

**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*

### Bollemeer te Galder

datum: september 2013

projectnummer: 01155.065



# Gemeente Alphen-Chaam

## *Bestemmingsplan*

### Bollemeer te Galder

#### Inhoud

- a. toelichting
- b. bestemmingsplanregels
- c. verbeelding
  - id-nr : NL.IMRO.1723.bpBollemeer-VS01
  - d.d. : 17-09-2013

referentie : 01155.065

status : vastgesteld

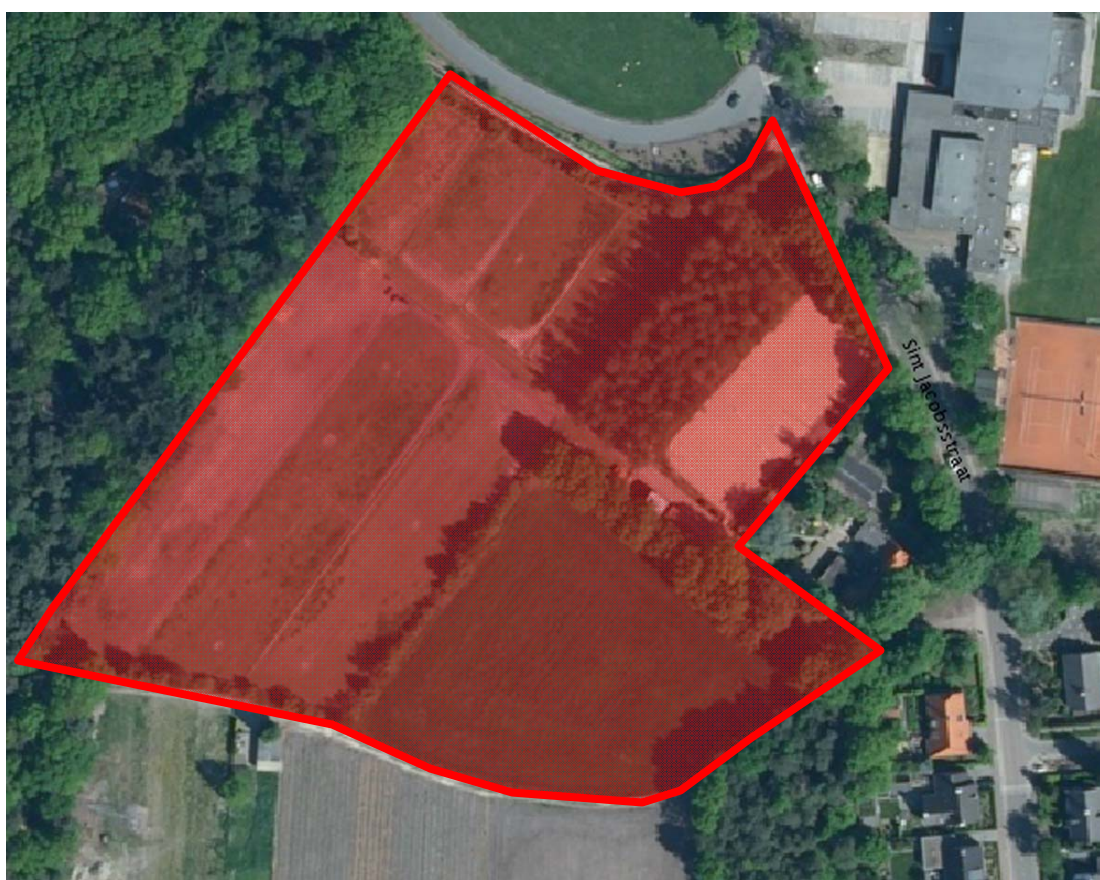


**Toelichting**



## INHOUD

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Vigerend bestemmingsplan	3
1.3	Leeswijzer	4
<b>2</b>	<b>PLANBESCHRIJVING</b>	<b>6</b>
2.1	Galder en omgeving	6
2.2	Het plangebied en huidig gebruik	8
2.3	Beschrijving ontwikkeling	8
<b>3</b>	<b>VIGEREND BELEID</b>	<b>12</b>
3.1	Rijksbeleid	12
3.2	Provinciale en regionale beleid	14
3.3	Gemeentelijk beleid	24
<b>4</b>	<b>PLANOLOGISCH RELEVANTE ASPECTEN</b>	<b>29</b>
4.1	Algemeen	29
4.2	Besluit milieueffectrapportage	29
4.3	Wegverkeerslawaaï	31
4.4	Externe veiligheid	31
4.5	Waterhuishouding	34
4.6	Bedrijven en milieuzonering	39
4.7	Luchtkwaliteit	42
4.8	Flora en fauna	43
4.9	Cultuurhistorie	45
4.10	Archeologie	47
4.11	Bodem	49
4.12	Kabels en leidingen	50
<b>5</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN</b>	<b>51</b>
5.1	Algemene opzet	51
5.2	Toelichting op de verbeelding	51
5.3	Toelichting op de bestemmingsplanregels	51
<b>6</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b>	<b>55</b>
6.1	Inleiding	55
6.2	Toepassing Grondexploitatiewet	55
6.3	Economische uitvoerbaarheid	55
<b>7</b>	<b>OVERLEG EN INSPRAAK</b>	<b>57</b>
7.1	Vooroverleg	57
7.2	Inspraak	57
7.3	Tervisielegging	57
7.4	Aanpassing zoekgebied stedelijke ontwikkeling	58



Luchtfoto met globale indicatie plangebied



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

Op 1 maart 2012 heeft de gemeenteraad van de gemeente Alphen-Chaam een krediet gevoteerd voor de aankoop van een nieuw woongebied in Galder. De gronden zijn gelegen nabij de Sint Jacobsstraat (zie nevenstaande luchtfoto). In totaal gaat het om circa 23.000 m<sup>2</sup>. De reden waarom de gemeente op deze locatie wil gaan ontwikkelen heeft onder andere te maken met de koerswijziging in de plannen rondom de Leeuwerik. Door planwijzigingen zijn de bouw mogelijkheden voor woningen ter plaatse van die locatie niet meer mogelijk. Tevens is de locatie Verlengde Bosakker (nog opgenomen in de Structuurvisie Wonen uit 2011) op twee woningen na, geheel komen te vervallen. Uit de Structuurvisie Wonen blijkt echter ook dat er na 2016 geen woningbouwlocaties meer voorhanden zijn in Galder. Om in te kunnen spelen op de huidige en toekomstig vraag naar woningen in Galder is de gemeente dan ook genoodzaakt om in de omgeving van Galder ruimte te creëren voor woningbouwontwikkeling. Onderhavig plangebied is hiervoor als meest geschikt bevonden.

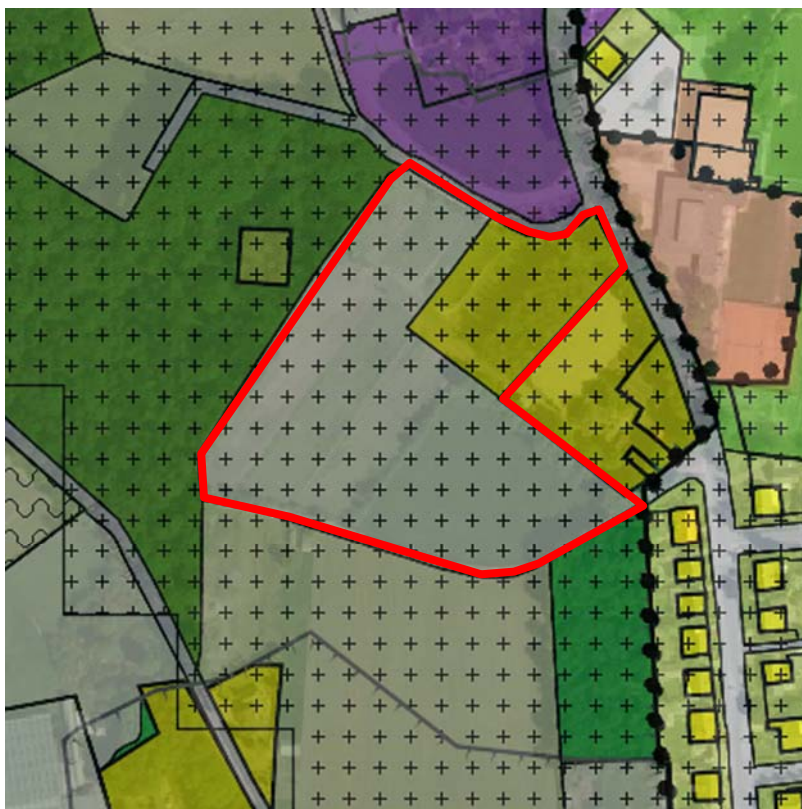
Door over een langere periode de bouw woningen in verschillende woningtypen mogelijk te maken wil de gemeente inspelen op het woningvraagstuk dat er ligt binnen de gemeente en in het bijzonder Galder. De nieuwe woningen dienen te voorzien in de behoefte aan onder andere starterswoningen. Tevens worden met de ontwikkeling van het plangebied ook de doorstroommogelijkheden binnen Galder vergroot. Door ook ruimte te bieden voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) wordt de diversiteit aan woningen en het draagvlak van het ontwikkelingsgebied vergroot.

