

# **Bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte Landerij**

## **Toelichting**

Gemeente Alphen-Chaam

Grontmij Nederland bv  
Eindhoven, maart 2008

## INHOUDSOPGAVE

|        |                                                |    |
|--------|------------------------------------------------|----|
| 1.     | Inleiding .....                                | 3  |
| 1.1    | Aanleiding .....                               | 3  |
| 1.2    | Doel en inhoud van het bestemmingsplan .....   | 3  |
| 1.3    | Ligging en begrenzing van het plangebied ..... | 3  |
| 1.4    | Leeswijzer .....                               | 4  |
| 2.     | Ruimtelijke en functionele visie .....         | 6  |
| 2.1    | Inleiding .....                                | 6  |
| 2.2    | Randvoorwaarden en uitgangspunten .....        | 6  |
| 2.2.1  | Algemeen .....                                 | 6  |
| 2.2.2  | Randvoorwaarden .....                          | 6  |
| 2.2.3  | Uitgangspunten .....                           | 6  |
| 2.2.4  | Ontwerpvisie .....                             | 6  |
| 2.3    | Plangebied .....                               | 7  |
| 2.3.1  | Bebouwingsstructuur en verkaveling .....       | 7  |
| 2.3.2  | Bebouwing: positie en dimensionering .....     | 7  |
| 2.3.3  | Architectuur en materialisering .....          | 8  |
| 2.3.4  | Erfafscheidingen .....                         | 8  |
| 2.3.5  | Bijgebouwen .....                              | 9  |
| 2.3.6  | Groen .....                                    | 9  |
| 2.3.7  | Profielen .....                                | 10 |
| 2.3.8  | Verkeer .....                                  | 10 |
| 2.3.9  | Verkeerskundige maatregelen .....              | 11 |
| 2.3.10 | Verlichting .....                              | 11 |
| 3.     | Juridische planopzet .....                     | 12 |
| 3.1.   | Inleiding .....                                | 12 |
| 3.2.   | Algemene uitgangspunten .....                  | 12 |
| 3.3.   | Indeling van de hoofdstukken .....             | 12 |
| 3.4.   | Bestemmingsregeling .....                      | 16 |
| 3.4.1  | Hoofdbestemmingen .....                        | 16 |
| 3.5.   | Bestemmingssystematiek .....                   | 17 |
| 3.5.1  | Bestemmingsregeling .....                      | 17 |
| 3.6.   | Bouwvoorschriften .....                        | 18 |
| 4.     | BELEIDSKADER .....                             | 22 |
| 4.1.   | Inleiding .....                                | 22 |
| 4.2.   | Vigerende juridische regeling .....            | 22 |
| 4.3.   | Rijks- en provinciaal beleid .....             | 22 |
| 4.3.1  | Rijksbeleid .....                              | 22 |
| 4.3.2  | Provinciaal beleid .....                       | 23 |
| 4.4.   | Gemeentelijk beleid en regionaal beleid .....  | 24 |
| 4.4.1  | Ruimtelijk-functioneel beleid .....            | 24 |
| 4.4.2  | Huidige planologische regeling .....           | 25 |
| 4.4.3  | Artikel 19 lid 1 WRO procedure .....           | 25 |
| 4.4.4  | Volkshuisvesting en wonen .....                | 25 |
| 4.4.5  | Verkeer, vervoer en parkeren .....             | 25 |
| 4.4.6  | Welstand .....                                 | 26 |

|       |                                                           |    |
|-------|-----------------------------------------------------------|----|
| 5.    | RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE ANALYSE .....                  | 30 |
| 5.1.  | Inleiding .....                                           | 30 |
| 5.2.  | Historische ontwikkeling .....                            | 30 |
| 5.3.  | Ruimtelijke hoofdstructuur Alphen en de locatie Landerij. | 30 |
| 5.4.  | Verkeer.....                                              | 31 |
| 5.5.  | Functionele structuur .....                               | 31 |
| 6.    | LEEFMILIEU, WAARDEN EN BELEMMERINGEN.....                 | 33 |
| 6.1.  | Inleiding .....                                           | 33 |
| 6.2.  | Milieuozonering.....                                      | 33 |
| 6.2.1 | (Agrarische) bedrijven rondom het plangebied .....        | 33 |
| 6.3.  | Geluidhinder .....                                        | 33 |
| 6.3.1 | Wegverkeerslawaaï .....                                   | 34 |
| 6.3.2 | Industrielawaai.....                                      | 35 |
| 6.4.  | Bodem.....                                                | 35 |
| 6.4.1 | Bodemsamenstelling .....                                  | 35 |
| 6.4.2 | Bodemkwaliteit .....                                      | 35 |
| 6.5.  | Waterhuishoudkundige aspecten (Waterparagraaf) .....      | 36 |
| 6.5.1 | Inleiding .....                                           | 36 |
| 6.5.2 | Grondwater .....                                          | 37 |
| 6.5.3 | Waterlopen.....                                           | 37 |
| 6.5.4 | Rioleringssysteem .....                                   | 37 |
| 6.5.5 | Duurzaam watersysteem .....                               | 37 |
| 6.6.  | Straalpaden, kabels en leidingen.....                     | 38 |
| 6.7.  | Externe veiligheid .....                                  | 38 |
| 6.8.  | Natuur / Ecologie .....                                   | 39 |
| 6.8.1 | Flora- en Faunawet .....                                  | 39 |
| 6.9.  | Archeologie en cultuurhistorie.....                       | 41 |
| 6.10. | Luchtkwaliteit .....                                      | 41 |
| 6.11. | Duurzaamheid .....                                        | 41 |
| 7.    | UITVOERBAARHEID .....                                     | 42 |
| 7.1.  | Exploitatie .....                                         | 42 |
| 7.2.  | Handhaving .....                                          | 42 |
| 8.    | PROCEDURE.....                                            | 43 |
| 8.1.  | Inleiding .....                                           | 43 |
|       | Bijlagen.....                                             | 44 |

# **1. INLEIDING**

## **1.1. Aanleiding**

In verband met de reconstructie van het landelijk gebied heeft de provincie Noord-Brabant de zogenoemde “Ruimte voor Ruimte-regeling” vastgesteld. Deze regeling resulteert in de uitgifte van extra bouwkavels ten behoeve van de financiering van de sloop van stallen. Het plangebied Landerij, gelegen aan de zuidwestzijde van de kom van Alphen in de gemeente Alphen-Chaam, is een locatie waar, in dit kader, woningbouwkavels worden ontwikkeld.

De ontwikkeling van de onderhavige ruimte voor ruimte-kavels past niet in het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Alphen”, dat geldt voor het gebied waarin de onderhavige locatie is gelegen. Om de locatie Landerij te ontwikkelen en de huidige bestemming te wijzigen is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Om die reden is dit bestemmingsplan “Ruimte voor Ruimte Landerij” opgesteld.

## **1.2. Doel en inhoud van het bestemmingsplan**

Het doel van het bestemmingsplan is een planologische oplossing te bieden om zodoende de bouw van in principe 41 kavels, die worden bebouwd in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling, mogelijk te maken op de locatie Landerij te Alphen in de gemeente Alphen-Chaam. Ten behoeve van één kavel wordt een regulier woningcontingent door de gemeente ingebracht. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van circa 65.000 m<sup>2</sup>.

Vooruitlopend op het rechtskracht verkrijgen van het onderhavige bestemmingsplan is voor de eerste fase van het plan een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 1 WRO gevoerd (een zelfstandige projectprocedure). Dit, omdat het gewenst was (is) om zo snel mogelijk te beginnen met de bouw van de betreffende woningen van deelgebied 1.

## **1.3. Ligging en begrenzing van het plangebied**

De locatie Landerij ligt aan de zuidwestzijde van de kom van Alphen in de gemeente Alphen-Chaam, grenzend aan de bestaande bebouwing. De noord- en oostzijde van de locatie grenzen aan de bestaande bebouwing, ter hoogte van de straten Hazenberg en de Baarleseweg. De zuid- en westzijde van de locatie worden gevormd door akkerlandschap. Ten westen en noordwesten van de locatie liggen weilanden, maïsvelden en bolle akkers.

## **1.4. Leeswijzer**

Dit bestemmingsplan bestaat uit een bestemmingsplankaart (nr. 126229\_51\_T25 d.d. 15-03-2005) met voorschriften en wordt vergezeld van een toelichting.

De toelichting bestaat uit twee delen:

- Deel A (planopzet) gaat in op de juridische opzet van het bestemmingsplan. Om een indruk te krijgen van wat met het plan en met de voorschriften wordt beoogd is het lezen van dit deel voldoende.
- Deel B (verantwoording) omvat de achtergrond, de toelichting en de motivering op de gemaakte keuzen die uiteindelijk hebben geleid tot de planopzet. Dit deel gaat in op inventarisatie, onderzoeks- en analyseresultaten. In deel B worden ook de resultaten van de inspraakprocedure, het vooroverleg ex artikel 10 Bro en de financiële haalbaarheid weergegeven.

Wanneer een meer diepgaande indruk van het plangebied en van de plankeuze is gewenst, is het lezen van dit deel aan te raden.

## **DEEL A – PLANOPZET**

## **2. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE VISIE**

### **2.1. Inleiding**

In dit hoofdstuk zijn de ruimtelijke en functionele uitgangspunten die ten grondslag liggen aan dit bestemmingsplan beschreven. Deze uitgangspunten vormen de basis voor de hieronder beschreven beheervisie op het plangebied.

### **2.2. Randvoorwaarden en uitgangspunten**

#### **2.2.1 Algemeen**

Er wordt bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan voor de locatie Landerij een aantal randvoorwaarden en uitgangspunten gehanteerd. Randvoorwaarden zijn die punten waaraan in het plan voldaan moet zijn.

Uitgangspunten zijn zelfgemaakte keuzes die in het verdere planproces een sturende rol vervullen en waarvan onder omstandigheden mag worden afgeweken.

#### **2.2.2 Randvoorwaarden**

- Het percentage uitgeefbare oppervlakte binnen de locatie is gesteld op ca. 80%
- 30% van het aantal woningen moet een kavelgrootte bezitten van ca. 800 m<sup>2</sup>;
- Verkeersstructuur volgens principe duurzaam veilig;
- Parkeren, hoofdzakelijk op eigen terrein en in het openbaar gebied;
- Goede aanhaking van de nieuwe woonwijk aan de bestaande ontsluitingsstructuur;
- Een geleidelijke overgang naar het open landschap;
- Contact in de wijk met het landschap houden.

#### **2.2.3 Uitgangspunten**

- Eigen identiteit in de vorm van licht, lucht en ruimte dient overal aanwezig te zijn;
- Stedenbouwkundige structuur moet een aanhaking zijn van de bestaande aangrenzende structuur;
- Groenstructuur versterkt de stedenbouwkundige structuur.

