat: Oude Bredasebaan 24</b> |                    |        |                           |
| mestplaat                                   | 109 m <sup>2</sup> | 0,2    | 22 m <sup>2</sup>         |
| <b>nr. 3 stal: Oude Bredasebaan 24</b>      |                    |        |                           |
| gebouwen                                    | 253 m <sup>2</sup> | 1,7    | 430 m <sup>2</sup>        |
| <b>nr. 4 stal: Oude Bredasebaan 24</b>      |                    |        |                           |
| gebouwen                                    | 158 m <sup>2</sup> | 1      | 158 m <sup>2</sup>        |
| <b>totaal</b>                               |                    |        | <b>1241 m<sup>2</sup></b> |

Tabel 2: overzicht te slopen bebouwing Oude Bredasebaan 24



Figuur 23: Overzicht te slopen bebouwing Looneind 3a



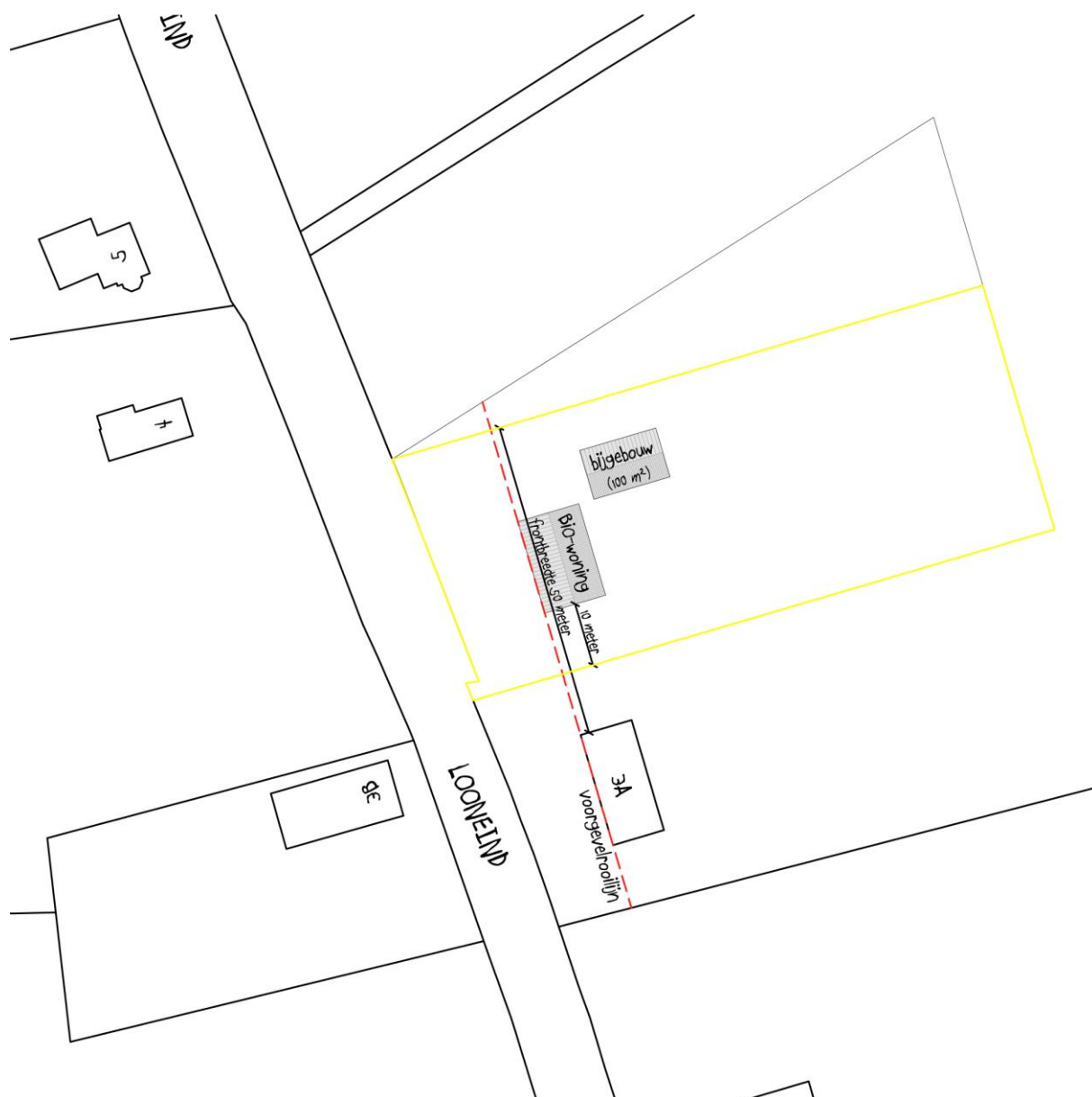
Figuur24: Overzicht te slopen bebouwing Oude Bredasebaan 24

### 5.3 Bouwplan

#### 5.3.1 Situering

Op de locatie Looneind ong. wordt een vrijstaande en grondgebonden burgerwoning gerealiseerd. De woning wordt in het bestaande bebouwingslint gesitueerd en ontsluit aan de bestaande weg Looneind. Het bestaande bebouwingslint behoud hiermee zijn doorzichten, het plan voorziet niet in dat het bebouwingslint dichtslibt.

