

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon 076 - 5225262

fax 076 - 5213812

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Alphen-Chaam

Bestemmingsplan

"St. Jacobsstraat 1-1a" te Galder



Datum: 12 december 2013

Projectnr. 130139

Gemeente Alphen-Chaam

Bestemmingsplan

“St. Jacobsstraat 1-1a” te Galder

Inhoud

1. Toelichting
 2. Bestemmingsplanregels
 3. Verbeelding
- id.nr. : NL.IMRO.1723.BPstjacobsstraat-VS01
d.d. : 12-12-2013

Projectleider: dhr. ing. T.A.B.M. de Kousemaeker
Collegiale toets: dhr. ing. B. Nieuwenhuizen
Status: Vastgesteld op 12 december 2013

Toelichting

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Inleiding.....	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer.....	7
2	RUIMTELIJK BELEIDSKADER	9
2.1	Inleiding.....	9
2.2	Nationaal beleid	9
2.3	Provinciaal beleid	11
2.4	Gemeentelijk beleid.....	24
3	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	29
3.1	Inleiding.....	29
3.2	Gemeente Alphen-Chaam	29
3.3	Dorpskern Galder	29
3.4	Huidig gebruik plangebied	30
4	PLANBESCHRIJVING	31
4.1	Planopzet	31
4.2	Bebouwingsstructuur en inrichting	32
4.3	Parkeren	32
4.4	Landschappelijke inpassing.....	32
5	PLANOLOGISCH RELEVANTE UITVOERINGSASPECTEN	33
5.1	Inleiding.....	33
5.2	Bodem	33
5.3	Waterhuishouding.....	34
5.4	Cultuurhistorie en archeologie.....	37
5.5	Flora en fauna	40
5.6	Akoestiek.....	42
5.7	Bedrijven en milieuzonering	43
5.8	Externe veiligheid	44
5.9	Kabels en leidingen	45
5.10	Luchtkwaliteit.....	46
5.11	Ladder duurzame verstedelijking	47
5.12	Toetsing Besluit m.e.r.	48
6	FINANCIEEL – ECONOMISCHE UITVOERINGSASPECTEN	51
6.1	Inleiding.....	51
6.2	Toepassing Grondexploitatiewet	51
6.3	Economische uitvoerbaarheid.....	51
7	JURIDISCHE ASPECTEN	53
7.1	Algemene opzet	53
7.2	Opbouw van het bestemmingsplan.....	53
7.3	Bestemmingsplanregels	53
8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	57
8.1	Inleiding.....	57
8.2	Planologische procedure	57

Bijlage A Rapportage inspraak en vooroverleg

Bijlage B Nota van zienswijzen



Het gebied ten noordwesten van Galder weergegeven op een topografische kaart. Bron: Topografische atlas Noord-Brabant, 2005



Uitsnede topografische kaart. Met een rode contour is de ligging van het plangebied geduid.

1 INLEIDING

1.1 Inleiding

Aanleiding

Locatie St. Jacobsstraat 1

Aan de St. Jacobsstraat 1 te Galder is het bedrijf Bijl Groentechniek bv gelegen. Het bedrijf betreft een handel in tuin- en parkmachines, landbouwmachines en machines ten behoeve van grondverzet. Het bedrijf is gevestigd in een bedrijfsgebouw dat aan de westzijde, de zijde van de St. Jacobsstraat, bestaat uit een showroom voor de voorgenoemde machines en aan de oostzijde uit een hal waarin reparatie- en servicewerkzaamheden plaatsvinden aan de tuin- en parkmachines, landbouwmachines en machines ten behoeve van het grondverzet. Het achter- en zijerf van het bedrijf is in gebruik als buitenopslag en ten behoeve van het laden en lossen van machines. Op het perceel is eveneens een bedrijfswoning aanwezig.

Uit oogpunt van een efficiënte bedrijfsvoering wil Bijl Groentechniek bv de bedrijfsbebouwing en het bijbehorende erf herontwikkelen. De huidige bebouwing is namelijk van onvoldoende omvang voor de beoogde bedrijfsactiviteiten en de vorm van perceel staat een efficiënte indeling van het erf niet toe. De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit het realiseren van een hal ten oosten van de huidige bebouwing, alwaar inpandig een hefconstructie wordt aangebracht om de voorgenoemde machines efficiënt op vrachtwagens te laden en te lossen. Ten zuiden van de hal wordt een nieuw erf aangelegd. Ten behoeve van een goede afwikkeling van het verkeer gaat het huidige zijerf fungeren als inrit en wordt de uitrit van vrachtverkeer aangesloten op de parkeerplaats ten zuiden van het perceel.

Locatie St. Jacobsstraat 1a

Aan de St. Jacobsstraat 1a, gelegen ten zuiden van het bedrijf Bijl Groentechniek bv, ligt een perceel braakliggende grond. Tot voor enige jaren terug was op het perceel een woning aanwezig. Als gevolg van verloedering van de locatie is besloten om de bebouwing te amoveren. De gemeente Alphen-Chaam beoogd het perceel tot ontwikkeling te brengen. Middels het onderhavige plan wordt beoogd de ontwikkelingsmogelijkheden voor het perceel te verruimen, zodanig dat het perceel voor derden aantrekkelijk wordt om hier een kwalitatief waardevolle invulling te geven. Voorgenomen wordt om op het perceel een combinatie van wonen en werken mogelijk te maken.

Doel en reikwijdte bestemmingsplan

De voorgenomen ontwikkelingen aan de St. Jacobsstraat zijn niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan "Kom Galder 2008" uit 2009 van de gemeente Alphen-Chaam. Om de ontwikkelingen mogelijk te maken dient voor deze percelen een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische basis voor de voorgenomen ontwikkelingen. Het plan kent samengevat de volgende doelen, namelijk:

- het juridisch-planologisch verankeren van een uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden op het huidige perceel van het bedrijf Bijl Groentechniek bv, dit betreft het perceel kadastraal bekend als sectie H, onder nr. 1532;

- het juridisch-planologisch verankeren de oost- en zuidwaartse uitbreiding van het bedrijf Bijl Groentechniek bv op de percelen kadastraal bekend als sectie H, nummer 1164 (gedeeltelijk) en 1227 (gedeeltelijk), over een oppervlak van circa 2.366 m²;
- het herbestemmen van een perceel kadastraal bekend als sectie H, nummer 1166. Voor dit perceel geldt een bestemmingsplan ouder dan 10 jaar ('Buitengebied', gemeente Nieuw Ginneken). In verband met de actualisatieplicht van bestemmingsplannen als vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient voor het gehele gemeentelijke grondgebied een actueel bestemmingsplan te gelden. De gronden zijn in gebruik als zijerf van het bedrijf Bijl Groentechniek bv. Deze gronden worden dan ook betrokken bij de onderhavige ontwikkeling;
- het herbestemmen van een perceel kadastraal bekend als sectie H, nummer 1227 (gedeeltelijk), opdat de ontwikkelingsmogelijkheden voor het perceel worden vergroot.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De percelen die samen het plangebied vormen zijn gelegen aan de rand van de kern Galder. Het plangebied bestaat, zoals weergegeven in de inleiding, uit twee delen.

Locatie St. Jacobsstraat 1

De locatie St. Jacobsstraat 1 ligt aan de noordelijke entree van het dorp Galder. Galder is te typeren als een typische beekdalnederzetting en heeft daardoor een langgerekte vorm; de hoofdwegen Galderseweg en St. Jacobsstraat kennen dan ook een lintbebouwd karakter in noord-zuidrichting. Het bebouwingslint bestaat globaal uit drie delen: een noordelijk deel in de richting van de snelweg, een centraal deel waar zich de dorpskern heeft gevormd en een zuidelijk deel richting de Belgische grens. De locatie is gelegen in de noordelijke rand van de dorpskern. Aan de noordzijde grenst de locatie aan agrarische percelen die de scheiding vormen tussen twee delen van het bebouwingslint. De westelijke grens wordt gevormd door de berm van de St. Jacobsstraat. In het zuiden vormt de zijdelingse perceelsgrens met het perceel St. Jacobsstraat 1a en een parkeerterrein de begrenzing en tenslotte wordt de oostelijke grens gevormd door sportvelden van het Sportpark De Leeuwerik.

Locatie St. Jacobsstraat 1a

De locatie St. Jacobsstraat 1a ligt ten zuiden van de bovengenoemde locatie. De noordelijke begrenzing wordt dan ook gevormd door de zijdelingse perceelsgrens met het perceel van Bijl Groentechniek bv. De westelijke grens wordt eveneens gevormd door de berm van de St. Jacobsstraat. De zuidoostelijke grens van het perceel bestaat uit de rand van het belendende parkeerterrein.

Een satellietfoto met daarop aangegeven de begrenzing van het plangebied is op de volgende pagina weergegeven. De exacte begrenzing van het plangebied is zichtbaar op de verbeelding van dit bestemmingsplan.



Satellietfoto met weergegeven de ligging van de verschillende onderdelen van het plangebied ten opzichte van de omgeving in Galder.

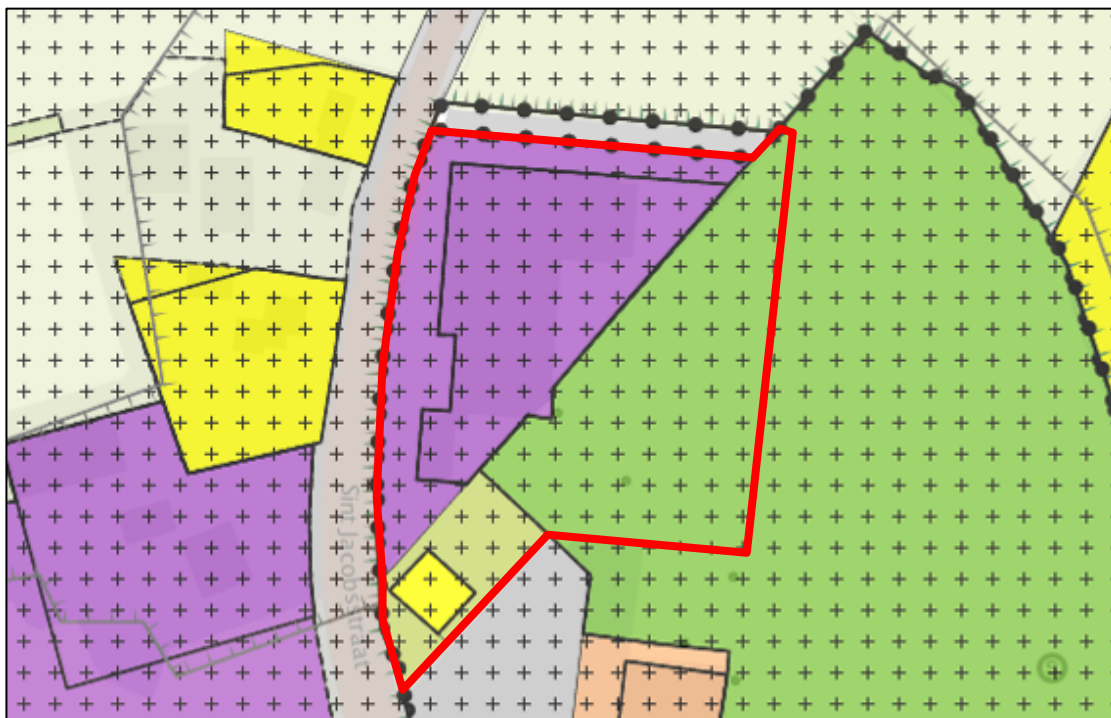
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Toetsingskader

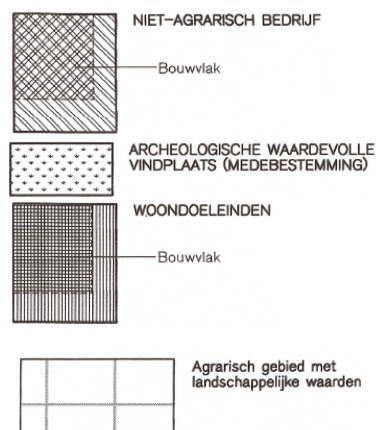
Ter plaatse van het plangebied vigeren twee bestemmingsplannen. Voor het perceel kadastraal bekend sectie H, onder nummer 1166 vigeert het bestemmingsplan “Buitengebied”, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Nieuw-Ginneken bij besluit van 23 december 1996. Het plan is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 3 juli 1997. Een uitsnede van de plankaart van dit bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied is hierna weergegeven. In dit plan heeft het perceel de bestemming ‘Niet-Agrarisch Bedrijf’ en kent het perceel een bouwvlak. Voor het overige deel van het plangebied vigeert het bestemmingsplan “Kom Galder 2008” zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Alphen-Chaam bij besluit van 19 maart 2009. Een uitsnede van de verbeelding is hierna weergegeven.

De westzijde van de locatie St. Jacobsstraat 1 heeft de bestemming ‘Bedrijf’. Deze gronden zijn bestemd voor industriële en ambachtelijke verzorgende bedrijven in milieucategorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten, groothandelsactiviteiten in deze milieucategoriën, administratieve dienstverlening die ondergeschikt is aan voorgenoemde activiteiten, ondergeschikte horecavoorzieningen, ondergeschikte productiegebonden detailhandel en ter plaatse van de aanduiding ‘wonen’, wonen met een maximum van één woning per aanduidingsvlak. Gebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd, de maximale goot- en bouwhoogte bedraagt 3 en 7 meter. De noordzijde heeft eveneens de bestemming ‘Bedrijf’, hier mag niet worden gebouwd. De oostzijde van de locatie heeft de bestemming ‘Sport’. Gebouwen mogen hier enkel worden gebouwd ten behoeve van het beoogde gebruik. Het bebouwingspercentage van het bestemmingsvlak bedraagt 1%.

De locatie St. Jacobsstraat 1a heeft de bestemming ‘Wonen’, ‘Tuin 1’ en ‘Tuin 2’. Deze gronden zijn bestemd voor het wonen en als tuin. Binnen het bestemmingsvlak ‘Wonen’ is een vrijstaande woning mogelijk met een goot- en bouwhoogte van 7 en 10 meter. Ter plaatse van het voorerf geldt een erkerregeling, ter plaatse van het achtererf geldt een aan- en bijgebouwenregeling. Ter plaatse is beroep aan huis mogelijk in de woning en op het achtererf.



Uitsnede van het vigerend bestemmingsplan. Ter plaatse van nagenoeg het gehele plangebied geldt het bestemmingsplan "Kom Galder 2008" uit 2009. De gronden van het plangebied binnen dit bestemmingsplan zijn weergegeven met een rode contour. In paars is de bestemming 'Bedrijf' weergegeven, in geel de bestemming 'Wonen', in lichtgroen de bestemmingen 'Tuin 1' en 'Tuin 2' en in donkergroen de bestemming 'Sport'. De grijze kleur geeft de bestemming 'Verkeer' aan. Bron: RO-online.



Uitsnede van het vigerend bestemmingsplan ter plaatse van perceelnr. 1166. Dit perceel is weergegeven met een rode contour. De bestemming van het perceel is Niet – Agrarisch bedrijf en is gelegen binnen het bouwvlak.

Beoordeling

Het onderhavige plan maakt aan de St. Jacobsstraat 1 de uitbreiding van een bestaand bedrijf mogelijk. De beoogde uitbreiding betreft de bouw van een hal met een bouwhoogte van 8 meter. Deze ontwikkeling is wat betreft functie niet strijdig met de bestemming aan de westzijde van de locatie, de functie is niet toegestaan aan de oostzijde. Het voorgenomen plan is eveneens strijdig met betrekking tot het bouwen. De maximale bouwhoogte bedraagt namelijk 7 meter, terwijl de beoogde hal 1 meter hoger is. De oostelijke zijde van de locatie mag niet worden bebouwd, omdat de bedrijfsactiviteiten niet in de bestemming 'Sport' passen. Daarnaast is het bebouwingspercentage niet toereikend voor de toename van bebouwing. Gesteld kan worden dat het beoogde plan strijdig is wat betreft gebruik en het bouwen.

Aan de St. Jacobsstraat 1a worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel verruimd. Ten aanzien van het wonen wijzigt er niets ten opzichte van het vigerende plan, dit blijft mogelijk op dezelfde plaats. Het realiseren van de beoogde bedrijfswoning is echter niet mogelijk, omdat er ter plaatse geen bedrijf is toegestaan. Wat betreft functie is thans ook het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten in milieucategorie 1 en 2 niet mogelijk. Daarnaast is het in het vigerende plan, buiten de aan- en bijgebouwenregeling, niet mogelijk om het achtererf te bebouwen. Gesteld kan worden dat het beoogde plan strijdig is wat betreft gebruik en het bouwen.

Conclusie

Het onderhavige plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan zowel wat betreft gebruik (op onderdelen) als wat betreft het bouwen (op onderdelen). Ten behoeve van het realiseren van het plan voor de onderhavige gronden dient een nieuwe bestemmingsplanregeling te worden opgesteld. Het onderhavige plan voorziet in deze regeling.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een omschrijving van de vigerende ruimtelijke beleidskaders gegeven. In hoofdstuk 3 wordt in het kort de bestaande situatie in het dorp en in het plangebied beschreven. Hoofdstuk 4 gaat in op de planbeschrijving, waarna in hoofdstuk 5 de milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod komen. In hoofdstuk 6 wordt de economische uitvoerbaarheid aan bod. Tenslotte worden in hoofdstuk 7 de bestemmingsplanregels en de verbeelding toegelicht en in hoofdstuk 8 de resultaten uit de planologische procedure.

2 RUIMTELIJK BELEIDSKADER

2.1 Inleiding

De gemeente Alphen-Chaam heeft te maken met de vigerende beleidskaders van de landelijke en provinciale overheid; ontwikkelingen dienen te voldoen aan dit beleid. Daarnaast dient de voorgenomen ontwikkeling zich eveneens te voegen binnen de marges van het gemeentelijke beleid. Het ruimtelijk beleid van de drie voorgenoemde overheden is per overheidslaag neergelegd in één of meerdere zogenoemde structuurvisies. Voor de realisatie van het beleid zetten de verschillende overheden een mix van instrumenten in; één van die instrumenten betreft het vertalen van het beleid uit de structuurvisie naar een juridisch bindende verordening. Hieronder zijn de voor dit bestemmingsplan relevante structuurvisies en verordeningen per overheidslaag weergegeven en wordt getoetst of de onderhavige ontwikkeling passend is binnen het beleid.

2.2 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. De aanleiding voor het opstellen van deze structuurvisie is gelegen in het feit dat er nieuwe politieke accenten zijn gelegd en doordat er veranderende omstandigheden zijn zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Dit laatste onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De structuurvisie vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte), behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan.

Het Rijk zet twee zaken helder neer: een kader voor prioritering van investeringen om Nederland in beweging te krijgen en een selectief ruimtelijk beleid dat meer loslaat en overlaat aan provincies en gemeenten. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van:

1. een onderwerp dat nationale baten en / of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeenten overstijgt (bv. mainports);
2. een onderwerp waarvoor internationale verplichtingen zijn aangegaan (bv. werelderfgoederen);
3. een onderwerp dat (provincie-) of landsgrens overschrijdend is, of een hoog afwentelingsrisico kent of reeds in beheer bij het rijk is (bv. infrastructuur).