#### **2.2.4 Ontwerpvisie**

- De ruimtelijke vertaling van het planconcept kan als volgt omschreven worden:
- Ontsluiting geschiedt vanaf de bestaande wegenstructuren vanaf de Baarleseweg en vanaf de Hazenberg, de Dorenbos en de Hofstade;
- Door nieuwe structuren te creëren in de vorm van twee uitlopende groene assen het landschap in ontstaat een eigen identiteit;

- Grootste kavels grenzen aan het landschap, waar tevens de bouwhoogte beperkt is tot 1 laag plus kap (geleidelijke overgang naar landschap);
- Groenstructuur begeleid de open ruimtes naar het landschap (versterkt structuur);
- Er dient een zichtrelatie te zijn met aanliggend landschap (contact met landschap);
- Door assen te koppelen aan aangrenzende stedenbouwkundige assenstructuur ontstaat een afgeleide van deze structuur.

## 2.3. Het plangebied

### 2.3.1 Bebouwingsstructuur en verkaveling

De hoofdstructuur bestaat uit een verkaveling gericht naar de vormgegeven assen in het gebied. Hierdoor ontstaat een herkenbare stedenbouwkundige structuur.

### 2.3.2 Bebouwing: positie en dimensionering

De bouwlocatie Landerij is gelegen aan de rand van Alphen. Het stedenbouwkundige concept sluit enerzijds aan bij de reeds aanwezige bebouwing maar vormt anderzijds een overgang naar het belendende landschap.



planconcept

De woningen moeten achter de rooilijn worden gebouwd. Om een gedifferentieerd architectonisch straatbeeld te krijgen wordt de eventuele nokrichting vrijgelaten.

In het plangebied komen drie typen woningen voor:

Woningtype I ligt, grenzend aan de bestaande bebouwing, in het noordoosten van het plan. Deze woningen bestaan uit één laag met of zonder kap, of twee lagen zonder kap.

Woningtype II grenst in het westen aan het landschap en bestaat uit maximaal anderhalf bouwlaag met of zonder kap. Deze woningen hebben meer tussenliggende vrije ruimte dan de andere types.

Woningtype III grenst in het zuiden aan het landschap en bestaat uit maximaal anderhalf bouwlaag met of zonder kap.



### 2.3.3 Architectuur en materialisering

De woningen zullen transparant en eigentijds gebouwd worden. Veel glas en lichte kleuren om het gevoel van licht, lucht en ruimte te versterken.

De materialen zijn duurzaam en modern. Licht gekleurd beton of stucwerk gecombineerd met natuursteen en baksteen voor de gevels.

Hout en/of roestvrijstaal voor de glaspuien. De dakkappen hebben een vrije vorm, echter geen wolfseinden. De kleur van de dakpannen is donker mat.



impressie plan

### 2.3.4 Erfafscheidingen

Er dienen erfafscheidingen te worden geplaatst die gezien de gewenste groene en landelijke uitstraling van het woongebied groene erfafscheidingen dienen te zijn bestaande uit hagen, klimop tegen gaas of raamwerk, gelijk aan de gevel van de woning.

### 2.3.5 Bijgebouwen

De architectuur van de bijgebouwen dient in stijl met de architectuur van het hoofdgebouw te worden gebouwd.

Tabel richtlijnen beeldkwaliteit

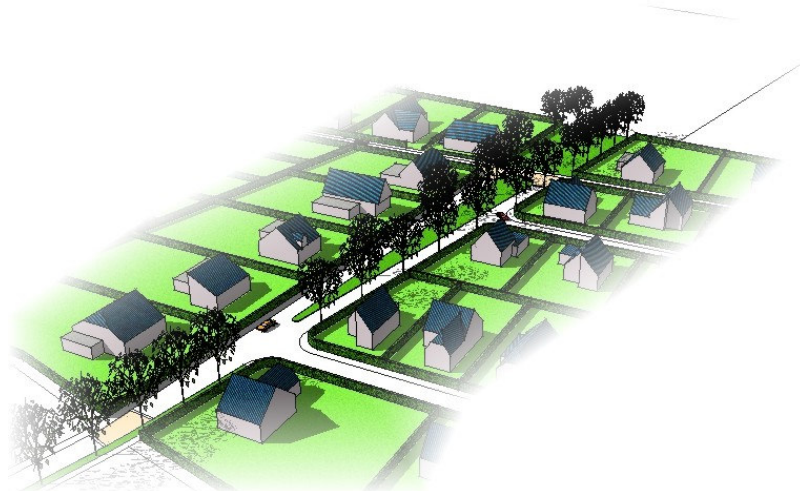
|                        |                            |                                                                             |
|------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| <b>Hoofdgebouw:</b>    | Kleurgebruik gevels:       | Lichte kleuren.                                                             |
|                        | Materiaalgebruik kozijnen: | Hout, roestvrijstaal, aluminium.                                            |
|                        | Materiaalgebruik gevels:   | Gestuct, betonplaten, natuursteen, baksteen.                                |
|                        | Dakbedekking:              | Kleur antraciet, verschillende materialen (dakpannen en leisteen) mogelijk. |
| <b>Erfafscheiding:</b> | Materiaal:                 | Hagen, klimop tegen gaas of raamwerk, gelijk aan gevel woning.              |
| <b>Bijgebouwen:</b>    | Architectuur:              | In stijl met de architectuur van het hoofdgebouw / woning.                  |

De welstandseisen, die voortvloeien uit het beeldkwaliteitsplan en die in bovengenoemde tabel zijn opgenomen, zijn opgenomen in de Welstandsnota van de gemeente Alphen-Chaam die op 24 juni 2004 door de Raad is goedgekeurd en op 1 juli 2004 in werking is getreden. Bouwplannen zullen aan deze welstandsnota moeten worden getoetst

### 2.3.6 Groen

Rond de vormgegeven entree-as in het plangebied is een duidelijke groenstructuur geprojecteerd. Hierdoor wordt enerzijds de ruimte duidelijk gedefinieerd en anderzijds een relatie gelegd met het aanwezige open landschap dat vanaf deze as zichtbaar is. Evenwijdig aan deze as is in het zuidelijk deel een zelfde open groene ruimte gecreëerd. Om de assen van deze ruimtes te versterken zijn in een lange rechte lijn bomen gezet. Naast deze rechte bomenrij zijn kleinere bomen geplant op een natuurlijk willekeurige wijze. Op eigen terrein tegen het openbaar gebied worden hagen geplant die 2 m. hoog kunnen worden. Op eigen terrein aan het landelijke groen grenzend worden hagen geplant van 1 m hoog.

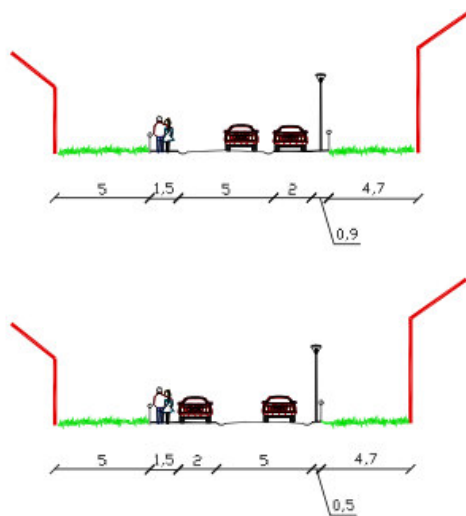
impressie entree-as



### 2.3.7 Profielen

De profielen geven een beeld van de opbouw van de openbare ruimte. Profiel A geeft de as aan met enerzijds het parkeren en bomen gecombineerd en anderzijds het voetpad met in het midden groen met bomen. De bestrating en parkeervakken zijn uitgevoerd in gebakken klinkers in keperverband, het voetpad bestaat uit gebakken klinkers in halfsteensverband.

Profiel B geeft de toekomstige ontsluitingweg aan met enerzijds het trottoir en anderzijds parkeren. De bestratingen en parkeerstroken zijn uitgevoerd in gebakken klinkers in keperverband, het voetpad bestaat uit gebakken klinkers in halfsteensverband.



Profielen

### 2.3.8 Verkeer

Ten behoeve van de gewenste landelijke uitstraling en een lage verkeersintensiteit wordt de wegbreedte geminimaliseerd. De verhardingsbreedte wordt gedimensioneerd op het gebruik door een vuilnisauto. De fietser maakt vanwege de lage verkeersintensiteit gebruik van de rijbaan.

Vanwege het aantal woningen en de smalle breedte van de weg is het wenselijk om de voetganger hier een eigen ruimte te geven. Een voetpad met een minimale breedte van 1.5m aan één zijde van de weg past binnen de gewenste uitstraling van deze woonlocatie.

Vanwege het aantal woningen en de smalle breedte van de weg is het wenselijk om de voetganger hier een eigen ruimte te geven. Een voetpad met een minimale breedte van 2.1 m aan één zijde van de weg past binnen de gewenste uitstraling van deze woonlocatie.

### **2.3.9 Verkeerskundige maatregelen**

Voor een inpassing van de locatie binnen het reeds aanwezige 30km/uur-gebied zullen de volgende maatregelen genomen moeten worden.

- Om de gewenste snelheid te beperken en daardoor de verkeersveiligheid te waarborgen is het wenselijk dat bij de entree naar het plangebied een plateau wordt aangebracht. De verharding bestaat uit gebakken materiaal (keiformaat) gelegd in keperverband in de kleur roodbruin.
- Vanwege de lange rechtstanden in de interne ontsluitingsweg binnen het plan zullen twee verkeersremmers in de vorm van drempels opgenomen worden in het plan.

### **2.3.10 Verlichting**

Langs de interne ontsluitingsweg van de nieuwe woonlocatie zullen verlichtingsarmaturen geplaatst worden. De onderlinge afstand van deze armaturen bedraagt 20-25m. Uitgangspunt voor de keuze is een armatuur, passend binnen de gewenste karakteristiek van het nieuwe woongebied volgens het politiekeurmerk. In overleg met de gemeente zal een definitief verlichtingsvoorstel voor de locatie gedaan worden.

### **3. JURIDISCHE PLANOPZET**

#### **3.1. Inleiding**

De in deze toelichting beschreven planopzet is juridisch vertaald in een bestemmingsregeling, die bindend is voor de overheid en voor de burgers. Het bestemmingsplan bestaat uit een plankaart en voorschriften en is voorzien van een toelichting. De voorschriften en de plankaart vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft maar moet worden beschouwd als hulpmiddel voor de uitleg en de onderbouwing voor de in het plan opgenomen bestemmingen.

