

Bestemmingsplan 'Galder 2008, herziening Leeuwkesdries 6'
Gemeente Alphen-Chaam



Bestemmingsplan 'Galder 2008, herziening Leeuwkesdries 6' Gemeente Alphen-Chaam

Rapportnummer: 211X03338.051296_1

Datum: januari 2010

Concept: maart 2009

Voorontwerp:

Ontwerp: juli 2009

Vaststelling: januari 2010

Contactpersoon opdrachtgever: de heer H. de Jongh
de heer M. Pijpers (gemeente Alphen-Chaam)

Projectteam BRO: Jochem Rietbergen, Natasja de Vroom, Wiebe Smid

Trefwoorden: -

Bron foto kaft: Hollandse Hoogte (4)

Beknopte inhoud: -

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Achtergrond en doel van het plan	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
2. PLANOPZET	7
2.1 Bestaande situatie	7
2.2 Ruimtelijk-stedenbouwkundige planopzet	9
3. VERANTWOORDING VAN HET PLAN	11
3.1 Inleiding	11
3.2 Beleidskaders	11
3.3 Programmatische onderbouwing	16
3.4 Milieuhygiënische aspecten	18
3.5 Financieel-economische uitvoerbaarheid	25
4. JURIDISCHE PLANOPZET	27
4.1 Inleiding	27
4.2 Algemene uitgangspunten	27
4.3 Indeling van de hoofdstukken	27
4.4 Bestemmingsregeling	31
4.5 Bestemmingssystematiek	32
4.5.1 Bestemmingsregeling	32
4.5.2 Lijst met bedrijfsactiviteiten	34
4.6 Bouwregels	34
5. PROCEDURE	37
5.1 Algemeen	37
5.2 Overleg	37
5.3 Vaststellingsprocedure	37

Separate bijlage:

- Archeologisch onderzoek (BAAC)
- Verkennend bodemonderzoek (Goorbergh Geotechniek BV)

1. INLEIDING

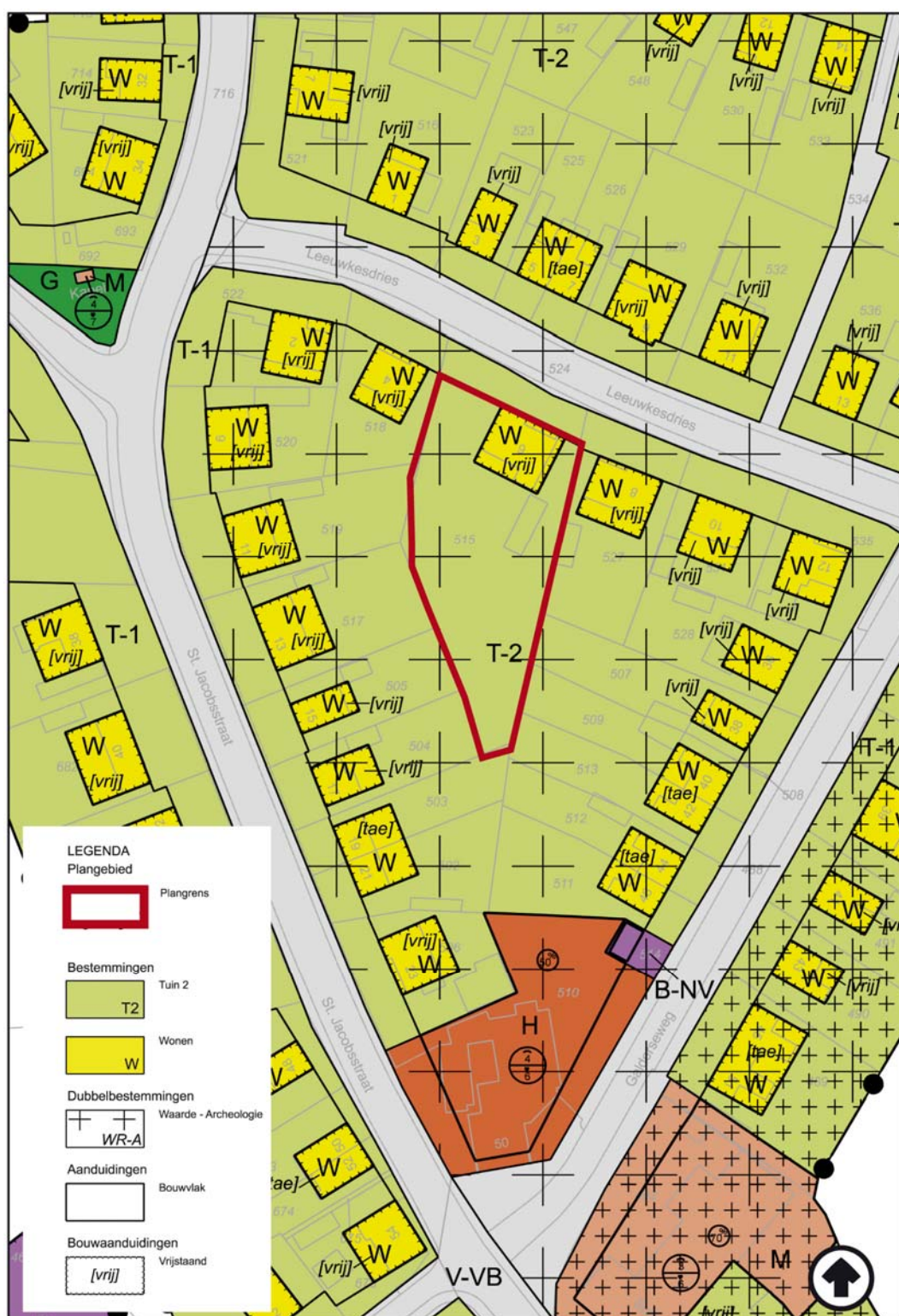
1.1 Achtergrond en doel van het plan

De heer De Jongh is eigenaar van het perceel Leeuwkesdries 6 te Galder. Op dit ruime en brede perceel stond tot 2008 één vrijstaande woning. Deze woning voldeed niet geheel meer aan de eisen van deze tijd. Vanwege de brede frontbreedte van het perceel is door de heer De Jongh een plan ingediend om op het perceel meerdere woningen te realiseren. Door de gemeente Alphen-Chaam is aangegeven dat het perceel zich in ruimtelijk-stedenbouwkundig opzicht leent voor maximaal twee vrijstaande woningen, of een tweekapper of het herbouwen van één (royale) vrijstaande woning. Gezien de typologie van de omliggende bebouwing ligt de keuze voor het realiseren van twee vrijstaande woningen voor de hand. De heer De Jongh heeft deze variant uitgewerkt en als principeverzoek ingediend.

Omdat het bouwen van twee vrijstaande woningen op grond van het bestemmingsplan “Kom Galder 2008” niet toegestaan is – ter plaatse is de bouw van slechts één vrijstaande woning toegestaan, moet dit bestemmingsplan ter plaatse van het perceel Leeuwkesdries 6 worden herzien. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in deze herziening en vormt het juridisch-planologisch kader voor de bouw van de twee vrijstaande woningen, het gebruik van de gronden alsmede het oprichten van bij de woningen behorende bijgebouwen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Leeuwkesdries 6, in het centrale deel van de kern Galder. Het plangebied heeft betrekking op het perceel kadastraal bekend gemeente Chaam, sectie H, nummer 515.



Uitsnede vigerend Bestemmingsplan

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan is het bestemmingsplan “Kom Galder” dat op 19 maart 2009 door de gemeenteraad van gemeente Alphen-Chaam is vastgesteld.