De gronden kennen in de bestaande situatie een grotendeels agrarisch gebruik en zijn voor het merendeel onbebouwd. De ontwikkeling van stedelijke functies in de vorm van woningen is niet passend binnen de ter plaatse vigerende bestemmingen uit het bestemmingsplan "Buitengebied Alphen-Chaam 2010" (zie paragraaf 1.2). Om de ontwikkeling van het plangebied toch mogelijk te maken dient derhalve een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. Onderhavig plan voorziet hierin en vormt hiermee de juridisch-planologische basis voor de ontwikkeling van het plangebied.

## 1.2 Vigerend bestemmingsplan

Zoals reeds aangegeven in paragraaf 1.1 is ter plaatse van het plangebied het bestemmingsplan "Buitengebied Alphen-Chaam 2010" vigerend. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van de gemeente Alphen-Chaam vastgesteld op 11 februari 2010.

Binnen dit bestemmingsplan hebben de betreffende gronden grotendeels de bestemming "Agrarisch". Tevens heeft een klein deel van het plangebied een woonbestemming. Daarnaast is ter plaatse een dubbelbestemming "waarde-Archeologie 2" van toepassing.



*Uitsnede verbeelding "Bestemmingsplan Buitengebied Alphen-Chaam 2010"*

De ontwikkeling van woningen binnen de agrarische bestemming is niet toegestaan.

Het gedeelte van het plangebied dat binnen een woonbestemming gelegen is bevat geen bouwvlak waardoor het bouwen van woningen ook ter plaatse van deze bestemming niet is toegestaan.

### 1.3 Leeswijzer

- In het hierop volgende hoofdstuk volgt een planbeschrijving van de gewenste ontwikkeling en de inpassing in de omgeving.
- Een toetsing aan het vigerend beleid en een verantwoording van de passendheid in het beleid vindt plaats in hoofdstuk drie.
- Naast een beleidstoetsing is het noodzakelijk dat de milieuplanologische haalbaarheid van de ontwikkeling aangetoond wordt. In het vierde hoofdstuk wordt per relevant aspect aangetoond wat de aandachtspunten zijn.
- Hoofdstuk vijf omvat een toelichting van de juridische regeling van onderhavig bestemmingsplan.
- De economische uitvoerbaarheid en de uitkomsten van het vooroverleg en de inspraak worden in de laatste twee hoofdstukken beschreven.



*Omliggend agrarisch landschap en bosgebied (onderdeel EHS)*



*Sint Jacobsstraat en woonstraten uit verschillende fasen van ontwikkeling Galder*



## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Galder en omgeving

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 oostwest lopende dwarsdalen van de Galderse Beek en de Kerselsche 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 van woningbouw binnen de structuur van de twee linten niet meer mogelijk.

Momenteel wordt de realisatie van een nieuwe multifunctionele accommodatie voor Galder – Strijbeek voorbereid. Het Ontmoetingscentrum De Leeuwerik zal worden gesloopt en 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.

Het plangebied grenst aan de zuidzijde aan het agrarisch landschap en aan de noordwestzijde aan een bosgebied. Het bosgebied vormt onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en in dit bosgebied is een recreatiewoning gelegen. Het bos is een zuidelijke uitloper van het Mastbos via de Galderse Meren. Het bos is in het Natuurbeheerplan aangeduid als 'Droog bos met productie'. Deze bossen bestaan uit verschillende, veelal van oorsprong aangeplante, bosopstanden van den, (winter)eik, beuk, douglas, lariks of fijnspar. Ten zuiden grenst een klein bosperceel aan de achterzijde van de woningen aan de Sint Jacobsstraat.



*Huidige inrichting en gebruik plangebied als (paarden)weide en met houtwallen*



*Ruimtelijke kenmerken plangebied en omgeving*

## 2.2 Het plangebied en huidig gebruik

Het plangebied ligt aan de noordwestzijde van de kern Galder, ten westen van de Sint Jacobsstraat. Ruimte om binnen de twee linten van de Galderseweg en de Sint Jacobsstraat een volgende fase van woningbouw te ontwikkelen ontbreekt. Verplaatsing van de sportvelden is niet aan de orde. Voor de verdere ontwikkeling van de kern heeft de gemeente een locatie beoogd ten westen van de Sint Jacobsstraat. De locatie ligt direct tegenover de nieuwe multifunctionele accommodatie en bij de sportvelden.

Het plangebied ligt ingesloten tussen de Sint Jacobsstraat aan de oostzijde, een bosperceel aan de westzijde en twee zandpaden aan de noord- en zuidzijde. Het zandpad aan de noordzijde ontsluit enkele agrarische percelen en een recreatiewoning. Het zandpad aan de zuidzijde is onderdeel van een wandelroute en sluit aan op de Bouwerij, eveneens een zandpad. Het plangebied heeft een bijzondere landschappelijke situering met enerzijds het bos en anderzijds het agrarisch landschap. Beslotenheid en zichtlijnen op het agrarisch gebied wisselen elkaar af.

Het plangebied is momenteel in gebruik als weiland en deels als tuin bij de woningen aan de Sint Jacobsstraat. Het weiland wordt gedeeltelijk hobbymatig gebruikt als paardenwei. Bebouwing in het plangebied beperkt zich tot de bestaande woningen aan de Sint Jacobsstraat met bijbehorende aan- en bijgebouwen en enkele paardenstallen. Er zijn een aantal houtwallen in het plangebied aanwezig. Deze staan aan de noord- en zuidzijde langs de zandpaden, langs een perceelsgrens centraal in het gebied en aan de oostzijde behorende bij de woonpercelen van de woningen aan de Sint Jacobsstraat.

## 2.3 Beschrijving ontwikkeling

### Ruimtelijke structuur

De ontwikkeling van het woongebied is gebaseerd op enerzijds een optimale aansluiting op het dorp Galder en anderzijds een passende landschappelijke inpassing. Ten aanzien van de landschappelijke inpassing is gezocht naar oplossing waarbij er een relatie gelegd wordt tussen het (agrarische) landschap, het aanwezige bosgebied en het nieuw te ontwikkelen plan. De zuidelijke rand van het woongebied wordt derhalve gevormd door een brede groenzone. De groenzone vormt een overgang naar het omliggende agrarisch gebied en legt een verbinding tussen het bos aan de westzijde dat onderdeel vormt van de EHS en het bosperceel aan de zuidoostzijde. De zone zal landschappelijk worden ingericht met verruigd gras, een voorziening (wadi) ten behoeve van de waterberging en inheemse bomen en struiken aansluitend op de EHS. De bestaande houtwal langs het zandpad blijft behouden en wordt opgenomen in de groenzone. In de groenzone kan een speelplek worden opgenomen.

De woningen die gelegen zijn nabij het bos worden met de achtertuinen tegen de grens van de EHS gerealiseerd. Op deze manier is er geen sprake van (verlichte) openbare ruimtes tegen de EHS waardoor er ook geen toegang is vanuit het plangebied tot de EHS. Dit komt de ter plaatse aanwezige flora en fauna ten goede. Tevens vindt de gemeente ook de sociale veiligheid een belangrijk aspect, in dat kader is een openbare weg of groenvoorziening nabij een bosrand (met name in de avonduren) niet wenselijk.