#### **3.2. Algemene uitgangspunten**

Het bestemmingsplan is gemaakt voor een gebied waar woningbouw wordt ontwikkeld. De bestemmingsregeling is daarop toegesneden. De standaardvoorschriften van het “Handboek bestemmingsplannen” van de gemeente Alphen-Chaam zijn zoveel mogelijk gehanteerd. De voorschriften maken nieuwe ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in het plangebied mogelijk. Enerzijds worden ontwikkelingen rechtstreeks mogelijk gemaakt. Anderzijds kunnen ontwikkelingen pas plaatsvinden nadat er een flexibiliteitsbepaling, zoals vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden is toegepast. De bouwvoorschriften sluiten aan bij de gewijzigde Woningwet, zoals deze op 1 januari 2003 in werking is getreden en het daarmee samenhangende Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (Besluit van 13 juli 2002).

#### **3.3. Indeling van de hoofdstukken**

De bestemmingsplanvoorschriften zijn verdeeld over een aantal hoofdstukken. Deze indeling is als volgt:

##### **Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen**

- Begripsomschrijvingen
- Wijze van meten en berekenen
- Algemene bouwbeoordelingen

##### **Hoofdstuk 2: Bestemmingsbepalingen**

- De bestemmingen

##### **Hoofdstuk 3: Bijzondere bepalingen**

- Nadere eisen regeling
- Algemene vrijstellingsbevoegdheid

- Algemene wijzigingsbevoegdheid
- Algemeen toetsingskader bijzondere bepalingen
- procedures

#### **Hoofdstuk 4: Overige bepalingen**

- Algemene bepalingen met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken, anders dan bouwen
- Overgangsbepalingen
- Strafbepaling
- Slotbepaling

#### **Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen**

Dit hoofdstuk bevat alle bepalingen die nodig zijn om de overige voorschriften goed te kunnen hanteren. De inleidende voorschriften omvatten de volgende bepalingen:

*Begripsbepalingen:*

Begrippen die in de andere hoofdstukken worden gebruikt en die uitleg behoeven, worden in dit artikel uitgelegd.

*Wijze van meten en berekenen:*

Dit artikel bevat alle technische regelingen over het bepalen van oppervlaktes, dieptes, breedtes, etcetera.

*Algemene bouwbeoordelingen:*

In dit artikel zijn algemene bepalingen over bouwen opgenomen, te weten:

Anti-dubbeltelbepaling:

Deze bepaling dient te voorkomen, dat situaties ontstaan, die niet in overeenstemming zijn met de bedoeling van het plan. Omdat rondom een gebouw een zeker open terrein is vereist, wordt via de anti-dubbeltelbepaling voorkomen, dat eenzelfde terrein twee keer wordt ‘meegenomen’ bij de beoordeling van een bouwaanvraag. Grond die al eerder moest worden meegeteld bij de beoordeling van een bouwplan mag niet nog eens worden meegeteld bij een nieuwe bouwaanvraag.

Bepalingen t.a.v. ondergronds bouwen: ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan onder het hoofdgebouw. De ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3,5 m<sup>1</sup> onder peil.

#### **Hoofdstuk 2: Bestemmingsbepalingen**

Dit hoofdstuk bevat het hart van de voorschriften. Het bevat de bepalingen die van toepassing zijn op de in het plan opgenomen bestemmingen. Het stramien van de artikelen met daarin de bestemmingsvoorschriften ziet er als volgt uit:

#### *Algemene doeleinden*

De functies c.q. doeleinden die binnen een bestemming zijn toegestaan worden in de algemene doeleindenomschrijving aangegeven. Afwijkende functies van de algemene hoofdfunctie, die ter plaatse zijn toegestaan, worden door middel van een differentiatievlak met nadere aanduiding op de plankaart aangegeven.

#### *Specifieke doeleinden* (eventueel, indien van toepassing)

De specifieke doeleindenregeling geldt uitsluitend voor de met een aanduiding op de plankaart aangegeven locaties. De algemene doeleindenregeling is altijd mogelijk, ook als er ter plaatse een specifieke aanduiding is opgenomen.

#### *Strijdig gebruik*

In dit onderdeel van de bestemmingsregeling wordt aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Deze bepaling geeft enkel en alleen die gebruiksvormen weer, waarvan uit de doeleindenomschrijving niet rechtstreeks is op te maken dat zij binnen een bepaalde bestemming niet zijn toegestaan.

#### *Bouwvoorschriften*

De bouwvoorschriften bevatten de maatvoerings- en situeringseisen die gesteld worden aan bouwwerken. Voorbeelden van deze eisen zijn bouwhoogten, bebouwingspercentages, afstanden tot bouwgrenzen, etc.

#### *Inrichtingsbepalingen*

Deze bepalingen geven inrichtingsaspecten en -eisen weer, die van toepassing zijn binnen een bestemming.

#### *Bijzondere bepalingen*

De bijzondere bepalingen zijn niet in de artikelen van de bestemmingsvoorschriften opgenomen. Op deze wijze wordt aangegeven dat het stellen van nadere eisen en het verlenen van vrijstellingen alleen in bijzondere situaties plaatsvindt. Daar waar het specifieke vrijstellingen of wijzigingen betreft, is deze direct bij het betreffende artikel opgenomen.

### **Hoofdstuk 3: Bijzondere bepalingen**

In dit hoofdstuk zijn de flexibiliteitsbepalingen (vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden) opgenomen. Daarnaast wordt een algemeen toetsingskader opgenomen voor de bijzondere bepalingen en wordt een procedurevoorschrift opgenomen. Het derde hoofdstuk van de voorschriften bevat de volgende bepalingen:

#### *Nadere eisen*

Ten aanzien van enkele in de voorschriften genoemde ontwikkelingen zijn burgemeester en wethouders bevoegd tot het stellen van nadere eisen, onder meer ten aanzien van situering en/of maatvoering van bouwwerken. Voor de toepassing van de regeling van nadere eisen geldt een procedurebepaling.

#### *Vrijstellingen*

Voor die ontwikkelingen die ruimtelijk-functioneel passen in de desbetreffende bestemming, maar waarvan de aard en/of omvang de kwaliteit van het woon- en leefmilieu kunnen aantasten, kan vrijstelling verleend worden. De vrijstellingsprocedure biedt voor burgemeester en

wethouders de mogelijkheid tot een afweging van de noodzaak van een dergelijke ontwikkeling ten opzichte van bijvoorbeeld het milieuhygiënisch, ruimtelijk-stedenbouwkundig of verkeerskundig belang.

#### *Wijzigingsbevoegdheid*

In dit artikel zijn algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Op basis van dit artikel heeft het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid het plan te wijzigen indien daaraan behoefte bestaat.

Voorbeelden:

- een enigszins andere situering van bestemmingsgrenzen indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen in verband met ingekomen bouwaanvragen nodig zijn ter uitvoering van het plan, met dien verstande dat de verschuiving ten hoogste 5 m mag bedragen;
- het oprichten van nutsvoorzieningen met een bepaalde omvang;
- wijzigingen van bepalingen, waarin verwezen wordt naar wettelijke regelingen;

Overeenkomstig constante jurisprudentie is deze bevoegdheid van burgemeester en wethouders aan (objectieve) grenzen gebonden. Een procedure begeleidt de gang van zaken en biedt belanghebbenden de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. De toekenning van de wijzigingsbevoegdheid is gebaseerd op artikel 11 WRO.

#### *Algemeen toetsingskader*

Het stellen van nadere eisen of het verlenen van een vrijstelling is geen automatisme, maar vergt voor iedere situatie een aparte afweging. Om deze afweging zoveel als mogelijk transparant te maken, is een algemeen toetsingskader opgenomen. Voordat een bijzondere bepaling wordt toegepast, dient aan de hand van dit kader bepaald te worden of toepassing verantwoord is.

#### *Procedurebepalingen*

Dit artikel beschrijft de procedures die toegepast moeten worden als een bijzondere bepaling wordt toegepast.

### **Hoofdstuk 4: Overige bepalingen**

De slotbepalingen zijn algemeen van aard en gelden voor alle bestemmingen. De volgende slotbepalingen zijn opgenomen in het laatste hoofdstuk:

#### *Algemene bepalingen over het gebruik van gronden en bouwwerken*

Deze bepalingen vormen het sluitstuk van de bestemmingssystematiek, in die zin, dat deze bepalingen alle gebruik van gronden en opstallen dat strijdig is met de aan de grond gegeven bestemming verbiedt. In samenhang met de strafrechtelijke bepaling is bij overtreding, strafrechtelijke vervolging mogelijk.

Er is een vrijstellingsbepaling opgenomen, de zogenaamde *toverformule*. Vrijstelling moet worden verleend indien strikte toepassing van het algemene gebruiksverbod niet door *dringende redenen* wordt gerechtvaardigd. Bij de toverformule gaat het om vrijstelling van een gebruiksverbod in enge zin. Toepassing van de toverformule kan niet leiden tot afgifte van een bouwvergunning. Daarnaast gaat het om een bevoegdheid om vrijstelling te verlenen, niet om een verplichting.

De bij het bestemmingsplan gegeven bestemming moet worden beschouwd als het meest doelmatige gebruik. Vrijstelling op grond van de toverformule is uitsluitend mogelijk, indien een zinvol gebruik overeenkomstig de bestemming naar objectieve maatstaven niet meer mogelijk is. Vrijstelling moet dan worden verleend, tenzij dringende redenen zich tegen het voorgenomen gebruik verzetten. Die dringende redenen zijn er in elk geval wanneer de vrijstelling zou leiden tot een gebruik dat in feite zou neerkomen op een onomkeerbare situatie. Dit geldt overigens voor alle binnenplanse vrijstellingen. Een 'zwaardere' procedure (bijvoorbeeld een bestemmingsplanwijziging of een artikel 19-procedure) is dan op zijn plaats.

#### *Overgangsbepalingen*

Bouwwerken die op het moment van tervisielegging van het plan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de voorschriften op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd worden, tenzij er sprake is van strijdigheid met het vorige plan en het gebruik illegaal is op het moment van de ter inzage legging van het ontwerpplan.

#### *Strafrechtelijke bepaling*

Sommige voorschriften zijn als een verbod opgesteld. Overtreding van het voorschrift wordt aangemerkt als een strafbaar feit, waarbij de strafbedreiging geschiedt in artikel 1a, onder 2° van de Wet op de Economische Delicten (WED).

#### *Slotbepaling*

Deze bepaling geeft aan op welke manier de voorschriften kunnen worden aangehaald.

### **3.4. Bestemmingsregeling**

Deze paragraaf licht de voorschriften toe vanuit een functioneel invalshoek. In de volgende paragraaf zullen de bouwvoorschriften afzonderlijk worden behandeld.

#### **3.4.1 Hoofdbestemmingen**

##### **Woondoeleinden -W-**

De gronden die zijn bestemd als 'Woondoeleinden -W-' zijn primair bedoeld voor het wonen.