Op de gronden waarop onderhavig bestemmingsplan zijn bestemd als ‘Tuin – 1’, ‘Tuin – 2’ en ‘Wonen’.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan mogen uitsluitend binnen de bebouwingsgrenzen vrijstaande woningen worden gebouwd. De te realiseren vrijstaande woningen worden deels binnen en deels buiten deze bebouwingsgrenzen gesitueerd. Op basis het vigerende bestemmingsplan is hiernaast slechts één woning per bouwperceel met maximale goot- en nokhoogte van 7 en respectievelijk 10 meter toegestaan. Met onderhavig bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van (na opsplitsing van dit perceel) twee woningen op het perceel aan de Leeuwkesdries 6 mogelijk gemaakt. Op basis van deze herziening van het bestemmingsplan is het mogelijk om het perceel te splitsen en de twee bestemmingsvakken te plaatsen op de locatie waar de planologische ontwikkeling gepland is. Hiermee is het mogelijk om twee vrijstaande woningen te realiseren met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 10 meter.



Impressie plangebied

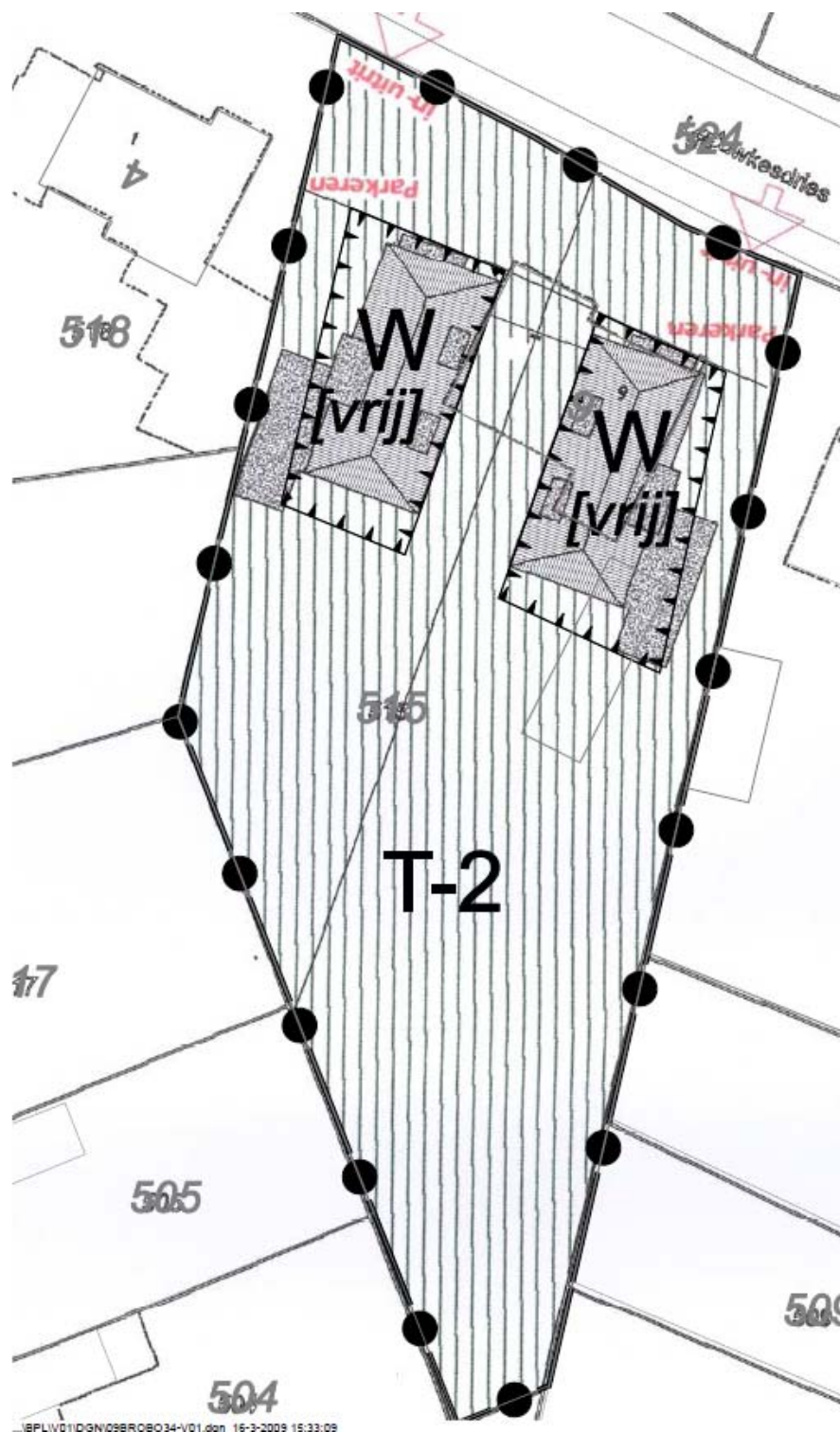
2. PLANOPZET

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan de Leeuwkesdries 6 te Galder. De Leeuwkesdries is een woonstraat in het centrale, meer planmatig opgezette woongebied, in de kern Galder. Het woongebied wordt gevormd door oost-west gesitueerde verbindingsstraten, waar de Leeuwkesdries er één van is tussen de beide dorpslinten: de Sint Jacobsstraat en de Galderseweg. Aan de Leeuwkesdries zijn vanaf de jaren '60 van de vorige eeuw voornamelijk traditionele vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen gebouwd. Deze woningen zijn doorgaans opgebouwd uit één- of tweelaags staaf- of blokvormige hoofdmassa's die zijn afgedekt met een zadeldak.

De Leeuwkesdries zelf is ingericht als echte woonstraat met normaal profiel, een klinkerbestrating met molgoot en ruimte voor parkeren in een onverharde berm. De weg wordt geflankeerd door hoog opgesnoeide eikenbomen.

Het perceel Leeuwkesdries 6 ligt sedert 2008 braak. De ter plaatse aanwezige woning is in 2008 gesloopt en alle planten, struiken en bomen – op een Witte Abeel die op de meest zuidelijke erfgrans is gesitueerd – zijn gerooid. De gronden waren voorheen in gebruik als tuin behorende bij de woning Leeuwkesdries 6 en als dierenweide. Het perceel is circa 1.170 m² groot, de breedte van het perceel aan de straatzijde is circa 27 meter en vanaf ongeveer 30 meter (gemeten vanaf de Leeuwkesdries) loopt het perceel geleidelijk taps toe.



Afbeelding: Nieuwe stedenbouwkundige situatie met nieuw planologisch regime

2.2 Ruimtelijk-stedenbouwkundige planopzet

Het plan voorziet in de bouw van twee in grondplan vrijwel identieke vrijstaande woningen. Eén woning betreft de vervanging van de (inmiddels gesloopte) bestaande vrijstaande woning aan de Leeuwkesdries 6. De andere woning betreft een toevoeging. De bestaande woning stond min of meer in het midden van het bestaande perceel en stond in de rooilijn van de belendende panden (Leeuwkesdries 4 en 8). Deze rooilijn, die circa 7,5 meter uit de weg is gelegen, waardoor diepe voortuinen ontstaan, is leidend geweest voor de situering van de nieuwe woningen. Aan onderhavige bestemmingsplanregeling hebben de volgende ruimtelijk-stedenbouwkundige uitgangspunten ten grondslag gelegen:

- inpassing van 1 of 2 vrijstaande woningen;
- de hoogte van de woningen sluit aan bij de omgeving en bedraagt maximaal 2 bouwlagen met kap;
- oriëntatie van de woningen op de Leeuwkesdries;
- de voorgevel van de nieuwe woning moet in het verlengde komen te staan van de voorgevelrooilijn van de belendende bestaande woningen aan de Leeuwkesdries 4 en 8;
- de afstanden van de hoofdmassa tot de zijdelingse perceelsgrenzen (en de perceelsgrenzen onderling) dienen minimaal 3 meter te bedragen;
- bijgebouwen situeren aan zijkant of aan de achterzijde van de woningen (conform bijgebouwenregeling als opgenomen in het bestemmingsplan “Kom Galder 2008”);
- parkeren dient op eigen terrein te worden opgelost. De te hanteren parkeernorm is 2,0 parkeerplaats per woning. Op eigen terrein is voldoende ruimte voor parkeergelegenheid.