De kavel heeft een frontbreedte van minimaal 50 meter, gemeten vanaf de belendende bestaande eigendommen. De locatie is aan te merken als individuele bouw. De woning dient 10 meter uit de perceelgrens te worden gebouwd. De rooilijn is afgestemd aan de bestaande lint bebouwing, als referentie is de rooilijn van Looneind 3a genomen.



Figuur 25: Nieuwe situatie Looneind ong. nabij 3a

### 5.3.2 Uitgangspunten bouwregels

Voor het realiseren van de BiO-woning dient de woning aan een aantal bouwregels te voldoen, de bouwregels worden opgenomen in de regels van het onderhavige bestemmingsplan. De uitgangspunten zijn:

- maximale woninginhoud 750 m<sup>3</sup>;
- (vrijstaande) bijgebouwen toegestaan tot een gezamenlijk maximum van 100 m<sup>2</sup>;
- maximale goothoogte hoofdgebouw van 4,5 meter;
- dakhelling hoofdgebouw tussen de 12 en 45 graden;
- maximale goot- en nokhoogte van bijgebouwen respectievelijke 3 en 6 meter.

### 5.3.3 Landschappelijke inpassing

De nieuwe BiO-woning dient te passen in het landschap. Door middel van situering en vormgeving van de woning, de kavel en de tuin wordt het landschap en de directe omgeving versterkt. Ook van belang is de keuze van architectuur en het materiaalgebruik van de BiO-woning, maar ook de vormgeving en beplanting van de tuin dienen aan te sluiten op het landschap. Voor passendheid in het landschap dient aangesloten te worden bij de typologieën zoals die zijn opgenomen in het landschapsontwikkelingsplan.



*Figuur 26: Landschappelijke inpassing*

Aan de achterzijde van de kavel wordt een houtwal toegevoegd en aan de noordzijde van de kavel een bomenrij. Een reeds bestaand bosje grenst aan deze zijde van de kavel . De betreffende houtwal wordt bestemd als Groen-Landschapselement.

#### 5.3.4 Beeldkwaliteit

De gemeente acht zich mede verantwoordelijk voor de zorg voor de kwaliteit van de gebouwde omgeving. Aandacht voor beeldkwaliteit wordt dan ook bij de uitwerking van dit plan van wezenlijk belang geacht. In algemene termen betreft de beeldkwaliteit alle aspecten, welke van invloed zijn op de voorstelbaarheid en beleving van de ruimtelijke omgeving. De beeldkwaliteit van de Bio-woning dient aan een bepaalde kwaliteit te voldoen. De eisen aan de beeldkwaliteit dienen als kader voor de welstandstoets

### Passendheid in het landschap

Het belangrijkste criterium is dat de woning past in het landschap. Er zijn 2 aspecten waarin dit tot uitdrukking dient te komen:

1. De situering en de vormgeving van de woning, de kavel en de tuin dienen het landschap, de directe omgeving, maar ook elkaar te versterken.
2. De keuze van de architectuur en het materiaalgebruik van de woning, maar ook de vormgeving en beplanting van de tuin dienen aan te sluiten op het betreffende landschap.

### Typologie

De huidige typologie van nagenoeg alle bestaande burgerwoningen aan de linten in het buitengebied is hierbij maatgevend. In het gehele buitengebied treft men burgerwoningen aan die bestaan uit slechts één of anderhalve bouwlaag met een kap.

### Architectuur

Bij voorkeur wordt gestreefd naar het realiseren van eigentijdse en hedendaagse architectuur zodat de nieuwe woning aan de linten het stijkenmerk van de huidige tijd zullen dragen.

### Typologie en architectuur tuin

‘Vertuining’ van het platteland dient te worden voorkomen. Daarom is het opstellen van een tuinontwerp verplicht. In het tuinontwerp wordt duidelijk dat de tuin door een landschappelijke erfbeplanting dient te zijn ingepast in het omringde landschap.

### Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Voor de woning geldt de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden:

- 1 bouwlaag met kap;
- dakhelling tussen de 40 en 45 graden;
- geen dakkapellen in de voorzijde;
- het bijgebouw dient ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw;
- het bijgebouw dient te worden voorzien van een zadeldak.