In woningen zijn naast het wonen ook beroepsmatige activiteiten rechtstreeks toegestaan over een beperkt oppervlak van de woning. Hierbij wordt opgemerkt, dat in dit kader een onderscheid wordt gemaakt in beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten. Onder beroepsmatige activiteiten worden de activiteiten verstaan die samenhangen met de zogenaamde traditionele vrije beroepen (zoals bijvoorbeeld notarissen, tandartsen en advocaten) en beroepen op het gebied van onder andere de administratieve, juridische en medische dienstverlening. Bedrijfsmatige

activiteiten betreffen in beginsel algemeen ambachtelijke activiteiten. Deze laatste groep van activiteiten is alleen in een woning toegestaan door middel van het verlenen van een vrijstelling.

De regeling voor de uitoefening van beroepsmatige activiteiten in een woning is er op gericht om een woning zijn woonfunctie in overwegende mate te laten behouden. De oppervlakte van een woning, inclusief aan- en bijgebouwen, die in gebruik is voor beroepsmatige activiteiten is altijd kleiner dan de oppervlakte die niet voor deze activiteiten wordt gebruikt. Naast dit relatieve maximum is een absoluut maximum verbonden aan het gebruik van de woning, inclusief bijgebouwen en aan- en uitbouwen voor de uitoefening van beroepsmatige activiteiten.

#### **Groenvoorzieningen -G-**

De in het bestemmingsplan aanwezige elementaire groenvoorzieningen hebben in het plan de bestemming 'Groenvoorzieningen -G-' gekregen. Deze bestemming staat ook voorzieningen toe die direct verband houden met groenvoorzieningen, zoals bijvoorbeeld fiets- en wandelroutes, speelvoorzieningen etcetera.

#### **Verblijfsgebied -V-**

De functie van het verblijfsgebied richt zich met name op de verblijfsfunctie en in mindere mate op de verkeersfunctie. De gronden zijn bestemd voor voetgangers, fietsverkeer en het overige verkeer.

### **3.5. Bestemmingssystematiek**

#### **3.5.1 Bestemmingsregeling**

In elk bestemmingsplan wordt een flexibele wijze van bestemmen voorgestaan, waardoor snel en doelmatig op eventuele initiatieven van derden kan worden ingespeeld. Naar gelang van het meer of minder ingrijpende karakter is er in de regeling gekozen voor:

- **positieve bestemmingen:** de ontwikkeling van nieuwbouw of verbouw is mogelijk, nadat door burgemeester en wethouders een bouwvergunning is verleend. De bouwvergunning wordt verleend, indien deze voldoet aan het gestelde in de voorschriften, het Bouwbesluit en de bouwverordening.
- **de vrijstellingsbevoegdheid:** deze bevoegdheid voor burgemeester en wethouders geldt voor die ontwikkelingen, die ruimtelijk-functioneel passen in de desbetreffende bestemming, maar waarvan de aard en/of omvang de kwaliteit van het milieu in de omgeving kunnen aantasten. Het gaat hier dan ook om het in uitzonderingssituaties afwijken van het bestemmingsplan. De vrijstellingsprocedure biedt de mogelijkheid tot een afweging van de noodzaak van een dergelijke ontwikkeling ten opzichte van het stedenbouwkundige en/of milieuhygiënisch belang.

Bij deze procedure is een belangenafweging betrokken, zodat omwonenden en belanghebbenden de gelegenheid krijgen tot het indienen van zienswijzen.

- **wijzigingsbevoegdheid:** deze bevoegdheid geldt voor die ontwikkelingen waarvan op bepaalde planonderdelen een en ander nog niet direct (concreet) vaststaat (bebouwingsstructuur en/of functionele invulling) maar wel mogelijk zou moeten zijn gedurende de planperiode. In principe zal medewerking aan de ontwikkeling worden verleend indien deze voldoet aan de terzake in de planvoorschriften opgenomen criteria. Voor de omwonenden en belanghebbenden bestaat de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen.

- **de nadere eisenregeling:** ten aanzien van enkele in de voorschriften genoemde bouwmogelijkheden zijn burgemeester en wethouders bevoegd tot het stellen van nadere eisen inzake de situering en/of maatvoering.

### 3.6. Bouwvoorschriften

Deze paragraaf zet de bouwvoorschriften uiteen. Deze uiteenzetting wordt in twee delen uitgesplitst. De bouwregels voor de woonbestemming hebben een eigen en een ten opzichte van de bouwvoorschriften van de andere bestemmingen afwijkend karakter. Daarom worden eerst de bouwvoorschriften voor de bestemming 'Woondoeleinden -W-' toegelicht. Vervolgens worden de regels verklaard die gelden voor het bouwen buiten de bestemming 'Woondoeleinden -W-'.

Bij de bouwvoorschriften voor de woonbestemming wordt voor het weergeven van verschillende maatvoerings- en situeringseisen gebruik gemaakt van tabellen, waardoor het voor een ieder gemakkelijk en snel inzichtelijk wordt aan welke hoofdeisen bij het bouwen moet worden voldaan. Nadrukkelijk moet daarbij worden opgemerkt dat tabellen altijd in samenhang met de andere voorschriften moeten worden gelezen. Bij het afzonderlijk hanteren van de tabellen ontstaat een incompleet overzicht van de bouwvoorschriften.

#### Woondoeleinden -W-

##### Woningtypologie

De bouwvoorschriften maken onderscheid in drie typen woningen. Dit is noodzakelijk omdat elk type woning een eigen pakket aan voorschriften nodig heeft om de kenmerkende uiterlijke verschijningsvormen van de woning en/of het bebouwingsbeeld in een wijk of straat te behouden/realiseren.

De volgende woningtypes worden in dit plan onderscheiden:

- (vs I) : vrijstaande woningen type I.
- (vs II) : vrijstaande woningen type II
- (vs III) : vrijstaande woningen type III

De verschillende woningen worden op de plankaart aangeduid. Een uitwisseling van woningtypes is in beginsel niet mogelijk.

### **Plankaart**

Binnen de bestemming 'Woondoeleinden -W-' mogen hoofdgebouwen, aan- en bijgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gerealiseerd. Op de plankaart wordt binnen de woonbestemming aangegeven welk woningtype toegestaan is. Bovendien wordt op de plankaart de voorgevelrooilijn, hoofdoriëntatie en nevenoriëntatie weergegeven.

### **Hoofdgebouwen**

Woningen dienen te voldoen aan diverse maatvoerings- en situeringseisen. Verschillende van deze eisen zijn afhankelijk gesteld van het type woning. Per woningtypologie wordt de voorste-, zijdelingse- en achterliggende bebouwingsgrens beschreven. Hierdoor ontstaat een bouwvlak waarbinnen het hoofdgebouw en eventueel bijgebouwen in gebouwd moeten worden. Daarnaast wordt onder meer de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte in de voorschriften vastgelegd.

### **Aan- en bijgebouwen**

In de bestemmingregeling voor dit plan en andere plannen binnen de gemeente is ervoor gekozen uitsluitend te spreken over aanbouwen en bijgebouwen. Dit betekent dat de uitbouwen, aanbouwen en aan het hoofdgebouw aangebouwde bijgebouwen waarover de Amvb Bouwvergunningvrije en licht bouwvergunningplichtige bouwwerken (BBLB) spreekt in dit plan vallen onder het verzamelbegrip aanbouwen en onder bijgebouwen uitsluitend worden verstaan de los van het hoofdgebouw gesitueerde bijgebouwen (vrijstaande bijgebouwen). Aanbouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig, (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

Bijgebouw: een vrijstaand gebouw dat zowel in bouwkundig (constructie) architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

Het onderscheid tussen hoofdgebouw en aanbouwen/bijgebouwen is gelegen in het bouwkundig (constructie) architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) alsmede in functioneel opzicht (uitsluitend voor bijgebouwen) aanwezige ondergeschiktheid van deze bouwwerken ten opzichte van het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

Het maximaal toelaatbare oppervlak aan aan- en bijgebouwen is afhankelijk van de omvang van het bouwperceel. Daarnaast zijn een maximale goothoogte en bouwhoogte bepaald.

**Andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van andere bouwwerken, niet zijnde gebouwen, wordt in de voorschriften een onderscheid gemaakt in de volgende soorten bouwwerken:

- erfafscheidingen;
- tuinmeubilair en speeltoestellen;
- vlaggenmasten;
- overige bouwwerken.

Om de maximale bouwhoogte van de genoemde bouwwerken te kunnen bepalen, is het op de eerste plaats van belang om te bepalen of het voor of achter de voorgevellijn (de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelgrenzen dan wel langs de zijgevel die naar de openbare weg is gericht) wordt gebouwd.

**Overige bestemmingen**

Bij de bestemmingen 'Verblijfgebied -V-', en 'Groenvoorzieningen -G-' zijn slechts beperkt gebouwen toegestaan.

## **DEEL B – VERANTWOORDING**

## **4. BELEIDSKADER**

### **4.1. Inleiding**

In dit hoofdstuk worden de beleidskaders die van belang zijn voor het plangebied 'Landerij Ruimte voor Ruimte' te Alphen verwoord. Middels beknopte samenvattingen van relevante beleidsnota's en plannen wordt een overzicht verkregen van het beleidskader.

### **4.2. Vigerende juridische regeling**

Voor het plangebied van de locatie Landerij geldt op dit moment het bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de Raad d.d. 22 februari 2001 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord Brabant d.d. 16 oktober 2001. Na een uitspraak van de Raad van State d.d. 22 januari 2003 werd het bestemmingsplan onherroepelijk.

De bestemming van de onderhavige locatie is 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarde'. Tevens rust op een klein deel van de gronden de (mede)bestemming 'landschapselement', mede bestemd voor de instandhouding van de natuurlijke en landschappelijke waarden.

Het plan voor de bouw van 41 vrijstaande woningen in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling voor de onderhavige locatie Landerij past niet in het vigerende bestemmingsplan (1 van deze woningen komen vanuit het regulier contingent van de gemeente). Het opstellen van het onderhavige nieuwe bestemmingsplan is daarom noodzakelijk om de nieuwe bestemmingen te regelen.

### **4.3. Rijks- en provinciaal beleid**

#### **4.3.1 Rijksbeleid**

##### **Mestproblematiek en Ruimte voor Ruimte regeling**

De regering heeft in april 2002 de reconstructiewet aangenomen en op basis daarvan is de Ruimte voor Ruimte regeling door de provincie Noord-Brabant uitgewerkt.

In het kader van de aanpak van de mestproblematiek is de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken vastgesteld (Staatscourant 20 maart 2000). Op grond van deze regeling kan voor de beëindiging van verschillende takken van veehouderij subsidie worden aangevraagd. Indien een beëindigingssubsidie wordt aangevraagd, kan op aanvraag ook subsidie worden verstrekt voor de afbraak van stallen. De sloopsubsidie kan alleen worden verstrekt voor gebouwen binnen de reconstructiegebieden.