Bovenstaande uitgangspunten hebben als leidraad gediend voor het schetsontwerp voor de geprojecteerde woningen. In bovenstaande afbeelding is aangegeven op welke wijze de nieuwe woningen inpasbaar zijn binnen het juridisch-planologische kader dat met onderhavig bestemmingsplan geschapen wordt.

3. VERANTWOORDING VAN HET PLAN

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de criteria op een rij gezet die gebruikt worden voor de ruimtelijke onderbouwing, verantwoording en afweging van hetgeen met dit bestemmingsplan wordt beoogd.. Bij het vaststellen van deze criteria is het de vraag welke aspecten bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de locatie, maar ook van de directe omgeving. De te hanteren criteria zijn samen te vatten tot de volgende hoofdthema's:

- beleidsafstemming;
- ruimtelijke, programmatische en mobiliteitsaspecten;
- milieuaspecten en gebiedswaarden;
- financieel-economische uitvoerbaarheid.

3.2 Beleidskaders

In deze paragraaf worden de beleidskaders die van belang zijn voor de nieuwbouw van de woningen aan de Leeuwkesdries aan de orde gesteld. Middels beknopte samenvattingen van relevante beleidsnota's en -plannen wordt een overzicht verkregen. Achtereenvolgens is ingegaan op rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

Rijksbeleid: Nota Ruimte

De Nota Ruimte¹ geeft de visie van het kabinet weer op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland beschikbaar is. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen:

- Versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- Bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden; en
- Borging van de veiligheid.

Om deze doelen te bereiken wil het rijk verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en

¹ Deel 3 van de PKB Nationaal Ruimtelijk Beleid, VROM, april 2004. Op grond van artikel 9.1.2 lid 1 Overgangsrecht Wro is bepaald dat een planologische kernbeslissing (zoals de Nota Ruimte) gelijkgesteld wordt met een structuurvisie. Het recht van de planologische kernbeslissing zoals gold voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Wro blijft van toepassing.

hoofdverbindingssassen. 'Bundeling van verstedelijking en infrastructuur' en 'organisatie in stedelijke netwerken' zijn de beleidsstrategieën die gehanteerd worden voor economie, infrastructuur en verstedelijking. Ondanks het streven naar bundeling van verstedelijking, is het uitgangspunt dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas.

Doorwerking in plangebied

Het plangebied behoort niet tot de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Gemeenten mogen in gebieden buiten de nationale ruimtelijke hoofdstructuur samen met de provincie de gewenste ruimtelijk invulling bepalen, binnen de beleidsdoelen en –regels die het rijk stelt. De algemene basiskwaliteit is de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen, dus datgene waar een ruimtelijk plan minimaal aan moet voldoen. De Nota Ruimte bevat hier generieke regels voor, waaraan alle betrokken partijen zijn gebonden. Op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking gaat het bijvoorbeeld om het bundelingsbeleid, het locatiebeleid, een goede balans tussen rode (stedelijke) en groen/blauwe (natuur en water) functies, milieuwetgeving en veiligheid. Op het gebied van water, natuur en landschap geldt de basiskwaliteit op punten als de watertoets, functiecombinaties met water en het groen in en om de stedelijke gebieden.

Rijksbeleid: Nota Mensen Wensen Wonen

In haar volkshuisvestingsbeleid stimuleert de rijksoverheid initiatieven die een bijdrage leveren aan een verbetering van de woonkwaliteit en het woongenot. In de Nota 'Mensen, Wensen, Wonen' Nota 'Mensen, wensen, wonen, wonen in de 21ste eeuw', VROM, mei 2004. heeft het kabinet zijn visie op het wonen in de 21e eeuw heeft neergelegd. Onder het motto 'Mensen, Wensen, Wonen' stelt de nota de burger centraal in het woonbeleid. Dat is nodig, want uit onderzoek is gebleken dat de woonwensen van de burger nog onvoldoende worden bediend.

De kernthema's van de Nota 'Mensen, Wensen, Wonen' zijn:

- meer zeggenschap voor burgers over woning en woonomgeving;
- kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities;
- maatwerk in wonen voor mensen die zorg nodig hebben;
- kwaliteit van wonen in steden vergroten;
- meer ruimte voor 'groene' woonwensen.

Doorwerking in plangebied:

Het mogelijk maken van woningbouw aan de Leeuwkesdries past binnen de kaders van deze nota. Het betreft hier een project dat bijdraagt aan het verbeteren van het individuele woongenot waarbij de zeggenschap van het individu over wonen en woonkwaliteit voorop staat.

Provinciaal beleid: (interim) Structuurvisie ruimtelijke ordening en paraplunota

Het ruimtelijke ordeningsbeleid van de provincie sinds de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening vervat in de 'Interimstructuurvisie' en de 'paraplunota'.

Interimstructuurvisie ruimtelijke ordening

De Interimstructuurvisie beschrijft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid. Ook is hierin opgenomen hoe op hoofdlijnen het beleid wordt uitgevoerd. De uitwerking van het beleid is opgenomen in de Paraplunota ruimtelijke ordening. De structuurvisie bevat de visie op het provinciaal ruimtelijk beleid, geeft een overzicht met provinciale belangen en benoemt de hoofdlijnen van beleid. Het bestaande Streekplan 2002 vormt hiervoor de basis. Beleidsinhoudelijke wijzigingen ten opzichte van het huidige streekplan vloeien voort uit nieuwe wetgeving en bestuurlijke besluitvorming.

Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant heeft als hoofddoel: 'zorgvuldiger omgaan met de Brabantse ruimte'. De provincie streeft ernaar om de economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten meer met elkaar in balans te brengen, zodat het voor iedereen prettig wonen, werken en recreëren is in Noord-Brabant. Om het hoofddoel te kunnen bereiken, heeft de provincie Noord-Brabant vijf leidende principes geformuleerd voor het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020:

1. meer aandacht voor de onderste lagen: het watersysteem, de bodemtypologie en de geomorfologie en de infrastructuur;
2. zuinig ruimtegebruik;
3. concentratie van verstedelijking: inbreiden, herstructureren en intensiveren.
4. zonerings van het buitengebied;
5. grensoverschrijdend denken en handelen.

Het beleid is erop gericht dat het overgrote deel van de woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen en infrastructuur moet plaatsvinden in de vijf Brabantse stedelijke regio's: Bergen op Zoom-Breda, Breda-Tilburg, Waalwijk-'s-Hertogenbosch-Oss, Eindhoven-Helmond en Uden-Veghel. Daarnaast worden door de provincie 11 landelijke regio's onderscheiden, waaronder de regio Zundert e.o., waar de kern Galder deel van uitmaakt.

Het uitgangspunt de verstedelijking te concentreren in stedelijke regio's heeft directe gevolgen voor de groeimogelijkheden in landelijke regio's. Voor de landelijke regio's geldt dat zoveel woningen gebouwd mogen worden als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei. Dat wil zeggen de groei die optreedt als het saldo van alle verhuisbewegingen op nul wordt gesteld. Op basis van een goed onderbouwd gemeentelijk volkshuisvestingsplan of gemeentelijke woonvisie, af te stemmen met de omliggende gemeenten, kan blijken dat meer woningen gebouwd moeten wor-

den dan nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei. Hierbij is in het bijzonder aandacht vereist voor de behoefte aan geschikte woningen voor jongeren/starters op de woningmarkt en voor ouderen, in het bijzonder voor zover deze behoren tot de lagere inkomensgroepen, evenals voor mensen met een zorgvraag. Landelijke regio's bieden plaats aan kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid. Bij doorgroei tot een groot bedrijf horen deze bedrijven thuis in een stedelijke regio.

Het provinciale beleid ten aanzien van voorzieningen is erop gericht de bestaande verzorgingsstructuur te versterken. In de landelijke regio's (waaronder de regio Zundert e.o.) geldt dat ruimte geboden moet worden aan voorzieningen, die qua schaal en omvang passen bij de betreffende kern of gemeente. De voorzieningen moeten gemengd kunnen worden met de functie wonen. Het provinciale beleid ten aanzien van kantoorlocaties is vergelijkbaar: in de landelijke regio's is er ruimte voor kleinschalige, arbeids- en bezoekersextensieve kantooractiviteiten.