*Indicatief stedenbouwkundig plan*



*Ruimtelijke hoofdstructuur*

Het woongebied richt zich op de groenzone waardoor zichtlijnen naar het landschap sterk in het woongebied aanwezig zijn. Twee woonstraten lopen vanaf de Sint Jacobsstraat naar de groenzone en ontsluiten het woongebied. Centraal in het gebied wordt een woonhof ontwikkeld. In het stedenbouwkundig plan vormt variatie in het straatbeeld een uitgangspunt. Variatie in onder andere woningtype, in diepte van de voortuin en in kapvorm zal resulteren in een gevarieerd en dorps straatbeeld. Hierbij vormt de heldere en uniforme inrichting van de openbare ruimte het kader voor de variatie van de woningen.

In de woonstraten en het woonhof worden groenelementen opgenomen. In de woonstraten gaat het om kleine straatbomen met een bijzondere bloei of herfstkleur passend binnen een dorps straatbeeld.

In het woonhof kunnen bomen met een bijzondere kruin of stam (meerstammig) een speciale kwaliteit en sfeer geven aan het hof.

Naast de twee ontsluitingen op de Sint Jacobsstraat, sluit het woongebied ook aan op de omliggende zandpaden. Hiermee worden er voor fietsers en wandelaars meerdere mogelijkheden geboden voor aansluiting op de omgeving, zowel het dorp als het buitengebied. Aan de noordzijde wordt een deel van de bestaande houtwal langs het zandpad behouden.

#### Woningbouwprogramma

Binnen de stedenbouwkundige hoofdopzet is het mogelijk om een flexibel woningbouwprogramma te ontwikkelen van grondgebonden woningen. Aangezien het woongebied in verschillende fasen ontwikkeld zal worden binnen een plantermijn van circa 10-15 jaar, is flexibiliteit gewenst zodat steeds adequaat ingespeeld kan worden op de ontwikkelingen op de woningmarkt. De flexibiliteit en de variatie in een grondgebonden woonprogramma is passend binnen de stedenbouwkundige opzet omdat deze is gebaseerd op een dorps en afwisselend straatbeeld.

Het indicatieve verkavelingsmodel is gebaseerd op een woningbouwprogramma met een verhouding van 1/3 rijwoningen, 1/3 twee-onder-één-kapwoningen en 1/3 vrijstaande woningen. Totaal kunnen er in dit model 40 woningen ontwikkeld worden. Gaandeweg kunnen onder andere ontwikkelingen in de woningmarkt leiden tot een aanpassing van het bouwprogramma waardoor er meer of minder woningen gerealiseerd dienen te worden. Onderhavig plan voorziet in deze flexibiliteit.

In het bestemmingsplan is namelijk een flexibiliteit opgenomen in het woningbouwprogramma en de toegestane woningtypen. Hierbij is rekening gehouden met een geleidelijke overgang naar het landschap. Aan de randen zijn vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap woningen toegestaan, in het middengebied tevens rijwoningen.

#### Parkeren

Parkeren vindt gedeeltelijk op eigen terrein plaats en gedeeltelijk in de openbare ruimte. Hierbij dient de ontwikkeling te voldoen aan de parkeernormen van de gemeente Alphen - Chaam (gebaseerd op de normen van het CROW). Bij een flexibele invulling van het



woningbouwprogramma zal ook steeds een sluitende parkeeroplossing moeten worden gerealiseerd.

Het indicatieve verkavelingsmodel voldoet aan de parkeernormen volgens onderstaande tabel. Parkeren is opgenomen in langsparkeren aan de woonstraten en enkele haaksparkerplaatsen in het woonhof. De parkeerplaatsen worden steeds afgewisseld met groenelementen als straatbomen, blokhagen en gras zodat het straatbeeld ondanks geparkeerde auto's toch een groen en dorps karakter krijgt.

	Aantal woningen	Parkeernorm	Parkeerbehoefte	Parkeren op eigen terrein	Parkeren in de openbare ruimte
Vrijstaande woning	14	1,8	25,2	14	
Twee-kapper	14	1,8	25,2	14	
Rijwoning	12	1,5	18	6	
<b>Totaal</b>	<b>40</b>		<b>68,4</b>	<b>34</b>	<b>36</b>

### 3 Vigerend beleid

#### 3.1 Rijksbeleid

##### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, 2012

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, welke is vastgesteld op 14 maart 2012, is de opvolger van de Nota Ruimte. In de nieuwe structuurvisie, welke diverse rijksnota's vervangt, staan de plannen van het Rijk voor ruimte en mobiliteit. Zo wordt beschreven in welke infrastructuurprojecten het Rijk de komende tijd wil investeren en op welke wijze de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeenten krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening.

In de structuurvisie formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige leefomgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden door het Rijk de onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Het onderhavige bestemmingsplan kent geen gebieden of ontwikkelingen die relevant zijn met betrekking tot één van de bovengenoemde onderwerpen.

##### 3.1.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2011

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, eerste tranche (Barro) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro vloeit voort uit de ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen 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.

In het wetsvoorstel tot wijziging van de Wro (Spoedwet Wro; TK 32 821) wordt, naar aanleiding van het Raad van State-advies over het Barro, eerste tranche, de wettelijke grondslag voor het provinciaal medebewind en ontheffingen verbeterd. Naar aanleiding van het advies van de Raad van State voorziet het Barro thans 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. Ten aanzien van het onderhavige plangebied zijn er geen regels uit het Barro van toepassing, aangezien er bij de onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen zijn gemoed.



*Uitsnede Structurenkaart, SVRO*

## 3.2 Provinciale en regionale beleid

### 3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)

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 aaneengeschakelde natuurgebieden en de concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen.

De provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Twee rollen zijn met name van belang 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. Bij ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een investering in het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.

Onderhavig plangebied is hoofdzakelijk gelegen binnen het gemengde landelijk gebied met deels de aanduiding 'Zoekgebied stedelijke ontwikkeling'. 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 aanduiding zoekgebied verstedelijking geeft aan dat het transformeren van buitengebied naar stedelijk gebied (wonen, werken, voorzieningen, stedelijk groen) afweegbaar is als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien.

Een klein deel van het plangebied valt binnen 'Kernen landelijk gebied'. Hier ligt het accent in het ruimtelijk beleid 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 betekent dat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal staat. Dit houdt in dat het accent op inbreiden en herstructureren ligt. Er dient gebouwd te worden voor migratiesaldo-nul. 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 bouwmogelijkheden per kern verschillen en dat niet iedere gemeente een nieuw bedrijventerrein of iedere kern een nieuwe woonwijk kan ontwikkelen.

Onderhavig plan betreft de ontwikkeling van agrarische gronden naar een woongebied. De betreffende gronden zijn deels aangewezen als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, waar het transformeren van buitengebied naar stedelijk gebied afweegbaar is. Noemenswaardig is dat voor onderhavig plan gebruik gemaakt wordt van de mogelijkheid om op basis van artikel 3.1 lid 5 van de Verordening ruimte 2012 de grenzen van het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling te wijzigen waardoor de ontwikkeling van het plan (onder voorwaarden) mogelijk gemaakt wordt.

### 3.2.2 Verordening ruimte 2012 (VR 2012)

#### Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden voor de ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen gemeenten, provincies en rijk. Zo kan de provincie regels opstellen waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen: de provinciale planologische verordening. Door deze regels weten gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

De door Provinciale Staten op 11 mei 2012 vastgestelde en op 1 juni 2012 in werking getreden Verordening ruimte 2012 regelt diverse ruimtelijke onderwerpen. De bepalingen voor deze onderwerpen zijn gebaseerd op het provinciale beleid zoals dat voorheen opgenomen was in de Interimstructuurvisie, de Paraplunota, de regionale uitwerkingsplannen en de vigerende Structuurvisie RO.

#### Artikel 2.1: Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit








##### *Toetsingskader*

Een ruimtelijk plan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied draagt bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.










