

Toelichting

Wijzigingsplan “Altena ong. te Chaam”

Datum: 15 maart 2011
Plan identificatie: NL.IMRO.1723.wpAltena-vs02

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

Toelichting

Colofon

Titel:	Wijzigingsplan 'Altena ong. te Chaam'
Opdrachtgever:	Dhr. S. van Dongen Baarleseweg 38 4861 BT Chaam
Ontwerp:	 Minnelingsebrugstraat 4a 4885 KP ACHTMAAL Tel: 076-5990340 Fax: 076-5984675 www.schoenmakersarchitectuur.nl
Contactpersoon:	L. Schrauwen leny@schoenmakers-ontwerp.nl
Projectnummer:	100220
Rapportnummer	100220.01
Datum:	15 maart 2011

Inhoudsopgave

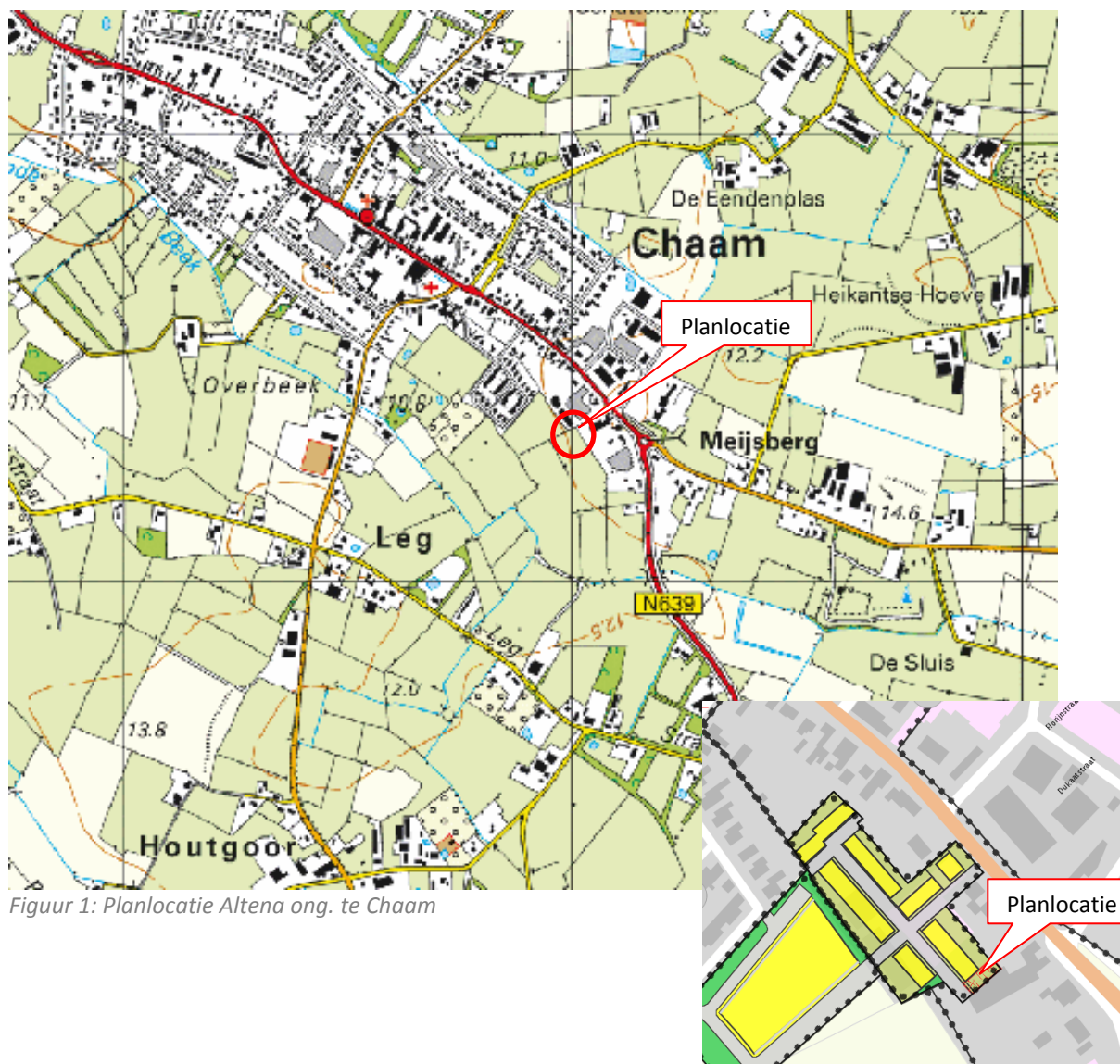
Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding.....	6
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	6
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	6
1.4	Planvorm	6
1.5	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2	Bestaande situatie	7
2.1	Ruimtelijke structuur.....	7
2.2	Functionele structuur	8
Hoofdstuk 3	Beleidskader	10
3.1	Algemeen	10
3.2	Beleid rijksniveau	10
3.3	Beleid provinciaal niveau	13
3.4	Beleid gemeentelijk niveau	17
Hoofdstuk 4	Milieuhygiënische en planologische aspecten.....	21
4.1	Geluid	21
4.2	Bodem	22
4.3	Archeologie en Cultuurhistorie	22
4.4	Hinder.....	23
4.5	Externe veiligheid	23
4.6	Waterhuishouding.....	24
4.7	Kabels en leidingen.....	24
4.8	Flora en Fauna	25
4.9	Luchtkwaliteit	25
4.10	Parkeren/ verkeer	25
4.11	Totaalbeeld aspecten	26
Hoofdstuk 5	Planbeschrijving	27
5.1	Inleiding.....	27
5.2	Algemene voorwaarden	27
5.3	Bouwplan.....	27
Hoofdstuk 6	Toelichting op de regels	28
6.1	Inleiding.....	28
6.2	Algemene toelichting verbeelding	28
6.3	Algemene toelichting regels.....	28
6.4	Toelichting bestemmingen	28
Hoofdstuk 7	Uitvoerbaarheid.....	29
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
7.2	Economische uitvoerbaarheid.....	29

Bijlagen:

- Memo, gemeente Alphen-Chaam, d.d. 31 augustus 2010

Afzonderlijke bijlagen:

- Milec Bv, Bodemonderzoek d.d. 7 mei 2010
- Kraaij Akoestisch Adviseurs, Akoestisch onderzoek, 13 december 2010



Figuur 1: Planlocatie Altena ong. te Chaam

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op de locatie Altena ong. te Chaam is het voornemen een nieuwbouw woning te realiseren. De planlocatie sluit aan op het woningbouwproject 'Heerebeemd', wat in uitvoering is.

In het bestemmingsplan 'Heerebeemd' is de planlocatie opgenomen als wro- zone wijzigingsgebied. Ter plaatse van het wijzigingsgebied zijn burgemeester en wethouders bevoegd de bestemming te wijzigen in de bestemming 'wonen' onder de gestelde voorwaarden.

De voorliggende rapportage heeft als doel een onderbouwing te vormen voor het wijzigingsplan 'Altena ong. te Chaam'. In de onderbouwing worden de opgestelde voorwaarden volgens het bestemmingsplan behandeld.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

De locatie ligt in de nog in oprichting zijnde nieuwbouwwijk 'Heerebeemd' aan de Altena ong. te Chaam. Chaam maakt deel uit van de gemeente Alpen-Chaam. De planlocatie is kadastraal bekend onder de kadastrale gemeente CHA, sectie C, nummer 416. De planlocatie is in figuur 1 weergegeven.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Op het plangebied is het bestemmingsplan 'Heerebeemd' van kracht. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 18 november 2009 en is onherroepelijk geworden op 20 april 2010.

1.4 Planvorm

Het wijzigingsplan 'Altena ong. te Chaam' is vervat in een verbeelding en regels en gaat vergezeld met een toelichting.

Verbeelding

Op de verbeelding, bestaande uit 1 blad met het nummer NL.IMRO.1723.wpAltena-vs02, 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 1:250.

Regels

De regels bestaan uit twee hoofdstukken: inleidende 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.