Het is de uitdaging om Nederland in de wereldeconomie van de toekomst concurrerend te houden. Dat betekent dat onze stedelijke regio's en netwerken versterkt moeten worden door de kwaliteit voor de leefomgeving te verbeteren, hoogwaardige en klimaatbestendige woon- en werkmilieus te realiseren, de bereikbaarheid te verbeteren en mobiliteit te verduurzamen, maatregelen te treffen ten behoeve van waterveiligheid, zoetwatervoorziening en ruimte te maken voor de noodzakelijke transitie naar duurzame energie.

Het Rijk onderscheidt hiertoe 13 nationale belangen in de SVIR. Daarnaast kiest ze nadrukkelijk voor een vereenvoudiging van de regelgeving en brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degenen die het aangaat: burgers en bedrijven. Zo beëindigt het Rijk zijn rol bij nationale landschappen, rijksbufferzones, binnenstedelijk bouwen, landsbrede verstedelijkingsafspraken, sport- en recreatievoorzieningen. Nationaal belang 13 vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de 'ladder van duurzame verstedelijking' worden onderbouwd.

Beoordeling

De onderhavige ontwikkeling betreft de uitbreiding van een bestaand bedrijf welke handelt in tuin- en parkmachines, landbouwmachines en machines ten behoeve van het grondverzet. Daarnaast worden de gebruiks- en bouw mogelijkheden van een perceel vergroot. De ontwikkelingen zijn als relatief kleinschalig aan te merken; geen van de onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is van directe invloed op de ontwikkeling. De borging van nationaal belang 13, welke onder meer invloed heeft op de inhoud van bestemmingsplannen, komt elders in deze toelichting aan bod.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling niet in strijd is met het beleid van het Rijk.

Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2012

Toetsingskader

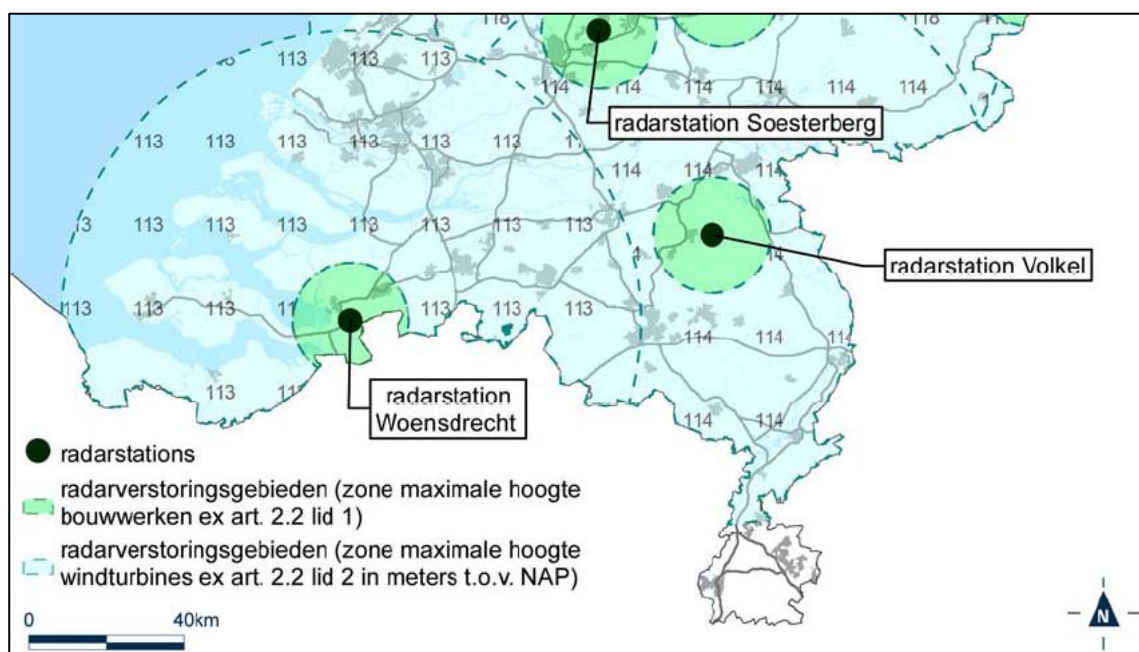
Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten waarmee dat mogelijk is. Deze twee besluiten zijn verschillend van aard (procesmatig versus beleidsmatig):

- Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden (o.a. nationaal belang 13 uit de SVIR). De 'ladder van duurzame verstedelijking' is in 2012 opgenomen in het Bro. Op de procesmatige vereisten waaraan dit bestemmingsplan moet voldoen wordt teruggekomen in hoofdstuk 5, in dit hoofdstuk komen de planologische en milieuhygiënische uitvoerbaarheid aan bod.
- Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen. Het Barro is vastgesteld op 22 augustus 2011 en in werking getreden op 30 december 2011. Op 1 oktober 2012 is een wijziging van het Barro vastgesteld. Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen, bv. voor defensie en waterveiligheid, de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Naar aanleiding van een advies van de Raad van State voorziet het Barro ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Rarro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de

gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro.

Beoordeling

Ten aanzien van het onderhavige plangebied is er een regel uit het Barro, anders dan de 'ladder duurzame verstedelijking', van toepassing. Dit betreft de regeling met betrekking tot het radarverstoringengebied van de Vliegbasis Woensdrecht (zoals weergegeven in de wijziging van het Barro per 1 oktober 2012, art. 2.4). Als gevolg van dit radarverstoringengebied geldt een maximale hoogtemaat van 113 meter voor op te richten windmolens. In het onderhavige plan worden zowel windturbines als deze bouwhoogte niet mogelijk gemaakt.



Uitsnede Bijlage 8.4 bij de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening. Bron: Staatscourant 2012, nr. 18324, 7 september 2012

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling passend is binnen de regels zoals gesteld in het Barro en de Rarro.

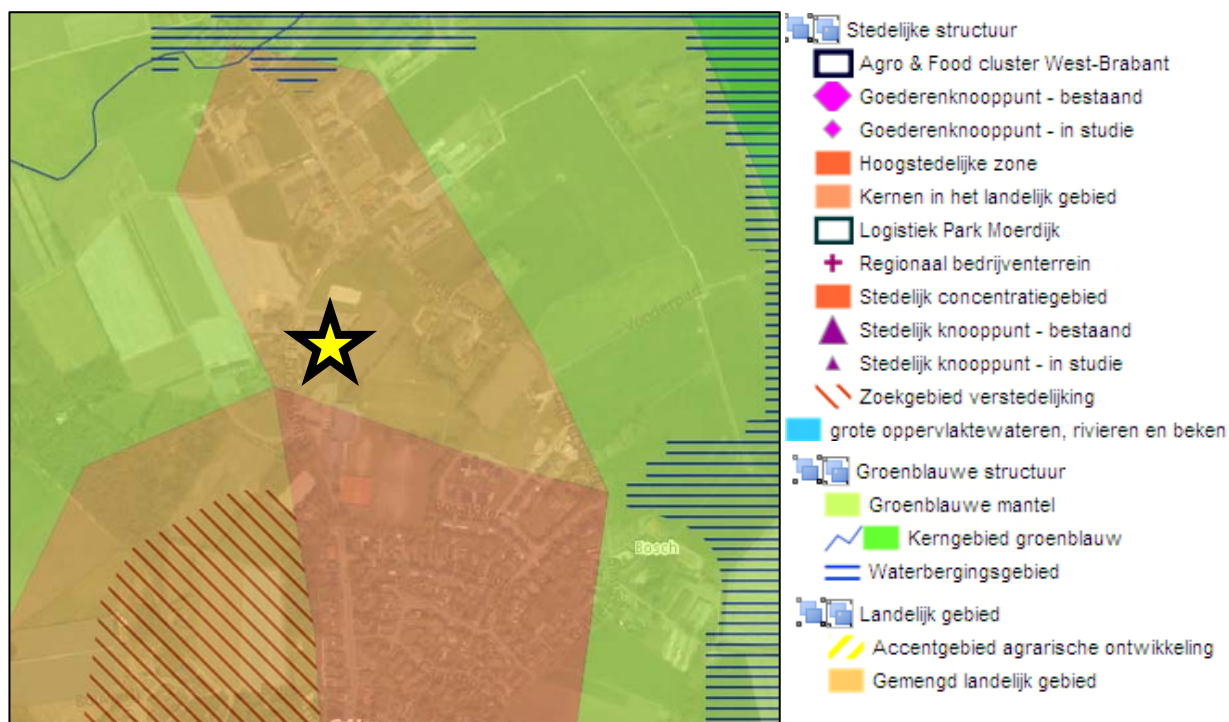
2.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO), 2010

Toetsingskader

De SVRO is vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Een deel van het provinciale beleid uit de vroegere beleidsstukken (Interimstructuurvisie / Paraplunota / Uitwerkingsplannen) is ongewijzigd gebleven. Voorbeelden hiervan zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengesloten natuurgebieden en de concentratiegebieden voor veehouderijen. De provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Twee rollen zijn relevant voor onderhavig plan: de ordenende en de beschermende rol.

De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn: de groenblauwe structuur, de agrarische structuur, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen.



Uitsnede uit de Structurenkaart van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Het plangebied is weergegeven met een gele ster. Bron: provincie Noord-Brabant

Beoordeling

Voor het plangebied binnen de kern Galder geldt met name het accent dat de provincie in het ruimtelijk beleid legt op zorgvuldig ruimtegebruik; de provincie wil de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afremmen. Voor de 'kernen in het landelijke gebied' waar de kern Galder onder valt en waartoe het grootste gedeelte van het plangebied behoort, betekent dat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal staat. Dit houdt in dat het accent op inbreiden en herstructureren ligt. Het aansnijden van nieuwe ruimte voor verstedelijking is pas aan de orde, als gebleken is dat de bouwopgave voor wonen en werken niet binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd, ook niet in andere kernen of op andere bedrijventerreinen binnen de betreffende gemeente, wat betreft wonen, en binnen de betreffende landelijke regio, wat betreft werken. Als toch nieuw ruimtebeslag nodig is, kan dit alleen daar waar, gelet op de ruimtelijke kwaliteiten binnen dat gebied, verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten worden dus meer bepalend voor de wijze waarop de (economische) dynamiek in de landelijke regio's haar plek krijgt. Dit heeft tot gevolg dat de bouw mogelijkheden per kern verschillen en dat niet iedere

gemeente of iedere kern een nieuwe locatie kan ontwikkelen. In de onderhavige situatie wordt bij Galder ten eerste beoogd een bestaand bedrijfskavel te intensiveren en ook uit te breiden. Door het kavel te intensiveren wordt bijgedragen aan zorgvuldig ruimtegebruik. Het grootste gedeelte van het kavel is gelegen in bestaand stedelijk gebied, waardoor eveneens sprake is van inbreiding. Aan de St. Jacobsstraat 1a vindt eveneens inbreiding plaats, door in bestaand stedelijk gebied wonen en werken mogelijk te maken. Op deze locatie is het in het vigerende bestemmingsplan reeds mogelijk om een woning te bouwen.

Onderhavig plangebied is op de structurenkaart van de SVRO, ondanks de ligging in het bestaand stedelijk gebied, eveneens gelegen binnen het gemengde landelijk gebied. Dit betreft de gebieden waarbinnen verschillende functies in evenwicht met elkaar worden ontwikkeld. Agrarische functies worden in samenhang met andere functies (in de omgeving) uitgeoefend. In het gemengd landelijk gebied wordt voldaan aan de vraag naar kleinschalige stedelijke voorzieningen, recreatie, toerisme en ondernemen in een groene omgeving. De uitbreiding van het bedrijfskavel aan de St. Jacobsstraat 1 vindt plaats in het gemengde landelijke gebied. De uitbreiding wordt goed landschappelijk ingepast, waardoor de groene omgeving niet wordt aangetast. Daarnaast past het uit te breiden bedrijf, Bijl Groentechniek bv, uitstekend in het landelijke gebied. Het bedrijf is actief in de handel en reparatie van tuin- en parkmachines, landbouwmachines en machines ten behoeve van het grondverzet voor onder andere particulieren en agrarische ondernemers in het omliggende buitengebied.

Conclusie

De onderhavige ontwikkelingen passen binnen het beleid van de provincie Noord-Brabant.

Verordening ruimte 2012, 2012

Inleiding

In de SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening', bekend als Verordening ruimte. De door Provinciale Staten op 11 mei 2012 vastgestelde Verordening ruimte 2012, stelt regels aan onder meer de bundeling van stedelijke ontwikkeling, natuurontwikkeling, de ontwikkeling van intensieve veehouderijen (reconstructie van het buitengebied), waterberging, cultuurhistorie en het agrarisch gebied. De Verordening ruimte 2012 is in werking getreden op 1 juni 2012. De regels in de Verordening ruimte zijn artikelsgewijs weergegeven. De toetsing aan de Verordening ruimte vindt hieronder eveneens artikelsgewijs plaats. Enkel de voor de ontwikkelingen relevante artikelen zijn genoemd.

Artikel 3.2: Stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied

Toetsingskader

Om duidelijk te kunnen bepalen waar de bundelingsregels voor stedelijke ontwikkeling en de daarvan afgeleide regels van het beleid gelden is in de Verordening ruimte het bestaand stedelijke gebied van alle Brabantse kernen vastgesteld. Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan: een aangewezen gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling.



Uitsnede uit de kaart 'Overige agrarische ontwikkeling' van de Verordening ruimte 2012. Het plangebied is weergegeven met een rode contour. Bron: provincie Noord-Brabant



Uitsnede uit de kaart 'Stedelijke ontwikkeling' van de Verordening ruimte 2012. Het plangebied is weergegeven met een rode contour. Bron: provincie Noord-Brabant

Beoordeling

De uitbreiding van de bedrijfsbebouwing aan de St. Jacobsstraat 1 vindt aan de oostzijde van het huidige gebouw plaats. Een klein gedeelte van het huidige achtererf op het kavel en een gedeelte van de gronden buiten het huidige kavel waarop uitbreiding is voorzien zijn gelegen in bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling aan de St. Jacobsstraat 1a is eveneens gelegen in bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

Op basis van dit artikel zijn de ontwikkelingen aan de St. Jacobsstraat 1 en 1a, voor zover gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, mogelijk.

Artikel 8.2: Ontwikkelingsperspectief voor de agrarische gebieden*Toetsingskader*

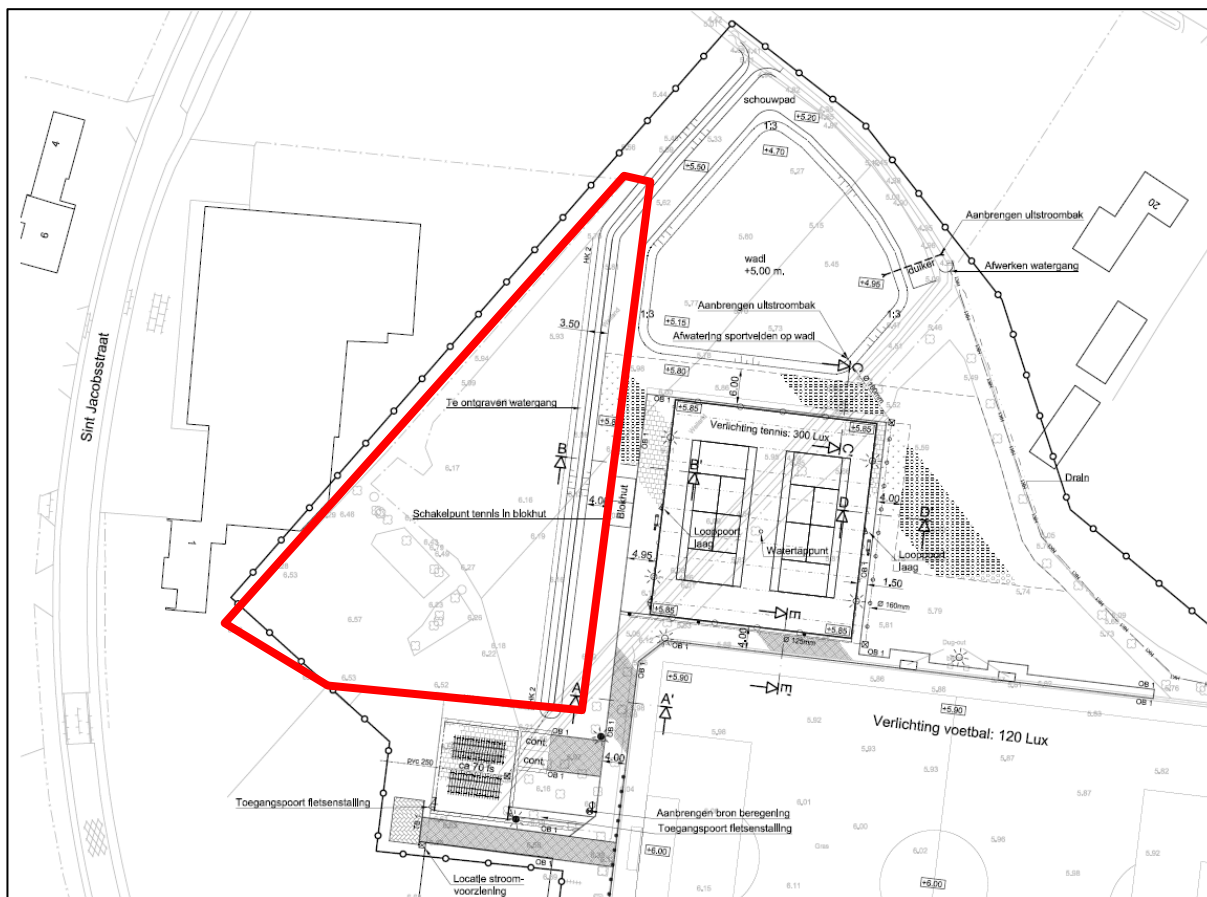
Een bestemmingsplan dat is gelegen in een agrarisch gebied wijst op zodanige wijze de bestemmingen van de in dat gebied begrepen grond aan dat ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening een onderscheid wordt gemaakt tussen een gebied waar de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd en een gebied waar de ontwikkeling van een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd. De toelichting bevat hierover een verantwoording.

Beoordeling

Het gemengd landelijk gebied wordt beschouwd als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is. Naast ruimte voor agrariërs is er ook ruimte voor niet-agrarische ontwikkelingen, waaronder kleinschalige bedrijvigheid. Zoals in de SVRO aangegeven is deze menging veelal reeds aanwezig rondom steden en dorpen. In gebieden rondom dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen, in de gebieden rondom de groenblauwe structuur is de ontwikkeling van functies meer gericht op het ondernemen in een groene omgeving. Het onderhavige plangebied is gelegen in het bebouwingslint van de kern Galder. In en rondom dit lint komen diverse functies voor. Bijvoorbeeld bedrijvigheid, horeca, wonen, sport en recreatie. Daarnaast is er sprake van een relatief grote bebouwingsdichtheid in de gebieden rondom het dorpshart, waardoor aan de kern Galder geen absolute begrenzing toe te kennen valt. Dorp en landschap zijn met elkaar verweven. Door de uitbreiding van het bedrijf Bijl Groentechniek bv aan de St. Jacobsstraat 1 wordt bijgedragen aan deze menging van functies. Ten oosten van het bedrijf is recent een uitbreiding van het sportpark tot stand gekomen. Hoewel planologisch mogelijk tot aan het huidige bedrijfskavel van Bijl Groentechniek bv, wordt de bestemming 'Sport' niet geheel benut voor de feitelijke uitbreiding van het sportpark. Door deze, feitelijke beperktere, uitbreiding van het sportpark dan planologisch mogelijk, is er tussen de aanwezige voetbal- en tennisvelden en het huidige bedrijfskavel aan de St. Jacobsstraat 1 een 'reststrook' agrarisch gebied ontstaan. Deze strook is niet ingevuld met sportvoorzieningen. Deze strook ligt ingeklemd tussen locaties met verschillende functies.