Ter financiering van de sloopsubsidies op grond van de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken is de “Ruimte voor Ruimte”-regeling ontworpen. De provincies krijgen de mogelijkheid om binnen de concentratiegebieden extra woningen te realiseren bovenop het reeds toegekende reguliere contingent voor de woningbouw. Met de opbrengsten van de woningbouwontwikkeling kan de sloop van de stallen worden gefinancierd. Hieraan zijn meerdere voordelen verbonden. De versterking van het platteland wordt er door teruggebracht. De milieukwaliteit en de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd, de risico's voor dierziekten worden verminderd, en er wordt een bijdrage geleverd aan het terugdringen van het mestoverschot. De gemaakte afspraken brengen met zich mee dat er in Noord-Brabant 3.000 extra woningen mogen worden gerealiseerd boven op de reguliere aantallen. Op 31 maart 2000 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant ingestemd met het beginsel “Ruimte voor Ruimte”.

#### **4.3.2 Provinciaal beleid**

##### **Herziening Streekplan Noord-Brabant**

Om de toepassing van het 'Ruimte voor Ruimte'-beginsel mogelijk te maken, is het streekplan Noord-Brabant aangepast (d.d. 22 februari 2002). Centraal in de door de provincie Noord-Brabant gekozen benadering staan ruimtelijke kwaliteitswinst en milieuwinst. Deze worden bewerkstelligd door verspreide bouw van kwalitatief hoogwaardige woningen op ruime kavels in ruil voor de te slopen agrarische bedrijfsgebouwen (minimale oppervlakte 1.000 m<sup>2</sup>). Het totale 'Ruimte voor Ruimte' project kent een gefaseerde uitvoering verdeeld over meerdere tranches.

De bouw van de woningen mag uitsluitend plaatsvinden binnen een kernrandzone of een bebouwingscluster. Ontwikkelingsmogelijkheden van buitengebiedfuncties, agrarische bedrijven en woningen mogen niet in het geding komen en locaties dienen zoveel mogelijk aan te sluiten bij de bestaande bebouwing.

De onderhavige locatie voldoet aan de bovenstaande voorwaarden en de locatie past daarom in het streekplan van de provincie Noord-Brabant.

##### **Ruimte voor Ruimte CV**

In het kader van de uitvoering van de Ruimte voor Ruimte-regeling is de provincie een samenwerkingsverband aangegaan met de volgende partijen:

- NIB Capital
- BNG / OPP
- Grontmij

Bovenstaande partijen hebben gezamenlijk een ontwikkelingsmaatschappij opgericht, de Ruimte voor Ruimte CV. Deze ontwikkelingsmaatschappij heeft tot doel het financieren van de sloopvergoedingen. In ruil daarvoor heeft de CV het recht op de

ontwikkeling van circa 1.000 woningbouwkavels in het kader van de 'Ruimte voor Ruimte'-regeling (1<sup>e</sup> tranche).

## **4.4. Gemeentelijk beleid en regionaal beleid**

### **4.4.1 Ruimtelijk-functioneel beleid**

#### **Structuurvisie Plus 2001**

Het ruimtelijk functioneel beleid van de gemeente Alphen-Chaam is uiteengezet in de Structuurvisie Plus. In deze structuurvisie is gekozen voor een rustig en agrarisch imago voor de gemeente. De drie pijlers voor de ontwikkeling van de gemeente zijn landbouw, natuur & landschap en recreatie & toerisme.

In de vastgestelde Structuurvisie Plus zijn twee zoeklocaties aangegeven voor het ontwikkelen van ruimte voor ruimte kavels. Eén van deze zoeklocaties is de omgeving van de Baarleseweg te Alphen. Het nu voorliggende plan past voor wat betreft de vorm niet geheel binnen de vastgestelde Structuurvisie. Dit heeft te maken met het perceel grond dat de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte kan verwerven en de financieel-economische haalbaarheid van het plan. In de structuurvisie wordt bij een uitbreiding aan die zijde van de kern Alphen voorgestaan dat er een verbetering zal plaatsvinden van de dorpsrand aldaar en een betere overgang te creëren van het stedelijke gebied (het huidige woongebied De Molenwijk) naar het landelijke buitengebied. Het nu voorliggende plan verbetert de dorpsrand ter plaatse en de verbetering van de overgang naar het landelijk buitengebied op structuurniveau is met het onderhavige plan goed te realiseren.

#### **4.4.2 Huidige planologische regeling**

Het gebied waarvoor het bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte Landerij wordt opgesteld, is gelegen in een gebied waarvoor het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen' vigerend is. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 22 februari 2001 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 16 oktober 2001. De uitspraak op beroep van de Raad van State was d.d. 22 januari 2003. De bestemming van de gronden op de locatie is 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarde'.

#### **4.4.3 Artikel 19 lid 1 WRO procedure**

Het plan voor de ontwikkeling van de bouwkavels past niet in het vigerende bestemmingsplan. Vooruitlopend op het rechtskracht verkrijgen van het onderhavige bestemmingsplan is voor de eerste fase van het plan een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 1 WRO gevoerd (een zelfstandige projectprocedure). Dit, omdat het gewenst was (is) om zo snel mogelijk te beginnen met de bouw van de betreffende woningen van deelgebied 1.

#### **4.4.4 Volkshuisvesting en Wonen**

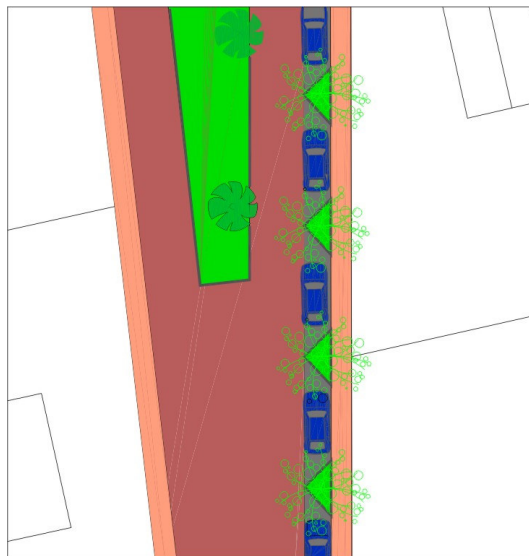
De dorpen van de gemeente Alphen-Chaam bieden een aantrekkelijk woonmilieu. Ze zijn gelegen in een landelijke omgeving met bos- en natuurgebieden. Het brede voorzieningenpakket van de steden Tilburg en Breda bevindt zich op korte afstand.

De Ruimte voor Ruimtelocatie Landerij omvat 41 vrijstaande woningen in het kader van de Ruimte voor Ruimteregeling. De contingenten worden vanuit de Ruimte voor Ruimteregeling ingebracht, met uitzondering van één woning die vanuit het reguliere contingent van de gemeente wordt ingebracht.

#### **4.4.5 Verkeer, vervoer en parkeren**

De gemeente Alphen-Chaam werkt toe naar een Duurzaam Veilig verkeerssysteem. Hiertoe zet de gemeente zich in om maatregelen te treffen op het gebied van infrastructuur, beleid, wetgeving, handhaving en educatie. Een eerste stap is de categorie-indeling van wegen. Een deel van het wegennet is reeds ingericht volgens de eisen van Duurzaam Veilig. In de gemeente Alphen-Chaam worden alle wegen gecategoriseerd. Stroomwegen komen in de gemeente niet voor. In september 2005 is de omlegging om Alphen voor het verkeer opengesteld. Het doorgaande verkeer wordt nu om Alphen heengeleid. In de gehele kern Alphen gaat, (naar verwachting) met uitzondering van het bedrijventerrein, op korte termijn een 30 km/uur regime gelden. De gehele kern Alphen wordt op termijn ingericht als verblijfsgebied. In onderhavig bestemmingsplan wordt het plangebied Ruimte voor Ruimte Landerij ook aangewezen als een verblijfsgebied.

Het beleid van de gemeente Alphen-Chaam is er op gericht parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein te laten plaatsvinden. Ook bij de Ruimte voor Ruimtelocatie dient het parkeren op eigen terrein te geschieden. Er wordt uitgegaan van 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. In het openbaar gebied wordt beperkt voorzien in parkeergelegenheden. Deze parkeerplaatsen liggen aan de open ruimtes tussen de bomenrijen aan één zijde van de weg.



parkeren

#### 4.4.6 Welstand

Met de inwerkingtreding van de nieuwe Woningwet dient de toetsing aan welstandseisen objectiever plaats te vinden. De gemeenteraad heeft, overeenkomstig artikel 12a van de Woningwet, bij besluit van 24 juni 2004 een welstandsnota vastgesteld en deze is op 1 juli 2004 in werking is getreden.

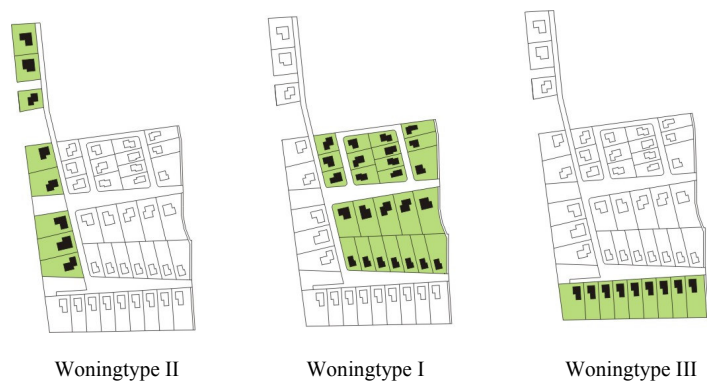
Deze welstandsnota biedt het kader voor de toetsing van een aanvraag aan redelijke eisen van welstand. In de nota worden criteria benoemd die eraan bijdragen dat de toekomstige bebouwing in de omgeving past. De criteria worden onder andere geformuleerd vanuit een visie op de toekomst van het gebied en vanuit een beeld van de aanwezige waarden. Aspecten die aan de orde kunnen komen betreffen zowel niet-ruimtelijk relevante aspecten zoals kleur en materiaalgebruik, als wel ruimtelijk relevante aspecten zoals hoogte, omvang en situering van de gebouwen. Er is dus een nauwe relatie met het bestemmingsplan.

De ruimtelijk relevante aspecten worden (wanneer wenselijk en noodzakelijk) vertaald in de (bouw-)voorschriften van het bestemmingsplan. Voor niet-ruimtelijke aspecten is deze vertaling juridisch niet mogelijk. Welstand kan kwalitatieve eisen, bijvoorbeeld het materiaalgebruik, stellen, terwijl het bestemmingsplan alleen kwantitatieve eisen stelt, bijvoorbeeld maximale nok- en goothoogte. Het welstandbeleid van de gemeente en het bestemmingsplan liggen dus in elkaars verlengde en vullen elkaar aan.