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

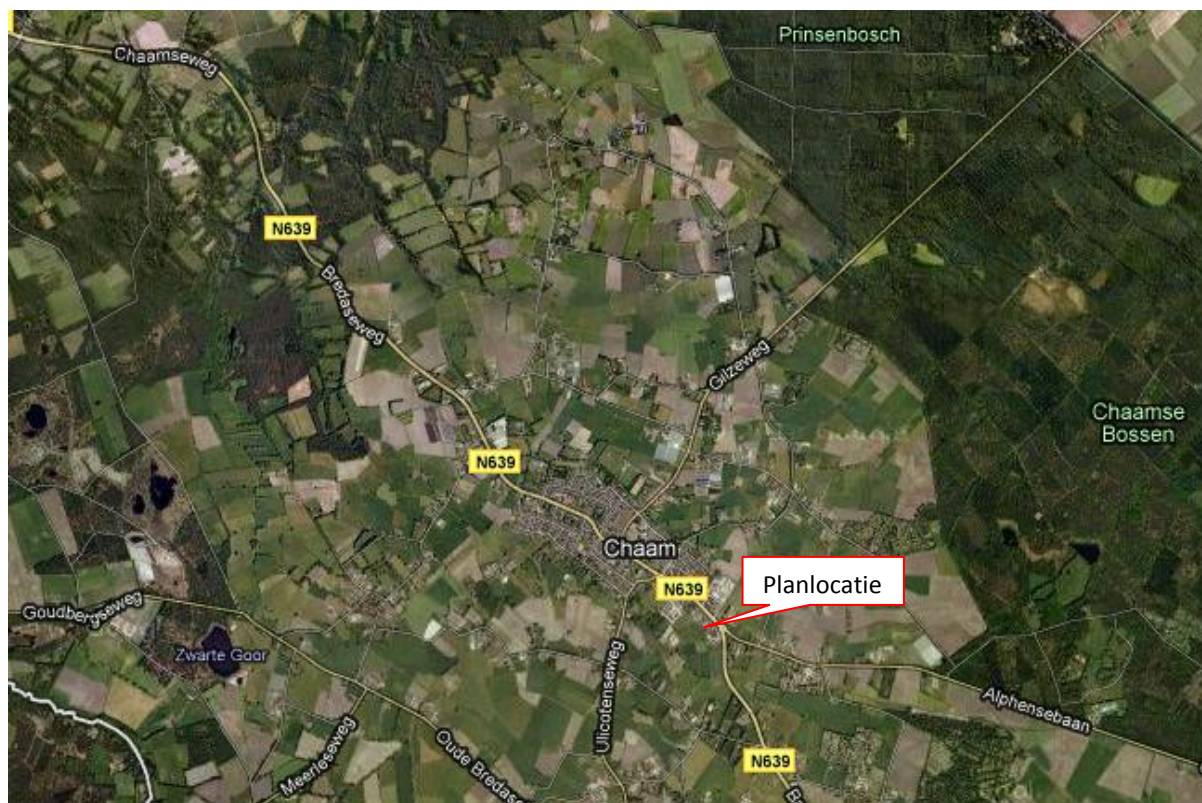
2.1.1 Verkeersstructuur

De planlocatie is gelegen aan de weg Altena. Deze weg sluit via de Heerebeemd aan op de Baarleseweg (met rood aangegeven op figuur 2). De Baarleseweg is de hoofdstraat van de kern Chaam en geeft in zuidoostelijke richting ontsluiting aan de kern Baarle-Nassau.



Figuur 2: Verkeersstructuur Altena ong.

2.1.2 Groenstructuur



Figuur 3: Groenstructuur Altena ong.

De locatie is gelegen aan de rand van het dorp Chaam, met daaromheen het agrarisch gebied.

2.1.3 Bebouwingsstructuur

In het dorp Chaam is langs de Baarleseweg voornamelijk lintbebouwing aanwezig. Op verschillende plaatsen zijn achter deze oorspronkelijke lintbebouwing planmatig opgezette woonwijken ontstaan. Dit is ook het geval bij plan 'Heerebeemd' dat ten zuidoosten van de kern Chaam ligt. In figuur 4 is een groot deel van plan 'Heerebeemd' met rode stippellijn aangegeven.



Figuur 4: Bebouwingsstructuur Altena ong.

2.2 Functionele structuur

2.2.1 Wonen

De functie wonen is veelal in de omgeving van de planlocatie aanwezig in de vorm van eengezinswoningen.

2.2.2 Maatschappelijke voorzieningen

Dichtstbijzijnde maatschappelijke voorziening is het VVV-kantoor aan het Raadhuisplein 2. Dit ligt op een afstand van ca. 400 meter van de planlocatie. In het centrum van Chaam zijn de maatschappelijke voorzieningen gecentraliseerd.

2.2.3 Bedrijven, horeca en detailhandel

In directe nabijheid van de planlocatie komt geen horeca voor. Er bevinden zich wel diverse (detailhandel) bedrijven in de buurt van de planlocatie, te weten:

- | | | |
|-------------------|--------------|---|
| • Baarleseweg 29A | Bedrijf | Glashandel van der Scheer |
| • Baarleseweg 31 | Detailhandel | Textielhal Kojien |
| • Baarleseweg 37 | Detailhandel | Antiek 't Looiershuis |
| • Baarleseweg 37A | Bedrijf | Reflex Spiegels B.V. |
| • Baarleseweg 40A | Bedrijf | Martens Recycling, Bos- en Boomverzorging |
| • Baarleseweg 44 | Detailhandel | Magra Meubelen/ Martens Gallery |

In figuur 5 is de functionele structuur van de omgeving van het plangebied weergegeven.



Figuur 5: Functionele structuur omgeving planlocatie

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Algemeen

Bij het opstellen van een wijzigingsplan worden de beleidskaders van Europa, het rijk, de provincie en de gemeente uiteengezet. Dit hoofdstuk beschrijft de relevante beleidskaders waarbinnen de ontwikkeling past.

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 wordt 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 het 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.

De ontwikkeling van de nieuwbouw woning op de planlocatie heeft in positieve zin invloed op de leefomgeving. Het voormalig bedrijfsterrein van Maproplast maakt namelijk plaats voor een woonomgeving in de bebouwde kom door de realisatie van nieuwbouwwijk Heerebeemd, waar de planlocatie op aansluit.

3.2.2 *Nota Wonen*

De Nota Wonen is een visie op het wonen in de 21^e eeuw, waarin de burger centraal wordt gesteld. Overheid en markt werken daarbij, elk vanuit eigen verantwoordelijkheid, samen bij de uitvoering van het woonbeleid. Daarbij wordt veel aandacht besteed aan de individualisering van de samenleving. Als basis voor de transacties tussen de partijen gaat het om het principe van prestatie en tegenprestatie. Echter wil dit niet zeggen dat er geen wetgeving noodzakelijk meer is.

In de Nota wonen is het vergroten van zeggenschap over woning en woonomgeving een van de vijf kernthema's. Hierin wordt beschreven dat het aandeel eigenwoningbezit fors omhoog moet en dat ook de mogelijkheid voor het particulier opdrachtgeverschap individueel of in kleine verbanden in omvang moet zijn afgestemd op de behoefte daaraan, zowel op nieuwbouwlocaties als op locaties in de bestaande voorraad. De geplande nieuwbouw woning past daarom binnen het beleid van de Nota Wonen.

3.2.3 *Nationaal Milieubeleidsplan 4*

Met het Nationaal Milieubeleidsplan 4 uit juni 2001 wordt een nieuwe beleidscyclus gestart, met een over meerdere decennia vol te houden pad van transitie naar duurzaamheid.

De verschillende transacties zijn ondergebracht in drie clusters:

- transitie naar duurzame energiehuishouding;
- transitie naar een duurzaam gebruik van biodiversiteit en hulpbronnen;
- transitie naar duurzame landbouw.

Dit NMP 4 beoogt het permanente proces van verbetering te versterken door integrale oplossingen in ontwikkelingen voor hier en nu, voor elders en later. De kwaliteit van de leefomgeving wordt bepaald door het aanbod van woningen, werkgelegenheid, winkels en andere voorzieningen in de omgeving of door de aanwezigheid van groen, natuur, ruimte en afwisseling van karakteristieke gebieden. Ook blijkt de waardering van het stedelijk gebied steeds meer gekoppeld te worden aan de waardering van het landelijk gebied en omgekeerd. Het milieubeleid draagt echter ook bij aan de kwaliteit van de leefomgeving. Milieu en ruimtelijke ordening raken steeds meer verweven. Milieubeleid en ruimtelijk beleid moeten elkaar dan ook versterken.

Het uitgangspunt is dat de verantwoordelijkheid voor het definiëren en realiseren van milieukwaliteit en de uitvoering van het beleid op het meest passende bestuursniveau komt te liggen.

3.2.4 Cultuurhistorie

Wet op de Archeologische Monumentenzorg (nota belvédère)

De nota belvédère is een gezamenlijk beleidsstuk van de ministeries van LNV, OC&W en VROM.