Conclusie

Gesteld kan worden dat het onderhavige initiatief bijdraagt aan de functiemenging aan de noordzijde van de kern Galder. Het gebied is thans aan te merken als gebied voor de gemengde plattelandseconomie; het beleid is er op gericht dit karakter te versterken.



Met een rode lijn is de beoogde uitbreiding van het perceel aan de St. Jacobsstraat 1 weergegeven. Zichtbaar is dat het stuk grond is ingeklemd tussen het feitelijk gerealiseerde sportpark en de huidige bedrijfsbebouwing. Aan de zuidzijde is het perceel St. Jacobsstraat 1a gelegen, een parkeerplaats en de sporthal. De bewuste gronden zijn te beschouwen als een 'reststrook'.

Artikel 11.6: Regels voor niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen

Toetsingskader

Een ruimtelijk plan dat is gelegen in agrarisch gebied kan voorzien in een VAB-vestiging of een uitbreiding van een niet-agrarische ruimtelijke ontwikkeling, mits:

- de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 5.000 m²;
- is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorende tot de milieucategorie 3 of hoger;
- de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
- de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
- de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m².

De toelichting op een ruimtelijk plan geeft ten aanzien van de voorgenoemde aspecten een verantwoording waaruit blijkt dat:

1. ingeval de beoogde ontwikkeling in een agrarisch gebied gelegen is; de ontwikkeling bijdraagt aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie;

2. de inrichting van het bestemmingsvlak een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bevordert;
3. er sprake is van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling;
4. de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.

In het derde lid van dit artikel zijn regels opgenomen voor het afwijken van de normen zoals deze zijn gesteld in artikel 11.6 lid 1 onder a en c. Hierop wordt navolgend teruggekomen.

Beoordeling

Het oostelijke deel van de locatie St. Jacobsstraat 1 is gelegen in agrarisch gebied. Het onderhavige bestemmingsplan maakt een uitbreiding van een niet-agrarische ruimtelijke ontwikkeling mogelijk in het agrarische gebied. De locatie St. Jacobsstraat 1a is gelegen in bestaand stedelijk gebied en blijft derhalve buiten beschouwing. Ten aanzien van het onderhavige plan voor deze locatie kan het volgende worden gesteld ten aanzien van de gestelde normen:

- a. de beoogde ontwikkeling leidt tot een bestemmingsvlak 'Bedrijf' van 6054 m² ter plaatse van de St. Jacobsstraat 1. Aan de gestelde norm aan bestemmingsvlakken 'Bedrijf' van 5000 m² in kernen in het landelijke gebied wordt derhalve niet voldaan; hierop wordt navolgend bij de toetsing aan lid 3 van dit artikel teruggekomen;
- b. ter plaatse van de handel in tuin- en parkmachines is geen overvloedige bebouwing aanwezig. Het onderhavige plan betreft de uitbreiding van een bestaand niet-agrarisch bedrijf op gronden waar thans geen bebouwing aanwezig is;
- c. het bedrijf Bijl Groentechniek bv is aan te merken als een bedrijf dat valt in milieucategorie 2 (SBI 2008: 451, 452, 453); het bedrijf is daarbij gelijk gesteld aan een handel in auto's en motorfietsen, reparatie en servicebedrijven uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Daarnaast leidt de ontwikkeling die in het onderhavige bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt niet tot een bedrijf dat valt in een hogere milieucategorie;
- d. op de locatie St. Jacobsstraat 1 wordt één bedrijf mogelijk gemaakt;
- e. binnen het plangebied wordt geen zelfstandige kantoorfunctie mogelijk gemaakt;
- f. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van 200 m² die gelegen is in het agrarisch gebied. Het bedrijf Bijl Groentechniek bv beschikt wel over een showroom voor tuin- en parkmachines, landbouwmachines en machines ten behoeve van het grondverzet waarbij sprake is van detailhandelsactiviteiten. Deze showroom is gelegen in de bebouwing die grenst aan de St. Jacobsstraat en derhalve in bestaand stedelijk gebied. De beoogde uitbreiding van de bedrijfsbebouwing aan de oostzijde wordt aangewend voor het overdekt laden en lossen van de park- en tuinmachines van en op vrachtwagens. Daarbij wordt gebruik gemaakt van een hefconstructie die is bevestigd aan de dakconstructie. De aanwezige showroom hoort bij het bedrijf in reparatie- en servicewerkzaamheden en functioneert niet zelfstandig.

Ten aanzien van de verantwoording van de bovengenoemde aspecten kan het volgende worden gesteld:

1. Het bedrijf kent een bedrijfsvoering welke gericht is op de handel en reparatie van machines voor de inwoners van Galder en omgeving. Het bedrijf is passend in een

gemengde plattelandseconomie. Dit is eveneens beschreven bij de toetsing aan artikel 8.2 Vr.

2. Het ruimtebeslag wordt gemeten in m² met als basis het grondoppervlak dat wordt aangewend voor de hoofdactiviteit die wordt uitgevoerd op het bestemmingsvlak. Geraamd wordt dan het netto ruimtebeslag. Het bruto ruimtebeslag is circa 30% hoger en omvat naast de direct in gebruik zijnde ruimte ook parkeerruimte, wegen en niet voor de hoofdactiviteit noodzakelijke groenvoorzieningen. In het onderhavige plan is sprake van een gunstige bruto – netto verhouding. Zo omvat het bestemmingsvlak voor het grootste gedeelte bedrijfsbebouwing en de bedrijfswoning. De overige onbebouwde ruimte is in gebruik als tuin en erf bij de bestaande bedrijfswoning. Het ruimtebeslag van het bedrijf wordt zodoende effectief benut.
3. Het grootste gedeelte van het nieuwe bestemmingsvlak mag worden bebouwd, dit is weergegeven middels een bouwvlak dat volledig mag worden benut. De maximale bouwhoogte van de bebouwing bedraagt 8 meter. Deze maatvoering sluit aan bij de bestaande situatie, waarin de bestaande bedrijfsbebouwing 7 meter hoog is. Ten zuiden van het plangebied is eveneens Sporthal Daesdonck gelegen met een vergelijkbare bouwhoogte. Doordat de bebouwing wordt ingepast tussen andere reeds aanwezige stedelijke voorzieningen, waaronder eveneens het (recente uitgebreide) sportpark De Leeuwerik, zorgt het bouwplan niet voor een aantasting van het dorpsbeeld. Daarnaast is het landschap ter plaatse relatief kleinschalig. Houtwallen en bosschages, deels aan te leggen in het kader van landschappelijke inpassing, ontnemen het zicht op de bedrijfsbebouwing.
4. Een grootschalige ontwikkeling wordt gedefinieerd als een ontwikkeling waarbij het aantal te verwachten bezoekers en overnachtingen samen genomen meer dan 100.000 per jaar bedraagt. Bijl Groentechnik bv is een bedrijf dat handelt in park- en tuinmachines en tevens reparaties uitvoert; een dergelijk bedrijf valt niet als een grootschalige ontwikkeling aan te merken.

In het derde lid van dit artikel zijn regels opgenomen voor het afwijken van de normen zoals deze zijn gesteld in artikel 11.6 lid 1 onder a en c. Aan de norm zoals opgenomen onder a kan niet worden voldaan. Derhalve wordt getoetst aan de randvoorwaarden die gelden voor het afwijken van de norm zoals gesteld onder a. Een uitbreiding van het bestemmingsvlak 'Bedrijf', waarbij de norm van 5000 m² wordt overschreden, is mogelijk indien:

- a. overeenkomstige toepassing wordt gegeven aan de verantwoordingsaspecten bedoeld in art. 3.8, vierde lid;
- b. de beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot het bepaald in art. 2.1;
- c. de inrichting van het bestemmingsvlak een goede verhouding tussen bruto- en netto ruimtebeslag bevordert;
- d. er sprake is van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling;
- e. de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.

Voor de verantwoording van de voorwaarde gesteld onder a, wordt verwezen naar de separate toetsing aan art. 3.8, vierde lid. Het gestelde onder b wordt verantwoord bij de separate

toetsing aan art. 2.1. De voorwaarden als gesteld onder c, d en e zijn reeds in de beoordeling van dit artikel verantwoord.

Conclusie

Gesteld kan worden dat wordt voldaan aan de normstelling en voorwaarden van artikel 11.6 Vr.

Artikel 3.8 lid 4: Regels voor bestaande en nieuw te vestigen bedrijven in kernen in het landelijke gebied of hun zoekgebied

Toetsingskader

In artikel 3.8, vierde lid van de Verordening ruimte is aangegeven dat een bedrijf, gelegen op een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 5000 m² kan uitbreiden, mits het aan een aantal voorwaarden voldoet. De eerste gestelde voorwaarde komt overeen met de verantwoordingsverplichting als opgenomen in art. 2.1; deze wordt aldaar beoordeeld. De overige randvoorwaarden hebben betrekking op het aantonen van:

- a. de ruimtelijke-economische belangen voor de lange termijn die noodzaken tot uitbreiding ter plaatse;
- b. het ontbreken van de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden om het bedrijf te verplaatsen naar een bedrijventerrein in het stedelijk concentratiegebied, een nabijgelegen bovenregionaal bedrijventerrein of enig ander bedrijventerrein in de gemeente Alphen-Chaam.

Beoordeling

In het onderhavige bestemmingsplan wordt een bestemmingsvlak 'Bedrijf' mogelijk gemaakt met een oppervlakte van 6054 m², dit betreft het bedrijf van Bijl Groentechniek bv. Ten aanzien van de randvoorwaarden kan het volgende worden gesteld:

- a. Het bedrijf Bijl Groentechniek bv handelt in tuin- en parkmachines, landbouwmachines en machines ten behoeve van het grondverzet. Dit type machines wordt veelal gebruikt op percelen die een groot onbebouwd oppervlak hebben, bijvoorbeeld dat de percelen grotendeels in gebruik zijn als tuin, park of een agrarisch grondgebruik kennen. Dit type percelen is schaars in het stedelijke gebied en overvloedig aanwezig in het landelijke gebied. Uit bedrijfseconomisch oogpunt is het van belang om dicht bij de afnemers van de producten gevestigd te zijn; met andere woorden vestiging in het landelijke gebied is uit bedrijfseconomisch oogpunt belangrijk. Ook uit ruimtelijk oogpunt is deze vestigingsplaats voordelig. Door dichtbij de afnemers van de producten gevestigd te zijn, zijn er relatief weinig vervoersbewegingen nodig om het product bij de klant te krijgen. Indien het bedrijf gevestigd zou zijn in een meer stedelijk gebied zou het aantal bewegingen en ook de lengte van de individuele beweging groter zijn. Zoals elders in deze verantwoording ook terugkomt, wil Bijl Groentechniek bv investeren in bouwwerken die niet behoren tot het primaire bedrijfsproces. De nieuw op te richten bebouwing dient als vervangende plaats voor de reeds bestaande laad- en losactiviteiten en opslag in de open lucht. Dit laden en lossen gebeurt nu op of langs de openbare weg. Ook draaien en steken vrachtwagens thans op de St. Jacobsstraat achteruit in op het perceel. Dit leidt, op een doorgaande verkeersweg als de St. Jacobsstraat, tot gevaarlijke situaties. In de beoogde situatie wordt dit probleem opgelost door in de nieuwe bebouwing de logistiek en opslag te doen laten plaatsvinden. Uit het feit dat een bedrijf in een periode van economische laagconjunctuur wil investeren in bouwwerken die niet bijdragen aan het primaire

bedrijfsproces, maar aan het oplossen van een verkeersonveilige situatie blijkt dat er ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig zijn. Uit de argumentatie inzake de vestiging in het landelijke gebied en het doen van investeringen in het niet primaire bedrijfsproces blijkt dat er ruimtelijk-economische belangen aanwezig zijn die noodzaken tot het uitbreiden op de huidige locatie.

- b. De feitelijke en financiële mogelijkheden ontbreken om het bedrijf Bijl Groentechniek bv te verplaatsen op een andere locatie dan de huidige. Zo is verplaatsing naar het nabijgelegen stedelijk concentratiegebied van Breda niet haalbaar. De bedrijventerreinen binnen het stedelijk concentratiegebied van Breda zijn namelijk gelegen aan de noordzijde van de stad. De afstand tussen het afzetgebied (het landelijke gebied rondom Galder) en de noordelijk in Breda gelegen bedrijventerreinen is te groot om te concurreren in de markt te blijven. Daarnaast zijn de grondprijzen op deze terreinen niet vergelijkbaar met die van bedrijfsgrond in Galder. Het is financieel niet mogelijk om, indien sprake zou zijn van verkoop van de bedrijfsgrond in Galder, te hervestigen in Breda omdat de grondprijzen hier hoger liggen. De verplaatsing is te meer financieel onmogelijk, omdat niet gezocht wordt naar een groter bedrijfsoppervlak ten behoeve van het uitvoeren van het primaire bedrijfsproces maar naar een groter bedrijfsoppervlak ten behoeve van het laden en lossen van machines. Daarbij is het niet gewenst om over een dermate grote afstand te verplaatsen, omdat dit leidt tot een verlies aan werkgelegenheid in Galder en omgeving. Een verplaatsing naar het nabijgelegen Hazeldonk is eveneens niet mogelijk, gezien het logistieke profiel van dat bedrijventerrein. De laatste optie die de Verordening ruimte afweegt, het hervestigen van het bedrijf binnen de eigen gemeente Alphen-Chaam is eveneens niet mogelijk. Ook bij deze optie speelt het criterium afstand een rol, zo is de gemeente Alphen-Chaam dermate uitgestrekt dat deze meerdere marktgebieden omvat. Een verhuizing naar een andere bedrijfslocatie in de gemeente zou automatisch een verhuizing buiten het eigen marktgebied betekenen. Daarnaast zijn er geen geschikte bedrijfslocaties beschikbaar bij de kernen Alphen en Chaam. Gesteld kan worden dat alternatieven voor hervestiging zijn gewogen en niet geschikt worden bevonden. Daarnaast weegt hervestiging van het bedrijf niet op tegen het doel dat met de uitbreiding wordt beoogd, namelijk een verbetering van de bedrijfsomgeving.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er aantoonbaar ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig zijn om op de huidige locatie uit te breiden alsmede dat de mogelijkheden ontbreken om op alternatieve locaties te vestigen.

Artikel 3.5: Regels voor de nieuwbouw van woningen

Toetsingskader

In artikel 3.5 worden algemene regels gegeven waaraan de toelichting bij een gemeentelijk planologisch besluit dat nieuwbouw van woningen mogelijk maakt, moet voldoen. Er dient gekeken te worden naar de bestaande harde plancapaciteit en tevens moet een relatie gelegd worden met de afspraken die in het regionaal planningsoverleg zijn gemaakt over de nieuwbouw van woningen.

Beoordeling en conclusie

In het onderhavige plan worden aan de St. Jacobsstraat 1a de bestaande rechten met betrekking tot de bouw van een burgerwoning omgezet in de realisatie van een bedrijfswoning. De betrokken woning was reeds opgenomen in de harde plancapaciteit. Gesteld kan worden dat de nieuwe bedrijfswoning niet valt aan te merken als nieuwbouw in de zin van dit artikel.

Artikel 2.1: Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit*Toetsingskader*

In artikel 2.1 van de Verordening ruimte is aangegeven dat een ruimtelijk plan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bij moet dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving. Aangegeven is dat in ieder geval sprake moet zijn van zorgvuldig ruimtegebruik. Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit dient het bestemmingsplan een verantwoording te bevatten waaruit blijkt dat:

- a. de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen het toegestane ruimtebeslag te realiseren;
- b. in het plan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;
- c. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling past in de omgeving;
- d. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personenvervoer is verzekerd.

Beoordeling

Ten aanzien van artikel 2.1 Vr kan het volgende worden gesteld:

- a. Ten behoeve van het onderhavige initiatief kan worden gesteld dat de feitelijke mogelijkheden ontbreken om de ruimtelijke ontwikkeling binnen het toegestane ruimtebeslag te realiseren. Bijl Groentechniek bv beoogt het laden en lossen van de park- en tuinmachines, landbouwmachines en machines ten behoeve van het grondverzet inpandig op een efficiënte wijze plaats te laten vinden. Daartoe wil de initiatiefnemer een hal oprichten met aan het dak een inpandige hefconstructie waardoor machines van de vrachtwagens kunnen worden getild. Daarnaast wordt beoogd om de huidige buitenopslag onder te brengen in bebouwing, zodat de opgeslagen materialen veiliger zijn ondergebracht. Vanwege de aard van een aan te brengen beweegbare hefconstructie, welke een 'rechtstand' van enkele tientallen meters vereist, is grond nodig die eveneens een lange 'rechtstand' of 'rechthoekige vorm' kent. Het huidige bedrijfskavel is driehoekig van aard. Achter de huidige bebouwing is daardoor een restruimte ontstaan die niet de goede vorm heeft om een hefconstructie aan te kunnen brengen. Daarnaast dienen ook vrachtwagens een draai op het perceel te kunnen maken om onder de hefconstructie te geraken. De huidige vorm en grootte van het perceel lenen zich daar niet voor.
- b. in het onderhavige plan is rekening gehouden met de gevolgen voor de naaste omgeving. Hiervoor wordt verwezen naar het hoofdstuk dat de milieuhygiënische en planologische uitvoeringsaspecten behandelt. Tevens is het zo dat de uitbreiding van het bedrijf plaats heeft op gronden die nu zijn bestemd voor een sportpark. Specifieke waarden zijn hier niet aanwezig;

- c. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling is passend in de omgeving; hierbij wordt verwezen naar de planbeschrijving en de beschrijving van de huidige situatie.
- d. het personen- en goederenvervoer wordt afgewikkeld via de St. Jacobsstraat. Deze straat kan het personen- en goederenverkeer op een goede wijze afwikkelen.

Conclusie

Gesteld kan worden dat, in combinatie met de beoordeling van andere artikelen, sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 2.2: Kwaliteitsverbetering van het landschap

Toetsingskader

De Verordening ruimte stelt dat een ruimtelijke plan als bedoeld in artikel 2.1 een verantwoording dient te bevatten van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft of van het gebied waarvan de gemeente voorgenomen ontwikkeling in hoofdlijnen heeft beschreven.

Het vierde lid van dit artikel bepaald dat indien een kwaliteitsverbetering, zoals hierboven beschreven, niet is verzekerd; het ruimtelijke plan slechts kan worden vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd en over de werking van dat fonds regelmatig verslag wordt gedaan in het ruimtelijke regionaal overleg.