Voor de landelijke gebieden zijn in samenwerking tussen de betrokken overheden en belangenorganisaties regionale ontwikkelingsstrategieën voor het wonen en het werken opgesteld, waarin zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve verdeling aan de orde komen: de thematisch uitwerkingsplannen.

Daarnaast is in de Interimstructuurvisie beschreven wat de sturingsfilosofie van de Provincie is en is in een uitvoeringsagenda de inzet van instrumenten aan, zoals het provinciale inpassingsplan, de provinciale verordening, het indienen van zienswijzen tegen een ontwerp-bestemmingsplan en de aanwijzingsbevoegdheid opgenomen.

Paraplunota

In de Paraplunota staat de *uitwerking* van het provinciaal ruimtelijk beleid uit de Interimstructuurvisie. Deze nota vormt de basis voor het dagelijks handelen van Ge-deputeerde Staten en dus voor de inzet van de instrumenten uit de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro). In de paraplunota zijn de algemene beleidslijnen voor Ruimtelijke Ordeningsbeleid overgenomen uit hoofdstuk 3 van het Streekplan 2002 en is een uitwerking van het beleid uit de Interimstructuurvisie. Er zijn wijzigingen ten opzichte van het Streekplan 2002 omdat er nieuwe wetgeving en besluitvorming van provincie en Rijk is.

Uitwerkingen van de algemene beleidslijnen Ruimtelijke Ordening zoals deze voor 1 juli 2008 in verschillende (sectorale) beleidsnota's is vastgelegd, blijven ook onder de nieuwe Wet ruimtelijke ordening uitgangspunt van hun beleid en handelen. De meeste sectorale nota's en beleidsregels maken dan ook deel uit van de Paraplunota. Belangrijk document voor het ruimtelijk beleid in Galder is het 'Uitwerkingsplan landelijke regio Zundert e.o.'.

Uitwerkingsplan landelijke regio Zundert e.o.

Het voor de gemeente Alphen-Chaam relevante uitwerkingsplan 'Landelijke regio Zundert e.o.' is door Gedeputeerde Staten vastgesteld op 21 december 2004 en is opgenomen in de 'paraplunota'. In het plan is opgenomen hoeveel woningen en wat voor een omvang aan bedrijventerreinen er de komende jaren ontwikkeld gaan worden.

In het uitwerkingsplan is aangegeven, dat in de gemeente Alphen-Chaam in de periode tot 1 januari 2015 voor een opgave staat om ruimte te vinden voor 322 woningen. Bovenop deze prognose heeft de provincie 32 woningen extra toegekend in het kader van de pilot 'bouwen voor specifieke doelgroepen'. Prioriteit hebben de inbreidings- en herstructureringslocaties boven uitbreidingslocaties. Ten aanzien van de kwalitatieve woningbouwopgave is de strategie: maximale differentiatie. Het plangebied ligt ingevolge het uitwerkingsplan in een zone die is aangemerkt als 'stedelijk gebied, beheer en intensivering'.

Doorwerking in plangebied:

- zuinig ruimtegebruik: inbreidingslocaties hebben de voorkeur boven uitbreidingslocaties. De locatie Leeuwkesdries is een inbreidingslocatie, ligt ingevolge het uitwerkingsplan in een zone die is aangemerkt als 'stedelijk gebied, beheer en intensivering' en past als zodanig binnen dit beleidsuitgangspunt;
- beperkte programmatische ontwikkelingsmogelijkheden: woningbouw voor opvang groei eigen bevolking en voorzieningen, die wat betreft schaal en omvang passen bij de kern. De toevoeging van een vrijstaande woning en de herbouw van een vrijstaande woning passen qua schaal, typologie en omvang bij de kern Galder, waar een dergelijk woningtype goed past binnen de ruimtelijke structuur.

Gemeentelijk beleid: StructuurvisiePlus 2001²

Het ruimtelijk functioneel beleid van de gemeente Alphen-Chaam is uiteengezet in de StructuurvisiePlus. Hierin is gekozen voor een rustig en agrarische imago voor de gemeente. De drie peilers voor ontwikkeling zijn landbouw, natuur & landschap en recreatie & toerisme. Afgestemd op de ruimtelijke kwaliteit van Alphen-Chaam leiden deze peilers tot de volgende doelen:

- Een sterke duurzame landschapsstructuur, met natuurlijke en recreatieve kwaliteiten;
- Een duurzaam economisch draagvlak; breed, flexibel, dynamisch en passend bij het gebied: verbrede landbouw en toerisme;
- Een niet verstedelijkt landschap met leefbare kernen van bescheiden omvang, met voldoende ruimte voor wonen en werken.

² Gemeente Alphen-Chaam, Structuurvisie Plus, Nieuwland/Welmers, december 2001.

De gemeente kiest voor het behouden van kwaliteiten door actief en zorgvuldig te ontwikkelen. Deze keuze vertaalt zich voor de kernen in het streven naar ruimtelijke kwaliteit, passende woon- en werklocaties en een gezonde sociaal-culturele structuur. Het kwaliteitsbeeld is richtinggevend voor de ruimtelijke ontwikkelingen. De verdere uitbouw met nieuwe locaties voor wonen en werken zal echter bescheiden zijn.

Gemeentelijk beleid: Dorpsvisie Galder

De StructuurvisiePlus is voor Galder uitgewerkt in de Dorpsvisie Galder. De doelstelling van de visie is het behoud van de bestaande ruimtelijke karakteristiek, het kenmerkend dorpspatroon en de nauwe relaties met het landschap. Nieuwe ontwikkelingen dienen deze karakteristiek niet te verstoren. Deze verschillende zaken laten zich samenvatten in de volgende vijf doelstellingen:

Behouden van de ruimtelijke karakteristiek van het dorp Galder.

Het is belangrijk dat de sterke punten van Galder (zoals het uitgesproken dorpse aanzien, de kleinschaligheid, de landschappelijke ligging) behouden en waar mogelijk versterkt worden. De bestaande ruimtelijke structuur van Galder, welke zich kenmerkt door de bebouwingslinten langs de oude wegen evenwijdig aan de Mark en woongebieden tussen deze linten, vormt het uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen.

Genoeg ruimte voor woningen (in- en uitbreidingen)

Om Galder een leefbaar dorp te houden is het belangrijk dat er voldoende ruimte wordt gemaakt voor nieuwe woningen. Het dorp moet kunnen groeien, natuurlijk binnen de door de provincie gestelde kaders.

Doorwerking in plangebied:

Onderhavig plan voorzien in de bouw van twee vrijstaande woningen in het bestaande woongebied van Galder. Deze ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Dorpsvisie daar er, door sloop van de huidige (incourante) woning, ruimte gemaakt is voor de bouw van een nieuwe woning op een inbreidingslocatie zonder dat daarbij afbreuk gedaan wordt aan de ruimtelijke karakteristiek van de dorpsstructuur.

3.3 Programmatische onderbouwing

Stedenbouw

Het plan voorziet in de bouw van twee in grondplan vrijwel identieke vrijstaande woningen. De woningen worden gebouwd in lijn met de belendingen, kennen daarmee een diepe voortuin en sluiten qua situering zodoende aan op de omgeving. Vanwege de maat van de bouwblokken, die dieper zijn dan breed, ligt een dwars-

kap voor de hand. Dit is afwijkend ten opzichte van de heersende bouwkarakteristiek, maar past in een woonomgeving met veel individueel en daarmee zeer divers vormgegeven woningen. De bouwhoogte van twee bouwlagen met kap is een gebruikelijke maat voor woningen in dorpskernen, waar veelal één- en tweelaags bebouwing voorkomt. Stedenbouwkundig gezien is de gekozen invulling acceptabel.