In de nota belvédère staat de instandhouding, versterking en verdere ontwikkeling van de cultuurhistorische identiteit bij ruimtelijke aanpassingen centraal. Hiertoe wordt een ontwikkelingsgerichte benadering voorgestaan, die bestaande kwaliteiten als vertrekpunt hanteert en deze combineert met een beschrijving van de recente cultuurgeschiedenis, dynamiek en ontwikkelingspotenties van een gebied. Zowel het plangebied als de gebieden daaromheen zijn niet gelegen in een gebied aangewezen binnen de 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.

3.2.5 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

Op Europees en nationaal niveau heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de verplichte 'watertoets'. Deze watertoets vormt een waarborg voor de inbreng van water in de ruimtelijke ordening. Sinds 2001 wordt de watertoets toegepast op plannen die gevolgen voor de waterhuishouding kunnen hebben. Een watertoets is verplicht als het gaat om een functieverandering en/ of bestemmingswijziging.

Op basis van informatie en randvoorwaarden vanuit waterbeheerders, het waterbeleid en relevante bodemgegevens worden de verschillende wateraspecten uitgewerkt in een waterparagraaf. De waterparagraaf beschrijft het huidige watersysteem alsmede de mogelijkheden en randvoorwaarden voor het toekomstig watersysteem. De waterparagraaf is afgestemd met de waterbeheerder en vervolgens verwerkt in de plantoetsing.

Europese Kaderrichtlijn Water (KRW)

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.

3.2.6 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.

3.2.7 Milieu

Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen

Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het BEVI legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein.

Bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, lpg-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Het besluit verplicht gemeenten risicovolle situaties van inrichtingen ten opzichte van kwetsbare bestemmingen binnen 3 jaar te saneren als het plaatsgebonden risico hoger is dan 10^{-6} voor 2010. Krachtens het BEVI moeten alle besluiten in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet op de Ruimtelijke Ordening integrale aspecten van externe veiligheid afwegen.

Wet Luchtkwaliteit

De 'Wet Luchtkwaliteit' is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het 'Besluit Luchtkwaliteit 2005'. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- Negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- Mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De grenswaarden zijn gebaseerd op de dochterrichtlijnen van de EU. De rijksoverheid, de provincies en gemeenten zijn gezamenlijk verantwoordelijk om de gestelde grenswaarden overal in het land te realiseren.

Wet geluidhinder

Op 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder (Wgh) in werking getreden. De Wet geluidhinder kent van oudsher een systeem van voorkeursgrenswaarden en hogere grenswaarden. In de gewijzigde Wgh wordt het vaststellen van hogere grenswaarden (op enkele uitzonderingen na) gedecentraliseerd naar de gemeente.

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 blijft wel in stand. Deel C beschrijft de concrete ontwikkelprojecten Logistiek Park Moerdijk en Agro-Foodcluster (AFC) West-Brabant.

Deel C heeft geen betrekking op de voorgestane planontwikkeling.

3.3.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant

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

De provincie heeft als sturingsfilosofie 'samenwerken aan kwaliteit': samen met andere overheden, marktpartijen en maatschappelijke organisaties vormgeven aan een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant. Daarbij respecteert de provincie ieders rol. De provincie onderscheidt de volgende vijf rollen:

1. Ontwikkelen

De provincie focust in haar ontwikkelingsgerichte rol op een aantal thematische opgaven en op een aantal gebieden. In gebieden waar sprake is van grote ruimtelijke dynamiek, botsende belangen en waar de ontwikkelingen een (inter)provinciale impact hebben, kiest de provincie voor een actieve rol.

2. Ordenen

De provincie wil de duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant ordenen in *robuuste ruimtelijke structuren*. Dit zijn de groenblauwe-, de agrarische-, de stedelijke- en de infrastructuur.

3. Beschermen

De provincie wil belangrijke en onvervangbare waarden beschermen. Voor de Ecologische Hoofdstructuur, de cultuur- en aardkundige waarden en de bescherming van de kernkwaliteiten in de nationale landschappen in Noord-Brabant stelt de provincie een beschermingsregiem op.

4. Regionaal samenwerken

De provincie kiest voor regionale samenwerking en afstemming *in vier regio's*. De provincie stimuleert de samenwerking tussen de gemeenten, Rijk en waterschappen in deze regio's en legt afspraken vast in een strategische regionale agenda.

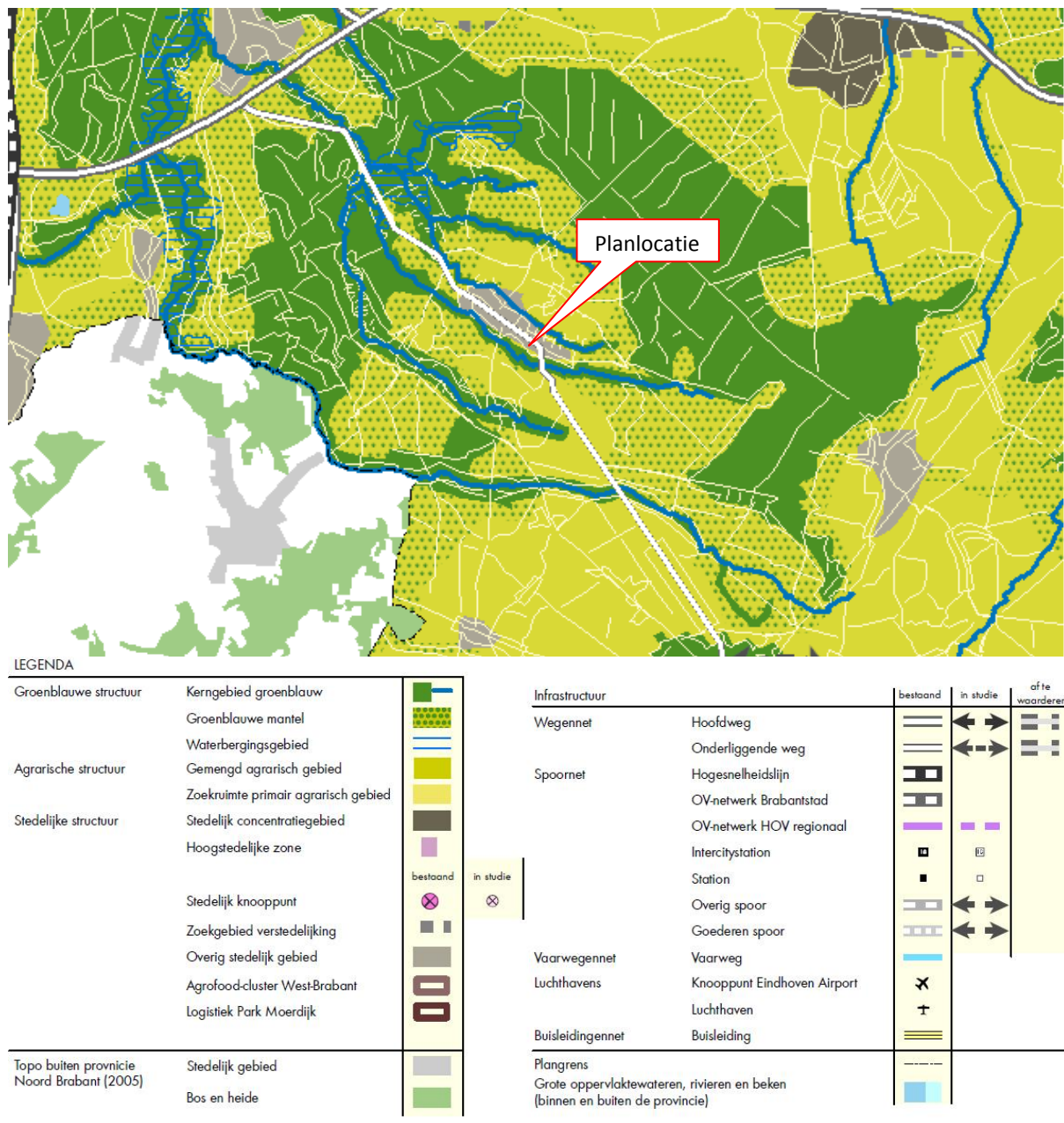
5. Stimuleren

Bij ruimtelijke ontwikkelingen gaat het niet alleen om de vraag waar welke ontwikkelingen gewenst zijn. Het gaat daarbij ook om de balans tussen de verschillende belangen, functies en kwaliteiten in een gebied. De provincie wil dat ontwikkelingen bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Brabant.