-  Stedelijke ontwikkeling
-  Regionaal bedrijventerrein
-  Gebied integratie stad-land
-  Zoekgebied verstedelijking - kernen in landelijk gebied
-  Zoekgebied verstedelijking - stedelijk concentratiegebied
-  Bestaand stedelijk gebied - stedelijk concentratiegebied
-  Bestaand stedelijk gebied - kernen in landelijk gebied



-  Overige agrarische ontwikkeling en windturbines
- Bestaande glastuinbouwbedrijven buiten aangewezen gebieden
-  Zoekgebied voor windturbines
-  Gebied teeltondersteunende kassen toegestaan
-  Agrarisch gebied
-  Vestigingsgebied glastuinbouw
-  Mogelijk doorgroeigebied glastuinbouw
-  Teeltgebied Zundert



-  Natuur en Landschap
-  Beheergebied ehs
-  Groenblauwe mantel
-  Zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen
-  Attentiegebied ehs
-  Zoekgebied voor ecologische verbindingzone
-  Ecologische hoofdstructuur

*Uitsnede beleidskaarten, Verordening ruimte 2012*

### *Beoordeling*

Om de beoogde ontwikkeling in het agrarisch gebied mogelijk te maken, zal ingevolge artikel 3.1, lid 5, Verordening een gemotiveerd verzoek worden ingediend bij GS. Ingevolge artikel 3.1, lid 7, van de Verordening zal na afloop van de tervisieleggingstermijn het gemotiveerd verzoek bij GS ingediend worden onder overlegging van de eventueel ingebrachte zienswijzen tegen de herbegrenzing en het oordeel van de gemeenteraad hierover. Het voornemen om het verzoek te doen zal ingevolge artikel 3.1, lid 6, van de Verordening deel uitmaken van de voorbereiding van het bestemmingsplan en zal derhalve in de bekendmaking van het ontwerpplan worden vermeld.

Toetsing aan art. 2.1 is derhalve niet meer benodigd. Dit neemt uiteraard niet weg dat onderhavig plan op een zo goed mogelijke en natuurlijke wijze landschappelijk ingepast wordt in de omgeving. Dit is reeds in hoofdstuk 2 van onderhavige toelichting aangegeven.

### *Conclusie*

In hoofdstuk twee is reeds beargumenteerd op welke wijze onderhavig plan landschappelijk ingepast wordt. De zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit als bedoeld in artikel 2.1 vormt derhalve geen belemmering voor het onderhavige initiatief.

### Artikel 2.2: Kwaliteitsverbetering van het landschap

#### *Toetsingskader*

In artikel 2.2 van de Verordening ruimte 2012 wordt aangegeven dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen de provincie wil dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken (rood-met-groen-koppeling). Dit uitgangspunt geldt voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied én buiten de ecologische hoofdstructuur en maakt de principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar. Bij gebruikmaking van art. 3.1 lid 4 van Verordening ruimte 2012 is bepaald dat, ondanks de toekomstige ligging in zoekgebied verstedelijking - kernen in landelijk gebied, in het kader van het verzoek tot herbegrenzing voldaan moet worden aan het bepaalde in art. 2.2 van de Verordening ruimte.

De toelichting bij een ruimtelijk plan dient derhalve een verantwoording 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 de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft of van het gebied waarvan de gemeente de voorgenomen ontwikkeling in de hoofdlijnen heeft beschreven.

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 wordt door de gemeente Alphen-Chaam wel als leidraad gehanteerd.

### Beoordeling

In het kader van het onderhavige initiatief wordt gekozen voor de methode 'verrekening in euro's'. De gemeente Alphen-Chaam beschikt over een groenfonds ten behoeve van de ontwikkeling en verbetering van haar buitengebied. In het kader van dit groenfonds zijn reeds in 2005 afspraken gemaakt met de provincie Noord-Brabant. In het kader van onderhavig plan zal de gemeente, conform de handreiking van de provincie, een bijdrage leveren aan dit groenfonds. Hierbij wordt een basisnorm van 1% van de totale uitgifteprijs als uitgangspunt genomen. De bijdrage is in de onderstaande tabel weergegeven.

#### Bollemeer

	eenh	hoeveelh	€ / eenh	totaal	
Kwaliteitsverbetering cf. provinciale norm	pct	3.090.519	1% €	30.905	ten laste van totale projectinkomsten voor 'fonds'
<b>Totaal</b>			€	<b>30.905</b>	
<i>Investeringen t.b.v. kwaliteitsverbetering</i>					
Natuurfonds gemeente Alphen-Chaam	m2	11.422	2,50 €	28.555	vaste bijdrage per m2 uitgeefbaar ten laste van project voor 'fonds'
Kosten aanleg en inrichting retentie- en groenzone	m2	3.394	14,00 €	47.515	civiele investeringen t.b.v. kwaliteitsverbetering (o.a waterpartij, beplanting, etc.)
<b>Totaal</b>			€	<b>76.070</b>	
Verskil tussen gehanteerd in grondexploitatie en de provinciale norm kwaliteitsverbetering:			€	45.164	aan extra kwaliteitsverbetering

Noemenswaardig is dat de gemeente tevens diverse kosten moet maken voor het landschappelijk inpassen van het plan. Deze kosten zullen bij het bepalen van de forfaitaire bijdrage, verrekend worden.

### Artikel 3.1, 3.2 en 3.3: Stedelijke ontwikkeling

#### 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. Enkel een klein deel van het plangebied is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling van de betreffende vrije kavels ter plaatse is derhalve passend binnen de VR2012.

Tevens is een deel van het plangebied gelegen in zoekgebied verstedelijking - kernen in landelijk gebied (zoekgebied stedelijke ontwikkeling). Binnen deze zoekgebieden zijn stedelijke ontwikkelingen mogelijk op basis van de onderstaande voorwaarden:

- Uit de verantwoording blijkt dat er financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde vorm van stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied van een van de kernen van de gemeente te situeren, in het bijzonder door middel van inbreiden, herstructureren, intensiveren, meervoudig ruimtegebruik of enige andere vorm van zorgvuldig ruimtegebruik.
- Een bestemmingsplan strekt ertoe dat:
  - de stedelijke ontwikkeling aansluit bij bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing;
  - bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van de stedelijke ontwikkeling rekening wordt gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten



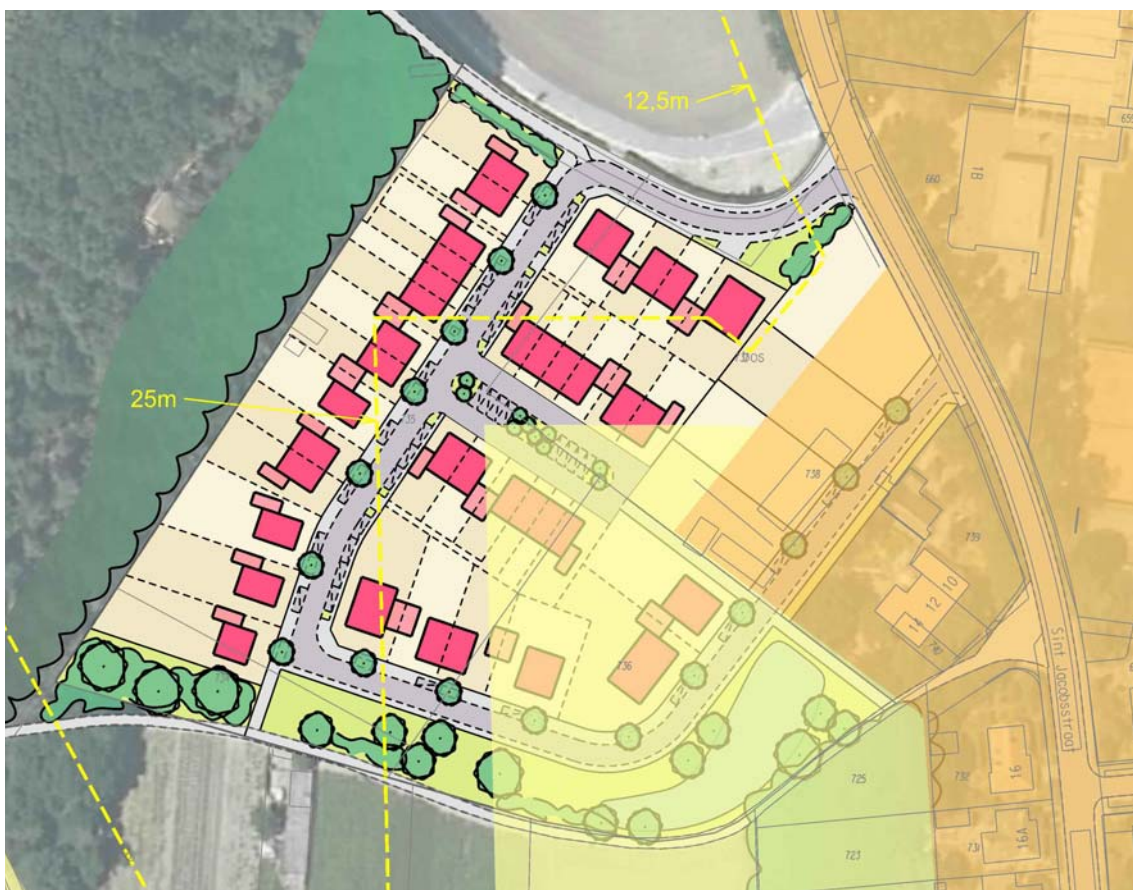
en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen.