Een bouwaanvraag wordt zowel getoetst aan redelijke eisen van welstand als aan de bouwvoorschriften zoals die zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Wanneer er sprake is van een verschil tussen hetgeen in een bestemmingsplan is geregeld, bijvoorbeeld ten aanzien van de bouwhoogte, en in de welstandsnota hierover opgenomen is, dan blijven bij de toetsing van de bouwaanvraag de welstandscriteria buiten toepassing. Het bestemmingsplan heeft dan formeel 'het laatste woord'. Het is van belang om de inhoud van het bestemmingsplan en de inhoud van een welstandsnota op elkaar af te stemmen.

### Beeldkwaliteit

De bouwlocatie is gesitueerd aan de dorpsrand van Alphen. Het stedenbouwkundig concept sluit enerzijds aan bij de reeds aanwezige bebouwing maar vormt anderzijds ook een overgang naar het belendende landschap. Het plangebied 'Ruimte voor Ruimte' biedt plaats aan 41 kavels.



impressie plan

De hoofdstructuur bestaat uit een verkaveling gericht naar de vormgegeven assen in het gebied. Hierdoor ontstaat een herkenbare stedenbouwkundige structuur.



planconcept



Impressie entree-as

### Richtlijnen beeldkwaliteit

De woningen zullen transparant en eigentijds gebouwd worden. Veel glas en lichte kleuren om het gevoel van licht, lucht en ruimte te versterken. De materialen zijn duurzaam en modern. Licht gekleurd beton of stucwerk gecombineerd met natuursteen en baksteen voor de gevels. Hout en/of roestvrijstaal voor glaspuien. Dakkappen hebben een vrije vorm, echter geen wolfseinden. De kleur van dakpannen is donker mat. De benodigde hellingbaan van de eventueel verdiepte garage dient onderdeel uit te maken van de architectuur. Het beeld naar de openbare ruimte en de vormgeving van de keermuren mogen niet te dominant zijn en passen bij de architectuur van de woningen.

Hoofdgebouw;

- Kleurgebruik gevels: lichte kleuren
- Materiaalgebruik kozijnen: hout, roestvrij staal, aluminium
- Materiaalgebruik gevels: gestuct, betonplaten, natuursteen, baksteen
- Dakbedekking: kleur antraciet, verschillende materialen (dakpannen en leisteen) mogelijk

Erfafscheiding

- Materiaal: hagen, klimop, tegen gaas of raamwerk, gelijk aan gevel woningen

Bijgebouwen

Architectuur: in stijl met de architectuur hoofdgebouw/woning

## **5. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE ANALYSE**

### **5.1. Inleiding**

In dit hoofdstuk is de huidige ruimtelijke en functionele situatie van de locatie Landerij beschreven. Er wordt ingegaan op de historische ontwikkeling en de ruimtelijke en functionele structuur.

### **5.2. Historische ontwikkeling**

De ontwikkeling van de kern Alphen heeft zich in eerste instantie voltrokken langs de doorgaande linten die de verbindingen vormden tussen de omliggende gehuchten en de verderaf gelegen steden. Deze structuur is karakteristiek voor een agrarische gemeenschap. Verspreid langs de linten komen derhalve veel boerderijen voor. In de loop der jaren zijn deze linten langzaam dichtgeslibd en de ruimte ertussen volgebouwd.

De uitlopers van de linten naar het buitengebied ademen nog de sfeer van landelijkheid.

De locatie Landerij is gelegen aan de zuidwestzijde van de kom van Alphen. De noord- en zuidwestzijde van de locatie worden gevormd door akkerlandschap. Ten westen en ten noordwesten van de locatie liggen weilanden, maïsvelden en bolle akkers.

De Ruimte voor Ruimtelocatie grenst aan de achterzijde van de percelen aan de Baarleseweg (oud lint) en de Hazenberg.

### **5.3. Ruimtelijke hoofdstructuur Alphen en de locatie Landerij**

De huidige wegenstructuur en landbouwgronden zijn reeds aanwezig op de historische kaart van 1838. De huidige structuur van Alphen is vrij compact waarbij de linten momenteel een belangrijke verkeersfunctie vervullen. De Goedentijd, Raadhuisstraat en Baarleseweg waren tot 22 september 2005 provinciale wegen. 22 september 2005 is de omlegging om Alphen voor het verkeer opengesteld en zijn de Goedentijd, Raadhuisstraat en Baarleseweg (komtraverse) aan de gemeente overgedragen. Op korte termijn wordt de gehele kom van Alphen inclusief de komtraverse ingericht tot 30 km/uur gebied. Dit zal positieve gevolgen hebben voor de geluidbelasting van deze wegen.

Het landbouwgebied rond Alphen is grootschalig en open van karakter en bestaat uit akker- en weidegrond. Ten westen van Alphen wordt het landbouwgebied in de verte zichtbaar begrensd door bosgebied. In dit landbouwgebied ligt de locatie Landerij, aan de zuid-westrand van Alphen, met uitzicht op het landbouwgebied aan de westkant. Aan de oostzijde wordt de locatie begrensd door de Baarleseweg. Binnen het plangebied Landerij zijn geen structurerende groenelementen aanwezig. Van oudsher is het gebied rondom Alphen in gebruik als landbouwgrond. Rond de kerk bevindt zich een concentratie van voorzieningen. De bebouwing heeft zich vanaf het centrum met name oostwaarts ontwikkeld. Met als uitlopers de linten die als tentakels het buitengebied vastgrijpen. De linten zijn dynamisch en herbergen meerdere functies. De aan deze linten gelegen boerderijen hebben voor een groot deel hun agrarische functie verloren en hebben nu een woonbestemming. Karakteristiek aan deze typologie zijn de vaak diepe achtertuinen die rechtstreeks grenzen aan het landschap. De schijnbaar willekeurige positionering langs het lint en op de kavel vaak omzoomd door hagen levert een zeer gedifferentieerd en interessant beeld op.

#### **5.4. Verkeer**

De linten (de wegenstructuur) vervullen momenteel een belangrijke verkeersfunctie. De Goedentijd, Raadhuisstraat en Baarleseweg waren tot 22 september 2005 provinciale wegen. 22 september 2005 is de omlegging om Alphen voor het verkeer opengesteld en zijn de Goedentijd, Raadhuisstraat en Baarleseweg (komtraverse) aan de gemeente overgedragen. Op korte termijn wordt de gehele kom van Alphen inclusief de komtraverse ingericht tot 30 km/uur gebied. Ten aanzien van de ontsluiting van het plangebied wordt aangesloten op bestaande structuren, Baarleseweg, Hazenberg en Dorenbos. Tevens is er een mogelijkheid om een langzaamverkeersverbinding te realiseren naar de Hazenberg.

Per kavel moeten twee parkeerplaatsen komen. Inritten die uitkomen op een bommenrij liggen twee aan twee.

#### **5.5. Functionele structuur**

Deze paragraaf vormt een beknopte beschrijving van de functionele structuur en geeft de te hanteren functionele uitgangspunten weer. Zoals eerder in dit bestemmingsplan genoemd, heeft het onderhavige bestemmingsplan in hoofdzaak de functie wonen.

## **Wonen**

De kern Alphen heeft op zich een goed en tamelijk gedifferentieerd woonklimaat. Belangrijk is het om de woningvoorraad en de (ruimtelijke) karakteristieken in stand te houden ook met betrekking tot de nieuwbouw naast de bestaande kern.

Voor het wonen op de locatie Landerij gelden de volgende uitgangspunten:

- het creëren en het behouden van een goed woon- en leefklimaat;
- het creëren van speelvoorzieningen;
- eenduidige regeling voor bedrijven en beroepen aan huis;
- eenduidige regeling voor mantelzorg.

## **6. LEEFMILIEU, WAARDEN EN BELEMMERINGEN**

### **6.1. Inleiding**

In het kader van de planontwikkeling is een aantal onderzoeken uitgevoerd. Hieronder volgt daarvan een korte beschrijving per onderzoeksgebied.

### **6.2. Milieuzonering**

#### **6.2.1 (Agrarische) bedrijven rondom het plangebied**

Aan de Kwaalburg 2 is een veehouderij gevestigd. In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met dit bedrijf. Vanaf 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) van kracht. De werking van de Wgv is op hoofdlijnen als volgt. Als de geuremissie van een dier niet bekend is (geen geuremissiefactoren vastgesteld), stelt de wet minimumafstanden tussen veehouderij en geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting op een 'geurgevoelig object' (zoals een woning) worden berekend. Hierbij moet gebruik worden gemaakt van het geurverspreidingsmodel V-Stacks. In dat laatste geval wordt getoetst of de geurbelasting op een geurgevoelig object voldoet aan de normen (in de wet 'waarden' genoemd).

De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden ( $OU_E$ ) of ( $OU_E/S$ ). Hiervoor zijn emissiefactoren vastgelegd in de Regeling geurhinder en veehouderij. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). De wet stelt vier standaardnormen: voor concentratiegebieden/niet concentratiegebieden en bebouwde kom/buiten de bebouwde kom. De wettelijke normen zijn als volgt:

Maximale geurbelasting op gevoelig object:

|                         |                                   |
|-------------------------|-----------------------------------|
| Concentratiegebied:     | binnen bebouwde kom $3 OU_E/m^3$  |
|                         | buiten bebouwde kom $14 OU_E/m^3$ |
| Niet concentratiegebied | binnen bebouwde kom $2 OU_E/m^3$  |
|                         | buiten bebouwde kom $8 OU_E/m^3$  |

Gemeenten mogen van de wettelijke normen afwijken binnen een in de wet vastgelegde bandbreedte. Afwijkende normen gelden binnen een bepaald gebied. Het hanteren van afwijkende normen moet conform de wet worden onderbouwd vanuit een ruimtelijke visie op de ontwikkeling van een gebied. Daarbij moet een relatie worden gelegd met de geurbelasting in het gebied. Dit worden de zogenaamde gebiedsvisies genoemd, waarin een onderbouwing wordt gevonden voor de afwijkende normstelling. De afwijkende normen moeten in een gemeentelijke

verordening worden vastgelegd.

Op 8 mei 2008 heeft de gemeenteraad van Alphen-Chaam de verordening geurhinder en veehouderij vastgesteld. In onderstaande tabel zijn de vastgestelde normen voor de verschillende deelgebieden weergegeven.

| Deelgebied                     |    |
|--------------------------------|----|
| Kernen Galder en Chaam         | 3  |
| Kern Alphen                    | 4  |
| Buitengebied                   | 14 |
| Zone van 500 meter rond Alphen | 8  |
| LOG Druisdijk                  | 14 |
| LOG Oostflank                  | 16 |

Uit de rapportage gebiedsvisie die bij de verordening hoort, blijkt dat bij een hogere norm in de kom Alphen en bij een lagere norm in een zone van 500 meter rondom Alphen een betere geursituatie ontstaat dan in de huidige situatie. De norm van 4 in de kom legt de huidige stankbeleving vast. Omdat Alphen namelijk een van oudsher agrarische kern is met veel intensieve veehouderijen wordt meer geur acceptabel geacht. De achtergrondbelasting op de kom mag niet toenemen. De norm van 8 rondom de kom voorkomt dit.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de drie doelstellingen die de gemeente als uitgangspunt voor de gebiedsvisie heeft gehanteerd worden gehaald. Het aantal geurgehinderden is aanzienlijk lager dan in de autonome situatie. Er blijven voldoende ontwikkelingsmogelijkheden voor woningbouw en voor de agrarische sector.