In 2011 is, in navolging en detaillering van art. 2.2 van de Verordening ruimte, de “Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap, de rood-met-groen-koppeling” door de provincie Noord-Brabant opgesteld. In deze handreiking zijn methodieken uitgewerkt om invulling te geven aan het principe van kwaliteitsverbetering. Onderscheid wordt gemaakt in de methodiek ‘maatwerk met menselijke expertise’, de methodiek ‘verrekening in euro’s’ en de methodiek ‘verevening met oppervlaktes’. Het voldoen aan de handreiking is geen plicht, maar kan wel als leidraad gehanteerd. Door de samenwerkende gemeenten in West-Brabant is een uitwerking van deze regeling opgesteld. In de regeling wordt een onderscheid gemaakt in drie verschillende categorieën nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, waarbij de in de handreiking genoemde methodes telkens in een andere mate van toepassing zijn. De uitwerking van de regeling is nog niet vastgesteld en heeft derhalve nog geen formele status.

Beoordeling

Het onderhavige plan voorziet buiten bestaand stedelijk gebied in de vestiging van een bestemmingsvlak ‘Bedrijf’ en het uitbreiden van de bebouwingsmogelijkheden. De gemeente Alphen-Chaam hanteert voor dit project ten aanzien van het principe van kwaliteitsverbetering de regeling van de regio West-Brabant. Het principe van kwaliteitsverbetering (categorie 3 uit de regeling) is op deze ontwikkeling van toepassing. Deze regeling gaat er vanuit dat ten behoeve van de kwaliteitsverbetering zoveel mogelijk kan worden volstaan met landschappelijke inpassing (Hoofdstuk 6 onder a van de regeling). Mochten de kosten hiervan niet opwegen tegen de te maken ‘bestemmingswinst’ (cf. de provinciale normstelling), dan dient aanvullende kwaliteitsverbetering plaats te vinden of een bedrag in het gemeentelijke landschapsfonds te worden gestort. Volgens de provinciale regelgeving (‘methodiek

verrekening in euro's') dient te worden uitgegaan van een investering van 20% van de waardevermeerdering van de grond in kwaliteitsverbetering.

Ten aanzien van de onderhavige ontwikkeling ter plaatse van de St. Jacobsstraat 1 ziet de berekening van de kwaliteitsverbetering (cf. provinciale normen) er als volgt uit. Daarbij wordt enkel uitgegaan van de gronden die zijn gelegen buiten het bestaand stedelijk gebied. Aan de bedrijfsbestemming binnen het bestaand stedelijk gebied vinden geen wijzigingen plaats.

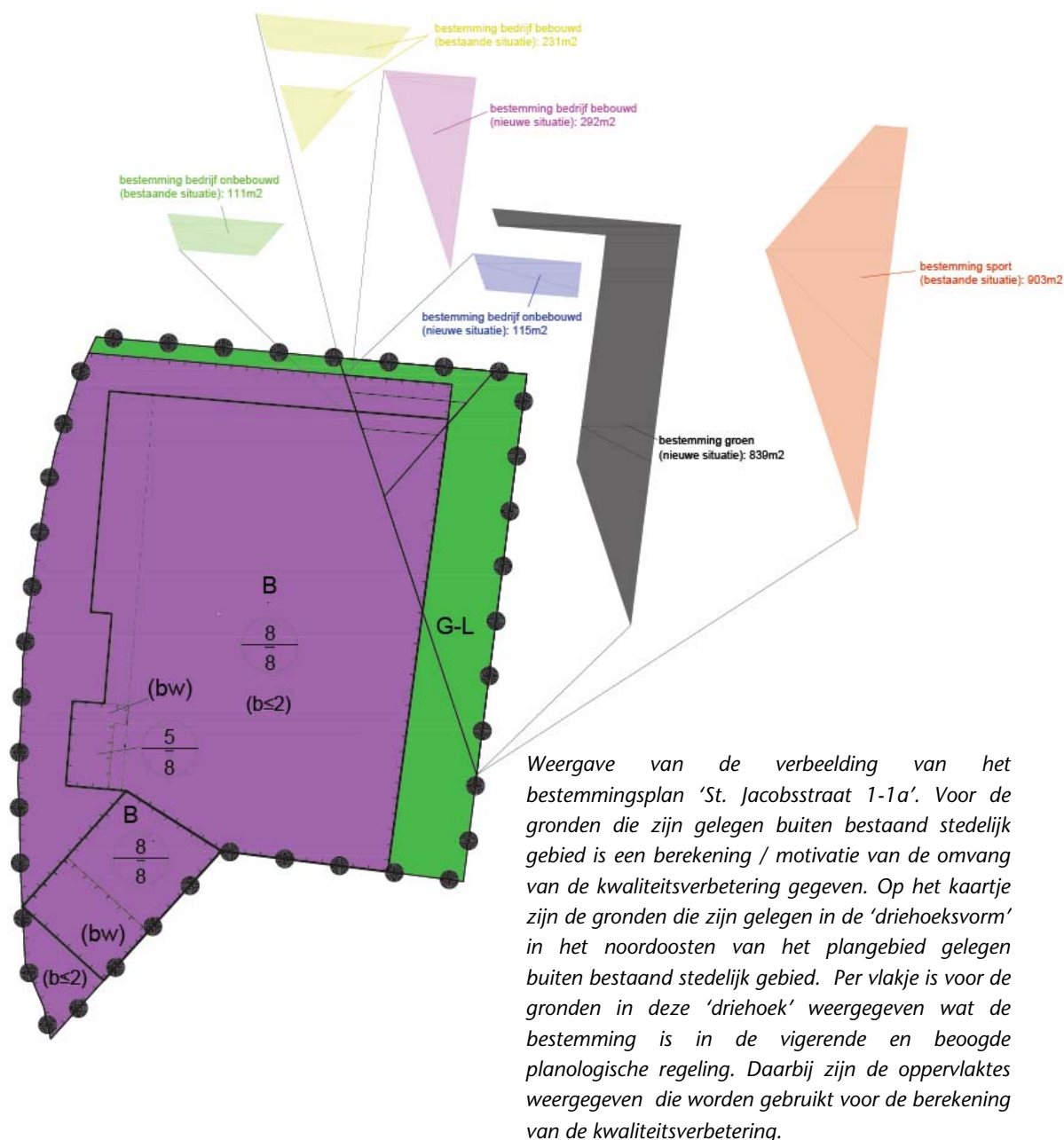
Huidige planologische situatie	Bedrag
Sport onbebouwd (903 m ² a € 12,-)	€ 10.836,-
Bedrijf bebouwd (231 m ² a € 95,-)	€ 21.945,-
Bedrijf onbebouwd (111 m ² a € 50,-)	€ 5.550,-
HUIDIGE WAARDE GRONDEN	€ 38.331,-

Nieuwe planologische situatie	Bedrag
Bedrijf bebouwd (292 m ² a € 95,-)	plus € 27.740,-
Bedrijf onbebouwd (115 m ² a € 50,-)	plus € 5.750,-
Groen – Landschappelijke inpassing (839 m ² a € 0,50)	min € 419,50
NIEUWE WAARDE GRONDEN	€ 33.070,50,-

Berekening waardevermindering	Bedrag
Nieuwe waarde – Huidige waarde (€ 33.070,50 – € 38.331,-)	€ 5.260,-
WAARDEVERMINDERING	€ 5.260,-

Ondanks de toevoeging van een stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is er geen sprake van bestemmingswinst. Dit kan verklaard worden als gevolg van twee voorkomendheden. Ten eerste ligt er op de gronden aansluitend aan het bedrijfsperceel aan de St. Jacobsstraat 1 de bestemming 'Sport'. Het sportpark zelf is echter meer oostelijk gelegen, planologisch gezien ligt de bestemming 'Sport' daardoor op gronden die een agrarisch gebruik kennen. Het verschil in grondwaarde tussen de bestemming 'Sport' en 'Bedrijf bebouwd' is minder groot dan bijvoorbeeld een agrarische bestemming. Ten tweede is er in het verleden een omissie ontstaan is de begrenzing van het bestemmingsplan 'Buitengebied' en van het bestemmingsplan 'Kom Galder 2008'. Eén perceel grond, eigendom van Bijl Groentechniek bv, is niet meegenomen in de actualisatie van destijds. In het hiervoor nog vigerende bestemmingsplan is op de gronden de bestemming 'Niet - Agrarisch bedrijf' (bebouwd) gelegen. Op een gedeelte van deze gronden, onder andere voorzover gelegen buiten bestaand stedelijk gebied, is thans de bestemming 'Groen - Landschappelijke inpassing' en 'Bedrijf' (onbebouwd) voorzien. Immers hier vindt de landschappelijke inpassing plaats alsmede het rijden van vrachtwagens naar de achtergelegen laad- en losplaats. Het bouwvlak kan hier derhalve worden weggehaald. Hierdoor is alhier sprake van een vermindering van de waarde van de grond. Aangezien er geen bestemmingswinst is, behoeft er geen bijdrage te worden gedaan in een landschapsfonds. Wel wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing van de ontwikkeling.

Op het volgende kaartje is zichtbaar hoe de berekening van de oppervlaktes per bestemming in de vigerende en beoogde planologische situatie tot stand is gekomen.



Conclusie

Ten behoeve van het onderhavige plan wordt een evenredige investering in het landschap gedaan in de vorm van landschappelijke inpassing. Het storten van een bijdrage in een landschapsfonds is niet noodzakelijk.

2.4 Gemeentelijk beleid

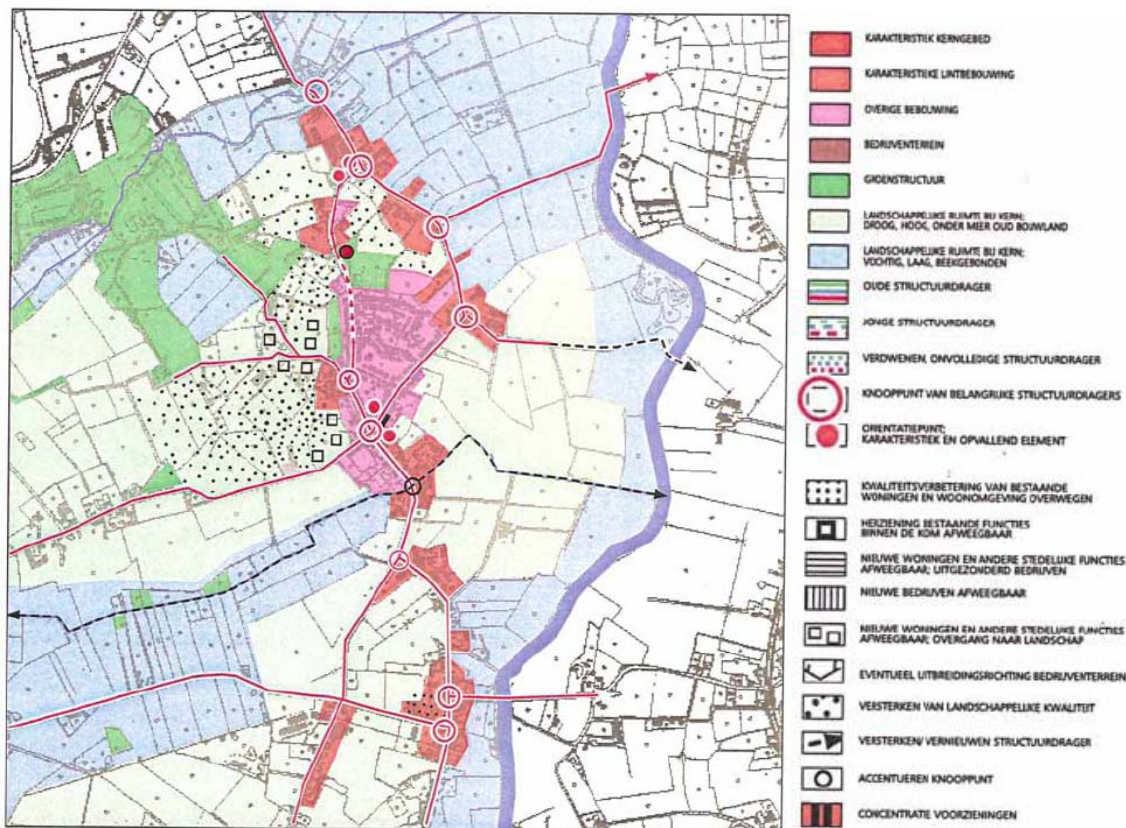
Structuurvisie Plus Alphen-Chaam, 2001

Toetsingskader

In de Structuurvisie Plus kiest de gemeente welbewust voor haar rustige en agrarische imago. De drie peilers voor de ontwikkeling zijn landbouw, natuur & landschap en recreatie & toerisme. Afgestemd op de ruimtelijke kwaliteit van Alphen-Chaam leiden deze peilers tot de volgende plandoelen:

- een sterke dragende 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.



Uitsnede uit de structuurvisiekaart ter plaatse van de kern Galder.

Bron: StructuurvisiePlus Alphen-Chaam, 2001

Specifiek voor Galder wordt in de Structuurvisie Plus stil gestaan bij een dreigende terugloop van het voorzieningenniveau en daarmee de leefbaarheid in de kern. In de structuurvisie wordt aangegeven dat deze nieuwe ontwikkelingen zoveel mogelijk dienen plaats te vinden binnen de beschikbare ruimte binnen de kern. Inbreidings- en herstructureringsplannen hebben de voorkeur, zodat er een sterke en open binding blijft met het agrarisch en natuurlijk landschap buiten de kern. De historische structuur, waarin de linten van de Galderseweg en de Sint Jacobsstraat bepalend zijn, blijven uitgangspunt voor alle ontwikkelingen.

Beoordeling

In de StructuurvisiePlus wordt voor Galder aangegeven dat het aanwezige bekenpatroon, met laagtes en hoogtes en het kleinschalige landschap, kenmerkend zijn. Van belang is de relatie van Galder met de omgeving. Aangegeven wordt dat in de kern een centraal groengebied doordringt, waarin sportvelden zijn gelegen. Recent zijn deze sportvelden in noordelijke richting uitgebreid. Tussen de grens van de uitbreiding van de sportvelden en het plangebied is een 'reststrook' groen ontstaan met weinig ecologische en landschappelijke kwaliteit. Deze gronden kunnen niet worden aangemerkt als zijnde van belang voor het centrale groengebied. Door het verlies van de groene omgevingskwaliteiten van deze gronden is het aanvaardbaar deze gronden voor verstedelijking in aanmerking te laten komen. Verstedelijking door middel

van uitbreiding van bedrijfsgrond past in het ruimtelijk-economische beleid. Geconstateerd wordt dat in Galder geen bedrijventerrein aanwezig is. Bedrijven die niet op een dergelijk terrein passen, zullen bij de kern een plaats moeten krijgen. Te meer omdat verplaatsing naar Alphen of Chaam voor lokale bedrijven geen oplossing is. Het bedrijf Bijl Groentechniek bv is gebonden aan de kern Galder, waardoor verhuizen naar een andere plaats geen oplossing is. De uitbreidingsvraag van het bedrijf kan worden opgevangen binnen de bestaande lintenstructuur. Met het uitbreiden van de gebruiksmogelijkheden voor het perceel St. Jacobsstraat 1a wordt eveneens voorzien in de vraag naar ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het centrale groengebied niet wezenlijk wordt aangetast door de onderhavige uitbreiding en dat de uitbreiding passend is bij de schaal van Galder. De kleinschalige uitbreidingsvraag van lokale bedrijven kan worden opgevangen in de kern.

IDOP Galder-Strijbeek, 2009

Toetsingskader

Het Integraal Dorpsontwikkelingsplan (IDOP) voor de kern Galder-Strijbeek is door de gemeenteraad vastgesteld op 22 oktober 2009. De IDOP vormt een praktische agenda waarin voor de middellange termijn is vastgelegd welk beleid en welke projecten uitgevoerd moeten worden in de kernen Galder en Strijbeek. Doel is om de kleine kernen in zowel sociaal, economisch als ruimtelijk perspectief vitaal te houden. Middels een interactief proces met de bewoners van Galder en Strijbeek is de IDOP opgesteld.

In het IDOP wordt ingegaan op de wens dat een rustige groei van Galder niet ten koste mag gaan van de dorpse sfeer. Eventuele nieuwe ontwikkelingen dienen echter wel binnen de linten van de Galderseweg en de Sint Jacobsstraat plaats te vinden. De oostkant van de kern moet het open karakter behouden. De weidsheid en doorzichten richting De Mark worden zeer gewaardeerd door de inwoners van Galder.

Beoordeling

Het onderhavige plan betreft een verdichting van het dorpslint aan de St. Jacobsstraat. De verdichting van het lint vindt plaats aan de oostzijde van de straat achter de bestaande bedrijfsbebouwing en tast zodoende de doorzichten richting De Mark niet aan. Daarnaast is de locatie op een dusdanige afstand van het beekdal gelegen dat De Mark niet zichtbaar is. Ook zijn de gronden reeds ingesloten door andere stedelijke voorzieningen, zoals sportvelden. Door de uitbreiding van het hoofdgebouw wordt de dorpse sfeer niet aangetast, aangezien de bebouwing geheel groen wordt ingepast.

Conclusie

Gesteld kan worden dat het plan past binnen de kaders van het IDOP.

Structuurvisie Wonen, 2011

Toetsingskader

De gemeente Alphen-Chaam heeft op 17 maart 2011 een structuurvisie vastgesteld om het woningbouwbeleid vorm te geven. De ambitie van de gemeente is om de kwaliteit van wonen in de gemeente te behouden en te versterken. Kernwoorden zijn daarbij creativiteit bij het

denken over voorzieningen, kernspecifieke behoefte, vrijwilligers en integraliteit tussen wonen, zorg, welzijn en openbare ruimte.

Beoordeling

Voor Galder geldt dat er behoefte is aan maatwerk. Het aantal nieuw te bouwen woningen in Galder is zeer beperkt. De ruimte die er is wil de gemeente inzetten voor nultredenwoningen / seniorenwoningen en starterswoningen. Het onderhavige plan aan de St. Jacobsstraat 1a bevat één woning en kan worden aangemerkt als een maatwerkoplossing. Het betreft op deze locatie de herbouw van een woning die enige tijd geleden is geamoveerd vanwege de slechte bouwkundige staat. Daarnaast worden de gebruiksmogelijkheden van de locatie vergroot en bestaat de mogelijkheid om bedrijvigheid te vestigen. In planologisch opzicht betreft het onderhavige plan niet de toevoeging van een nieuwe woning, omdat er nog bestaande rechten op het perceel gelden.

Conclusie

Gesteld kan worden dat het bouwplan geen invloed heeft op het door de gemeente Alphen-Chaam gevoerde woonbeleid.

Cittaslow - certificering

Toetsingskader

Alphen-Chaam is één van de vier Cittaslow gecertificeerde gemeenten in Nederland. Cittaslow is het internationale keurmerk voor gemeenten die op het gebied van leefomgeving, landschap, streekproducten, gastvrijheid, milieu, infrastructuur, cultuurhistorie en behoud van identiteit tot de top behoren. Het gaat hierbij om gemeenten met minder dan 50.000 inwoners. De oorsprong van Cittaslow ligt in Orvieto (Italië).

In deze tijden van urbanisatie en veralgemenisering is het voor authentieke gebieden belangrijk de lokale identiteit te bewaken, te versterken en verder uit te dragen. In een Cittaslow kunnen inwoners en bezoekers op een plezierige, gastvrije manier en op een menselijk tempo genieten. Het bewaken en bevorderen van de kwaliteit van de leefomgeving is het allerbelangrijkst voor een Cittaslow. Dit betekent dat een gezond milieu, het versterken van de landschappelijke kwaliteiten en een goede infrastructuur hoog op de agenda van de gemeente staan. Deze koestert het cultuurhistorisch erfgoed, de plaatselijke tradities en het aanbieden en promoten van streekproducten.