## Hoofdstuk 6 Toelichting op de regels

### 6.1 Inleiding

Het onderhavige bestemmingsplan is, in navolging van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen-Chaam 2010', een gedetailleerd bestemmingsplan. In de regels behorende bij de onderhavige herziening, is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de juridische regelgeving, zoals deze in dit plan is gehanteerd. In paragraaf 6.2 zal een algemene toelichting van de verbeelding worden geven. Daarna wordt in paragraaf 6.3 een algemene toelichting van de regels beschreven. In paragraaf 6.4 wordt een toelichting op de bestemmingen gegeven.

### 6.2 Algemene toelichting verbeelding

De verbeelding is getekend uitgaande van het rapport 'Digitaal Uitwisselbare Ruimtelijke Plannen' (DURP) en het rapport 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008' (SVBP2008). Hierdoor wordt het mogelijk met toevoeging van een codering de plannen digitaal uit te wisselen.

De verbeelding is getekend op een kadastrale ondergrond. Op de verbeelding zijn vrijwel alle functies apart bestemd, waardoor het direct mogelijk is om met het bijbehorende renvooi te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied gegeven zijn. In de bijbehorende regels zijn de bestemmingsomschrijving en de bouwregels te vinden.

#### Bestemmingsvlak en bouwvlak

Elke bestemming bestaat doorgaans uit een bestemmingsvlak en een bouwvlak. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik toegestaan is. Het bouwvlak is een gebied op de verbeelding waarvoor de mogelijkheden om te bebouwen in de bestemmingsregels zijn aangegeven. Bouwvlakken worden op de verbeelding doorgaans voorzien van aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering en/of functie.

#### Aanduidingen

De letteraanduiding van de bestemmingen zijn ingetekend in het bestemmingsvlak. Nadere specificaties die iets zeggen over het gebruik of bouw mogelijkheden zijn aangegeven door aanduidingen. Als deze specificaties op het hele bestemmingsvlak van toepassing zijn, staan de aanduidingen achter de bestemmingsaanduiding in het bestemmingsvlak.

### 6.3 Algemene toelichting regels

De regels zijn gebaseerd op het rapport 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen' (SVBP) van 2008. Hierin zijn afspraken en aanbevelingen opgenomen met betrekking tot de opbouw en de presentatie van het bestemmingsplan (digitaal en analoog). Deze afspraken en aanbevelingen zijn op 1 januari 2010 wettelijk vastgesteld.

### 6.4 Toelichting bestemmingen

#### Wonen

Bij de bestemming wonen worden de gronden aangewezen die bestemd zijn voor wonen, tuinen en erven, bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groenvoorzieningen, water, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen.

#### Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2

Op basis van de archeologische verwachtingswaarden is de dubbelbestemming Waarde-archeologie 2 opgenomen. De gronden zijn aangewezen voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden.

## Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

Dit hoofdstuk beschrijft de onderdelen die zijn doorlopen voor het zekerstellen van de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan 'Looneind 3a te Alphen en Oude Bredasebaan 24 te Chaam'. Paragraaf 7.1 bevat de resultaten van het overleg en de reactie van gemeentezijde daarop. Op het vooroverleg gemaakte opmerkingen zijn steeds kort samengevat en vervolgens puntsgewijs beantwoord. In paragraaf 7.2 komt de economische uitvoerbaarheid aanbod.

### 7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### 7.1.1 Vooroverleg

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

#### 7.1.2 Ontwerpbestemmingsplan

De gemeente betreft de bevolking bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het ontwerpbestemmingsplan is in verband daarmee gedurende zes weken op het gemeentehuis van de gemeente Alphen-Chaam en op de website [www.alphen-chaam.nl](http://www.alphen-chaam.nl) en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) ter inzage liggen. Tijdens de periode van ter inzage legging kan door een ieder informatie worden ingewonnen en/of kunnen bij het college van burgemeester en wethouders zienswijzen naar voor worden gebracht.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 15 maart 2011 t/m 25 april 2011 ter inzage gelegen. Op 30 juni 2011 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld.

#### 7.1.3 Resultaten ontwerpbestemmingsplan

De provincie Noord-Brabant heeft een zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. De te behalen en vereiste kwaliteitsverbetering wordt voor de provincie onvoldoende gemotiveerd. Een inzichtelijke verantwoording ontbreekt waarin is onderbouwd op welke wijze de bestemmingswinst van de te realiseren woonbestemming aan het Looneind (3.800 m<sup>2</sup>) zich verhoudt tot de kwaliteitsverbetering. De provincie vraagt om een taxatie op grond van de BIV/VIV-systematiek om de waarde van de te slopen opstallen in beeld te brengen. De anterieure overeenkomst is alleen aangegaan met de initiatiefnemer, zodat niet verzekerd is dat aan de Oude Bredasebaan 24 de sloop plaatsvindt. In verband met zorgvuldig ruimtegebruik worden de bouwblokken voor de bestemmingen te groot geacht.