Uit figuur 6 blijkt dat de locatie is gelegen in het overig stedelijk gebied. De provincie wil in het overig stedelijk gebied het volgende bereiken:

1. concentratie van verstedelijking
2. zorgvuldig ruimtegebruik
3. meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit
4. betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur
5. versterking van de economische kennisclusters

Door inbreiding van het plan in nieuwbouwwijk Heerebeemd wordt wonen zoveel mogelijk in de kern van Chaam geconcentreerd. Hierop sluit het aan op de beleidskaders van de provincie.



Figuur 6: Uitsnede Structurenkaart, Structuurvisie RO, 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 staan 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 in het algemeen voor gemeenten en in de meeste gevallen niet voor burgers.

De verordening fase 1 bevat regels voor:

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

In figuur 7 zijn de uitsneden van de bijbehorende kaarten van de Verordening Ruimte fase 1 weergegeven. Uit de kaarten blijkt dat de planlocatie in een extensiveringsgebied ligt. Daarnaast ligt het aan de rand van een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling en een bestaand stedelijk gebied.

3.3.4 Verordening Ruimte fase 2

Gedeputeerde Staten hebben op 1 juni 2010 het ontwerp van de Verordening Ruimte fase 2 vastgesteld. Dit ontwerp doorloopt de inspraak- en overlegprocedure, zoals deze is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening en de Provinciewet.

In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO), die op 1 oktober 2010 door Gedeputeerde Staten is vastgesteld, 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.

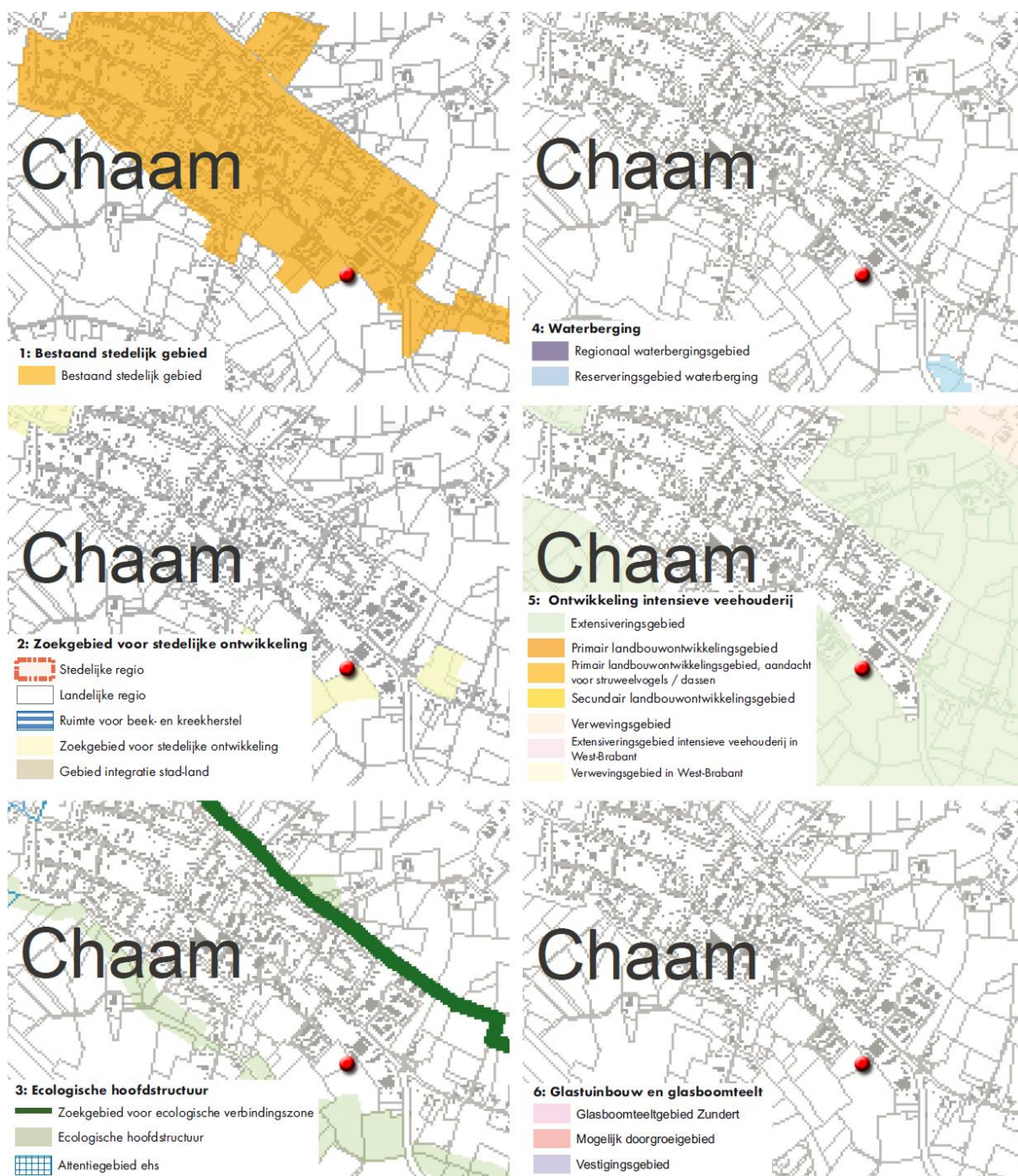
Inhoud van de Verordening Ruimte fase 2 op hoofdlijnen:

Aanvulling op algemene regeling: zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit;

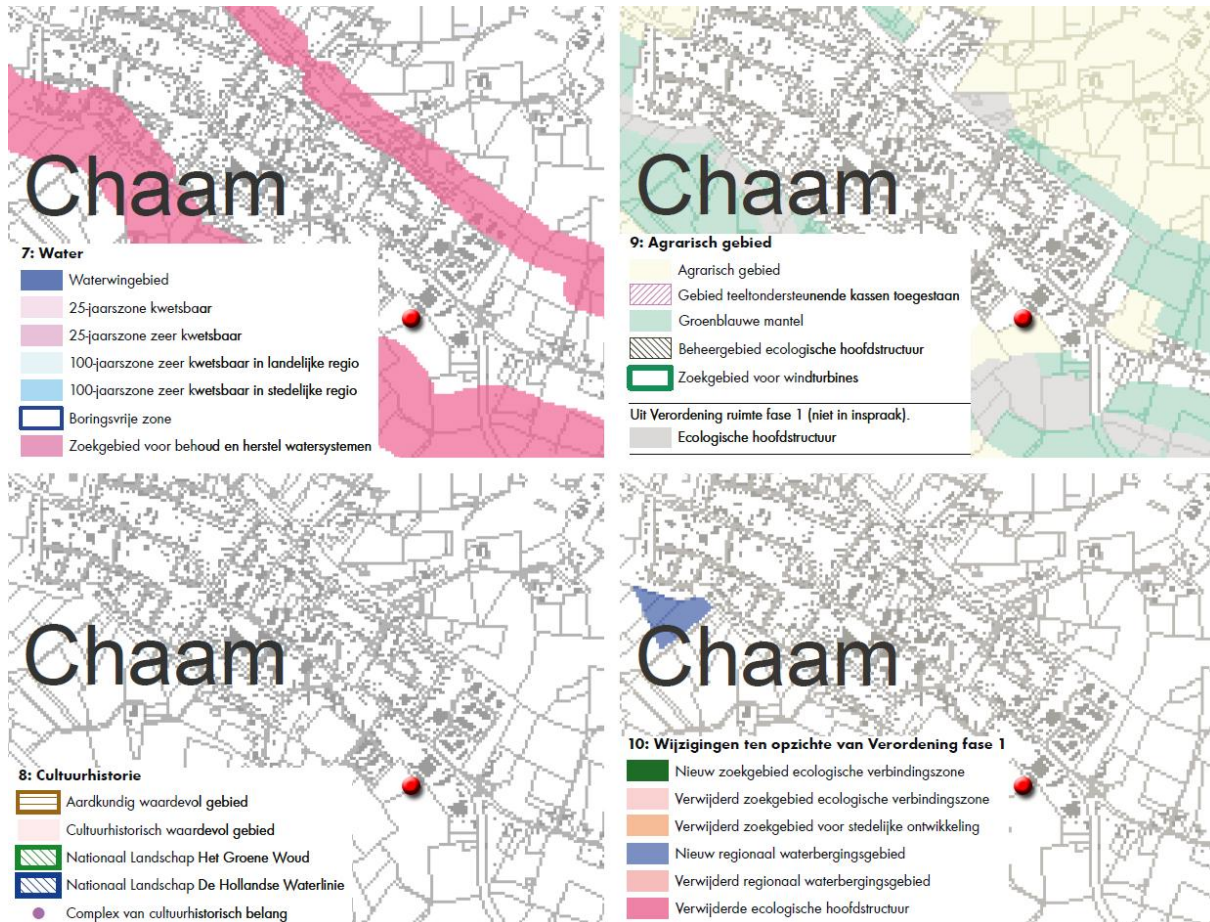
- landschapsinvesteringsregeling;
- aanvulling op stedelijke ontwikkeling: regeling voor windturbines en regels voor bovenregionale detailhandel en leisurevoorzieningen;
- aanvulling op regeling EHS: regels inzake compensatie;
- diverse wateronderwerpen vanuit het provinciaal Waterplan;
- aanvulling 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 8 zijn de uitsneden van de bijbehorende kaarten van de Verordening Ruimte fase 2 weergegeven. Uit de kaarten blijkt dat de planlocatie geen aanduiding heeft. De Verordening Ruimte fase 2 heeft geen invloed op de voorgestane planontwikkeling.