### *Beoordeling*

#### ***Ligging in stedelijk gebied en zoekgebied verstedelijking - kernen in landelijk gebied***

Het plangebied is volgens de kaart 'Stedelijke ontwikkeling' van de Verordening ruimte niet geheel gelegen binnen het bestaande stedelijke gebied. Een deel van het plangebied is echter wel aangewezen als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. In artikel 3.1 sub 2 van de VR2012 wordt aangegeven dat de begrenzingen van deze gebieden met een nauwkeurigheid van 25 meter vastgelegd zijn. Dit heeft als gevolg dat we het betreffende zoekgebied maximaal met 25 meter kunnen verleggen richting het westen en noorden. Voor bestaand stedelijk gebied geldt een nauwkeurigheidfactor van 12,5 meter.

De bijgevoegde afbeelding geeft een indicatie wat de verhoudingen zijn tussen het zoekgebied verstedelijking - kernen in landelijk gebied vanuit de VR2012 en het indicatieve stedenbouwkundige plan.



*Verhouding tussen indicatief stedenbouwkundig plan en bestaand stedelijk gebied (oranje) en het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling (geel) uit de VR 2012*

***Waarom het zoekgebied verstedelijking - kernen in landelijk gebied aanpassen?***

Uit de bovenstaande afbeelding blijkt dat ook met het toepassen van de correctieafstanden van 25 meter en 12,5 meter, een deel van het plangebied nog steeds buiten het zoekgebied verstedelijking - kernen in landelijk gebied gelegen is. Om de onderhavige ontwikkeling inpasbaar te krijgen binnen de Verordening ruimte wordt derhalve om een wijziging van de begrenzing van het zoekgebied verstedelijking - kernen in landelijk gebied verzocht. Hierbij dient aangetoond te worden dat er sprake is van een beperkte afronding van een daadwerkelijke stedelijke ontwikkeling die tot een duidelijke verbetering van de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit leidt.

Zoals reeds gesteld blijkt uit de bovenstaande afbeelding dat een deel van het plangebied buiten het zoekgebied verstedelijking - kernen in landelijk gebied gelegen is. In het reeds bestaande zoekgebied is niet voldoende ruimte beschikbaar om de gewenste stedenbouwkundige kwaliteit (combinatie van woningtypen met een doorlopende verkeerslus en ruimte) in combinatie met het woningbouwprogramma te kunnen realiseren. Derhalve is er meer ruimte benodigd om tot een goede stedenbouwkundige afronding van de ontwikkeling te kunnen komen. Om deze reden wordt op basis van artikel 3.1 sub 5 Verordening ruimte 2012 het verzoek gedaan aan Gedeputeerde Staten tot een herbegrenzing zoekgebied verstedelijking - kernen in landelijk gebied.

***Toetsing aan voorwaarden die gelden voor stedelijke ontwikkeling in zoekgebied stedelijke ontwikkeling***

Uit het kaartbeeld stedelijke ontwikkeling van de Verordening ruimte blijkt dat er geen gebieden gelegen zijn in het bestaand stedelijk gebied waar een dergelijk woningbouwprogramma zoals in onderhavig plan aaneengesloten gerealiseerd kan worden. Derhalve is gezocht naar een locatie buiten het stedelijk gebied die hier wel geschikt voor is. Aangezien onderhavig plangebied deels gelegen is binnen zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling dat aangesloten is aan het bestaand stedelijk gebied wordt het plangebied beschouwd als een geschikt gebied om deze stedelijke ontwikkelingsmogelijkheid ter plaatse verder te ontplooiën. Hierbij is tevens gekeken naar het al dan niet aanwezig zijn van milieutechnische belemmeringen, ook hieruit is gebleken dat onderhavig plangebied geschikt is voor de ontwikkeling van woningbouw (zie ook hoofdstuk 4 van onderhavige toelichting). De stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van het plan is in hoofdstuk 2 van onderhavige toelichting aangegeven.

Belangrijk kernpunt van het beleid van de gemeente en van de provincie is zorgvuldig ruimtegebruik wat betekent dat zo veel mogelijk gebruik gemaakt wordt van de ruimtes binnen het bestaand stedelijk gebied of binnen de zoekgebieden.

Het bestaand stedelijk gebied van Galder is zeer compact. Er is nog ruimte voor toevoeging van slechts enkele woningen. Door koerswijzigingen in de plannen rondom de Leeuwerik zijn de bouw mogelijkheden voor woningen ter plaatse van die locatie komen te vervallen. Alleen de locatie van de school biedt nog mogelijkheden voor de bouw van ca. 2 tot 6 woningen. Verder is er in de kern hier en daar misschien toevoeging van een enkele woning mogelijk. Deze aantallen zijn onvoldoende om in de huidige vraag, momenteel 14 woningen voor een CPO groep Galder, en in de toekomstige (10-15 jaar) vraag naar woningen te kunnen voorzien. Er is daarom gezocht naar een locatie buiten het stedelijk gebied.

Een van de uitgangspunten bij de zoektocht naar een nieuwe locatie is dat de gemeente op een zo kort mogelijke termijn een nieuw woongebied wil ontwikkelen om in de huidige vraag van de CPO groep te kunnen voorzien. Derhalve is gezocht naar een locatie waar geen directe belemmeringen zijn vanuit beleidsmatig oogpunt en vanuit milieutechnisch oogpunt bezien.

In de Verordening ruimte is aan de westzijde van Galder een gebied aangewezen als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, zie onderstaande uitsnede van de beleidskaart van de Verordening ruimte 2012.

Voor het zoekgebied aan de Ballemanseweg wordt momenteel een bestemmingsplan-procedure doorlopen voor de realisatie van 8 ruimte voor ruimte woningen.

Het meest westelijk gelegen zoekgebied bij de Bouwerij is momenteel niet geschikt voor woningbouw vanwege de ligging van een siersmederij in het gebied en de aanwezigheid van twee kassencomplexen direct tegen het gebied aan. Het betreft tevens een zeer versnipperd gebied vanwege de aanwezige bestaande woningen. Het mogelijk maken van woningbouw in dit deel van het zoekgebied zal naar verwachting lang duren vanwege de milieutechnische belemmeringen waarvoor een oplossing gevonden moet worden. Daarnaast kan nu reeds gesteld worden dat de ontwikkeling van woningbouw hier financieel niet haalbaar is omdat:

- er drie bedrijven opgekocht dan wel verplaatst moeten worden om de milieubelemmeringen weg te nemen;
- er weinig ruimte is om te ontwikkelen;
- de te ontwikkelen ruimte erg versnipperd is;
- de CPO groep (voornamelijk bestaande uit starters) vooral behoefte heeft aan goedkope koopwoningen;
- er rekening gehouden dient te worden met eventuele planschadevergoedingen voor ca. 11 (vrijstaande) woningen.
- de gemeente dient bij het ontwikkelen van een nieuw woongebied bij een kleine kern als Galder rekening te houden met een lange ontwikkeltermijn vanwege een beperkte behoefte aan nieuwe woningen per jaar.