De reactie van de gemeente op de zienswijze is als volgt:

Over de taxatie kan het volgende opgemerkt worden. In de structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling is in hoofdstuk 6 opgenomen op welke wijze de kwaliteitsverbetering tot stand kan worden gebracht. In het geval van sloop is beargumenteerd aangegeven hoe groot de sloop dient te zijn in relatie tot het realiseren van een woning. In de Uitvoeringsregeling Buitengebied in Ontwikkeling in vergelijking met de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte dient in de gemeentelijke regeling 3x zoveel te worden gesloopt. In de provinciale regeling dienen tevens de dierrechten nog te worden doorgehaald. In beide regelingen kan er sprake zijn van een te stoppen bedrijf.

Aan het Looneind 3a wordt één woning toegevoegd. Hiervoor wordt ter plaatse en aan de Oude Bredasebaan 24 te Chaam in totaal 3.000 m<sup>2</sup> volgens de systematiek Uitvoeringsregeling Buitengebied in Ontwikkeling gesloopt. Voor asbest en onderkeldering wordt conform de sloopsubsidiesystematiek (SOBB) extra waarde toegekend in de vorm van een toeslag op de oppervlakte. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling en de uitvoeringsregeling Buitengebied in Ontwikkeling als

afzonderlijke bijlage toegevoegd. De bewijsstukken van de sloop van de bebouwing is tevens als afzonderlijke bijlage toegevoegd aan onderhavig bestemmingsplan.

De bestemmingsvlakken Wonen aan het Looneind 3a zijn beide ongeveer 3.800 m<sup>2</sup> in oppervlakte. Het bestemmingsvlak aan de Oude Bredasebaan 24 is ongeveer 4.400 m<sup>2</sup>. Deze oppervlakten zijn niet buitensporig groot in vergelijking met andere woonbestemmingen in het buitengebied. In het kader van kwaliteitsverbetering is echter wenselijk dat de omvang kleiner wordt dan de voormalige agrarische bedrijfsbestemming. Voorgesteld wordt om de oppervlakte van de woonbestemmingen terug te brengen tot 2.500 m<sup>2</sup>. De verbeelding wordt hierop aangepast.

In de zienswijze van de provincie wordt opgemerkt dat de kwaliteitsverbetering aan de Oude Bredasebaan 24 te Chaam niet is zeker gesteld, omdat de initiatiefnemer geen eigenaar is. Echter is er al op de locatie Oude Bredasebaan gesloopt, mede omdat in de anterieure overeenkomst is opgenomen dat de sloop dient plaats te vinden voor het vaststellen van het bestemmingsplan. Op deze wijze is het niet noodzakelijk dat de initiatiefnemer ook eigenaar van de slooplocatie is. De sloop kan op allerlei manieren juridisch worden geregeld.

Volgens de provincie is de landschappelijke inpassing onvoldoende in het bestemmingsplan opgenomen. In paragraaf 5.5.3 is de landschappelijke inpassing opgenomen. Deze is van toepassing op de kavel waar de nieuwe woning wordt toegevoegd. Aan de achterzijde van de kavel wordt een houtwal toegevoegd en aan de noordzijde van de kavel wordt een bomenrij toegevoegd. Een reeds bestaand bosje grenst aan deze zijde van de kavel. De betreffende houtwal wordt bestemd als Groen- Landschapselement.

## **7.2 Economische uitvoerbaarheid**

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie (Grexxwet) opgenomen. Centrale doelstelling van de Grexxwet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatie ontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 Bro is vastgesteld wat onder een bouwplan wordt verstaan. De bouw van een of meerdere hoofdgebouwen is in het betreffende artikel van de Bro opgenomen.

Een exploitatieplan dient tegelijkertijd met een bestemmingsplan te worden vastgesteld. In de Wro is tevens opgenomen, dat kan worden afgeweken van de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. Dit is o.a. het geval indien de gemeente en de initiatiefnemer een privaatrechtelijke overeenkomst hebben gesloten over de verdeling van kosten bij de grondexploitatie. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet een expliciet besluit worden genomen dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen.

De voorgestane ontwikkelingen op de locaties is een particulier initiatief. De grond is in bezit van de initiatiefnemer. Er wordt een exploitatieovereenkomst tussen gemeente en de initiatiefnemer gesloten, waardoor het niet noodzakelijk is een exploitatieplan op te stellen en waardoor de gemeente gevrijwaard is van kosten en risico's. Hierbij is vastgesteld dat het plan financieel haalbaar is.