## 6.3. Geluidhinder

### 6.3.1 Wegverkeerslawaaï

Het nieuwe woongebied wordt ontsloten vanuit de bestaande wijkontsluitingswegen.

De Goedentijd, Raadhuisstraat en Baarleseweg waren tot 22 september 2005 provinciale wegen. 22 september 2005 is de omlegging om Alphen voor het verkeer opengesteld en zijn de Goedentijd, Raadhuisstraat en Baarleseweg (komtraverse) aan de gemeente overgedragen. Op korte termijn wordt de gehele kom van Alphen inclusief de komtraverse ingericht tot 30 km/uur gebied.

Ten aanzien van de ontsluiting van het plangebied wordt aangesloten op bestaande structuren, Baarleseweg, Hazenberg en Dorenbos. Eén en ander betekent, dat dit ook positieve gevolgen heeft voor de geluidbelasting langs deze wegen.

Op grond van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. De Wet geluidhinder maakt voor de normering en de te volgen procedure onderscheid in nieuwe en bestaande situaties. In principe hebben alle voor het openbaar rijverkeer toegankelijke wegen een onderzoekszone. Deze zone is een gebied aan weerszijden van de weg waar onderzoek naar eventuele geluidhinder moet plaatsvinden.

Aangezien de geplande woningbouw op de locatie Landerij dicht bij een bestaande weg (Baarleseweg) wordt geprojecteerd is akoestisch onderzoek vereist. Er heeft onderzoek plaatsgevonden (Nieuwbouwlocatie Kerkakker ter Alphen, proj.nr. 165929, doc.nr. V&I-99346504, Grontmij V&I, 3 mei 2004) waaruit blijkt dat de nieuwe woningen buiten de 50 dB(A) geluidscontour van de Baarleseweg komen te liggen. Uit berekeningen blijkt dat ter plaatse van de toekomstige gevels de hoogste geluidbelasting beneden de grenswaarde van 50 dB(A) blijft. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder. Er is derhalve geen onderzoek naar geluidreducerende maatregelen of aanvullende akoestische procedures nodig.

### **6.3.2 Industrielawaai**

Aan de Baarleseweg 58b is een garagebedrijf gevestigd. Op basis van de brochure bedrijven en milieuzonering dient hier een hindercirkel van 30 meter aangehouden te worden. Om bebouwing binnen de zone mogelijk te maken zullen maatregelen aan de bron en het overdrachtsgebied worden genomen.

## **6.4. Bodem**

### **6.4.1 Bodemsamenstelling**

Het bodemtype ter plaatse van het plangebied betreft een hoge zwarte enkeerd-grond bestaand uit lemig fijn zand. Dit bodemtype wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van een dikke humeuze teelaardelaag (> 50 cm).

Uit het bodemonderzoek van de Grontmij (Grontmij Advies & Techniek bv, Verkennend bodemonderzoek Locatie Kerkakkers te Alphen, gemeente Alphen-Chaam, P.N.: 31.1AEC.1/126229, 10 februari 2003), blijkt, dat de dikte van de humeuze teelaardelaag in het plangebied varieert van 0,5 m tot 1,2 m. Tussen de 1,0 m en 2,0 m min maaiveld is over het algemeen een zeer sterk lemige zandlaag aanwezig met een dikte tussen de 0,4 en 1,0 m. Onder deze laag bevindt zich leemarm matig fijn zand.

### **6.4.2 Bodemkwaliteit**

Op het plangebied heeft een verkennend milieukundig bodemonderzoek plaatsgevonden (Grontmij Advies & Techniek bv, Verkennend bodemonderzoek Locatie Kerkakkers te Alphen, gemeente Alphen-

Chaam, 31.1AEC.1/126229, 10 februari 2003). Uit het onderzoek blijkt, dat tijdens het laboratoriumonderzoek is gebleken, dat in de grondmonsters BMM1 van boring 3 en in grondmengmonster BMM2 een licht verhoogd gehalte ten opzichte van de streefwaarde aan minerale olie aangetroffen. Waarschijnlijk worden deze verhoogde gehalten veroorzaakt door de aanwezigheid van humuszuren en/of licht verhoogde gehalten (beneden de streefwaarde) aan PAK. In de overige grond(meng)monsters van zowel de boven- als de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aan de onderzochte parameters aangetroffen. Door middel van het uitgevoerde bodemonderzoek is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie.

Tijdens het laboratorium onderzoek is in geen enkele van de onderzochte grond(meng)monsters en grondwatermonsters een verhoogd gehalte ten opzichte van de streefwaarde aan de onderzochte parameters aangetroffen. Op basis van het vorenstaande wordt nader onderzoek, volgens het rapport, niet noodzakelijk geacht. De conclusie luidt, dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn ten aanzien van de voorgenomen nieuwbouw.

(Daarnaast is er een bodemonderzoek uitgevoerd als onderdeel van het advies voor het bouwrijp maken en de waterhuishouding van het plangebied (Grontmij Advies & Techniek, rapport nr. 126229, R001, rev.00, september 2004)).

## **6.5. Waterhuishoudkundige aspecten (Waterparagraaf)**

### **6.5.1 Inleiding**

Door de Vijfde nota op de ruimtelijke ordening krijgt met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijk ordening rekening mee moet houden. Hiervoor is de watertoets in het leven geroepen. Een duurzaam waterbeheer, de integrale afweging en het creëren van maatwerk staat hierin centraal. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid (kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen) en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk.

Nieuwe ontwikkelingen dienen waterneutraal opgelost te worden. Dit betekent dat een (eventuele) toename van het oppervlak aan verharding moet worden gecompenseerd. Gestreefd wordt naar het afkoppelen van het verhard oppervlak en ter plekke infiltreren. Indien infiltratie niet mogelijk is, dan wordt (indien mogelijk) afgekoppeld op het oppervlaktewater.

### **6.5.2 Grondwater**

In het plangebied zijn geen sloten en of greppels gelegen. Volgens de Bodemkaart van Nederland komt ter plaatse van de locatie grondwatertrap VII voor. Dit betekent een Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) dieper dan 1,20 m min maaiveld en een Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) dieper dan 1,60 m min maaiveld. Op basis van de grondwatertrap is de ontwatering in het plangebied te categoriseren als diep.

### **6.5.3 Waterlopen**

Het plangebied valt onder het stroombeheersgebied van Waterschap Brabantse Delta. In het plangebied zijn geen sloten en of greppels gelegen.

### **6.5.4 Rioleringsysteem**

Het rioolstelsel is ontworpen volgens het gescheiden principe. Het DWA (Droog Weer Afvoer) wordt apart verzameld en opgevangen van het relatief schone hemelwater. Het hemelwater kan ondergronds vanaf de percelen aansluiten op het IT-riool (Infiltratie en Transportriool) dat onder de openbare weg is geprojecteerd. Ook de openbare verharding wordt aangesloten op dit IT riool.

### **6.5.5 Duurzaam watersysteem**

In het plangebied wordt een duurzaam watersysteem toegepast. Hierbij wordt het schone hemelwater gescheiden van het vuile water. De infiltratie geschiedt niet op eigen particulier terrein en bij voorkeur ondergronds.

In overleg met Waterschap Brabantse Delta en de gemeente Alphen-Chaam zijn voor het ontwerp van het watersysteem van het plangebied de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het huidige grondwaterregime moet intact blijven; er vindt geen grondwateronttrekking plaats. Er wordt 'water neutraal' gebouwd.
- In het kader van voorkoming van een toename van diffuse bronnen dient er milieuverantwoord afgekoppeld te worden.
- De afvoer vanuit het plangebied op het oppervlaktewater mag maximaal 3 l/s/ha bedragen.
- Alle overige neerslag wat bij 3 l/s/ha in een tijdbestek van de bui  $T = 5$  niet afgevoerd kan worden, moet geïnfiltreerd en/of vastgehouden worden in een retentie. De retentie moet aangelegd worden tussen de grondwaterstand ter plaatse en de overstortdrempel.
- Er wordt een gescheiden stelsel aangelegd. Voor het regenwater wordt een Infiltratieriool ('lekkende buis') aangelegd. Vanuit het infiltratieriool vindt infiltratie naar het grondwater plaats.
- Voor de afvoer van het huishoudelijke afvalwater wordt een DWA-riool aangelegd. Voor het dimensioneren van het stelsel wordt uitgegaan van een woningbezetting van 3 inwoners per woning en een waterverbruik van 15 l/h per inwoner. De minimale dekking is 1,5 m

ten opzichte van bovenkant buis en het minimale verhang in lengterichting bedraagt 2,0 %.

- In de brief van het waterschap van 7 oktober 2003 met kenmerk 234135/DV en de brief van 16 oktober 2006 met kenmerk 06U007199 gaat het waterschap akkoord met de voorgenomen uitbreiding voor de locatie.

## **6.6. Straalpaden, kabels en leidingen**

Er komen in het plangebied geen straalpaden, kabels of leidingen voor die beperkingen van de inrichting en het gebruik van het plangebied ten gevolge hebben en/of een regeling in het bestemmingsplan noodzakelijk maken.

## **6.7. Externe veiligheid**

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het vigerende beleid is vastgelegd in de ontwerp-AMVB Kwaliteitseisen Externe Veiligheid van Inrichtingen.

Ten behoeve van de herbestemming is er geïnventariseerd in hoeverre er sprake is van veiligheidsgevaaren vanuit de omgeving voor de beoogde functie wonen.

### *Gevaarlijke stoffen*

Er zijn in de directe nabijheid van het plangebied geen bedrijven aanwezig die volgens het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) een veiligheidscontour hebben die tot het plangebied reikt.

Er vindt op omliggende wegen van het plangebied geen transport van gevaarlijke stoffen plaats dat vanuit externe veiligheid ter plaatse van het plangebied de beoogde functie wonen belemmerd.

### *Kabels en leidingen*

Er zijn in de directe nabijheid van het plangebied geen gastransportleidingen dan wel andersoortige kabels of leidingen waarvoor een veiligheidszone geldt, die een belemmering vormen voor de beoogde functie wonen.