Het zoekgebied gelegen ten noorden van de Bouwerij, met uitzondering van het zoekgebied dat onderdeel uitmaakt van onderhavige plangebied, is in het bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen-Chaam 2010' aangewezen als 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden 2'. Deze gronden hebben tevens de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – natuurontwikkelingsgebied' en zijn onder andere bestemd voor behoud, herstel en ontwikkeling van de landschapswaarden in het algemeen en in het bijzonder voor natuurontwikkeling.

Tevens is een deel van deze gronden door Waterschap Brabantse Delta in het kader van de waterhuishouding in de Keur als beperkt beschermd gebied aangewezen, zie hiervoor het in de bijlagen opgenomen onderzoek van ingenieursbureau Inpijn-Blokpoel naar de waterhuishouding d.d. 21 januari 2013.

Evenals het meest westelijk gelegen gebied bij de Bouwerij heeft ook dit deel van het zoekgebied te maken met milieutechnische belemmeringen veroorzaakt door de aanwezigheid

van 2 kassencomplexen en een siersmederij in de directe omgeving. Het wegnemen van deze milieutechnische belemmeringen is financieel niet haalbaar. Woningbouw in dit deel van het zoekgebied is in verband met de gewenste natuurontwikkeling en het aanwezige beperkt beschermd gebied van de Keur in principe niet wenselijk.

Een gedeelte van onderhavig plangebied behoort tot het bestaand stedelijk gebied. Vanwege de gedeeltelijke ligging van onderhavig plangebied binnen het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling dat aansluit aan het bestaand stedelijk gebied, wordt het plangebied beschouwd als een geschikt gebied om deze stedelijke ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse verder te onderzoeken. Nader onderzoek heeft geleid tot de volgende resultaten:

- Er zijn geen milieutechnische belemmeringen aanwezig die woningbouw in onderhavig plangebied in de weg staan.
- Het plangebied heeft in het bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen-Chaam 2010' grotendeels de bestemming Agrarisch en deels de bestemming Wonen. De bestemmingen van het plangebied in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen-Chaam 2010' ziet in het geheel niet op natuurontwikkeling.
- De locatie biedt goede mogelijkheden voor een kwalitatief sterke landschappelijke inpassing. Er kan een relatie worden gelegd tussen het (agrarisch) landschap, het aanwezige bosgebied en het nieuw te ontwikkelen plan. In onderhavig plan wordt de zuidelijke rand van het woongebied gevormd door een brede groenzone. De groenzone vormt een overgang naar het omliggende agrarisch gebied en legt een verbinding tussen het bos aan de westzijde dat onderdeel vormt van de EHS en het bosperceel aan de zuidoostzijde.
- De ligging van het plangebied ten opzichte van de voorzieningen die bij De Leeuwerik gerealiseerd worden (een multifunctionele accommodatie waaronder een brede school) en aanwezig zijn (sportvelden/sportzaal) is erg gunstig. Ontwikkeling van woningen in onderhavig plangebied draagt tevens bij aan een meer ruimtelijke verankering van de voorzieningen bij de Leeuwerik aan de kern Galder.

De in de Verordening ruimte 2012 aangewezen zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling zijn dus voor een groot deel momenteel minder tot niet geschikt voor stedelijke ontwikkeling onder andere vanwege een reeds op handen zijnde ontwikkeling naar woningbouw, de aanwezige landschappelijke waarden of aanwezige milieubelemmeringen. Onderhavig plangebied is momenteel het meest geschikt voor de realisatie van een nieuw woongebied.

#### *Conclusie*

Aangezien het plangebied niet geheel onderdeel uitmaakt van het bestaand stedelijk gebied van Galder wordt bij de terinzagelegging van dit plan op basis van artikel 3.1 sub 5 van de Verordening ruimte 2012 het verzoek gedaan aan Gedeputeerde Staten tot herbegrenzing van het zoekgebied verstedelijking - kernen in landelijk gebied.

Tegen de voorgenomen aanvraag om herbegrenzing van de Verordening ruimte 2012 kan eenieder schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar maken aan de gemeenteraad van de gemeente Alphen-Chaam.

### Artikel 3.5: Regels voor 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 ruimtelijk overleg zijn gemaakt over de nieuwbouw van woningen.

#### *Beoordeling*

In paragraaf 3.3.2 wordt de nodige aandacht besteed aan de relatie van het bouwprogramma ten opzichte van het woningvraagstuk.

### Artikel 4.2: Bescherming van de ecologische hoofdstructuur (EHS)

#### *Toetsingskader*

Een ruimtelijk plan dat is gelegen buiten de ecologische hoofdstructuur en dat leidt tot een aantasting van de ecologische waarden en kenmerken van de ecologische hoofdstructuur, sterkt er toe dat de negatieve effecten waar mogelijk worden beperkt en de overblijvende, negatieve effecten worden gecompenseerd waarbij wordt voldaan wordt aan de regels inzake het compenseren.

#### *Beoordeling*

Het onderhavige plan grenst aan de westzijde aan de EHS. De woningen in dit gedeelte van het plangebied worden met de achtertuinen tegen de grens van de EHS gerealiseerd. Op deze manier is er geen sprake van (verlichte) openbare ruimtes tegen de EHS waardoor er ook geen toegang is vanuit het plangebied tot de EHS. Dit komt de ter plaatse aanwezige flora en fauna ten goede. In het kader van onderhavig plan is een flora en faunaonderzoek uitgevoerd waarin de invloed van onderhavig plan op de aangrenzende EHS onderzocht is. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat er geen sprake is van een negatieve invloed vanuit het plangebied op de EHS en de aanwezige flora en fauna niet verstoord wordt. Tevens voorziet de aanleg van de groenzone aan de zuidzijde van het plangebied voor een landschappelijke inpassing van het plan en een verbinding tussen het EHS-bos en het bosperceel ten zuidoosten van het plangebied.

#### *Conclusie*

De ontwikkeling van het plangebied zorgt niet voor aantasting van de ecologische hoofdstructuur, waardoor er geen compensatiemaatregelen hoeven te worden getroffen.

### Artikel 8: Agrarisch gebied

De in het onderhavige plan mogelijk gemaakte ruimtelijke ontwikkeling zorgt er voor dat het behoud van het plangebied als agrarisch gebied niet langer zinvol is. Derhalve wordt het agrarisch gebied herbegrensd. Het doorlopen van deze procedure gaat in samenhang met de procedure tot vergroting van het zoekgebied verstedelijking - kernen in landelijk gebied als bedoeld in artikel 3.1 lid 5 van de Verordening ruimte 2012.

### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### 3.3.1 Structuurvisie Plus Alphen-Chaam, 2001

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.