Cittaslow Nederland is het netwerk van alle gemeenten in Nederland met het Cittaslow keurmerk. Dit zijn de gemeenten Midden-Delfland, Alphen-Chaam, Borger-Odoorn en Vaals. Door een Cittaslow netwerk te creëren, kunnen gemeenten samenwerken om de kwaliteit van leven te verbeteren door het authentieke te koesteren en nieuwe technieken in te zetten die vooruitgang mogelijk maken.

Beoordeling en conclusie

Het onderhavige plan zorgt niet voor aantasting van het milieu en landschap van Alphen-Chaam en draagt bij aan een intensiever gebruik van de bestaande infrastructuur. Daarmee is het plan niet strijdig met de uitgangspunten zoals die zijn geformuleerd door Cittaslow Nederland.



Aanzicht vanaf de St. Jacobsstraat van sportpark De Leeuwerik en sporthal Daesdonck ten zuiden van het plangebied.



Ten zuiden van het plangebied is een parkeervoorziening gelegen die aansluit op de St. Jacobsstraat. De zuidelijke plangrens grenst aan dit terrein.



Aanzicht van de locatie St. Jacobsstraat 1a, gezien vanaf de straat. De locatie is thans braakliggend.



Op de locatie St. Jacobsstraat 1 is een bedrijfswoning gelegen behorend bij het bedrijf Bijl Groentechniek bv. Door middel van een haag is de woning afgeschermd van de straat.



Aanzicht van de bedrijfsbebouwing van Bijl Groentechniek bv. De bebouwing bestaat uit drie aaneengebouwde hallen met aan de straatzijde een geheel verhard voorerf.



Aanzicht van de bedrijfsbebouwing gezien vanuit het noorden. Het plangebied grenst aan percelen die een agrarisch gebruik kennen.

3 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een integraal gebiedsprofiel gegeven van het gebied dat de omgeving vormt van het onderhavige plangebied. Om de onderhavige ontwikkeling in zijn ruimtelijke en functionele context te plaatsen wordt per aspect beschreven hoe deze structuur er uit ziet. De structuren worden beschreven voor de omgeving van het plangebied en eveneens voor de afzonderlijke delen van het plangebied.

3.2 Gemeente Alphen-Chaam

Het plangebied is gelegen in de gemeente Alphen-Chaam, een grote plattelandsgemeente in het zuiden van de provincie Noord-Brabant. De gemeente telt 9.466 inwoners (CBS, 1 april 2011). Binnen de gemeente Alphen-Chaam zijn veel verschillen in het ruimtelijk structuurbeeld aanwezig; iedere dorpskern heeft zijn eigen karakter. Voor alle kernen in de gemeente geldt dat deze zijn ontstaan rondom de oude agrarische lintbebouwing, op de ruggen tussen de beken of op de rand tussen het hogere en lagere deel van het plateau. De relaties met het landschap voegen specifieke ruimtelijke kwaliteiten toe aan de kernen. De vorm en de structuur van de kernen is een direct gevolg van het landschap. De grootte van de kernen maakt de ervaring van het omliggende landschap vanuit de kern in zekere mate mogelijk.

3.3 Dorpskern Galder

Galder is een typische Brabantse beekdalnederzetting. In totaal heeft de kern Galder 225 woningen en 570 inwoners (bron CBS, 2010). Galder is ontstaan op een hogere dekzandrug langs de Boven Mark. De hoofdwegen van Galder lopen dan ook in noord-zuidrichting evenwijdig aan de Mark. Het betreft de Galderseweg en de Sint Jacobsstraat. De vorm van Galder wordt verder mede bepaald door de oost-west lopende dwarsdalen van de Galderse Beek en de Kerzelsche Beek ten noorden en zuiden van de kern. Bebouwing is van oudsher gesitueerd als verspreide lintbebouwing aan de Galderseweg en de Sint Jacobsstraat. Tussen deze twee linten heeft het dorp zich de afgelopen decennia ontwikkeld in diverse fasen. Het dorp heeft hiermee een hele heldere opbouw. Vanaf de jaren 60 van de vorige eeuw tot recent zijn woningen ontwikkeld in met name het zuidelijk deel tussen de linten. In het noordelijk deel liggen de sportvelden, sportzaal Daesdonck en het Ontmoetingscentrum De Leeuwerik. Verplaatsing van de sportvelden is niet aan de orde en hiermee is de ruimte voor een verdere uitbreiding binnen de structuur van de twee linten niet meer mogelijk.

Momenteel wordt een nieuwe multifunctionele accommodatie voor Galder – Strijbeek gerealiseerd. Het Ontmoetingscentrum De Leeuwerik is gesloopt en wordt vervangen door een nieuwe accommodatie waarin onder andere een basisschool, een peuterspeelzaal, een kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang, het gemeenschapshuis, de sportkantine van de voetbalclub en de bibliotheek zullen worden ondergebracht.

Galder kent een sterke binding met het agrarische landschap er omheen. In de agrarische gebieden rond Alphen, Chaam en Galder is en blijft landbouw de belangrijkste grondgebruikvorm. De gemeente streeft naar het behoud, versterken en de aanleg van kleine

landschapselementen zoals houtwallen, erfbeplanting en solitaire bomen. De fijnmazige landschapselementen verbinden de historie, natuur en landbouw in het huidige landschapsbeeld.

3.4 Huidig gebruik plangebied

Locatie St. Jacobsstraat 1

Op de locatie St. Jacobsstraat 1 is, centraal op het perceel, een bebouwingscomplex aanwezig dat in gebruik is bij Bijl Groentechniek bv. Aan de westzijde van het perceel is een voorerf aanwezig dat wordt gebruikt ten behoeve van het parkeren. Het zijerf is in gebruik als ontsluiting voor vrachtverkeer dat op onder andere op het achtererf laad en losactiviteiten uitvoert. Het bebouwingscomplex kent een goot- en bouwhoogte van 4 en 8 meter en bestaat uit verschillende onderdelen. Het noordelijke deel van het complex bestaat uit drie aaneengebouwde bedrijfshallen die intern met elkaar verbonden zijn. De nokrichting van de bedrijfshallen is haaks op de St. Jacobsstraat gelegen. De meest zuidelijk gelegen bedrijfshal wijkt enigszins terug uit de rooilijn. In de noordelijke hallen van het complex is aan de straatzijde een showroom opgenomen, aan de achterzijde van het gebouw vinden reparatie- en servicewerkzaamheden plaats. Het zuidelijke deel van het complex bestaat uit een bedrijfswoning welke door middel van bijbehorende bouwwerken is verbonden met de noordelijker gelegen bedrijfsbebouwing. De nokrichting van de bedrijfswoning is evenwijdig aan de St. Jacobsstraat. De bedrijfswoning bestaat uit één bouwlaag met kap. Het erf van de woning is doormiddel van een haag afgescheiden van de straat en het voorerf van de bedrijfsbebouwing. De aan het bedrijfsperceel toe te voegen gronden liggen braak en kennen geen specifiek gebruik. De bedrijfsactiviteiten van Bijl Groentechniek bv bestaan uit de handel in park- en tuinmachines, landbouwmachines en machines ten behoeve van het grondverzet en de reparatie daarvan.

Locatie St. Jacobsstraat 1a

Aan de St. Jacobsstraat 1a is geen bebouwing meer aanwezig. De bebouwing, bestaande uit een woonhuis aan de zijde van de St. Jacobsstraat, is enkele jaren geleden geamoveerd vanwege de slechte bouwkundige staat en overlastgevende situaties. Sindsdien ligt het perceel braak.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Planopzet

Locatie St. Jacobsstraat 1

Op de locatie St. Jacobsstraat 1 is het bedrijf Bijl Groentechniek bv gevestigd, ter plaatse vindt de handel in park- en tuinmachines, landbouwmachines en machines ten behoeve van het grondverzet plaats alsmede reparatie en servicewerkzaamheden aan deze machines. Het bedrijf is gedurende vele jaren op deze locatie in Galder gevestigd, de locatie heeft zich daarbij voortdurend aangepast aan de veranderende bedrijfsvoering van het bedrijf. Het bedrijf heeft thans de wens om de huidige op het zij- en achtererf aanwezige buitenopslag onder te brengen in bedrijfsbebouwing en daarnaast het logistieke proces efficiënter in te richten. Het in gebouwen opslaan van materialen gebeurt vanuit het oogpunt een overzichtelijk en opgeruimd erf te realiseren, waarbij de materialen ook veilig worden opgeslagen. Het efficiënter inrichten van het logistieke proces heeft te maken met het sneller laden en lossen van vrachtwagens. Door een hefconstructie met een grote overspanning te realiseren kunnen de, vaak relatief zware en volumineuze machines, eenvoudig van de vrachtwagen worden getild.

Ten oosten van het huidige bedrijfskavel van het bedrijf is het Sportpark De Leeuwerik gelegen. Dit sportpark, waarvan de kern ten zuiden van het bedrijf aan de St. Jacobsstraat is gelegen, is recent naar het noorden uitgebreid. Met deze uitbreiding wordt in voldoende mate voorzien in sportvelden en tennisbanen. Met de feitelijke uitbreiding van het sportpark wordt niet de gehele planologisch daarvoor beschikbare ruimte benut. Als het ware is er een 'reststrook' grond ontstaan tussen het sportpark met wadi in het oosten en het bedrijfskavel. Gezien de uitbreidingswens van Bijl, het feit dat het sportpark niet verder wordt uitgebreid, de ingeklemde ligging van de strook grond en het streven naar zorgvuldig ruimtegebruik wordt beoogd om de gewenste uitbreiding van het bedrijf Bijl Groentechniek bv naar het oosten toe plaats te laten vinden. De reststrook grond wordt op deze wijze efficiënt ingevuld.

Locatie St. Jacobsstraat 1a

Zoals aangegeven in het voorgaande hoofdstuk ligt het perceel aan de St. Jacobsstraat 1a reeds enige jaren braak. Ondanks de vigerende rechten voor het bouwen van een vrijstaande woning met bijbehorende tuin is er, vanwege de gewijzigde marktomstandigheden, geen vraag naar het beschikbare kavel. In het onderhavige plan wordt, binnen de kaders van de aanwezige omgevingskwaliteiten, daarom een verruiming van de gebruiks- en bouw mogelijkheden voorzien om aan het perceel invulling te geven. Door de ligging van het perceel aan de noordelijke entree van Galder is het gewenst om hier tot een kwalitatief waardevolle invulling van het bestaand stedelijk gebied te komen. Vanwege de bovengenoemde beoogde uitbreiding van het bedrijf Bijl Groentechniek bv wijzigen de omgevingskwaliteiten ter plaatse. Omzetting van de woonbestemming naar een bedrijfsbestemming met bijbehorende bedrijfswoning is passend in het gebied.

4.2 Bebouwingsstructuur en inrichting

Locatie St. Jacobsstraat 1

De voorgenomen uitbreiding van de bedrijfsbebouwing van Bijl Groentechniek bv betreft het doortrekken van het thans aanwezige bouwvlak naar het oosten. Het huidige driehoekige bedrijfskavel wordt daarbij bij benadering gespiegeld, zodat een vierkant / rechthoekig kavel ontstaat. Het huidige noordelijk gelegen zijerf blijft daarbij ongewijzigd. Op dit kavel wordt de nieuwe bebouwing vanaf de huidige achtergevel tot in de achterste perceelsgrens opgericht. Vanwege het aanbrengen van een hefconstructie in het gebouw is een bouwhoogte van 8 meter vereist en een relatief lange rechtstand. Vrachtwagens benaderen deze nieuwe bebouwing vanuit het noordelijke zijerf, rijden de nieuwe hal binnen en verlaten deze vervolgens aan de zuidzijde. In het zuiden sluit het beoogde bedrijfskavel aan op de aanwezige parkeerplaats. Vanuit deze parkeerplaats wordt het verkeer afgewikkeld op de St. Jacobsstraat.

Locatie St. Jacobsstraat 1a

De voorgenomen uitbreiding van de bouw- en gebruiksmogelijkheden betreft het bieden van de ruimte om het gehele perceel te bebouwen met een hoofdgebouw. Ter plaatse van het op dit moment aanwezige bestemmingsvlak 'Wonen' wordt ruimte geboden tot het oprichten van een bedrijfswoning. De kenmerkende gedraaide rooilijn ten opzichte van het wegprofiel blijft daarbij gehandhaafd.

4.3 Parkeren

Op de beide locaties wordt het parkeren opgelost op het eigen terrein.

4.4 Landschappelijke inpassing

Zoals weergegeven in paragraaf 2.3 van de toelichting is, vanwege de ligging van het oostelijke deel van het bedrijfskavel aan de St. Jacobsstraat 1 in het agrarisch gebied, landschappelijke inpassing vereist. De landschappelijke inpassing vindt plaats door middel van het inrichten van een strook grond aan de achterste en zijdelingse perceelsgrens met beplanting.

5 PLANOLOGISCH RELEVANTE UITVOERINGSASPECTEN

5.1 Inleiding

Met betrekking tot een (ontwerp-)bestemmingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Daarnaast is bepaald dat, op basis van regelgeving uit het Barro, als procesvereiste dient te worden getoetst aan de 'ladder van duurzame verstedelijking'. Tenslotte moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Ten behoeve van de voorgenomen realisatie van het beoogde bouwplan heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten.

Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als (separate) bijlagen gevoegd bij dit bestemmingsplan.

Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- flora en fauna;
- akoestiek;
- bedrijven en milieuhinder;
- externe veiligheid;
- kabels en leidingen;
- luchtkwaliteit.

Vervolgens wordt ingegaan op de toetsing aan de 'ladder duurzame verstedelijking' en de toetsing aan het Besluit m.e.r.

5.2 Bodem

Toetsingskader

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan vervolgens worden nagegaan of er vervolgmaatregelen getroffen moeten worden, zoals een nader onderzoek of eventueel een (functiegerichte) sanering.

Beoordeling

Op de gronden op locatie St. Jacobsstraat 1, waarop de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing wordt beoogd (sectie H, nr. 1164 gedeeltelijk), is in november en december 2012 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Oranjewoud BV. De rapportage van dit onderzoek (nr. 246859-04) is bijgesloten in de bijlagen. Uit het onderzoek blijkt dat de bodem tot de maximaal geboorde diepte van 3,4 m –mv uit matig tot zeer fijn zand bestaat. Ter plaatse van boring 002 is van 1,5 tot 1,6 m -mv sprake van leem. Zintuiglijk zijn plaatselijk resten baksteen aangetroffen. In de grond zijn geen verhoogde gehalten aan de onderzochte parameters gemeten. In het grondwater is een licht verhoogde concentratie aan barium en zink gemeten.

Op de gronden op de locatie St. Jacobsstraat 1a, waarop de mogelijkheid tot het vestigen van een nieuw hoofdgebouw voor een bedrijf wordt geboden, is in oktober 2011 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Oranjewoud BV. De rapportage van dit onderzoek (nr. 232650-30) is bijgesloten in de bijlagen. Uit het onderzoek blijkt dat de bodem tot de maximaal geboorde diepte van 3,5 m –mv uit zeer fijn zand bestaat. Bij het uitvoeren van het onderzoek zijn zintuiglijk plaatselijk sporen baksteen en resten puin aangetroffen. Geen van deze resten overschrijdt de toetsingswaarde. In de grond zijn geen verhoogde gehalten aan de onderzochte parameters aangetoond. In het grondwater is een licht verhoogde concentratie aan barium gemeten.

Op het huidige achtererf van het bedrijf aan de St. Jacobsstraat 1 is reeds een bouwvlak gelegen. De gronden zijn hier onbebouwd. Op deze locatie heeft geen bodemonderzoek plaatsgevonden. Bij aanvraag om omgevingsvergunning wordt aangetoond dat de bodem ter plaatse geen belemmering vormt voor de voorgenomen uitbreiding van het hoofdgebouw.

Conclusie

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek, omdat de gemeten concentraties kleiner zijn dan de betreffende tussen- en interventiewaarde. De resultaten vormen geen milieuhygiënische belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling van de locatie. Bij aanvraag om omgevingsvergunning voor de uitbreiding van het hoofdgebouw aan de St. Jacobsstraat 1 wordt aangetoond dat er geen belemmeringen zijn voor de bouw.

5.3 Waterhuishouding

Wettelijk toetsingskader

De laatste jaren dient in ruimtelijke plannen steeds meer aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. 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 en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen wordt landelijk ondersteund. In de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw tussen rijk, provincies, Waterschappen en gemeenten (d.d. 14 februari 2001) is overeengekomen dat vanaf de ondertekening van deze overeenkomst op alle voor de waterhuishouding relevante nieuwe ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden. Concreet betekent de invoering van de watertoets, dat

een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.6 lid 1, sub b Bro.

Het beleid is er op gericht om het watersysteem op orde te brengen en vervolgens op orde te houden. Dit betekent dat er zo min mogelijk wateroverlast ontstaat en dat de waterkwaliteit voldoende is. Het beleid van het waterschap Brabantse Delta is gericht op het voorkomen van rechtstreekse lozingen op het oppervlaktewater. De voorkeursvolgorde voor het omgaan met hemelwater is 'vasthouden, bergen, afvoeren'. Ten aanzien van de waterkwaliteit is de voorkeursvolgorde: 'schoonhouden, scheiden en zuiveren'. Voor nieuwbouwinitiatieven is het uitgangspunt dat deze 'waterneutraal' dienen te zijn. Dit betekent dat de ontwikkelingen niet mogen leiden tot verslechtingen aan het watersysteem. Voorkomen moet worden dat het water versneld afvoert ten gevolge van een toename van het verhard oppervlak. Schone oppervlakken worden indien mogelijk niet op een gemengd rioleringsstelsel aangesloten. De voorkeur gaat uit naar een aansluiting van het hemelwater op een afzonderlijk hemelwaterstelsel. Voor daken, goten en overige regenwatervoorzieningen en wegverhardingen dienen bij voorkeur niet-uitlogende bouwmaterialen te worden gebruikt. Om de waterkwaliteit te verbeteren, wordt ook in bestaande situaties waar mogelijk schoon verhard oppervlak afgekoppeld van het rioolstelsel. Deze oppervlakken krijgen een eigen afvoervoorziening, waardoor het gemengd stelsel minder wordt belast. Hiermee wordt het aantal overstortgebeurtenissen met vervuild water vanuit het gemengde stelsel verminderd.

Beleid provincie Noord-Brabant en Waterschap Brabantse Delta

Op regionaal niveau is de provincie verantwoordelijk voor het beleidsveld water. Vigerend is het Provinciale Waterplan 2010-2015. Het PWP is de structuurvisie voor het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat de verplichte onderdelen vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water. Behalve dat het PWP de uitgangspunten aangeeft voor het waterbeleid van waterschappen en gemeenten, toetst de provincie aan de hand van dit plan ook of de plannen van de waterschappen passen in het provinciale beleid. Als algemene uitgangspunten zijn onder andere te noemen de scheiding van relatief schone en vuile waterstromen en het benutten van mogelijkheden voor infiltratie en/of conservering van hemelwater.