Gebruiksmogelijkheden perceel en woning

Qua bijgebouwen wordt aangesloten op het huidige bijgebouwenbeleid zoals dit is vastgelegd in het bestemmingsplan "Kom Galder 2008". Om ongewenste verschillen in bouw mogelijkheden van percelen te voorkomen is een eenduidige regeling opgenomen voor de aan-, en bijgebouwen. Daarnaast bestaan er mogelijkheden om de woning aan te passen en is een regeling opgenomen voor het uitoefenen van bedrijvigheid en beroepen aan huis.

Volkshuisvesting

Het dorp Galder biedt een aantrekkelijk woonmilieu: gelegen in een landelijke omgeving met bos- en natuurgebieden, met het brede voorzieningenpakket van Breda op korte afstand. De woningbouwtaakstelling voor de kern Galder en buurtschap Kerzel is beperkt tot het voorzien in de eigen woningbehoefte. Het toe te voegen aantal woningen aan de woningvoorraad is beperkt.

Het plan voorziet in de bouw van twee woningen. Eén woning betreft de vervanging van de (inmiddels gesloopte) bestaande woning aan de Leeuwkesdries 6. De andere woning betreft een extra woning. De realisatie van deze woning is opgenomen in het gemeentelijke woningbouwprogramma voor de kern Galder. De extra woning zal volgens het uitgiftesysteem voor bouw kavels en koopwoningen van de gemeente worden aangeboden.

Ontsluiting en parkeren

De ontsluiting van de percelen vindt plaats via een inrit die op de Leeuwkesdries uitkomt. De inritten bieden plaats aan twee auto's. Daarnaast voorziet het plan in de mogelijkheid tot het oprichten van een garage of carport. Op deze manier kan voldaan worden aan het gemeentelijk beleidsuitgangspunt dat parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein dient plaats te vinden. Bezoekersparkeren is daarnaast mogelijk in de bermen van de Leeuwkesdries. Dit is in de huidige situatie ook het geval.

3.4 Milieuhygiënische aspecten

Geluid

In de Wet geluidhinder (WGH) is vastgesteld, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

Daar voor alle wegen in de nabijheid van het plangebied een 30 km/uur regime geldt, behoeft geen akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden. Gezien de intensiteiten van de omliggende wegen kan op voorhand geconcludeerd worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en een acceptabele gevelbelasting vanwege wegverkeerslawaaï.

Geur

Rondom de kern Galder bevinden zich een aantal milieuhinderlijke (agrarische) bedrijven. Hieronder is een overzicht gegeven.

Agrarische bedrijven rondom de kern Galder

	Adres	Nr.	Soort bedrijf
1.	Galderseweg	7	Melkrundvee en varkensfokkerij
2.	Galderseweg	9	Varkenshouderij
3.	Galderseweg	10	Melkrundvee en konijnenhouderij
4.	Galderseweg	19	Melkrundveehouderij
5.	Galderseweg	21	Autobedrijf
6.	Galderseweg	22	Rundveehouderij
7.	Galderseweg	75	Melkrundvee en varkenshouderij
8.	Sint Jacobsstraat	6	Tomaten hakenwikkeldbedrijf

De geurcontouren van deze bedrijven reiken niet tot in het plangebied en vormen derhalve geen beperking voor de geprojecteerde nieuwbouw. Ook zullen de nieuwe woningen geen (extra) belemmering vormen voor de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven.

Externe veiligheid

Externe veiligheid speelt een steeds belangrijkere rol in de ruimtelijke ordening. Het is dan ook van belang inzicht te krijgen in de objecten en elementen in of nabij het plangebied die de externe veiligheid in het gebied kunnen beïnvloeden. Concreet gaat het om:

- risicoveroorzakende leidingen in en nabij het plangebied;

- andere risico-opleverende transportroutes over water-, spoor- en/of autowegen;
- risicoveroorzakende inrichtingen zoals LPG-tankstations en bedrijven.

Het vigerende beleid is vastgelegd in het Besluit Externe Veiligheid van Inrichtingen (BEVI). De risico's mogen een bepaald niveau niet te boven gaan. Voor het transport van gevaarlijke stoffen is die risiconormering verwoord in de 'Nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (RNVGS³). Bij ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de vastgestelde risiconormeringen ten aanzien van de externe veiligheid.

Wegtransport

Door en langs Galder zijn geen routes voor gevaarlijke stoffen gesitueerd, noch gepland.

Inrichtingen

Binnen het plangebied zijn geen inrichtingen met opslag/verkoop van gevaarlijke stoffen gevestigd. Ook een benzineservicestation met LPG is niet in de omgeving van het plangebied gevestigd.

Water

Een watertoets is een essentieel onderdeel van ieder ruimtelijk plan en is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren. Het is niet de bedoeling dat met de watertoets nieuw beleid wordt gemaakt.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterhuishoudingsplan van Noord-Brabant, het Waterbeheersplan van het Waterschap Brabantse Delta (IWWB 2), de Vierde Nota Waterhuishouding, WB21, het Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Algemeen punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Hierdoor legt water een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden.

³ RNVGS: Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen; Kamerstuk II, 1996, 24611, nrs. 1-2.

Andere belangrijke elementen uit de genoemde documenten zijn de driestapsstrategieën:

- vasthouden - bergen - afvoeren (waterkwantiteit);
- schoon houden – scheiden - zuiveren (waterkwaliteit).

De achterliggende gedachte hierbij is dat afwenteling zoveel mogelijk moet worden voorkomen en dat de problemen zoveel mogelijk aan de bron moeten worden aangepakt.

Ten slotte is de “Beleidsbrief regenwater en riolering” nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan en wie waarvoor verantwoordelijk is.

Provincie Noord-Brabant: Waterhuishoudingsplan (WHP)

Het provinciale waterhuishoudingsplan is geldig tot en met 2009. Het provinciale beleid daarin richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Vijf hoofdthema's vormen de kern van het beleid:

- realiseren van een duurzame watervoorziening;
- verbeteren van de waterhuishoudkundige situatie;
- verbeteren van de waterkwaliteit;
- inrichten van waterlopen met het oog op de versterking van natuurwaarden;
- anders omgaan met water in bebouwd gebied.

Waterschap De Brabantse Delta: Integraal Waterbeheersplan West-Brabant 2

Waterschap Brabantse Delta is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het oppervlaktewater in de gemeente Gilze en Rijen. Het waterbeheer is gericht op het duurzaam beheren van het watersysteem, waarbij uitgegaan wordt van een watersysteembenadering.

Het nieuwe waterbeheerplan verschijnt tegelijk met het stroomgebiedbeheersplan dat opgesteld wordt in het kader van de Kaderrichtlijn Water. Tot die tijd (eind 2009) geldt nog het vorige waterbeheerplan, het Integraal Waterbeheersplan West-Brabant 2 (IWWB2).

In het IWWB2 wordt het provinciale waterbeleid verder uitgewerkt. Aangezien het IWWB2 inmiddels verouderd is, is in de tussentijd een strategische nota opgesteld. Deze nota geeft een beknopt overzicht van actuele beleidsthema's en ontwikkelingen binnen waterschap Brabantse Delta. In deze nota zijn ook thema's uit de Reconstructie- en Gebiedsplannen opgenomen, zoals waterberging, beek- en kreekherstel en waterdoelen. De onderwerpen van de strategische nota zijn ondergebracht bij de

kernthema's van het waterschap: het voorkomen van overstroming, verdroging, uitsterven en vervuiling.

Samenwerking met de waterbeheerder

Het bestemmingsplan dient in het kader van de watertoets door de gemeente Alpen-Chaam te worden voorgelegd aan het waterschap Brabantse Delta.

Kenmerken watersysteem (huidige situatie)

Het plangebied is gelegen in bestaand 'bebouwd' gebied van de kern Galder. Binnen kernen verdient de afvoer van hemelwater altijd de nodige aandacht, aangezien bebouwde gebieden over het algemeen zeer 'versteend' zijn.