Provinciale Staten zullen de Verordening Ruimte fase 2 naar verwachting in december 2010 vaststellen.



Figuur 7: Uitsneden kaarten behorende bij de Verordening Ruimte fase 1, provincie Noord-Brabant



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

3.4 Beleid gemeentelijk niveau

3.4.1 StructuurvisiePlus Alphen-Chaam 2001

De Structuurvisie Plus 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”. Eén van de plandoeleinden is een niet-verstedelijkt landschap met leefbare kernen van bescheiden omvang te bewerkstelligen, waarbij voldoende ruimte is voor wonen en werken.

Wat betreft de drie dorpen is het in stand houden van de leefbaarheid van belang (beschikbaarheid en/of bereikbaarheid basisvoorzieningen). Bij de kern Chaam heeft men de wens om voor de eigen groei te kunnen bouwen. Wat betreft het kwantitatief woningbouwprogramma geldt de verdeling: Chaam 45%, Alphen 45%, Galder 10%.

Door in te breiden, herstructureren, compact bouwen en meervoudig ruimtegebruik en het combineren van de functies wonen, werk en zorg, wil de gemeente de bestaande ruimte binnen de kommen van Alphen en Chaam optimaal benutten.

In de beleidslijnen van de StructuurvisiePlus van Alphen-Chaam past de voorgestane ontwikkeling. De ontwikkeling betreft een inbreiding in de kern Chaam. De gemeente heeft het voornemen de kom van de kern Chaam zo optimaal mogelijk te benutten, de ontwikkeling sluit hier naadloos op aan.

3.4.2 Notitie 'Inbreidingslocaties, gemeente Alphen-Chaam', augustus 2007

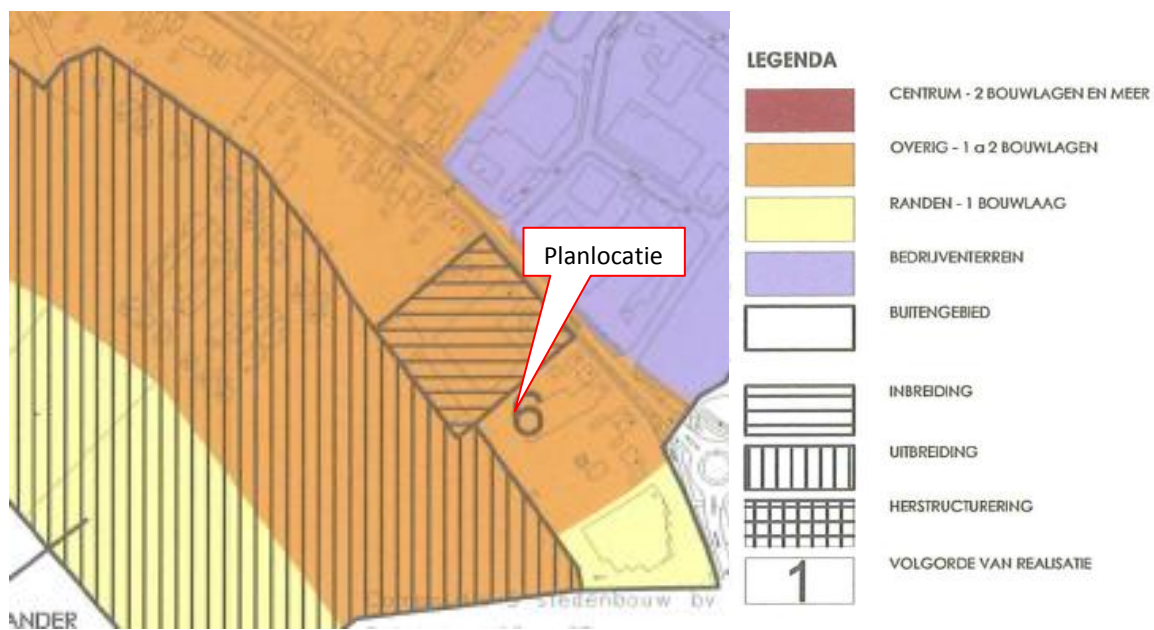
De Notitie 'Inbreidingslocatie, gemeente Alphen-Chaam' is opgesteld om als afwegingskader voor inbreidingslocaties c.q.- projecten binnen de gemeente en waarin de verschillende projecten in een prioriteitslijst kan worden opgenomen.

Op de kaart 'Inbreidingslocaties Chaam' is aangegeven: binnen de contour ligt het bestaande en nog de komende jaren te ontwikkelen bebouwd gebied. Woningbouw is hier nog mogelijk:

- In het uitbreidingsplan Den Brabander (conform het bestemmingsplan en het structuurplan);
- Eventueel binnen de te revitaliseren plandelen Eekhof en Withagen (grotendeels vervanging van bestaande woningen, er kunnen per saldo echter ook meer of minder woningen worden gerealiseerd dan in de huidige situatie);
- Eventueel binnen zogenaamde inbreidingslocaties indien voldaan wordt aan de criteria die daarvoor in deze nota zijn geformuleerd, getoetst wordt het afwegingskader en de prioriteitstelling.

De locatie sluit aan bij plan Heerebeemd fase 1 (een inbreidingslocatie), zie figuur 9. Mogelijk wordt in de toekomst als aansluiting op Heerebeemd fase 1 plan Heerebeemd fase 2 uitgevoerd.

Doordat de voorgestane planlocatie is opgenomen in de notitie inbreidingslocatie en beoordeeld is als kansrijk gebied, past het plan in het ruimtelijke beleidskader van de gemeente Alphen-Chaam.



Figuur 9: Uitsnede verbeelding, Inbreidingslocaties Gemeente Alphen-Chaam

3.4.3 Woonvisie gemeente Alphen-Chaam, 2005

In december 2005 heeft de gemeenteraad van Alphen-Chaam de 'Woonvisie 2005-2014' vastgesteld. De woonvisie gaat over wonen in brede zin. Naast een voldoende aantal en kwalitatief passende woningen gaat het om de relaties tussen wonen en leefbaarheid, wonen en zorg, etc. In de visie worden, op basis van een analyse en toekomstverwachting van de woningmarkt in de gemeente, belangrijke beleidsmatige keuzes gemaakt. De belangrijkste beleidspunten zijn hierbij:

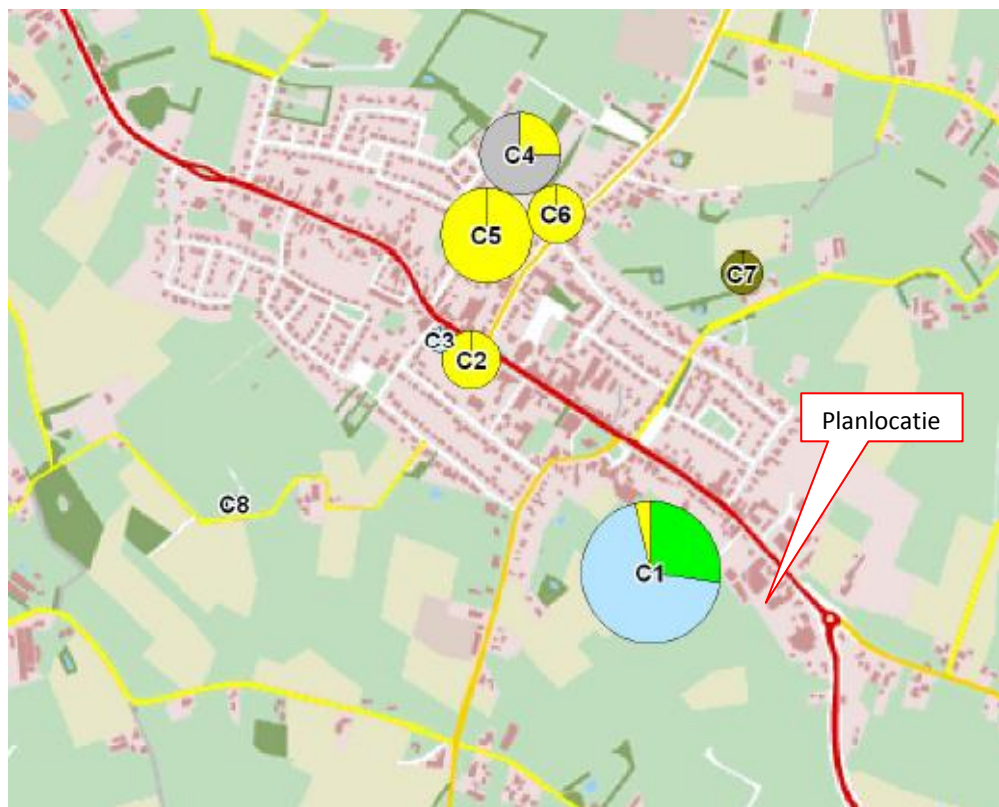
- Alphen-Chaam bouwt voor de eigen behoefte in brede zin: dit betekent inspelen op de vraag voortkomend uit de autonome bevolkingsontwikkeling en voor mensen die de gemeente de afgelopen jaren hebben verlaten vanwege gebrek aan passende woningen of woonzorgcombinaties. De gemeente wil noodgedwongen vertrek vanwege ontreken van huisvesting in de toekomst voorkomen.
- gewerkt wordt aan vitale kernen, waarin het goed wonen is voor een iedereen. In Chaam is nadrukkelijk een impuls voor starters benodigd.

- de gemeente zet strategisch in op enkele doelgroepen: starters en senioren.

De bovengenoemde keuzes in de Woonvisie hebben geresulteerd in een programmering voor herstructurering en nieuwbouw. Het programma heeft betrekking op de doelgroepen, de verdeling van huur en koop, prijsklassen, woningtypes en wonen met zorg. Het bouwprogramma van Chaam is weergegeven in figuur 10.

De woonvisie biedt ruimte voor fluctuaties in ruimte en tijd. Met regelmaat zal hiervoor gekeken worden of de woonvisie nog actueel genoeg is.

Het onderhavige plan sluit aan op de woonvisie doordat de nieuw te bouwen woning te gebruiken zal zijn door diverse doelgroepen, waaronder bijvoorbeeld doorstromers (tot 55 jaar) en senioren.



		Ambitie zelfstandige woningen	Ambitie beschermd en intramuraal wonen	Starters	Kleine huishoudens <55jr	Gezinnen	Senioren	Zorgvragers	Becoorde woningtypen
Chaam									
C1	Den Brabander	106	0						Eengezins, alle typen, huur en koop, nultreden
C2	Brouwerij	25	0						Nultreden
C3	Diversen / dorpskern	20	0						Mix, nadruk op nultreden
C4	WoZoCo	11	32						Intramuraal
C5	Eekhof	52	0						Nultreden (inclusief verzorgd wonen)
C6	Withagen	22	0						Nultreden (inclusief verzorgd wonen)
C7	Kerkdreef / De Schans	0	13						Beschermd
C8	Buitengebied	2	0						Vrijstaand eengezins koop
Totaal		238	45						

Figuur 10: Locaties tussen 2005 en 2014, strategie voor woningtype en doelgroep, Woonvisie 2005-2014

3.4.4 Welstandsnota Alphen-Chaam

Met de Welstandsnota wordt getracht om met zo min mogelijk eisen, waarmee toch de kwaliteit van de gebouwde omgeving kan worden bewaakt, zoveel mogelijk eenduidigheid richting de burger te bieden alsmede rechtsgelijkheid. In de nota is gekozen voor een gebiedsgerichte aanpak, waarbij gebieden die duidelijk meer aandacht nodig hebben gezien bestaande waarden (zoals historische dorpskernen en landgoederen), ook aan hogere eisen worden getoetst. In de nota wordt aangegeven aan welke criteria de plannen getoetst worden en op welke accenten er in bepaalde gebieden of bij bijzondere objecten wordt gelet.

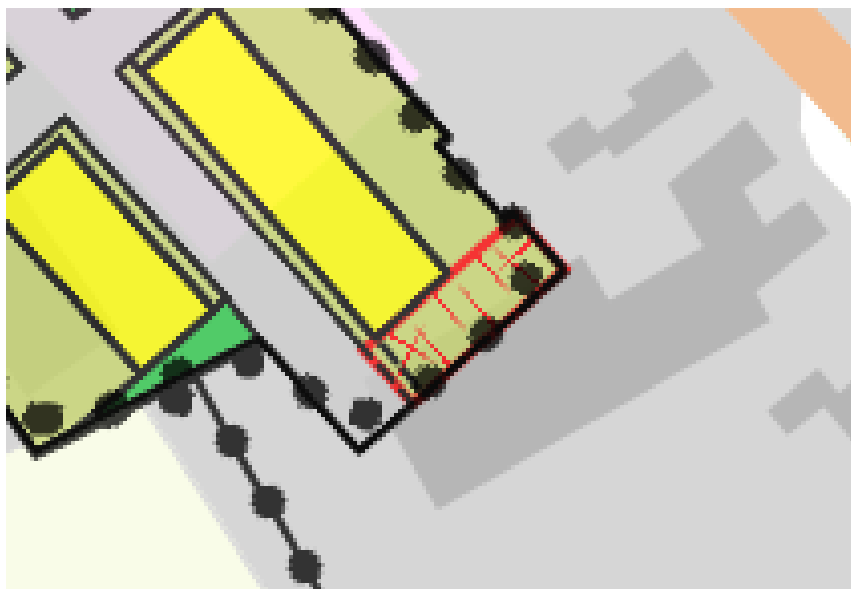
De 'Welstandsnota Alphen-Chaam' bestaat uit twee delen: een toelichting op het welstandsbeleid in de gemeente Alphen-Chaam en welstandsprocedures (Deel I) en de welstandscriteria (Deel II).

Voor het onderhavige plan geldt een BASIS-niveau van welstand. Bij het BASIS-niveau van welstand wordt de toets door welstandstoezicht beperkt tot die aspecten die te maken hebben met de situering van het bouwwerk (rooilijn, zijdelingse afstand, oriëntatie), de hoofdvormen van het bouwwerk (bouwmassa, bouwhoogte, kapvorm en kaprichting), de schaal en geleding van het gebouw, het overwegende materiaalgebruik en de gebruikte kleurtoon. De toets is vooral gericht op het gebouw als geheel in relatie tot zijn omgeving. Het welstandstoezicht is in deze gebieden beperkt tot het handhaven van de basiskwaliteiten.

3.4.5 Bestemmingsplannen

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Heerebeemd' en heeft in dit vigerende bestemmingsplan de bestemming 'tuin' met de planlocatie aangemerkt als 'wro-zone wijzigingsgebied'. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de 'wro-zone wijzigingsgebied' het plan te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. In artikel 11.2 van het bestemmingsplan 'Heerebeemd' zijn de gestelde voorwaarden opgenomen. De voorwaarden zijn:

- de wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend toegepast worden om 1 vrijstaande woning toe te staan;
- de bouw- en goothoogte mag respectievelijk maximaal 10,5 m en 7 m bedragen;
- het bebouwingspercentage mag maximaal 60% van het bouwperceel bedragen;
- er mogen geen bezwaren vanuit milieukwaliteit tegen de wijziging bestaan;
- voorzien dient er te worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.



Figuur 11: Uitsnede bestemmingsplankaart 'Heerebeemd'

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 dit hoofdstuk nader wordt ingegaan zijn:

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

4.1 Geluid

In de zin van de Wet geluidhinder zijn woningen geluidsgevoelige bestemmingen. De wet biedt bescherming aan geluidsgevoelige objecten tegen geluidshinder van wegverkeerslawaaai, spoorweglawaaai en industrielawaaai door middel van zonering.