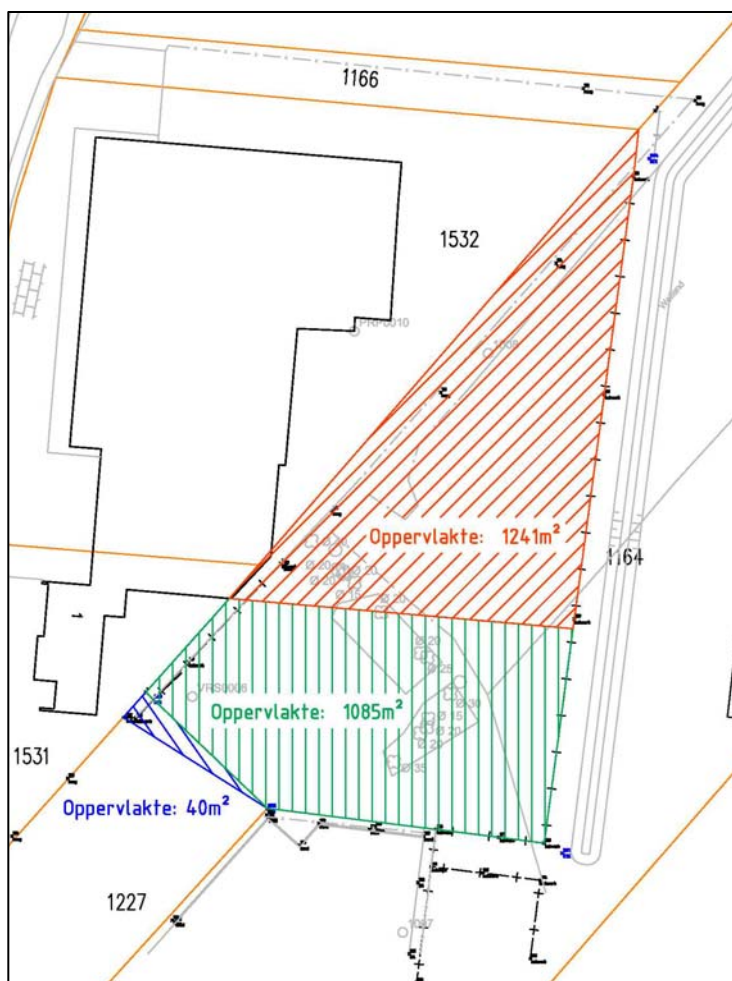
Voor het beheer van het oppervlaktewater is het Waterschap Brabantse Delta verantwoordelijk. Het beleid van deze waterbeheerder is verwoord in het Integraal Waterbeheersplan West-Brabant. Bij beïnvloeding van waterhuishoudkundige aspecten door ingrepen in of nabij oppervlaktewateren is bovendien de Keur van het waterschap altijd van toepassing. Dit betekent dat, ongeacht bestemming en/of ruimtelijke procedure, hier onvoorwaardelijk rekening mee gehouden dient te worden. In de Keur met bijbehorend ontheffingenbeleid van het waterschap is aangegeven welke ge- en verboden ten aanzien van het oppervlaktewater gelden.

Voor nieuwbouw geldt dat het "schone" regenwater van het "vuile" huishoudelijke afvalwater gescheiden opgevangen en verwerkt dient te worden. Het huishoudelijke afvalwater kan direct aangesloten worden op een bestaand rioolstelsel in de omgeving, verder voert het Waterschap Brabantse Delta het volgende beleid:

1. Afgekoppeld verhard oppervlak nieuwe bouwplan groter dan 2000 m²: 'Waterneutraal' bouwen staat voorop, vanaf deze toename aan verhard oppervlak bestaat er een vergunningsplicht vanuit de Keur van het waterschap. In de Hydraulische randvoorwaarden van het Waterschap (vastgesteld 1 mei 2009) is o.a. opgenomen dat bij een uitbreiding van het verhard oppervlak met 2000 m² of meer een retentievoorziening moet worden aangelegd waarin een bui T=100 kan worden geborgen danwel verwerkt. Vanuit de retentievoorziening mag met max. 1,34 l/s per verharde hectare worden geloosd op oppervlaktewater;
2. Afgekoppeld verhard oppervlak nieuwe bouwplan kleiner dan 2000 m²: 'Waterneutraal' bouwen staat voorop. Er is echter geen vergunningplicht vanuit de Keur van het waterschap. Er moet zoveel mogelijk worden gestreefd naar het behoud of herstel van de natuurlijke waterhuishoudkundige situatie.

Beoordeling

In de onderhavige situatie is sprake van een verhardingstoename van meer dan 2000 m². Derhalve is een berekening gemaakt voor de benodigde retentie; de toename van het verhard oppervlak vindt voornamelijk plaats op het perceel aan de St. Jacobsstraat 1. Dit perceel, met een grootte van 2.366 m², is in de huidige situatie volledig onverhard. Op het perceel is geen oppervlaktewater aanwezig. In de toekomstige situatie wordt 2.077 m² verhard en 289 m² blijft onverhard. Het onverharde deel ligt in de strook met de bestemming 'Groen - Landschappelijke inpassing'.



Weergave van de toename aan verharding op het perceel aan de St. Jacobsstraat 1.

Door de toename van de verharding met 2.077 m² vindt een snellere afvoer van hemelwater plaats. Waterschap Brabantse Delta schrijft voor dat bij een toename van de verharding groter dan 2.000 m² compensatie vereist is. Voor iedere hectare toename moet 780 m³ extra waterretentie gerealiseerd worden. Voor de toename van verharding in het plangebied is dus een compensatie van 162 m³ retentie nodig. Het is mogelijk deze retentie te realiseren door middel van het graven van water of door een infiltratievoorziening. De gemeente gaat de benodigde retentie aanleggen in en nabij het plangebied.

De eisen die voor deze compensatie gelden zijn:

- de retentie moet aangelegd worden met een knijpvoorziening;
- compensatie moet plaatsvinden binnen hetzelfde afwateringsgebied;
- de retentie moet zo dicht mogelijk bij het lozingspunt van het plangebied worden aangelegd.

In zijn algemeenheid is voor de waterhuishouding in nieuwbouwprojecten de realisatie van een duurzaam gescheiden systeem uitgangspunt. Dit betekent dat schoon hemelwater, wat valt op daken en (niet vervuilde) terreinverhardingen, zoveel als mogelijk, apart dient te worden ingezameld en dat alleen het vervuilde afvalwater via het riool wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. De hoeveelheid afvalwater die getransporteerd wordt naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie zal hiermee beperkt toenemen. Voor onderhavig project wordt aansluiting gezocht op een bestaand afvoersysteem dat onder de St. Jacobsstraat ligt. Uitgangspunt is derhalve dat op de locatie zelf een gescheiden of een verbeterd gescheiden rioolstelsel zal worden gerealiseerd. Het vuilwaterriool zal aangesloten worden op het bestaande rioolstelsel. Ten behoeve van de waterkwaliteit wordt, conform het gemeentelijke beleid en het convenant duurzaam bouwen, geen gebruik gemaakt van uitlogbare materialen, waardoor uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater wordt voorkomen.

Conclusie

Gesteld kan worden dat, door het nemen van compenserende maatregelen, het onderhavige plan zonder waterhuishoudkundige beperkingen kan worden ontwikkeld.

5.4 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Wettelijk toetsingskader

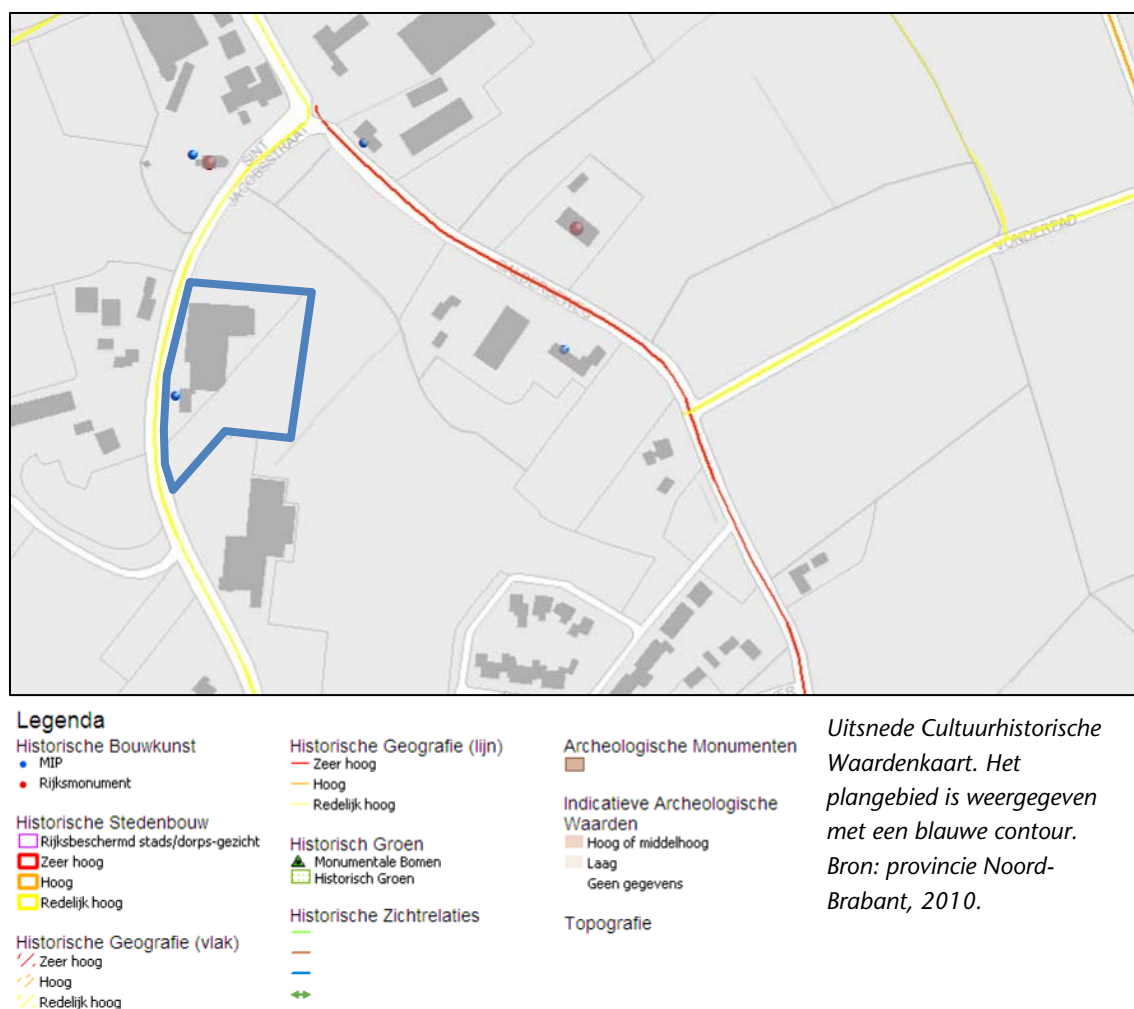
Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken

dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald.

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Beleid provincie Noord-Brabant

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.



*Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart. Het plangebied is weergegeven met een blauwe contour.
Bron: provincie Noord-Brabant, 2010.*

Beoordeling

Het plangebied is op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) niet gelegen in een gebied met historisch-geografische waarden. Wel grenst het plangebied aan de St. Jacobsstraat, welke

is aangemerkt als een lijn van redelijk hoge historisch-geografische waarde. Bij de ontwikkeling van de bebouwing aan St. Jacobsstraat 1a is rekening gehouden met deze stedenbouwkundige kwaliteiten. Dit komt onder meer terug in de realisatie van bouwmogelijkheden in een rooilijn welke gedraaid staat ten opzichte van de weg. De bebouwingsmogelijkheden op de locatie St. Jacobsstraat 1 worden enkel aan de oostzijde vergroot. De toename van bebouwing op deze plaats heeft geen gevolgen voor de cultuurhistorische waarde van de St. Jacobsstraat.

In het plangebied bevond zich een pand dat op de MIP-lijst (Monumenten Inventarisatie Project) en derhalve ook op de CHW staat. Dit betreft het gebouw aan de St. Jacobsstraat 1a. Dit pand uit 1900 had een zadeldak gedekt met muldenpannen en was straatbeeldbepalend. Vanwege de slechte bouwkundige staat is dit pand reeds enige jaren geleden geamoveerd, waardoor in het plangebied geen cultuurhistorische waarden meer aanwezig zijn.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect cultuurhistorie gewogen is ten behoeve van de onderhavige ontwikkeling. Cultuurhistorische waarden zijn ondergeschikt aan de overige economische en omgevingsbelangen.



De voormalige bebouwing aan de St. Jacobsstraat 1a.

Archeologie

Wettelijk toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Op basis van deze wet zijn gemeenten verplicht een archeologisch beleid te voeren. Daarbij hoort ook dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt moeten worden. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen. Het doel hiervan is om het 'bodemarchief' zoveel mogelijk te beschermen. De archeologische resten in de bodem vormen een belangrijke bron van informatie over het verleden. In het bijzonder

voor die perioden of aspecten van het verleden waarvan geen of weinig schriftelijke bronnen bewaard zijn gebleven of waarover niet of nauwelijks is geschreven.

Beoordeling

Aan de gronden binnen het plangebied is, op basis van kartering en weergave op de IKAW, in het vigerend bestemmingsplan de bestemming 'Waarde – Archeologie' toegekend. Voor het plangebied geldt een middelhoge tot hoge verwachting voor het aantreffen van archeologische sporen. Op de gronden op locaties St. Jacobsstraat 1 en 1a is in december 2012 een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven uitgevoerd door Oranjewoud BV. De rapportage van dit onderzoek is bijgesloten in de bijlagen. In het plangebied zijn twee proefsleuven van 4 bij 25 meter aangelegd, hiermee is een oppervlakte van 237 m² opgegraven. Hierdoor is een dekking van 10% van het plangebied bereikt. De aangelegde proefsleuven hebben in het plangebied nauwelijks archeologisch relevante sporen opgeleverd. Op basis hiervan bestaat er geen aanleiding om nog archeologische sporen in het gebied te verwachten.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

5.5 Flora en fauna

Toetsingskader

De Nederlandse natuurwetgeving valt uiteen in gebiedsbescherming en soortbescherming. De gebiedsbescherming is geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998 en omvat de beschermde natuurmonumenten alsmede de gebieden met de status Vogel- en/of de Habitatrichtlijngebied. Globaal kan gesteld worden dat de gebiedsbescherming gericht is op de bescherming van de waarden waarvoor een gebied is aangewezen. Deze bescherming is gebiedsspecifiek, maar kent wel de zogenaamde externe werking. Dat wil zeggen dat ook handelingen buiten het beschermde gebied niet mogen leiden tot verlies aan kwaliteit in het beschermde gebied.

Op 1 april 2002 is daarnaast de Flora- en faunawet in werking getreden. De soortbescherming is opgenomen in de Flora- en faunawet. Deze bescherming geldt overal in Nederland, ook in de beschermde gebieden. De soortbescherming kent geen externe werking. Projecten worden getoetst aan de directe invloed op beschermde waarden binnen de grenzen van het projectgebied. De wet regelt de bescherming van wilde dier- en plantsoorten. Ook omvat de wet de bescherming van Habitatrichtlijnsoorten buiten de aangewezen Natura 2000 gebieden welke zijn beschermd in bijlage IV. In de wet zijn de voormalige Jacht- en Vogelwet opgenomen.

Volgende de Flora- en faunawet mogen beschermde dier- en plantsoorten niet worden verwond, gevangen, opzettelijk worden verontrust of gedood. Voortplanting of vast rust- of verblijfplaatsen mogen niet worden beschadigd, vernield of verstoord. Beschermde planten mogen op geen enkele wijze van hun groeiplaats worden verwijderd of vernield. Ook legt de wet de zorgplicht van de burger voor de flora en fauna vast. Er zijn vrijstellingsbepalingen, onder andere in verband met de jacht en de schadebestrijding. Afwijkingen van de verbodsbepalingen zijn mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van

instandhouding van de soort. Sinds 23 februari 2005 is het Vrijstellingsbesluit van kracht. Met dit besluit is geregeld dat voor algemeen voorkomende soorten een vrijstelling geldt bij ruimtelijke ingrepen en geen ontheffing mee aangevraagd hoeft te worden. Wel blijft de algemene zorgplicht van kracht.

Conform de Flora- en faunawet is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde natuurwaarden binnen het projectgebied. Vanuit de kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet.

Beoordeling

Het onderhavige plangebied is gelegen in en grenzend aan het bestaand stedelijk gebied van Galder. De bebouwing van het bedrijf Bijl Groentechniek bv en de nieuw te realiseren woonwerven komen op de plaats van braakliggende gronden. Ten behoeve van de ontwikkeling is het aspect flora- en fauna nader beschouwd. Geconstateerd is dat in de Verordening ruimte 2012 van Noord-Brabant de betreffende locaties niet zijn aangewezen als liggend in de EHS, Speciale Beschermingszone of toekomstig natuurgebied. Ten aanzien van het aspect soortenbescherming kan worden gesteld dat het perceel niet is gelegen in een aangewezen Habitatrichtlijngebied of Vogelrichtlijngebied.

De huidige inrichting van de locaties geeft geen aanleiding tot de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten. De omgeving van de locaties zijn vrijwel geheel bebouwd en in gebruik voor verkeers-, verblijfs- en sportdoeleinden. Water en groenvoorzieningen van enige omvang zijn in het projectgebied niet aanwezig. Door het bestaande gebruik in de omgeving – en de verstoring die hierdoor plaatsvindt (verkeer, sport en overige menselijke activiteiten) – alsmede door de aard (gebruik) en inrichting van de locatie (verlichting van de sportvelden) is de aanwezigheid van beschermde soorten niet te verwachten. Het aanvragen van een ontheffing voor beschermde diersoorten is hier dan ook niet aan de orde.

Op de onderhavige locatie komen voorts de gangbare vogelsoorten die rond bebouwing en in tuinen leven voor, zoals spreeuwen, zangvogels, mussen, zwaluwen en kraaiachtigen. In de bosschages ter plaatse zal gebroed worden door zangvogels. De geplande herinrichting van het plangebied zal het leefgebied van deze vogelsoorten niet in aanzienlijke mate aantasten.

Bij het plannen van de werkzaamheden (bouwrijp maken) zal rekening gehouden worden met het broedseizoen om te voorkomen dat aanwezige broedsels worden verstoord. Verstoring van broedende vogels, nesten en eieren kan worden voorkomen door de werkzaamheden buiten de broedtijd te laten plaatsvinden. In de Flora- en faunawet staat geen begin- of einddatum aangegeven van het broedseizoen, aangezien dit soortafhankelijk is. Algemeen wordt de periode van 15 maart tot 15 juli aangenomen als broedseizoen. Ook buiten deze periode moet alert gereageerd worden op eventuele broedgevallen op de locatie. Voorafgaand aan de werkzaamheden zal derhalve het plangebied hierop gecontroleerd worden.

De begroeiing van de locaties wordt gekenmerkt door algemene kruidensoorten van droge tot vochtige vegetaties, zoals grassen, kruipende boterbloem, paardenbloem en witte klaver. De vegetatie op het perceel is een potentieel geschikt leefgebied voor diverse algemene soorten. Voor deze algemene soorten geldt geen ontheffingsverplichting. Daarom is de conclusie dat

zich in het plangebied geen strikt beschermde plantensoorten bevinden die nieuwbouw wezenlijk kunnen beïnvloeden.