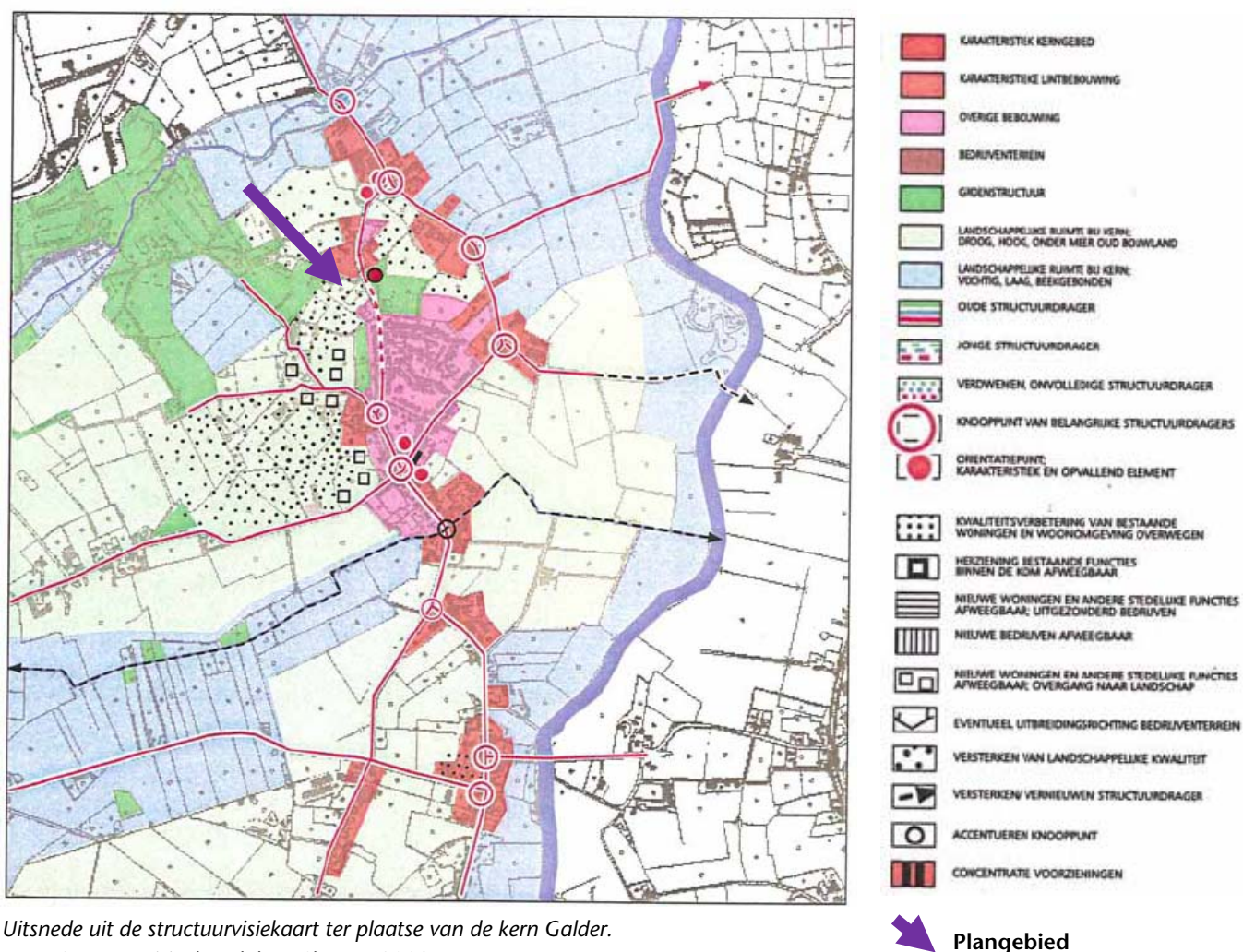
Specifiek voor Galder wordt in de Structuurvisie Plus stil gestaan bij een dreigende terugloop van het voorzieningenniveau en daarmee de leefbaarheid in de kern. In de structuurvisie wordt aangegeven dat de nieuwe ontwikkelingen zoveel mogelijk dienen plaats te vinden binnen de beschikbare ruimte binnen 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.

Het plangebied is gelegen buiten de dorpskern in de landschappelijke ruimte bij de kern. De gronden ten zuiden van het plangebied zijn aangewezen als gronden waar de ontwikkeling nieuwe woningen afweegbaar zijn. De ontwikkeling van deze gronden is tot op heden niet tot stand gekomen, mede omdat er met de ligging van diverse bedrijven milieutechnische belemmeringen zijn. Derhalve zijn deze gronden ook niet meer opgenomen in bijvoorbeeld de gemeentelijke Structuurvisie Wonen. Om deze reden kiest de gemeente er voor om de gronden in het plangebied aan te wijzen als nieuw te ontwikkelen gebied, in plaats van de zuidelijk gelegen gronden. Een andere reden hiervoor is dat aan de overzijde van het plangebied (aan de Sint Jacobstraat) de ontwikkeling van een dorps huis gepland is. Hier komen diverse centrale voorzieningen voor het dorp. Onderhavig plangebied is nabij deze voorzieningen gelegen waardoor de locatie geschikt is voor woningbouw. Ter plaatse van het plangebied kunnen in ieder geval ook de geplande woningen die zijn komen te vervallen aan de Verlengde Bosakker, gerealiseerd worden.

Onderhavig plan wordt zodanig landschappelijk ingepast dat zo veel mogelijk aansluiting gezocht wordt bij de bestaande landschappelijke structuren ter plaatse.





Uitsnede uit de structuurvisiekaart ter plaatse van de kern Galder.

Bron: StructuurvisiePlus Alphen-Chaam, 2001

### 3.3.2 Structuurvisie Wonen, 2011

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.

De groei van het aantal inwoners in de gemeente neemt af en vanaf 2015 zal de gemeente te maken krijgen met een krimpend aantal inwoners. Voor de huishoudens ligt dit omslagpunt rond 2030. Het aantal benodigde extra woningen, de benodigde netto woningbouw, bedraagt tot 2020 circa 30 tot 45 per jaar. Daarna neemt dit aantal af. Het huidige bouwprogramma omvat tot 2016 gemiddeld 65 woningen per jaar en overstijgt hiermee de verwachte ontwikkeling.

De gemeente kiest ervoor het huidige bouwprogramma tot 2012 grotendeels te handhaven (ca. 65 woningen per jaar). Dit is meer dan de geprognosticeerde behoefte, maar daarmee wordt een inhaalslag gemaakt voor het deels achterblijven van de bouwproductie in de

afgelopen jaren. Na 2012 wordt het bouwprogramma aangepast aan de behoefte. Dit betekent dat er dan minder woningen per jaar worden toegevoegd (ca. 30 woningen per jaar). Hiervoor zijn een aantal woningbouwlocaties geschrapt of uitgesteld tot na 2016.

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.

Daarnaast zet de gemeente in op duurzaamheid, een aantrekkelijke woonomgeving, bedrijvigheid en voorzieningen om de negatieve gevolgen van krimp zover mogelijk tegen te gaan. Eén van de speerpunten op het gebied van kwaliteit en duurzaamheid is het stimuleren (niet financieel) van het renoveren van bestaande woningen op een duurzame manier.

Op 1 maart 2012 heeft de gemeenteraad van de gemeente Alphen-Chaam een krediet gevoteerd voor de aankoop van een nieuw woongebied in Galder. De reden waarom de gemeente op deze locatie wil gaan ontwikkelen heeft onder andere te maken met de koerswijziging in de plannen rondom de Leeuwerik. Door planwijzigingen zijn de bouw mogelijkheden voor woningen ter plaatse van die locatie niet meer mogelijk. Tevens is de locatie Verlengde Bosakker (nog opgenomen in de Structuurvisie Wonen uit 2011) op twee woningen na, geheel komen te vervallen. Uit de Structuurvisie Wonen blijkt echter ook dat er na 2016 geen woningbouwlocaties meer voorhanden zijn in Galder. Om in te kunnen spelen op de huidige en toekomstige vraag naar woningen in Galder is de gemeente dan ook genoodzaakt om in de omgeving van Galder ruimte te creëren voor woningbouwontwikkeling. Onderhavig plangebied is hiervoor als meest geschikt bevonden.

Door over een langere periode de bouw woningen in verschillende woningtypen mogelijk te maken wil de gemeente inspelen op het woningvraagstuk dat er ligt binnen de gemeente en in het bijzonder Galder. De nieuwe woningen dienen te voorzien in de behoefte aan onder andere starterswoningen. Tevens worden met de ontwikkeling van het plangebied ook de doorstroommogelijkheden binnen Galder vergroot. Door ook ruimte te bieden voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) wordt de diversiteit aan woningen en het draagvlak van het ontwikkelingsgebied vergroot.

### 3.3.3 Cittaslow - certificering

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 gemeente 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 gemeente. 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 in 2012 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. 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 gemeente Nederland.