Wegverkeerslawaaai

Op de planlocatie is wegverkeerslawaaai van toepassing. Voor het stedelijk gebied geldt een maximale grenswaarde van 63 dB voor de geluidsbelasting op het bouwblok.

Door Kraaij Akoestisch Adviesbureau is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het wegverkeerslawaaai. Het rapport is als afzonderlijke bijlage toegevoegd aan het onderhavige plan.

Uit het onderzoek blijkt dat de hoogst berekende geluidbelasting bedraagt 46 dB op 1^e verdieping van de achtergevel van de nieuwbouwwoning. De geluidbelasting op de begane grond is berekend op 43 dB op de achtergevel van de woning en 44 dB op de achtergevel van de aanbouw van de woning.

De geluidbelasting op de voorgevel bedraagt ten hoogst 37 dB en op de rechter zijgevel is de hoogst berekende geluidbelasting 42 dB.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de hoogst berekende geluidbelasting 46 dB betreft vanwege wegverkeer op de N639/Baarleseweg. Er vindt dus geen overschrijding plaats van de voorkeurgrenswaarde van 48 dB als gevolg van het wegverkeer. Verdere maatregelen om de geluidbelasting te reduceren zijn dan ook niet noodzakelijk.

De gecumuleerde geluidbelasting op de gevels in maximaal 51 dB, exclusief aftrek ingevolge art. 110g van de Wgh. Aangezien de minimumeis voor de karakteristieke geluidwering volgens het Bouwbesluit 20 dB is, zal altijd voldaan worden aan het binnenniveau van 33 dB ($51 - 33 = 18$ dB = benodigde geluidwering). Een berekening naar de karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie is dus niet noodzakelijk.

Industrielawaaai

Aan de hand van een controle door de gemeente Alphen-Chaam aan de Baarleseweg 40a te Chaam kan worden geconcludeerd dat er binnen de inrichting geen sprake zal zijn van het overschrijden van de geluidsvoorschriften gezien de kleinschaligheid aan werkzaamheden en omdat de machines bij derden worden ingezet.

De brief van de gemeente Alphen- Chaam met daarin de bevindingen van de controle aan de Baarleseweg 40a te Chaam is als bijlage toegevoegd aan het onderhavige plan.

4.2 Bodem

In mei 2010 heeft Milec een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van de verkregen resultaten kan geconcludeerd worden dat op de bemonsterde locaties in de bodem voor de geplande bouwactiviteiten en het toekomstige gebruik vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen belemmeringen of risico's heeft aangetoond.

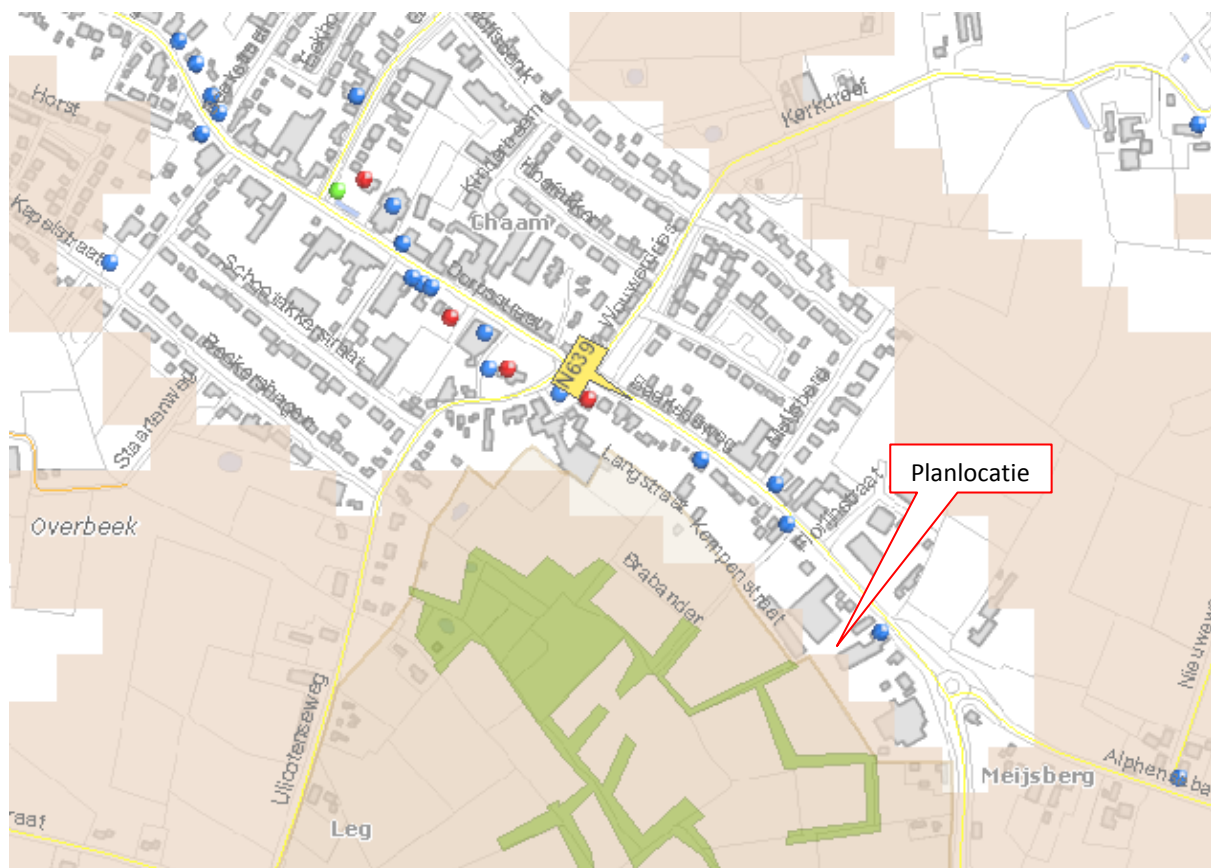
Het bodemonderzoek is als afzonderlijke bijlage toegevoegd aan het onderhavige plan.

4.3 Archeologie en Cultuurhistorie

Archeologie

Bij de nieuwe ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 van de Provincie Noord-Brabant staat aangegeven welke archeologische en cultuurhistorische waarden (in potentie) aanwezig zijn.

Met betrekking tot archeologische waarden wordt op de CHW 2010 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 CHW 2010 een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde hebben gekregen dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.





Figuur 11: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 (CHW), provincie Noord-Brabant

In figuur 11 is de CHW weergegeven. Hierop is te zien dat de planlocatie in een gebied ligt met een lage archeologische verwachtingswaarde. Het is dus hoogst onwaarschijnlijk dat er voorwerpen van archeologische waarde gevonden zullen worden. Het is dan ook aannemelijk dat er vanuit archeologisch oogpunt geen belemmeringen te verwachten zijn. 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

Aan de locatie zelf worden op de Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 van de provincie Noord-Brabant geen cultuurhistorische waarden toegekend. Tevens zijn in de nabijheid van de voorgestane locatie geen cultuurhistorische elementen aanwezig. Vanuit cultuurhistorisch opzicht zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van het bouwplan.

Tijdens de uitvoering van plan 'Heerebeemd' zijn geen archeologische en cultuurhistorische waardevolle vondsten gedaan.

4.4 Hinder

In de directe omgeving van het plangebied is één bedrijf gelegen. Dit bedrijf is gevestigd aan de Baarleseweg 40A en omvat een houtbewerkingbedrijf. In de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG wordt voor het voorgestane bedrijf een richtafstand van 30 meter gehanteerd. De geplande woning valt binnen deze 30 meter.

Aan de hand van een controle door de gemeente Alphen-Chaam aan de Baarleseweg 40a te Chaam kan worden geconcludeerd dat er binnen de inrichting geen sprake zal zijn van het overschrijden van de geluidsvoorschriften gezien de kleinschaligheid aan werkzaamheden en omdat de machines bij derden worden ingezet.

De brief van de gemeente Alphen- Chaam met daarin de bevindingen van de controle aan de Baarleseweg 40a te Chaam is als bijlage toegevoegd aan het onderhavige plan.

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.

Dichtstbijzijnde inrichting is BP Station Michielsen (zie figuur 12). De planlocatie ligt op een afstand van ca. 120 meter van de risicocontourlijn 10-6/jr. Dit betekent dat er geen beperkingen zijn met betrekking tot de veiligheid van de te realiseren woning.