Het plangebied loopt enigszins af in zuidelijke richting. De noordzijde van het plangebied ligt circa 7,0 meter + NAP. Het zuidelijk deel van het plangebied ligt circa 6,6 meter + NAP (bron: Actueel Hoogtebestand Nederland).

Het plangebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied, volledig beschermd gebied, of attentiegebied.

Bodem en grondwater

De bodem in het plangebied bestaat uit Enkeerdgronden. Dit zijn zandgronden met een humushoudend dek van meer dan 50 centimeter. Ter plaats van het plangebied geldt grondwatertrap VII. Dit houdt in dat het plangebied een Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand kent van 80 tot 140 centimeter onder maaiveld. De Gemiddeld Laagste Grondwaterstand ligt meer dan 120 centimeter onder maaiveld.

In de omgeving van het plangebied komen afwisselend kwel- en infiltratiegebieden voor. In het plangebied is vanaf een diepte van 150 centimeter onder maaiveld leem en/of leemhoudende zand aangetroffen. Op basis van de bodemgesteldheid en de lage grondwaterstanden is infiltratie van hemelwater mogelijk. De aanwezigheid van leemlagen in de ondergrond kan echter een negatief effect hebben op infiltratie van water in de bodem.

Oppervlaktewater

In het plangebied, alsook in de directe nabijheid van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Riolering

In de bestaande situatie de huidige woning aangesloten op de gemengde riolering. Dit wil zeggen dat huishoudelijk afvalwater en afvloeiend hemelwater via één riolering wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuivering.

Water in relatie tot de ruimtelijke ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling voorziet in een toename van het verhard oppervlak. In onderstaande tabel is de huidige en de toekomstige situatie weergegeven.

	Huidige situatie	Toekomstige situatie
Dakoppervlak	200 m ²	350 m ² (2 x 175 m ²)
Erfverharding (schatting)	150 m ²	300 m ² (2 x 150 m ²)
Totaal	350 m ²	650 m ²

Zowel gemeente als waterschap zijn voorstander van zoveel mogelijk afkoppelen van afvloeiend hemelwater. Dit houdt in dat hemelwater niet via de bestaande (gemengde) riolering wordt afgevoerd, maar apart wordt afgevoerd en/of wordt geborgen in het plangebied.

Voor onderhavige ontwikkeling is gekozen om hemelwater van daken en verhardingen aan te sluiten op infiltratiekoffers. Via deze voorziening kan hemelwater langzaam infiltreren in de ondergrond. Het totale toekomstige verhard oppervlak zal hierbij worden meegenomen.

Voor de berekening van de minimale capaciteit van de infiltratievoorziening wordt conform de beleidsuitgangspunten van het waterschap Brabantse Delta gerekend met een berging van 400 m³ per hectare verharding. Dit komt neer op 0,04 meter per vierkante meter verharding.

De minimale capaciteit van de infiltratievoorziening is als volgt te berekenen:

- $650 \text{ m}^2 * 0,04 \text{ m} = 26 \text{ m}^3$

De infiltratiekoffers zullen derhalve een minimale capaciteit van 26 m³ moeten krijgen. Gezien de lage grondwaterstanden (GHG dieper dan 0,80 meter) ter plaatse is deze capaciteit realiseerbaar. Gezien de aanwezigheid van leemlagen in de ondergrond is niet met zekerheid vast te stellen of de infiltratievoorziening snel genoeg leeg loopt. Leem heeft namelijk een aanmerkelijke lagere doorlatendheid (kwaarde) dan zand. Geadviseerd wordt om de capaciteit van de infiltratievoorziening nader te bepalen op basis van een infiltratieonderzoek.

Afgekoppeld hemelwater dient aan de kwaliteitseisen te voldoen. Afgekoppelde oppervlakken mogen daarom niet worden vervaardigd van uitlogende materialen (bijvoorbeeld zinken dakgoten).

Huishoudelijk afvalwater zal worden afgevoerd via de aanwezige riolering. Hiertoe zal, als gevolg van het toevoegen van een woning een extra rioolaansluiting worden gerealiseerd.

Conclusie en aanbevelingen

Onderhavig initiatief voorziet in een toename van het verhard oppervlak. Door de aanleg van infiltratievoorzieningen (infiltratiekoffers) wordt het initiatief 'hydrologisch neutraal' gerealiseerd. Door hemelwater af te koppelen vindt geen onnodige belasting plaats van het rioleringssysteem, met relatief schoon hemelwater.

Gezien de aanwezigheid van leemlagen in de ondergrond wordt geadviseerd om de capaciteit van de infiltratievoorziening te bepalen met een infiltratieonderzoek.

Bodem

De kwaliteit van zowel de bodem en het (grond)water, zijn van invloed op de kwaliteit van het woon- en leefklimaat. Wanneer er sprake is van verontreiniging kan dit de volksgezondheid negatief beïnvloeden. Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is een beoordeling van de haalbaarheid verplicht. Het bodemonderzoek, en dan met name onderzoek naar de bodemkwaliteit, maakt onderdeel uit van deze afweging.

Er is op de locatie Leeuwkesdries 6 een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd.⁴ Tijdens de uitvoering van het veldwerk dat in het kader van voormeld onderzoek is verricht, zijn geen zintuiglijke afwijkingen waargenomen. Uit het laboratoriumonderzoek blijkt dat de boven- en ondergrond niet significant zijn verontreinigd. De gehalten van de geanalyseerde parameters liggen over het algemeen lager dan de streefwaarde. In de bovengrond is een licht verhoogd gehalte aan PAK aangetroffen. Echter behoeft dit niet te worden beschouwd als een significante verontreiniging. Het freatisch grondwater is schoon.

De resultaten van het onderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader onderzoek. Er bestaan vanuit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen ten aanzien van de toekomstige bestemming op de locatie.

Het bodemonderzoek is als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Flora en fauna

Natuurwetgeving

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwer-

⁴ Nulsituatie bodemonderzoek op de locatie Leeuwkesdries 6 te Galder, Goorbergh Geotechniek BV, Breda, 5 november 2007 (opdrachtnummer: M10855)

king van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in het streekplan is uitgewerkt.

De *Natuurbeschermingswet* heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. Ruimtelijke ontwikkelingen die effecten hebben op de vastgestelde natuurwaarden van deze gebieden, zijn in beginsel niet toegestaan. Indien er een kans bestaat dat effecten zullen optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden.

De *Flora- en faunawet* heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft echter alleen rekening gehouden te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2' en 'tabel 3' van de Flora- en faunawet, en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied. Voor soorten van 'tabel 3' en vogels geldt hierbij een strenger afwegingskader dan voor soorten van 'tabel 2'. Voor soorten van 'tabel 2' en vogels geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. Momenteel zijn echter nog geen algemeen toepasbare gedragscodes voorhanden.

Resultaten gebiedsbescherming

Vanwege de ligging midden in de bebouwde kom van Galder en de zeer beperkte omvang van het project valt het projectgebied buiten de invloedssfeer van de voor de Natuurbeschermingswet en Ecologische Hoofdstructuur aangewezen gebieden. De Boswet is niet van toepassing en in het bestemmingsplan worden vanuit natuur ook geen beperkingen opgelegd aan het ruimtelijk plan.

Resultaten soortenbescherming

Het projectgebied bestaat uit een ruigtevegetatie op een voormalig bebouwd perceel met tuin. In deze vegetatie komen slechts zeer algemene ruigtekruiden en verwilderde tuinplanten voor. Het terrein is daarmee geheel ongeschikt als groeiplaats voor beschermde plantensoorten.

Aan de rand van het perceel staat een Witte abeel; voor het overige is er geen opgaande vegetatie in het plangebied aanwezig. Ook water is niet aanwezig. In het gebied zijn geen verblijfplaatsen van beschermde dieren (inclusief vogelnesten) aangetroffen. Het plangebied is bovendien niet noemenswaardig als eventueel foe-

rageergebied voor beschermde diersoorten van stedelijke gebieden, zoals vleermuizen.