Conclusie

Gesteld kan worden dat het aspect flora- en fauna geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

5.6 Akoestiek

Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als ‘woonerf’ aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of, indien sprake is van een van de bovengenoemde ontwikkelingen binnen een zone als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh, deze binnen de waarden valt zoals voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh. De grenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk; Burgemeester en Wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente en onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

Beoordeling

In het onderhavige plan wordt geen functie mogelijk gemaakt die als geluidsgevoelig is aan te merken in de zin van de Wet geluidshinder. Op de locatie St. Jacobsstraat 1 wordt enkel bedrijfsbebouwing toegevoegd. Op de locatie St. Jacobsstraat 1a wordt de bedrijfswoning enkel toegelaten op de locatie van de thans aanwezige bestemming ‘Wonen’. Deze locatie is reeds akoestisch getoetst. Ter plaatse van deze locatie geldt eveneens een snelheidsregime van maximaal 30 km / u. Derhalve is een onderzoekszone niet van toepassing. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie

Gesteld kan worden dat het aspect wegverkeerslawaaï geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk of bij afwijkende bedrijven. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Beoordeling

Uit het vigerende bestemmingsplan "Kom Galder 2008" en het bestemmingsplan voor het buitengebied blijkt dat er in of nabij het plangebied geen bedrijven zijn gelegen die milieuhinder veroorzaken, zodanig dat deze beperkingen oplegt voor de onderhavige ontwikkelingen. De in het plangebied aanwezige gevoelige functies, de bedrijfswoning op het perceel aan de St. Jacobsstraat 1 (wordt nu exact vastgelegd) en de rechten op de bouw van een burgerwoning op het perceel aan de St. Jacobsstraat 1a, wijzigen niet ten opzichte van de huidige planologische situatie. De rechten op de bouw van en het gebruik als burgerwoning aan de St. Jacobsstraat 1a worden wel omgezet naar rechten op de bouw van en het gebruik als bedrijfswoning. Feitelijk houdt dit alleen in dat, door de omzetting naar bedrijfswoning, voor deze gronden de milieuhinder die afkomstig is van het bedrijf dat op hetzelfde perceel is gevestigd niet hoeft te worden verantwoord in het kader van het garanderen van 'een goede ruimtelijke ordening'. Milieuhinder die afkomstig is van andere bedrijven, bijvoorbeeld dat van het aangrenzende Bijl Groentechniek bv aan de St. Jacobsstraat 1, dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening op de reguliere wijze (als het ware een burgerwoning) te worden getoetst voor deze bedrijfswoning.

In het onderhavige plan worden wel functies mogelijk gemaakt die milieuhinderlijk kunnen zijn. Derhalve is een toets aan de VNG-publicatie gedaan. De publicatie bevat richtafstanden voor milieuhinderlijke activiteiten voor twee verschillende typen gebieden. Het onderhavige gebiedstype kan worden gekenmerkt als een 'gemengd gebied'. In het plangebied worden enkel functies mogelijk gemaakt uit milieucategoriën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Het thans gevestigde bedrijf, Bijl Groentechniek bv, is gelijk te stellen aan 'een handel in auto's en motorfietsen, reparatie en het verrichten van servicewerkzaamheden' (SBI 2008: 451, 452, 454). Dit betreft een bedrijf uit categorie 2. De grootste richtafstand is 30 meter (geluid). Doordat de locatie is gelegen in een gemengd gebied, kan de richtafstand met één stap worden verminderd tot 10 meter. Dat wil zeggen dat activiteiten die behoren tot deze

categorie kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting dat zij bouwkundig afgescheiden van gevoelige objecten zoals woningen uitgevoerd moeten worden. In het onderhavige geval vinden de milieubelastende werkzaamheden inpandig plaats (keuren en repareren van machines). De showroom (geen milieubelastende activiteit) is gelegen aan de St. Jacobsstraat en vanwege deze situering en het feit dat er een bouwkundige scheiding aanwezig is ontstaat er geen overlast op gevoelige bestemmingen in de omgeving, waaronder de bedrijfswoning aan de St. Jacobsstraat 1a. Ten opzichte van de huidige situatie breidt het bedrijf Bijl Groentechniek bv uit richting het oosten. De nieuwe uitbreiding is verder weg gelegen van het perceel aan de St. Jacobsstraat 1a dan de gronden die reeds in gebruik zijn door Bijl Groentechniek bv. De kortste richtafstand verandert derhalve niet. Op het perceel aan de St. Jacobsstraat 1a zijn, vanwege de afstand tot overige gevoelige objecten, eveneens bedrijven in milieucategorie 1 en 2 toelaatbaar.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

5.8 Externe veiligheid

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Toetsingskader

Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is het Register risicosituaties gevaarlijke stoffen (RRGS)¹ als ook de risicokaart geraadpleegd. Ten aanzien van het aspect inrichtingen is geconstateerd dat in de omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen aanwezig zijn.

Conclusie

Het aspect Bevi-inrichtingen is geen belemmering voor de onderhavige ontwikkelingen.

Transport en externe veiligheid

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, 31 juli 2012, waarin grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de

verantwoording van het groepsrisico zijn opgenomen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage 2, 3 en 4 van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10^{-6} per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage 2 van de circulaire de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de professionele risicokaart geraadpleegd. De onderstaande transportassen zijn beoordeeld.

- Rijks-, vaar- en spoorwegen

Het plangebied ligt op meer dan 900 meter van een rijks-, vaar- of spoorweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt (zoals opgenomen in bijlage 2, 3 en 4 van de circulaire). Gelet hierop zijn risicoberekeningen niet noodzakelijk en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

- Buisleidingen

Om te bepalen of er in de directe omgeving buisleidingen zijn gelegen waarop de circulaire van toepassing is, is het RRGs geraadpleegd. Uit het RRGs blijkt dat er binnen en in de nabijheid van het plangebied geen hogedruk buisleidingen zijn gelegen.

Conclusie

Het aspect transport en externe veiligheid vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkelingen.

5.9 Kabels en leidingen

Toetsingskader

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer.¹⁾

- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken²⁾

¹⁾ Het RRGs is een centraal landelijk register met gegevens over risicosituaties die in Nederland bestaan rond het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen.

1. *'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (Laatgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).*
2. *Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.*

Beoordeling

Ter plaatse van de locaties van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Indien nodig zal in een later stadium van onderhavig project een KLIC-melding worden uitgevoerd.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen.

5.10 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht. Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' (Wlk) in werking getreden. Met de Wlk wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Stb. 2007, 414) bedoeld. In de Wlk zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) worden beleidsmatig relevant geacht. Het luchtkwaliteitonderzoek beperkt zich dan ook tot deze twee stoffen.

Een bestemmingsplan kan worden vastgesteld indien aannemelijk kan worden gemaakt dat:

- door de vaststelling (van het besluit), al dan niet in combinatie met maatregelen, de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechtert (maximaal 1,2 µg/m³) (Wm artikel 5.16.1.c), ofwel dat;
- de luchtkwaliteit door de vaststelling (van het besluit), al dan niet in combinatie met de maatregelen, per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft (Wm artikel 5.16.1.b.1°), ofwel dat;
- bij een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit vanwege de vaststelling (van het besluit), de luchtkwaliteit in een gebied rondom de inrichting per saldo verbetert (Wm artikel 5.16.1.b.2°). De verbetering en verslechtering zullen beide moeten gelden voor overschrijdingssituaties en dienen te worden betrokken op de concentraties van NO₂ en/of PM₁₀, ofwel dat;
- er geen grenswaarden worden overschreden.

In het Besluit 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Hierin is bepaald dat de concentratiebijdragen NO₂ en PM₁₀ als NIBM mogen worden beschouwd wanneer deze het jaargemiddeld maximaal 1,2

$\mu\text{g}/\text{m}^3$ bedragen. Wanneer hiervan sprake is, wordt voldaan aan artikel 5.16 eerste lid, onder c van de Wm en kan een uitgebreid luchtonderzoek achterwege blijven.

Beoordeling

De beoogde functies en oppervlaktes zullen gelet op hun verzorgingsgebied (de kern Galder en omgeving) geen extra verkeer aantrekken omdat de beoogde toevoeging van bedrijfsbebouwing van Bijl Groentechniek bv deels ter vervanging van bestaande buitenopslag en laad en losplaats zal dienen. Daarnaast worden aan de St. Jacobsstraat 1a bedrijfsbebouwing en een bedrijfswoning mogelijk gemaakt, waarvan de woning reeds planologisch mogelijk is. De ondergrens van NIBM wordt niet gehaald; waardoor de ontwikkelingen als NIBM zijn aan te merken.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

5.11 Ladder duurzame verstedelijking

Toetsingskader

Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de Ladder duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro. Het Barro verwijst naar het Bro; geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoorlocaties en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. De toetsing aan de Ladder duurzame verstedelijking werkt volgens drie stappen:

1. beoordeling door betrokken overheden of beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en gemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
2. indien er een vraag is aangetoond, beoordeling door betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. indien herstructurering of transformatie binnen bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Beoordeling

De uitbreiding van het bedrijfskavel van Bijl Groentechniek bv en de verruiming van de bouw- en gebruiksmogelijkheden aan de St. Jacobsstraat 1a vinden grotendeels plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Aan beide ontwikkelingen bestaat een grote behoefte. De eerste ontwikkeling betreft grotendeels de toevoeging van bebouwing aan een bestaand bedrijf. De toevoeging is noodzakelijk voor het optimaliseren van de bedrijfsvoering. Ten aanzien van de locatie St. Jacobsstraat 1a kan worden gesteld dat door de flexibilisering van de vigerende juridisch-planologische regeling voor die gronden, beter wordt aangesloten op de behoefte aan woonwerkseenheden in Galder.

Conclusie

Het onderhavige initiatief voldoet aan de ladder duurzame verstedelijking.

5.12 Toetsing Besluit m.e.r.

Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland) Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

In het plangebied wordt de uitbreiding van een bestaand bedrijf en de vergroting van de gebruiks- en bouw mogelijkheden van een belendend perceel mogelijk gemaakt. De ontwikkeling dient getoetst te worden aan activiteit D 11.2 uit de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Deze activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r..

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit het onderhavige hoofdstuk, waaraan de resultaten van de toetsing juncto art. 3.1.6 Bro worden weergegeven, blijkt dat het plangebied niet ligt in of nabij een gebied dat beschermd wordt ten gevolge van de natuurwaarden. Het ontwikkelingsgerichte delen van plan liggen niet in de directe nabijheid van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied en overig beschermd natuurgebied (Natura 2000). Op basis van de in het kader van het onderhavige plan uitgevoerde onderzoeken blijkt dat van externe

werking op een Natura 2000 gebied geen sprake kan zijn. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt. Het plangebied is eveneens niet gelegen in een Bèlvéderegebied. In dit hoofdstuk zijn tevens de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

6 FINANCIEEL – ECONOMISCHE UITVOERINGSASPECTEN

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond.

6.2 Toepassing Grondexploitatiewet

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan, een projectbesluit of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld. Recent is de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd, waardoor voor onbenutte bouwruimte die al opgenomen was in een bestemmingsplan dat nog op basis van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening was opgesteld en vastgesteld en bij de herziening van dat bestemmingsplan na 1 juli 2008 geen andere bestemmingsregeling is vastgesteld, geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld. Door als gemeente alle gronden en opstallen in eigendom te hebben, zelf de grondexploitatie te voeren en de bouwgrond uiteindelijk bouwrijp tegen een marktconforme prijs te leveren wordt ook voldaan aan de eis van verplichte kostenverhaal.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Ten aanzien van de locatie St. Jacobsstraat 1 is het verhaal van de kosten anderszins verzekerd. Op basis van art. 6.2.1a onder b en c Bro zijn er geen verhaalbare kosten dan de eventuele aansluiting van de nieuwe hoofdgebouwen op de openbare ruimte en de aansluiting op nutsvoorzieningen. Derhalve is geen exploitatieplan nodig. Er wordt een overeenkomst afgesloten tussen initiatiefnemer en gemeente met betrekking tot gemeentelijke kosten voor aanpassing van de openbare ruimte en de aansluitingen op (nuts)voorzieningen. De kosten worden gedragen door de initiatiefnemer.

De gronden op de locatie St. Jacobsstraat 1a zijn volledig in eigendom van de gemeente. Hierdoor is het verhaal van de kosten van de grondexploitatie verzekerd. Gelet op het vorenstaande is er voor deze locatie dan ook geen verplichting om tegelijkertijd met het plan een exploitatieplan op te stellen. Indien de grondexploitatie niet positief is en de gemeente een verlies zal moeten nemen, beschikt de gemeente over voldoende middelen om het verlies te kunnen dekken. Voor de ontwikkeling is een exploitatieopzet opgesteld. Alle exploitatiekosten zijn in de exploitatieopzet meegenomen.

7 JURIDISCHE ASPECTEN

7.1 Algemene opzet

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die de ontwikkeling van het plangebied mogelijk maakt.

7.2 Opbouw van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit (bestemmings)planregels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De planregels zijn zodanig opgesteld dat wordt aangesloten bij de bestaande bestemmingsplannen.

De *verbeelding* heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De *bestemmingsplanregels* regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

De bestemmingsplanregels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

In de *toelichting* wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

7.3 Bestemmingsplanregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen

In het eerste artikel, 'begrippen', worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Voor sommige begrippen worden in de SVBP en Bor omschrijvingen gegeven. Deze zijn overgenomen.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de 'wijze van meten' worden in de SVBP richtlijnen gegeven die zijn overgenomen in dit plan.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk omvat de op de afzonderlijke bestemming gerichte regels en omvat bij onderhavig bestemmingsplan de volgende artikelen:

Bedrijf

De in het plangebied aanwezige bedrijvigheid en te vestigen bedrijvigheid heeft de bestemming 'Bedrijf' gekregen. Welk bedrijf ter plaatse is toegestaan, is afhankelijk van de milieucategorie waarin het bedrijf is geplaatst. De milieucategorieën zijn bepaald door afstanden aan te houden ten opzichte van gevoelige functies in de omgeving, zoals woningen. In de kern van Galder is ervoor gekozen om uitsluitend bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 toe te laten. Om de regeling niet te stringent te maken, is een mogelijkheid voor burgemeester en wethouders opgenomen om ontheffing te verlenen voor bedrijven die wat betreft hun invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met toegestane categorieën aan bedrijven en niet in de Lijst met bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen.

Bij beide bedrijven is ondergeschikte administratieve dienstverlening en kantine toegestaan. Dit houdt in dat deze administratieve dienstverlening en deze horeca ondersteunend dient te zijn aan het aanwezige bedrijf. Concreet moet daarbij gedacht worden aan een kantoor dat tot een bedrijf behoort en aan bijvoorbeeld een bedrijfskantine. Zelfstandige uitoefening van deze functies is nadrukkelijk niet toegestaan. Ten slotte mag er binnen deze bestemming productiegebonden detailhandel plaatsvinden.

Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' zijn bedrijfswoningen toegestaan.

Groen – Landschappelijke inpassing

Ten behoeve van een landschappelijke inpassing zal het gehele plangebied, met uitzondering van de bedrijfsbebouwing, bedrijfswoning en bijbehorende erven worden bestemd met de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing'. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan en dient de inrichting van de gronden te worden vormgegeven met de aanleg van inheemse beplanting. In de bijlage bij de regels is een beplantingsplan opgenomen.

Het stramien voor de bestemmingsplanregels is vastgelegd in de SVBP 2012. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;

- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid;

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk omvat de volgende artikelen:

Anti-dubbeltelregel

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels

Een regeling is opgenomen met betrekking tot ondergrondse werken, ondergronds bouwen en ondergeschikte bouwdelen.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn de algemeen geldende regels opgenomen ten aanzien van strijdig gebruik.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze afwijkingen betreffen het overschrijden van maatvoeringen.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het bevoegd gezag om wegens technische redenen het overschrijden van bebouwingsgrenzen en beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen mogelijk te maken.

Algemene procedureregels

In dit artikel zijn de algemeen geldende procedureregels opgenomen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De

afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan "St. Jacobsstraat 1-1a".

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Inleiding

In het bestemmingsplanproces bestaan diverse mogelijkheden tot communicatie. De voor dit voorliggende bestemmingsplan relevante communicatie wordt in dit hoofdstuk belicht.

8.2 Planologische procedure

Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Vóór het opstarten van de procedure is dit bestemmingsplan ter vooroverleg opgestuurd naar het Waterschap en naar de provincie Noord-Brabant. De Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) heeft laten weten dat wanneer geen nationaal belang gemoeid is, er geen vooroverleg gevoerd hoeft te worden. In dit geval is er inderdaad, zoals bij het beleidskader beschreven, geen nationaal belang gemoeid.

Inspraak

Het gemeentebestuur kan op grond van de inspraakverordening de ingezetenen van de gemeente en belang hebbende natuurlijke personen en rechtspersonen bij de voorbereiding van (herziening van) bestemmingsplannen betrekken. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Onderhavig bestemmingsplan is voor de duur van zes weken ter inzage gelegd, namelijk van 11 juni 2013 tot en met 22 juli 2013. Gedurende deze periode zijn er twee overlegreacties binnengekomen en één inspraakreactie. De overlegreacties zijn afkomstig van de Provincie Noord-Brabant en het Waterschap Brabantse Delta. De inspraakreactie is ingediend door Krijger Advies bv namens Bijl Groentechniek bv. De inspraak- en overlegreacties zijn samengevat en beantwoord in een nota van beantwoording. Deze nota is bijgesloten in de bijlagen van dit bestemmingsplan. De reacties hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Tervisielegging

Het ontwerp bestemmingsplan "Sint Jacobsstraat 1-1a" heeft ter visie gelegen van 8 oktober 2013 tot en met 18 november 2013. De bekendmaking inzake de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan "Sint Jacobsstraat 1-1a" is gepubliceerd op de gemeentelijke website en in Ons Weekblad. Tevens hebben burgemeester en wethouders de kennisgeving in de Nederlandse Staatscourant geplaatst. Gedurende deze periode is er één zienswijze binnengekomen van het Waterschap Brabantse Delta. De zienswijze is samengevat en beantwoord in de Nota van Zienswijzen. Deze nota is bijgesloten in de bijlagen van het bestemmingsplan. Als gevolg van de zienswijze is de waterparagraaf van het bestemmingsplan aangepast.

Bijlage
Nota inspraak en vooroverleg

A

Gemeente Alphen-Chaam

Rapportage inspraak en vooroverleg

**Voorontwerp bestemmingsplan
“St. Jacobsstraat 1-1a”**

Inhoud

1. Leeswijzer
2. Gevolgde procedure
3. Lijst van insprekers
4. Samenvatting inhoud inspraakreacties en reactie
5. Aanpassingen bestemmingsplan “Sint Jacobsstraat 1-1a”

1. Leeswijzer

In de hierna volgende hoofdstukken worden de door insprekers gegeven reacties besproken. In hoofdstuk 2 is de gevolgde procedure uiteengezet. De lijst met insprekers is opgenomen in hoofdstuk 3. In dit hoofdstuk wordt tevens bezien of de ingediende reacties aan alle formele eisen voldoen en dus ontvankelijk zijn. Vervolgens zijn in hoofdstuk 4 de reacties kort samengevat en wordt inhoudelijk op de reacties ingegaan. Tenslotte wordt in hoofdstuk 5 aangegeven op welke punten het plan aangepast wordt.