## 6.8. Natuur / Ecologie

### 6.8.1 Flora- en Faunawet

Met ingang van 23 februari 2005 is de AMVB artikel 75 van de Flora- en faunawet van kracht geworden. Deze AMVB verdeelt de onder de wet beschermde soorten in drie categorieën, te weten:

|   |                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Algemene soorten                                                                   | Zeer algemene soorten (genoemd in Tabel 1 van de AMVB) en voor de meeste situaties vrijgesteld voor een ontheffingsaanvraag.                                                                                                                                                                                     |
| 2 | Overige soorten                                                                    | Soorten die genoemd zijn in Tabel 2 van de AMVB. Voor de meeste situaties vrijgesteld voor een ontheffingsaanvraag indien men werkt volgens een door de Minister van LNV goedgekeurde gedragscode. Zonder gedragscode dient men een ontheffing aan te vragen waarin met een lichte toetsing kan worden volstaan. |
| 3 | Soorten, genoemd in bijlage IV van de Habitatrichtlijn en in bijlage 1 van de AMVB | Soorten die genoemd zijn in Tabel 3 van de AMVB. Deze soorten genieten de zwaarste bescherming. Voor ruimtelijke ontwikkeling en inrichting geldt ten aanzien van deze soorten dat er altijd een ontheffing moet worden aangevraagd waarvoor een uitgebreide toets geldt.                                        |

Vogelsoorten zijn niet in de verschillende tabellen opgenomen. Alle vogelsoorten genieten in Nederland een gelijke bescherming. Werkzaamheden of gebruik van ruimte waarbij vogels worden gedood of verontrust, of waardoor hun nesten of vaste rust- of verblijfplaatsen worden verstoord, zijn verboden. Bij ruimtelijke ontwikkelingen geldt een vrijstelling als u handelt volgens een goedgekeurde gedragscode. Voor alle andere activiteiten moet een ontheffing worden aangevraagd. Voor vogels geldt vooral dat in het broedseizoen sprake zal zijn van verontrusting, doden of verstoren van nesten of vaste rust- of verblijfplaatsen. Als werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden zal in het algemeen niet snel een ontheffing nodig zijn.

Samengevat kan worden geconcludeerd dat voor de meeste situaties thans een vrijstelling geldt. Voor bepaalde typen werkzaamheden geldt een vrijstelling als men handelt volgens een door de Minister van LNV goedgekeurde gedragscode. In specifieke gevallen moet een ontheffing worden aangevraagd die aan een lichte (bij soorten uit tabel 2) of uitgebreide (bij soorten uit tabel 3 of voor vogels) toetsing wordt onderworpen.

In een gedragscode wordt beschreven hoe men bij de geplande werkzaamheden er voor zorg draagt dat schade aan beschermde soorten dieren en planten wordt voorkomen of tot een minimum wordt beperkt. De gedragscode moet aangeven hoe men in de praktijk “zorgvuldig handelt”.

Het plangebied bestaat (in de huidige situatie) uit landbouwgronden. Gezien de huidige inrichting en de intensieve benutting is de aanwezigheid van beschermde plantensoorten in het plangebied uit te sluiten.

Het plangebied is in 1999 voor het laatst door de provincie Noord-Brabant op flora geïnventariseerd. Binnen het plangebied zijn toen echter geen aandachtsoorten of beschermde plantensoorten aangetroffen. Het plangebied is in 1998 voor het laatst door de Provincie Noord-Brabant op broedvogels geïnventariseerd. Tijdens deze laatste inventarisatie zijn binnen het plangebied geen aandachtsoorten waargenomen.

In het plangebied zijn op dit moment geen bomen en gebouwen aanwezig. Daardoor zijn er geen verblijfplaatsen of broedkolonies van vleermuizen in het plangebied aanwezig.

Volgens het onderzoek 'Grontmij Advies & Techniek, Locatieonderzoek natuurwaarden Alphen, Kerkakker, Eindhoven, 15 april 2003' kan gezien de huidige inrichting en het intensieve gebruik de aanwezigheid van bedreigde zoogdieren worden uitgesloten.

De mol en de haas kunnen in het gehele plangebied worden aangetroffen. Aangezien er binnen het plangebied geen oppervlaktewateren voorkomen en er geen geschikte zomer- en overwinteringbiotopen aanwezig zijn, is het gebied van geen betekenis voor amfibieën en kan de aanwezigheid van deze soortgroep worden uitgesloten.

De conclusies van het locatieonderzoek natuurwaarden luiden:

- dat er binnen het plangebied geen beschermde planten voorkomen;
- binnen het plangebied geen bedreigde vogelsoorten voorkomen;
- binnen het plangebied zeer waarschijnlijk egel, huisspitsmuis,
- mol, veldmuis, bosmuis, konijn, en haas voorkomen ( met het van kracht worden van de AMVB artikel 75 van de Flora- en faunawet geldt voor deze soorten in het geval van ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling. Er hoeft geen ontheffing voor deze diersoorten te worden aangevraagd;
- binnen het plangebied geen andere beschermde diersoorten voorkomen.

Bij de planning van de werkzaamheden dient rekening gehouden te worden met het broedseizoen van vogels (van 15 maart tot 15 juli).

## **6.9. Archeologie en cultuurhistorie**

In mei 2004 heeft op de locatie een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) plaatsgevonden. Dit onderzoek werd uitgevoerd door het onderzoeks- en adviesbureau voor Bouwhistorie, Archeologie, Architectuur- en Cultuurhistorie (BAAC) en was het vervolg van een door de Grontmij Advies&Techniek bv uitgevoerde IVO-karterende fase. Van beide onderzoeken werd verslag gedaan in een rapport (Onderzoek Grontmij: Fijma 2003. Onderzoek BAAC: Arts 2004) en resulteerde uiteindelijk in een Programma van Eisen (P.v.E.) voor een Definitief Onderzoek (D.O.). In het rapport dat is opgesteld door ADC

ArcheoProjecten (Alphen in de vijfde eeuw, rapport 518) is de verslaglegging van het definitieve onderzoek vastgelegd.

## **6.10. Luchtkwaliteit**

Conform het Besluit luchtkwaliteit 2005 dient er bij een nieuwe ontwikkeling zoals de beoogde woningbouwlocatie Landerij zorgvuldig te worden gekeken naar het aspect luchtkwaliteit. De normstelling zoals opgenomen in dit besluit dient in acht te worden genomen.

Er is onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied (met model CARII versie 5.1). De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage Luchttoets conform Besluit luchtkwaliteit 2005, Realisatie woningbouw locatie Landerij te Alphen-Chaam, (Grontmij Nederland bv, De Bilt, december 2006, doc.nr. I&M-99055579-FO/SLN).

De extra ontwikkeling van locatie Landerij heeft geen aantoonbare verslechtering van de luchtkwaliteit tot gevolg. Conform de saldobenadering van het Besluit luchtkwaliteit 2005 is er dan (ondanks de overschrijding) geen knelpunt voor verder ontwikkeling van de bestemming. De voorwaarde is wel dat er in groter verband gewerkt wordt aan verbetering van de luchtkwaliteit ter plaatse.

## **6.11. Duurzaamheid**

Bij de realisatie van nieuwbouwplannen in Alphen-Chaam wordt gehandeld conform de afspraken ten aanzien van duurzaam bouwen. Dit beleid geldt voor alle initiatiefnemers en ontwikkelaars en dus ook voor de locatie Landerij te Alphen.

## **7. UITVOERBAARHEID**

### **7.1. Exploitatie**

De kosten voor de planontwikkeling komen geheel ten laste van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte (ORR). De gemeente heeft zich slechts verplicht tot het zorgdragen van de normale te volgen procedures. De leges voor de te volgen procedures komen voor rekening van de ORR.

Ten behoeve van de realisatie van de locatie is een exploitatieberekening gemaakt. Uit deze berekeningen blijkt dat het plan binnen de randvoorwaarden van de ontwikkelingsmaatschappij uitvoerbaar is.

### **7.2. Handhaving**

De handhaafbaarheid van het bestemmingsplan en het toezicht op de naleving is een belangrijke doelstelling van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van groot belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten te kunnen bewaren.

De handhaving is daarnaast van belang uit het oogpunt van rechtszekerheid: de burgers dienen op dezelfde manier aan het bestemmingsplan te worden gehouden. Deze doelstelling kan worden gerealiseerd door een juridisch goed geformuleerd bestemmingsplan. Met het oogmerk daarop is in het plan gestreefd naar eenvoud van in het bijzonder de voorschriften van het bestemmingsplan. Door de toegankelijkheid en de leesbaarheid daarvan worden de mogelijkheden om toe te zien op de naleving vergroot.

## **8. PROCEDURE**

### **8.1. Procedure**

In de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) is de bestemmingsplanprocedure vastgelegd.

Als eerste stap is een voorontwerp-bestemmingsplan opgesteld dat in het kader van de inspraak van 9 juni t/m 6 juli 2006 voor een ieder ter inzage heeft gelegen. Daarnaast is er op 19 juni 2006 een inspraakavond gehouden. Bovendien heeft in dit stadium het wettelijk vooroverleg plaatsgevonden met instanties als waterschap, diensten van het Rijk en de provincie. De uitkomsten van de inspraak en het wettelijk vooroverleg zijn vastgelegd in het ‘Rapport overleg en inspraak voorontwerp bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte Landerij’ en vastgelegd door het college van burgemeester en wethouders op 6 februari 2006. Deze notitie is als bijlage 4 bij de toelichting van dit bestemmingsplan gevoegd. Het ontwerp-bestemmingsplan is op een aantal onderdelen aangepast naar aanleiding van enkele reacties.

Vanaf 17 december 2007 heeft het ontwerp-bestemmingsplan gedurende zes weken ter visie gelegen en is daarmee de formele vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan gestart. Gedurende de periode van de tervisielegging is er een zienswijze tegen het plan ingediend. De uitkomsten van de zienswijze zijn vastgelegd in de zienswijzenrapportage ‘ontwerp bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte Landerij’.

Na vaststelling wordt het plan ter goedkeuring toegezonden aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Tevens wordt het vastgestelde plan gedurende zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen betrokkenen die eerder zienswijzen tegen het ontwerp-bestemmingsplan hebben ingebracht schriftelijk of mondeling bedenkingen inbrengen bij Gedeputeerde Staten. Tegen een in het plan aangebrachte wijziging kunnen bedenkingen bij Gedeputeerde Staten worden ingediend.

Na goedkeuring van het bestemmingsplan door Gedeputeerde Staten wordt het plan voor de derde maal ter visie gelegd. Tegen het besluit van Gedeputeerde Staten kan uitsluitend door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

## **BIJLAGEN**

1. Dossiernummers RBV
2. Uittreksel geldend bestemmingsplan
3. Onderzoeksrapporten
  - a. Advies waterhuishouding en bouwrijp maken locatie Landerij gemeente Alphen-Chaam
  - b. Akoestisch onderzoek
  - c. Archeologisch onderzoek
  - d. Locatieonderzoek natuurwaarden
  - e. Luchttoets conform besluit luchtkwaliteit 2005
  - f. Verkennend bodemonderzoek

Zie bijgevoegde map.