Conclusie

Wat betreft natuurwetgeving en beleid zijn er geen bezwaren of voorwaarden verbonden aan het ruimtelijk plan.

Archeologie

Ingevolge de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) ligt het plangebied in een gebied met een verhoogde kans op archeologische vondsten. Door BAAC is een bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek⁵ komt naar voren dat binnen het gehele plangebied geen archeologische indicatoren zijn aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van vindplaatsen. Tevens is aangetoond dat de bodem ter plaatse tot de C-horizont is verstoord. Eventueel aanwezige vindplaatsen (inclusief diepere sporen) zijn als gevolg van de verstoring geheel verloren gegaan. Derhalve is de hoge archeologische verwachting op het aantreffen van vindplaatsen vanaf de Steentijd naar beneden bijgesteld naar een lage verwachting. Vervolgonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Door de bevoegde overheid zal een selectiebesluit worden genomen alvorens met bodemverstorende ingrepen zal worden gestart. Mochten er tijdens de werkzaamheden alsnog archeologische indicatoren aangetroffen worden, dan geldt een meldingsplicht op basis van artikel 53 van de Monumentenwet 1988.

3.5 Financieel-economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling die met onderhavig plan wordt mogelijk gemaakt betreft een particulier initiatief. Om de woningbouw juridisch-planologisch te verankeren is voor rekening en risico van de initiatiefnemer een herziening van het bestemmingsplan (inclusief benodigde onderzoeken op het gebied van milieuhygiëne: met name archeologie, water en flora en fauna) opgesteld. Afspraken over de planherziening zijn in een samenwerkingsovereenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente Alphen-Chaam vastgelegd. In deze overeenkomst zijn tevens afspraken met betrekking tot kostenverhaal (kosten voor aanleg van infrastructuur, kabels, leidingen, groen, opstellen plannen etc.) vastgelegd. In een afzonderlijke planschadeverhaalsovereenkomst zijn afspraken over de afwikkeling van eventuele planschadeclaims vastgelegd.

⁵ Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (karterende fase), plangebied Leeuwkesdries 6 te Galder, BAAC, Deventer, juli 2009 (rapportnummer V-09.0079). Het onderzoek is als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

4. JURIDISCHE PLANOPZET

4.1 Inleiding

De in deze toelichting beschreven planopzet is juridisch-planologisch vertaald in een bestemmingsregeling, die bindend is voor overheid en burgers. Het bestemmingsplan bestaat uit een digitale verbeelding (ook wel plankaart in de analoge vorm) en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen.

4.2 Algemene uitgangspunten

Bij het opstellen van de regeling voor dit plan is aangesloten bij het bestemmingsplan 'Galder 2008'. Voorgenomen ontwikkeling kon tijds technisch niet meegenomen worden in voorgenoemd bestemmingsplan. Deze partiële herziening sluit inhoudelijk zoveel mogelijk aan bij het vastgestelde 'Galder 2008'.

4.3 Indeling van de hoofdstukken

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

Inleidende regels

- Begrippen
- Wijze van meten

Bestemmingsregels

- Bestemmingen

Algemene regels

- Anti-dubbeltelregel
- Algemene bouwregels
- Algemene ontheffingsregels
- Algemeen wijzigingsregels
- Algemene procedureregels

Overgangs- en slotregels

- Overgangsregel
- Slotregel

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

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

Begrippen:

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

Wijze van meten:

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

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk is het hart van de regels. Het bevat de bepalingen die van toepassing zijn op de in het plan opgenomen bestemmingen. Alle betrokken gronden hebben een (hoofd)bestemming.

Het stramien van de artikelen met daarin de bestemmingsregels ziet er als volgt uit:

Bestemmingsomschrijving

De functies c.q. doeleinden die binnen een bestemming zijn toegestaan worden in de bestemmingsomschrijving aangegeven. Afwijkende functies van de algemene hoofdfunctie, die ter plaatse zijn toegestaan, worden door middel van een aanduiding op de plankaart aangegeven. De algemene doeleindenregeling is altijd mogelijk, ook als er ter plaatse een specifieke aanduiding is opgenomen.

Bouwregels

De bouwregels bevatten de maatvoering- en situeringeisen die gesteld worden aan bouwwerken. Voorbeelden van deze eisen zijn bouwhoogten, bebouwingspercentages, afstanden tot bouwgrenzen, etc.

Nadere eisen

Ten aanzien van enkele in de regels 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 procedureregel.

Ontheffing van de bouwregels

Door het opnemen van een ontheffingsregeling bestaat de mogelijkheid af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Voor elke ontheffing wordt aangegeven waarvan ontheffing wordt verleend, de maximale afwijking die met de ontheffing kan worden toegestaan en eventueel de situaties of voorwaarden waaronder ontheffing wordt verleend. Het gaat hier om ontheffingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien ontheffingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (Algemene regels).

Specifieke gebruiksregels

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.

Ontheffing van de gebruiksregels

Een ontheffing van een gebruiksregel mag niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen, dat wel ontheffing kan worden verleend ten behoeve van functies, die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Via ontheffing kunnen geen 'nieuwe' functies worden toegestaan. Met andere woorden: de ontheffingsregeling is opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende, onderwerpen.

Hoofdstuk 4: Algemene regels

Anti-dubbeltelregel:

Deze bepaling dient te voorkomen dat situaties ontstaan welke niet in overeenstemming zijn met de bedoeling van het plan. Omdat om 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. Deze bepaling is overgenomen uit de Wet ruimtelijke ordening.

Algemene bouwregels:

Bepalingen t.a.v. ondergronds bouwen: een algemene bouwregeling voor het ondergronds bouwen. Bij de berekening van bebouwingspercentages wordt de oppervlakte en inhoud van ondergrondse gebouwen (bij bedrijfswoningen), mede in aanmerking genomen.

Ondergeschikte bouwdelen: hierin is geregeld wanneer overschrijding van bouwgrenzen dan wel goothoogte door ondergeschikte bouwdelen is toegestaan;

Algemene ontheffingsbevoegdheid:

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 ontheffing verleend worden. De ontheffingsprocedure 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. Onder andere gaat het om:

De vestiging en/of uitoefening van bedrijven/bedrijfsactiviteiten die niet zijn vermeld in de Lijst met bedrijfsactiviteiten maar die naar aard en invloed op de omgeving gelijk zijn te stellen met de toegelaten bedrijven/bedrijfsactiviteiten (binnen bestemming Bedrijf);

Algemene 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 de 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 meter mag bedragen;
- het oprichten van nutsvoorzieningen met een bepaalde omvang;
- wijzigingen van bepalingen, waarbij 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.

Procedureregels

Dit artikel beschrijft de procedures die toegepast moeten worden als een ontheffing, wijziging, aanlegvergunning wordt toegepast, dan wel nadere eisen worden gesteld.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

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

Overgangsregels

Bouwwerken welke 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 regels en dat reeds plaatsvond vóór de datum, waarop het plan onherroepelijk rechtskracht heeft verkregen, mag worden voortgezet, tenzij er sprake is van strijdigheid met het vorige plan (daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan) en tegen dat afwijkend gebruik wordt of alsnog kan worden opgetreden.

Slotregel

Deze regel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

4.4 Bestemmingsregeling

Tuin - 1 en Tuin - 2

Aangesloten is bij de in 'Galder 2008' aparte bestemming 'Tuin' voor de tuinen behorende bij woningen. Er is een onderscheid gemaakt tussen de bestemmingen voor de voortuin en voor de achtertuin. Voor de voortuinen geldt de bestemming 'Tuin - 1' en voor de achtertuinen 'Tuin - 2'. Op de gronden met de bestemming 'Tuin - 1' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen worden gebouwd ten dienste van de bestemming, evenals erkers (uitbouwen). Speeltoestellen zijn niet toegestaan.