Figuur 12: Uitsnede Risicokaart Nederland, provincie Noord-Brabant

4.6 Waterhuishouding

Grondwaterbeschermingsgebied

Het plangebied is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied en/of waterwingebied en er 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 zal hiermee afnemen, wat uit het oogpunt van milieu een positieve ontwikkeling betekent.

Voor de geprojecteerde bebouwing geldt derhalve dat het realiseren van een gescheiden stelsel uitgangspunt is. Het huishoudelijke afvalwater van de geprojecteerde bebouwing wordt aangesloten op het bestaande gescheiden rioolstelsel van nieuwbouwwijk 'Heerebeemd'. Het hemelwater wordt op de planlocatie opgevangen en vervoerd naar de infiltratiesloot. Hierna wordt het afgevoerd naar een retentievijver.

Het waterschap is geen voorstander van het toepassen van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Bij voorkeur het gebruik hiervan reguleren.

Watertoets

De toename van het verhard oppervlak bedraagt minder dan 2000 m², er is een toename van ca. 200 m² aan verhard oppervlak (bebouwing en straatwerk). Een watertoets is niet noodzakelijk. In figuur 13 is een overzicht van de toekomstige bebouwing weergegeven.

4.7 Kabels en leidingen

Op of in de directe nabijheid van de locatie waar de nieuwbouw woning wordt voorgestaan, zijn geen transportleidingen dan wel andere belangrijke kabels en leidingen gelegen, welke de realisatie kunnen

belemmeren. Middels een KLIC-melding zullen de overige kabels en leidingen in beeld gebracht kunnen worden.

4.8 Flora en Fauna

Achter de inbreidingslocatie 'Heerebeemd' heeft de gemeente Alphen-Chaam voor de uitbreidingslocatie 'Den Brabander fase 1' een flora en fauna onderzoek laten uitvoeren. Voor het bouwplan Den Brabander fase 2 is een ontheffing verleend. Nader onderzoek naar flora en fauna wordt niet nodig geacht.

4.9 Luchtkwaliteit

De 'Wet Luchtkwaliteit' is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het 'Besluit Luchtkwaliteit 2005'. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om: negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De grenswaarden zijn gebaseerd op de dochterrichtlijnen van de EU. De rijksoverheid, de provincies en gemeenten zijn gezamenlijk verantwoordelijk om de gestelde grenswaarden overal in het land te realiseren.

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/m³ 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.

De extra woning, welke ten opzichte van de huidige situatie wordt toegevoegd, zal niet resulteren in een significante toename van het verkeer op Altena te Chaam. Voor het onderhavige plan is de grens van 3 % geldig. De extra verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwe woning 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.

4.10 Parkeren/ verkeer

Parkeren

Voor parkeren worden de normen van de gemeente Alphen-Chaam gehanteerd. De parkeernormen voor de twee-onder-één kapwoningen en vrijstaande woningen bedraagt 1,8 pp/pw, waarvan 1 op eigen terrein. Er zal op eigen terrein 1 minimaal parkeerplaats aanwezig zijn. In de directe omgeving zijn ook voldoende parkeervoorzieningen aanwezig, waardoor aan de gestelde parkeernorm voldaan kan worden.

Verkeersbewegingen

De verkeersbewegingen nemen toe ten opzichte van de bestaande situatie, maar dat zal in beperkte mate zijn.

4.11 Totaalbeeld aspecten

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

Hoofdstuk 5 Planbeschrijving

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een planbeschrijving van het voorgenomen plan beschreven.

5.2 Algemene voorwaarden

In artikel 11 van bestemmingsplan 'Heerebeemd' zijn algemene wijzigingsregels opgenomen. Volgens artikel 11.2 (Wro-zone- wijzigingsgebied) zijn burgemeester en wethouders bevoegd ter plaatse van de 'Wro-zone wijzigingsgebied' het plan te wijzigen in de bestemming 'Wonen', onder de volgende voorwaarden:

- De wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend toegepast worden om 1 vrijstaande woning toe te staan;
- De bouw- en goothoogte mogen respectievelijk maximaal 10,5 m en 7 m bedragen;
- Het bebouwingspercentage mag maximaal 60% van het bouwperceel bedragen;
- Er mogen geen bezwaren vanuit milieukwaliteit tegen de wijziging bestaan;
- Voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

5.3 Bouwplan

5.3.1 Situering

Op de planlocatie Altena wordt een vrijstaand geschakelde woning gerealiseerd. De woning wordt in de bebouwingslijn van nieuwbouwplan 'Heerebeemd' voortgezet en ontsluit aan de nieuw aan te leggen weg Altena.



Figuur 13: Nieuwe situatie Altena ong. te Chaam

5.3.2 Uitgangspunten bouwregels

Voor het realiseren van de nieuwbouw woning dient de woning aan een aantal bouwregels te voldoen. Voor de uitgangspunten van de bouwregels wordt verwezen naar de bouwregels van bestemmingsplan 'Heerebeemd'.

5.3.3 Beeldkwaliteit

Met betrekking tot de beeldkwaliteit wordt verwezen naar het beeldkwaliteitsplan 'Heerebeemd, Fase 1'. In dit plan zijn alle facetten, die een rol spelen bij de ontwikkeling van de planlocatie met betrekking tot de beeldkwaliteit opgenomen.

Hoofdstuk 6 Toelichting op de regels

6.1 Inleiding

Op het wijzigingsplan 'Altena ong. te Chaam' zijn de regels van het bestemmingsplan 'Heerebeemd' van toepassing. In dit hoofdstuk wordt verder ingegaan op de algemene toelichting van de verbeelding en de toelichting van de bestemmingen.

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 renvoi 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 bouwmogelijkheden 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.

Tuin

Bij de bestemming tuin worden de gronden aangewezen die bestemd zijn voor tuin de uitoefening van aan huis gebonden beroepsmatige activiteiten door de hoofdbewoner(s), in- en uitritten, ontsluitingswegen en- paden, waterpartijen, terrassen en bouwwerken.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

Dit hoofdstuk beschrijft de onderdelen die zijn doorlopen voor het zekerstellen van de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan 'Altena ong. te Chaam'. Paragraaf 7.1 beschrijft de maatschappelijke uitvoerbaarheid. In paragraaf 7.2 komt de economische uitvoerbaarheid aan bod.

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de wijzigingsprocedure art. 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening krijgt een ieder de mogelijkheid zienswijze in te dienen tegen het ontwerp wijzigingsplan "Altena ong. te Chaam" ten behoeve van de wijziging naar de bestemming 'Wonen'.

Het wijzigingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen, hierop zijn geen zienswijzen gekomen.

Het waterschap De Brabantse Delta heeft gereageerd dat het plan akkoord is.

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 het 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 locatie 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.

Bijlagen

CONTROLE

Datum : 31 augustus 2010
Adres : Baarleseweg 40a te Chaam
Kadastraal : -
Eigenaar : De heer Martens
Uitgevoerd door : Dhr. M. Léautaud
Gesproken : De heer Martens

BEVINDINGEN:

Op 31 augustus 2010 is een controle uitgevoerd aan de Baarleseweg 40a te Chaam en is gesproken met de heer Martens. Op dit adres vindt nog sporadisch houtklieven plaats. Alleen in de wintermaanden komen er houtvoorraden binnen. Deze komen dan gemiddeld om de week binnen dus niet dagelijks of elke week.

De heer Martens beschikt over een tweetal versnipperaars. Het hout dat vrijkomt wordt op locatie door de versnippermachine gehaald en niet aan de Baarlesweg 40a te Chaam. Op het buitenterrein staan enkele aanhangers gestald. Daarnaast is er houtopslag en beperkte stenenopslag aanwezig op het achterterrein.

Het bedrijfspand wordt gebruikt voor het restaureren van oude meubelen. Het gaat hier om een eenmansbedrijf. In het pand staan enkele kleine machines voor het kleinschalig bewerken van het hout.

Aan de hand van de controle kan worden geconcludeerd dat er binnen de inrichting geen sprake zal zijn van het overschrijden van de geluidsvoorschriften gezien de kleinschaligheid aan werkzaamheden en omdat de machines bij derden worden ingezet.

Toezichthouder milieu,

M. Léautaud

Schoenmakers

Advies Achtmaal BV

Minnelingsbrugstraat 4a
4885 KP Achtmaal
Tel : 076 599 0341
Fax : 076 598 4675
info@schoenmakers-ontwerp.nl
www.schoenmakersadvies.nl
Rabobank : 1349.44.364
K.v.K. nr. : 20135132
BTW nr. : 8187.17.944 B01