2. Overzicht van de gevolgde procedure

Ter voldoening aan het bepaalde in de gemeentelijke inspraakverordening betreft het gemeentebestuur de ingezetenen van de gemeente en in de gemeente een belang hebbende natuurlijke en rechtspersonen bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen of herziening daarvan.

De bekendmaking inzake de ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan “St. Jacobsstraat 1-1a” is gepubliceerd in Ons Weekblad en op de gemeentelijke website.

Vanaf dinsdag 11 juni 2013 tot en met maandag 22 juli 2013 heeft het bestemmingsplan “St. Jacobsstraat 1-1a” te Galder als voorontwerp zes weken ter inzage gelegen. Het plan was in te zien op het gemeentekantoor en was ook raadpleegbaar via de website van de gemeente. Gedurende de eerder genoemde termijn kon een ieder zowel schriftelijk als mondeling een reactie kenbaar maken. Er is geen inspraakavond gehouden daar het plan een geringe ontwikkeling mogelijk maakt.

3. Lijst van insprekers

Insprekers

1. Krijger Advies, namens Bijl Groentechniek Galder, St. Jacobsstraat 1 te Galder, 4855 AK Galder, verzonden op 18 juli 2013 en ontvangen op 19 juli 2013

Resultaten overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening voorontwerp-bestemmingsplan “Sint Jacobsstraat 1-1a”

1. Provincie Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC te `s-Hertogenbosch, verzonden op 16 juli 2013 en ontvangen op 16 juli 2013
2. Waterschap Brabantse Delta, Postbus 5520, 4801 DZ Breda, verzonden op 23 juli 2013 en ontvangen op 24 juli 2013

Ontvankelijkheid

De reactie van het Waterschap Brabantse Delta is niet binnen de gestelde termijn door ons ontvangen. Aangezien het hier een voorontwerp bestemmingsplan betreft zal deze reactie in het kader van vooroverleg toch meegenomen worden in deze rapportage.

4. Samenvatting inhoud inspraakreacties en reactie

1. Krijger Advies, namens Bijl Groentechniek Galder, St. Jacobsstraat 1 te Galder, 4855 AK Galder

- 1.1 Inspreker geeft aan dat naast de handel in tuin- en parkmachines, zoals omschreven in de toelichting van het VOBP, ook wordt gehandeld in landbouwmachines en machines t.b.v. grondverzet e.d.. Inspreker verzoekt om aanpassing van de beschrijving.
- 1.2 Inspreker merkt op dat de bedrijfswoning niet is gedefinieerd in de begripsbepaling van het bestemmingsplan waardoor er geen relatie is gelegd tussen de woning en het bedrijf. Inspreker verzoekt dit alsnog te regelen.
- 1.3 Inspreker merkt op dat binnen de bestemming Verkeer-Erf geen vlaggenmasten en andere bouwwerken geen gebouwen zijnde t.b.v. het bedrijf mogen worden opgericht. Dit is niet conform eerder gemaakte afspraken. Inspreker verzoekt dit alsnog toe te staan.
- 1.4 Inspreker heeft geconstateerd dat in de verbeelding het bebouwingsvlak van de bedrijfsbestemming een punt bevat welke niet bebouwd mag worden. Inspreker verzoekt op het gehele bouwvlak bebouwing toe te staan.
- 1.5 Inspreker verzoekt de verdere procedure rondom het voorliggend bestemmingsplan voortvarend ter hand te nemen.

Reactie gemeente

- 1.1 De beschrijving van het bedrijf wordt aangepast in zowel de toelichting als de regels.
- 1.2 De definitie bedrijfswoning wordt toegevoegd aan artikel 1 'Begripsbepalingen'.
- 1.3 De gronden bestemd voor 'Verkeer-Erf' worden opgenomen in de bestemming 'Bedrijf' Deze bestemming komt hiermee te vervallen. In de regels behorende bij de bestemming 'Bedrijf' zijn wel vlaggenmasten en andere bouwwerken geen gebouwen zijnde t.b.v. het bedrijf mogelijk.
- 1.4 De verbeelding gevoegd bij de zienswijze is niet de verbeelding die als onderdeel van het voorontwerp bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen. Op de verbeelding die ter inzage heeft gelegen behoort de bedoelde punt tot het bouwvlak. Aanpassing is derhalve niet nodig.
- 1.5 Het college heeft kennis genomen van het verzoek.

2. Provincie Noord-Brabant

- 2.1 Inspreker merkt op dat ingevolge artikel 3.8 van de Verordening de maximale omvang van een bedrijfsbestemming maximaal 5.000 m² mag bedragen. In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat na uitbreiding een bedrijfsbestemming ontstaat met een oppervlakte van 4.999 m². Inspreker constateert echter dat het parkeerterrein en een deel van het erf niet is opgenomen in de bedrijfsbestemming, dit had wel moeten, onduidelijk is of hiermee de 5.000 m² overschreden wordt. Inspreker verzoekt het plan op dit punt aan te passen en nader te verduidelijken.
- 2.2 Inspreker geeft aan dat een deel van de uitbreiding geprojecteerd is buiten bestaand stedelijk gebied, voor dat deel van de uitbreiding dient te worden voorzien in een kwaliteitsverbetering van het landschap als bedoeld in artikel 2.2 Verordening. Inspreker constateert dat geen inrichtingsvoorstel is bijgevoegd zodat geen inzicht bestaat in de invulling van de inpassing en de berekening van de kosten. Inspreker verzoekt het plan op dit punt aan te passen.
- 2.3 De zekerstelling van de uitvoering en de instandhouding van de kwaliteitsverbetering ontbreekt.

Reactie gemeente

- 2.1 De zienswijze was aanleiding om nader overleg te hebben met de provincie over de omvang van het bedrijf. Het huidige bedrijf heeft een omvang van 4.177 m². Het bedrijf breidt uit met 2.077 m² (exclusief de gronden bestemd voor ‘Groen-landschappelijke inpassing’). Het totale bedrijf heeft vervolgens dus een omvang van 6.254 m². Uitbreiding van het bedrijf zorgt ervoor dat het bedrijfsperceel van een driehoekig perceel veranderd in een rechthoekig perceel waardoor de logistiek op het bedrijfsterrein beter vormgegeven kan worden. Het bedrijf handelt en repareert grote landbouwvoertuigen waardoor het bedrijf meer ruimte nodig heeft dan een gemiddeld bedrijf. Uitbreiding van het bedrijf maakt het mogelijk het terrein aan twee zijden te ontsluiten waardoor de vrachtwagens en grote landbouwvoertuigen aan de ene zijde het terrein op kunnen en aan de andere zijde het terrein af kunnen. Met name vrachtwagens hoeven dan niet meer op de openbare weg in een bocht te laden en te lossen. Een verkeershinderlijke situatie wordt op deze wijze opgelost. Het bedrijf heeft een lokale binding waardoor het behoudt van het bedrijf gewenst is. Financieel is het voor de ondernemer niet mogelijk om zijn bedrijf naar elders te verplaatsen. Vanwege de omvang van het bedrijf is er geen locatie op een bedrijventerrein in de gemeente beschikbaar. Bedrijfsgronden op regionale bedrijventerreinen zijn voor de ondernemer financieel niet haalbaar. Maatwerk is voor deze ondernemer gewenst. Ambtelijk heeft de provincie aangegeven in te kunnen stemmen met de uitbreiding van het bedrijf tot een omvang van 6.254 m².
- 2.2 Bij het plan wordt een inrichtingsplan gevoegd waaruit blijkt hoe de landschappelijke inpassing plaats vindt. In het voorontwerp bestemmingsplan is een fout geslopen in de berekening van de uit te voeren kwaliteitsverbetering. In de berekening is een strook grond betrokken welke buiten bestaand stedelijk gebied ligt die reeds eigendom is van Bijl Groentechniek bv en de bestemming ‘Niet – Agrarisch bedrijf’ (bebouwd) heeft. Deze strook grond is bij het opstellen van het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2010 Alphen-Chaam’ buiten het plangebied gevallen. De strook was evenmin opgenomen in het aangrenzende bestemmingsplan ‘Kom Galder 2008’. Deze gronden vallen derhalve nog in het bestemmingsplan ‘Buitengebied Nieuw-Ginneken’, dit plan is niet digitaal beschikbaar waardoor naar nu blijkt onterecht geconcludeerd is dat deze gronden geen bedrijfsbestemming hadden. In de toelichting is een en ander aangepast. Er blijkt nu sprake te zijn van waardevermindering van de gronden, omdat een deel van de gronden die momenteel de bestemming ‘Niet-Agrarisch bedrijf’ (bebouwd) hebben de bestemming ‘Groen-landschappelijke inpassing’ krijgen.
- 2.3 De uitvoering en instandhouding krijgt een plaats in de specifieke gebruiksregels van de bestemming ‘Groen-landschappelijke inpassing’. Door de gronden duidelijk te bestemmen voor groen is voor een ieder (ondernemer en anderen) direct duidelijk dat de gronden niet gebruikt mogen worden ten behoeve van het bedrijf. Op deze wijze wordt bijvoorbeeld voorkomen dat materialen opgeslagen worden tussen het groen. Handhaving op dergelijke activiteiten is dan ook beter mogelijk.

3. Waterschap BrabantseDelta

- 3.1 Inspreker merkt op dat in paragraaf 5.3 (waterhuishouding) van de toelichting onjuist is opgemerkt dat de Keur niet van toepassing is omdat geen oppervlakte water nabij het plangebied aanwezig is. Inspreker geeft aan dat de Keur altijd van toepassing is (geeft ook

eisen aan waterkeringen en grondwateronttrekkingen) en dat tevens ten oosten van het plangebied een oppervlaktewaterlichaam gesitueerd is.

- 3.2 Inspreker verzoekt de oppervlakte van de verharding in de huidige situatie en de toekomstige situatie op te nemen in de toelichting.
- 3.3 Inspreker eist dat wanneer het verhard oppervlak met meer dan 2.000 m² toeneemt en het hemelwater geloosd wordt op oppervlaktewater dat retentie aangelegd wordt met een omvang van 780 m³ per verharde hectare.
- 3.4 Inspreker verzoekt in de waterparagraaf aandacht te schenken aan het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen. Inspreker geeft een positief wateradvies.

Reactie gemeente

- 3.1 De opmerking in paragraaf 5.3, dat de Keur niet van toepassing is wordt gewijzigd. Opgenomen wordt dat de Keur altijd van toepassing is en dat ten oosten van het plangebied een oppervlaktewaterlichaam gesitueerd is.
- 3.2 Het verhard oppervlak in de huidige situatie, zijnde 4.177 m² en de toekomstige situatie 6.254 m² wordt in de toelichting opgenomen.
- 3.3 Het verhard oppervlak neemt met 2.077 m² toe. Het hemelwater wordt geloosd op de sloot gelegen ten oosten van het perceel. De sloot wordt verbreed zodanig dat 162 m³ aan retentie toegevoegd wordt. In de waterparagraaf wordt nader ingegaan op de benodigde retentie.
- 3.4 In de waterparagraaf wordt een alinea opgenomen over het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen.

5. Aanpassingen bestemmingsplan

Inspiraakreactie

Naar aanleiding van de overlegreacties van de provincie Noord-Brabant en Waterschap Brabantse Delta en de inspraakreactie van Krijger Advies is het bestemmingsplan op een aantal punten aangepast. Deze zijn bovenstaand beschreven.

Ambtelijk

Ambtelijk zijn geen wijzigingen in het bestemmingsplan gemaakt.

Bijlage
Nota van Zienswijzen

B

Gemeente Alphen-Chaam

Zienswijzenrapportage

Ontwerp bestemmingsplan “Sint Jacobsstraat 1-1a”

Inhoud

1. Leeswijzer
2. Gevolgde procedure
3. Lijst van appellanten
4. Samenvatting inhoud zienswijzen en reactie van de gemeente
5. Aanpassingen bestemmingsplan “Sint Jacobsstraat 1-1a”

1. Leeswijzer

In de hierna volgende hoofdstukken worden de door appellanten gegeven zienswijze besproken. In hoofdstuk 2 is de gevolgde procedure uiteengezet. De lijst met appellanten is opgenomen in hoofdstuk 3. In dit hoofdstuk wordt tevens gezien of de ingediende zienswijzen aan alle formele eisen voldoen en dus in behandeling genomen moeten worden. Vervolgens zijn in hoofdstuk 4 de zienswijzen kort samengevat en wordt inhoudelijk op de zienswijzen ingegaan. Tenslotte wordt in hoofdstuk 5 aangegeven op welke punten het plan aangepast wordt.

2. Overzicht van de gevolgde procedure

Van 11 juni 2013 tot en met 22 juli 2013 heeft het bestemmingsplan “sint Jacobsstraat 1-1a” als voorontwerp ter inzage gelegen op basis van de gemeentelijke inspraakverordening. Vervolgens heeft het ontwerp bestemmingsplan “Sint Jacobsstraat 1-1a” ter inzage gelegen van 8 oktober 2013 tot en met 18 november 2013.

De bekendmaking inzake de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan “Sint Jacobsstraat 1-1a” is gepubliceerd op de gemeentelijke website en in Ons Weekblad. Tevens hebben burgemeester en wethouders de kennisgeving in de Nederlandse Staatscourant geplaatst.

3. Lijst van appellanten inzake ontwerp bestemmingsplan “Sint Jacobsstraat 1-1a”

1. Waterschap Brabantse Delta, postbus 5520, 4801 DZ te Breda, per mail d.d. 18 november 2013, en per brief welke door de gemeente is ontvangen op 19 november 2013.

Ontvankelijkheid

De reactie voldoet volledig aan de gestelde eisen en is in behandeling genomen.

4. Samenvatting inhoud zienswijzen en reactie van de gemeente

1. Waterschap Brabantse Delta, postbus 5520, 4801 DZ Breda (hierna: appellant)

- 1.1 Appellant merkt op dat het door appellant uitgebrachte advies op het voorontwerp bestemmingsplan niet op de juiste manier verwerkt zijn in het ontwerp bestemmingsplan. De uitwerking van de wijze van het verwerken van het hemelwater voldoet niet aan het beleid van het waterschap zoals dat onder andere in de hydraulische randvoorwaarden beschreven is. Appellant verzoekt om de uitwerking van de retentie nog niet in detail op te nemen in het bestemmingsplan, zodat daar in een latere fase, in overleg met het waterschap gezocht kan worden naar een inrichting van de retentie. Het is in deze fase van belang dat binnen het voorliggend plangebied voldoende ruimte beschikbaar is om aan de retentie-eisen van het waterschap te kunnen voldoen.

Reactie gemeente

- 1.1 De details betreffende uitwerking van de retentie worden uit de toelichting verwijderd. Het betreft in paragraaf 5.3 'Waterhuishouding' onder de subparagraaf 'Beoordeling' de alinea "De gemeente Alphen-Chaam heeft recent ... meegerekend worden voor de retentie.". Een deel van de gronden heeft de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing'. Deze gronden zijn onder andere bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen (artikel 4, lid 1 sub c). In het plangebied is derhalve voldoende ruimte beschikbaar om aan de retentie-eisen van het waterschap te kunnen voldoen.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Aanpassingen bestemmingsplan “Sint Jacobsstraat 1-1a”

Zienswijze

De ingekomen zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

- De alinea “De gemeente Alphen-Chaam heeft recent ... meegerekend worden voor de retentie.” in paragraaf 5.3 ‘Waterhuishouding’ onder de subparagraaf ‘Beoordeling’ wordt uit de toelichting verwijderd.



inzich
- ontwerp

Gemeente Alphen-Chaam
Afdeling Beleid en Beheer
Mevrouw M. Korst
Postbus 3
5130 AA ALPHEN NB


Alphen - Chaam

Ingekomen 20 NOV. 2013

13I04388

BEL

mk

Uw e-mail van : 4 oktober 2013
Uw kenmerk :
Zaaknummer : 13.ZK09323
Ons kenmerk : 13UT015118
Barcode : 
Behandeld door : afd. plantoetsing & vergunningen
Doorkiesnummer : 076 564 10 00
Datum : 19 november 2013
Verzenddatum :

19 NOV 2013

Onderwerp: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Sint Jacobsstraat 1-1a te Galder

Geachte mevrouw Korst,

Op 4 oktober 2013 heeft u ons geïnformeerd over de ter inzage legging van het ontwerp van het bestemmingsplan Sint Jacobsstraat 1-1a te Galder. Op 23 juni 2013 hebben wij advies gegeven op het voorontwerp van het bestemmingsplan, onze opmerkingen zijn echter niet op de juiste manier verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan waardoor wij het noodzakelijk achten om een zienswijze in te dienen.

De uitwerking van de wijze van het verwerken van het hemelwater voldoet niet aan het beleid van het waterschap zoals dat onder andere in de hydraulische randvoorwaarden beschreven is.

Beleidsregel hydraulische randvoorwaarden

Het is correct dat er een retentie van circa 162m³ benodigd is om het hemelwater van het aan te leggen verhard oppervlak op te vangen voordat het geloosd mag worden op een oppervlaktewaterlichaam. De voorkeur is echter niet om deze retentie te zoeken in een bestaand oppervlaktewaterlichaam, maar om retentie aan te leggen binnen het plangebied.

Daarnaast mag vanuit de retentie geloosd worden met maximaal de landbouwkundige afvoernorm die voor zandgronden vastgesteld is op 1,34l/sec/ha.

Waterhuishoudkundige situatie

Tevens willen wij opmerken dat de waterhuishoudkundige situatie zoals deze in het veld is niet overeen komt met de kaart zoals opgenomen in paragraaf 5.3 van de toelichting. Het categorie B oppervlaktewaterlichaam ten oosten van het plangebied ligt in werkelijkheid op de perceelsgrens tussen de geplande uitbreiding en het huidige tennisveld. Dit oppervlaktewaterlichaam is enige tijd geleden door de gemeente verlegd, dit is echter nooit gelegaliseerd, wel is aan de gemeente verzocht hier alsnog vergunning voor aan te vragen, tot op heden is dit nog niet gebeurd.

Omdat niet bekend is hoe het watersysteem op dit moment functioneert, kan hieraan ook niet getoetst worden, dit is wel noodzakelijk.

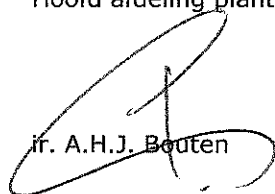
Verzoek

Wij verzoeken u om de uitwerking van de retentie nog niet tot in detail op te nemen in het bestemmingsplan, zodat daar in een latere fase, in overleg met het waterschap gezocht kan worden naar een inrichting van de retentie waarna vervolgens vergunning verleend kan worden voor het lozen van het hemelwater op het oppervlaktewater. Daarbij is het belangrijk dat de waterhuishoudkundige situatie in de omgeving van het plangebied (door de gemeente) inzichtelijk gemaakt wordt om het een en ander te kunnen toetsen waarbij het in deze fase van belang is dat binnen het voorliggend plangebied voldoende ruimte beschikbaar is om aan de retentie-eisen van het waterschap te kunnen voldoen.

Uitwerking

Voor de nadere uitwerking van de retentie kan contact opgenomen worden met de afdeling plantoetsing & vergunningen van ons waterschap op telefoonnummer 076 564 10 00.

Hoogachtend,
Namens het dagelijks bestuur,
Hoofd afdeling plantoetsing & vergunningen



ir. A.H.J. Bouten