In 'Tuin - 2' mogen uitsluitend bijgebouwen, aanbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gebouwd worden. Onder bijgebouwen worden alle vrijstaande bijgebouwen begrepen, onder aanbouwen vallen alle grondgebonden bouwwerken, welke één geheel vormen met het hoofdgebouw, doch hier wel aan ondergeschikt zijn

Wonen

De gronden die bestemd zijn als 'Wonen' zijn primair bedoeld voor het wonen. In woningen is naast het wonen ook een beroep aan huis toegestaan over een beperkt oppervlak van de woning. Voor de goede orde wordt opgemerkt dat in dit kader een onderscheid wordt gemaakt in een beroep aan huis en een bedrijf aan huis. Onder een beroep aan huis worden de activiteiten verstaan die samenhangen met de zogenaamd traditionele vrije beroepen (zoals bijvoorbeeld notarissen, tandartsen en advocaten) en beroepen op het gebied van onder andere de administratieve, juridische en medische dienstverlening. Bedrijf aan huis betreft in beginsel algemeen ambachtelijke activiteiten. Deze laatste groep van activiteiten is alleen in een woning toegestaan door middel van het verlenen van een ontheffing.

De regeling voor de uitoefening van een beroep aan huis in een woning is er op gericht om een woning zijn woonfunctie in overwegende mate te laten behouden. De oppervlakte van een woning, inclusief bijgebouwen en aanbouwen, die in gebruik is voor een beroep aan huis 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 aanbouwen voor de uitoefening van een beroep aan huis.

4.5 Bestemmingssystematiek

4.5.1 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 het meer of minder ingrijpend 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 regels, het Bouwbesluit, de Bouwverordening en de welstandsnota.
- **de ontheffingsbevoegdheid:** 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 ontheffingsprocedure biedt de mogelijkheid tot een afweging van de noodzaak van een dergelijke ontwikkeling ten opzichte van het stedenbouwkundig en/of milieuhygiënisch belang. Aan 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 ter zake in de planregels opgenomen criteria. Voor de omwonenden en belanghebbenden bestaat de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen.
In het onderhavige plan is één specifieke wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om detailhandel in dagelijkse goederen tot maximaal 200 m² bvo per detailhandelsvestiging toe te staan langs de Galderseweg en/of de Sint Jacobsstraat in Galder.
- **de nadere eisenregeling:** ten aanzien van enkele in de regels genoemde bouw-mogelijkheden zijn burgemeester en wethouders bevoegd tot het stellen van nadere eisen inzake de situering en/of maatvoering.

Algemeen toetsingskader

Het stellen van nadere eisen of het verlenen van een ontheffing is geen automatisme, maar vergt voor iedere situatie een aparte afweging. Om deze afweging zoveel mogelijk transparant te maken, kan aan de hand van dit kader bepaald te worden of toepassing verantwoord is.

Stedenbouwkundige en beeldkwaliteit

- de verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- de verhouding tussen de hoogte en de breedte van de gebouwen;
- de samenhang van de bouwvorm, bouwmassa, hoogte en breedte van gebouwen met de directe omgeving;
- de situering van de gebouwen op het bouwperceel.

Milieukwaliteit

- de mate van hinder voor de omliggende functies;
- de gevolgen voor de externe veiligheid; hieronder wordt verstaan het overlijdensrisico als gevolg van activiteiten met gevaarlijk stoffen;
- de gevolgen van de aanwezigheid van gevoelige functies voor de hinderlijke functies;
- de gevolgen voor flora en fauna in relatie met de omgeving;
- de gevolgen voor de bodem- en grondwaterkwaliteit.

Verkeersveiligheid

- de mate van toename van de verkeersintensiteit als gevolg van het gebruik van de gronden;
- de aansluiting van in- en uitritten op de openbare weg;
- de gevolgen voor het zicht op de openbare weg c.q. fiets- en voetpaden;
- de aanwezigheid van voldoende laad- en losruimte.

Sociale veiligheid

- de mogelijkheden voor de verbetering van toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een sociaal onveilige plek;
- de mate waarin de toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een openbare ruimte wordt ingeperkt.

Brandveiligheid en rampenbestrijding

- de aanwezigheid van vluchtwegen;
- de bereikbaarheid van de bouwwerken;
- de beschikbaarheid en bereikbaarheid van adequate blusmiddelen.

Woon- en leefklimaat

- de toename van het verkeer en de parkeerbehoefte;
- overlast door geluid, stank en/of trillingen;
- de bezonning;
- het uitzicht;
- privacy.

4.5.2 Lijst met bedrijfsactiviteiten

Als bijlage bij de regels wordt een lijst met bedrijfsactiviteiten van categorie 1 en 2 opgenomen (enkel van toepassing door middel van een ontheffingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders omtrent het bedrijf aan huis). In deze lijst zijn de individuele bedrijven op basis van de SBI-code opgenomen en ingedeeld in milieucategorieën op basis van bepaalde milieuaspecten (geur, geluid, trillingen, stof en gevaarstelling).

4.6 Bouwregels

Deze paragraaf zet de bouwregels uiteen. Deze uiteenzetting wordt in 2 delen gesplitst. De bouwregels voor de woonbestemming hebben een eigen en een ten opzichte van de bouwregels van de andere bestemmingen afwijkend karakter. Daarom worden eerst de bouwregels voor de bestemming 'Wonen' toegelicht. Vervolgens worden de regels verklaard die gelden voor het bouwen buiten de bestemming 'Wonen'.

Digitale verbeelding

De digitale verbeelding van het bestemmingsplan (de plankaart) geeft de zones weer waarbinnen hoofdgebouwen (de woningen) en bijgebouwen en aanbouwen mogen worden opgericht. Hierbij is een onderverdeling gemaakt in één bestemming 'Wonen' en twee tuinbestemmingen: 'Tuin - 1' en 'Tuin - 2'. 'Tuin - 1' mag niet bebouwd worden, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Binnen de bestemming 'Wonen' mogen hoofdgebouwen, aanbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gerealiseerd. In 'Tuin - 2' zijn uitsluitend aanbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. De tuinbestemmingen en de bestemming 'Wonen' wijken op de kaart ook in visueel opzicht van elkaar af, waardoor het voor de burger in één oogopslag duidelijk wordt waar geen gebouwen mogen worden gerealiseerd.

Hoofdgebouwen

De voorgevels van woningen dienen voor minimaal de helft van de breedte in de op de plankaart aangegeven voorgevelbouwgrans te worden gebouwd, met uitzondering van bestaande afwijkingen. Op deze manier wordt bewerkstelligd dat de plaats en de oriëntatie van de woning wordt verankerd. Woningen dienen te voldoen aan diverse maatvoerings- en situeringseisen. De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte zijn in de regels vastgelegd.

Bijgebouwen en aanbouwen

In de AMvB Bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (BBLB) (besluit van 13 juli 2002) wordt een onderscheid gemaakt tussen aan- en uitbouwen aan de ene kant en bijgebouwen aan de andere kant.

Aan- en uitbouwen zijn bouwwerken die in een directe verbinding staan met het hoofdgebouw waaraan zij worden gebouwd. Een aanbouw is daarbij een toevoeging van een afzonderlijke ruimte. Een uitbouw is daarentegen een vergroting van een bestaande ruimte. Bijgebouwen zijn bouwwerken die niet in directe verbinding staan met het hoofdgebouw. Het betreft hier op zichzelf staande gebouwen, die via een aparte toegangsdeur te bereiken zijn.

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 Bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (BBLB) spreekt in dit plan vallen onder het verzamelbegrip aanbouwen en onder bijgebouwen uitsluitend worden verstaand 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 in 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 bijgebouwen en aanbouwen is afhankelijk van de omvang van het bouwperceel en woonbestemming. Daarnaast is de maximale goot- en bouwhoogte vastgelegd.

Andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- erfafscheidingen;
- tuinmeubilair en speeltoestellen;
- vlaggenmasten en antennes;
- 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 perceelsgrenzen dan wel langs de zijgevel die naar de openbare weg is gericht) wordt gebouwd.

5. PROCEDURE

5.1 Algemeen

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

5.2 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zullen worden geïnformeerd. De reacties van deze instanties zullen in dit plan verwerkt worden.

5.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