## 4 Planologisch relevante aspecten

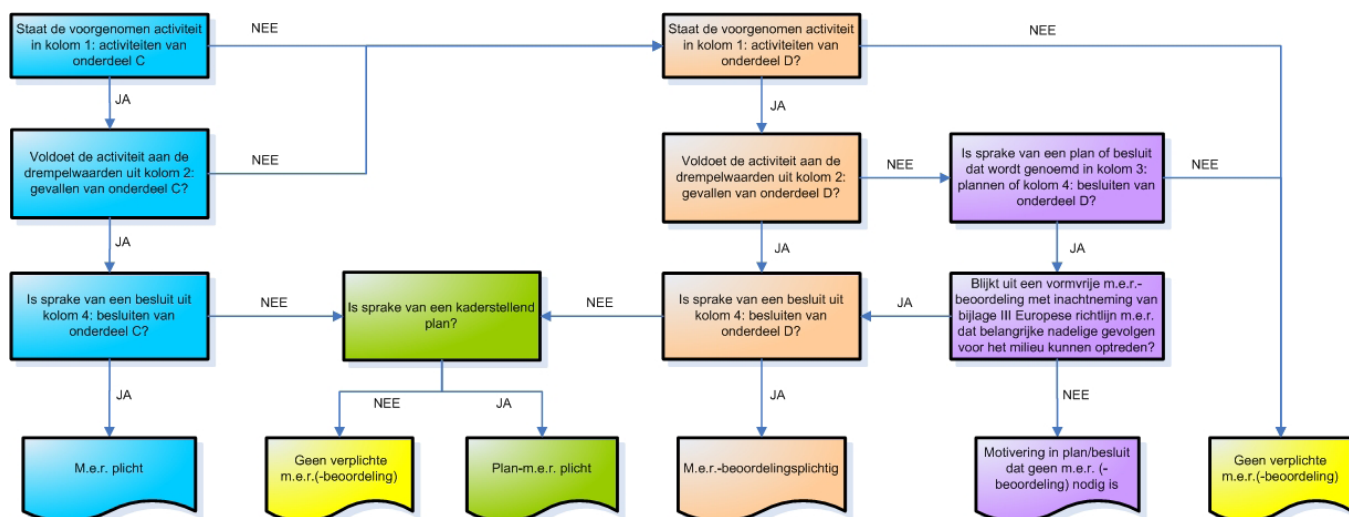
### 4.1 Algemeen

Ten behoeve van de voorgenomen realisatie van het beoogde plan aan de Sint Jacobsstraat dient conform art. 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening onderzoek te worden gepleegd naar een aantal uitvoeringsaspecten. Met het plan wordt aangesloten op de al gerealiseerde ruimtelijke en functionele structuur, zoals de ontsluitingsstructuur, groenstructuur en de waterhuishouding. In hoofdstuk 2 zijn deze in hun samenhang toegelicht.

### 4.2 Besluit milieueffectrapportage

#### Toetsingskader

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. (Hv) 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 gebied (lijst A) ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij relatief 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 relatief 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

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

Stap 1: Staat de voorgenomen activiteit in kolom1: activiteiten van onderdeel C?

De activiteiten die plaats gaan vinden in de nieuwe ontwikkeling, worden niet genoemd in onderdeel C van de bijlage van het Besluit m.e.r.

Stap 2: Staat de voorgenomen activiteit in kolom1: activiteiten van onderdeel D?

In het plangebied worden woningen 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 nabij de EHS gelegen is. Middels een flora en faunaonderzoek is aangetoond dat er geen nadelige gevolgen zijn voor de EHS door toedoen van onderhavig plan. Verder is het plangebied niet gelegen in of nabij een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied dat van externe werking 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 of een Bèlvéderegebied. En is er geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied. 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.

### 4.3 Wegverkeerslawaai

#### Toetsingkader

Ingevolge artikel 74 Wgh (Wet geluidhinder) zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt en woonerven. Voor gezoneerde wegen geldt een grenswaarde van 48 dB. Om te bepalen of er een ontheffing met betrekking tot wegverkeerslawaai nodig is moet er gekeken worden naar een tweetal mogelijke bronnen van verkeerslawaai;

1. de wegen rondom het plangebied;
2. de aan te leggen wegen binnen het plangebied.

Op grond van artikel 74 eerste lid van de Wet geluidhinder bevindt zich aan weerszijden van wegen een zone, waarbinnen een akoestisch onderzoek noodzakelijk is naar de geluidsbelasting op gevels van woningen vanwege de weg.

#### Beoordeling

Onderhavig plan betreft de ontwikkeling van gevoelige functies in de vorm van woningen ten westen van de Sint Jacobsstraat. Ter plaatse is een maximum snelheid van 30 km/u van kracht. Voor de ontwikkeling van gevoelige functies nabij wegen met een dergelijk snelheidsregime is geen onderzoeksplicht. Ten aanzien van het aspect wegverkeerslawaai zijn derhalve geen belemmeringen.

#### Conclusie

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

### 4.4 Externe veiligheid

#### Toetsingskader

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals bijvoorbeeld omwonenden. Bij ruimtelijke plannen dient aandacht te worden besteed aan de vraag of er risicovolle activiteiten in en/of nabij het plangebied aanwezig zijn c.q. komen en zo ja, of er sprake is van een toelaatbaar risico.

Het veiligheidsbeleid in Nederland is gebaseerd op een tweetal begrippen, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat, één persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handeling van gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. De risico's worden weergegeven in PR risicocontouren. Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van een transportroute of een inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval.



Veiligheidsafstanden

Risicocontour 10-6/ir



Maatregelzone kernenergie



Veiligheidsafstand vuurwerk



Professional vuurwerk

Consumentenvuurwerk

Zone 1 vliegveld



Zone defensie



Zone A



Zone B



Zone C

Ongevallen gevaarlijke stoffen

Inrichtingen

LPG

Opslag

Ammoniak

Emplacement

Vervoer

Vuurwerk

Nucleair

Ontpofbare stoffen

Defensie

Overig

BRZO



Transport

Weg



Spoorweg



Waterweg



Buisleiding



*Uitsnede risicoatlas*

In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde kan gezien worden als een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag gemotiveerd wordt met een verantwoordingsverplichting.

Het beleid inzake externe veiligheid is gericht op de beheersing van risico's voor de omgeving met betrekking tot:

1. het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
2. het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen, wegen en spoorwegen);
3. het gebruik van luchthavens.

#### Ad. 1 Inrichtingen

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Dit besluit heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

#### Ad. 2 Transport

Het vervoer van gevaarlijke stoffen leidt tot risico's voor de omgeving. Er is daarom beleid opgesteld om te komen tot een afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving. Dit beleidskader wordt gevormd door de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (cRvgs van 22 december 2009) en de Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (nota Rnvgs). De circulaire is een operationalisering en verduidelijking van het beleid uit de nota.

In 2006 is de Nota Vervoer Gevaarlijke Stoffen (NVGS) uitgebracht waarin een beleidsvernieuwing op het thema vervoer van gevaarlijke stoffen is gepresenteerd als uitwerking van de Nota Mobiliteit. Het nieuwe beleid is onder andere gericht op het verminderen van de spanning tussen belangen op het gebied van veiligheid, ruimtelijke ontwikkeling en vervoer. Die vermindering moet plaatsvinden door het wettelijk vastleggen van een Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. Op het Basisnet wordt een gebruiksruimte voor het vervoer vastgesteld en langs het Basisnet worden veiligheidszones vastgelegd (ruimtelijke ordening). In het Basisnet worden de rijkswegen opgenomen.

Per 1 januari 2011 vigeert tevens het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). Bij het vaststellen van de externe veiligheidscontouren rondom buisleidingen zijn twee waarden van belang, het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het Besluit externe veiligheid buisleidingen stelt op basis van deze twee risico's een basisveiligheidsniveau vast.

De wetgeving omtrent vervoer van gevaarlijke stoffen is sterk in ontwikkeling. Momenteel dient er bij toetsing, aansluiting te worden gezocht bij de cRvgs. Om een toekomst vast transportnetwerk te realiseren waarin ruimtelijke ontwikkeling en transport van gevaarlijke stoffen goed op elkaar zijn afgestemd is het Basisnet in ontwikkeling. In het Basisnet wordt voor de modaliteiten spoor, weg en water nieuwe kaders gesteld aan de manier waarop er omgegaan moet worden met het vervoer van gevaarlijke stoffen. De gegevens bestaan uit tabellen en

kaarten waarop een vastgestelde stroom van gevaarlijke goederen mogen worden getransporteerd.

Voor de modaliteiten weg en water zijn de gegevens reeds vastgesteld en gekoppeld aan de cRvgs waarmee het een juridische status heeft verworven. Het Basisnet spoor is inmiddels vastgesteld echter niet opgenomen en de cRvgs ontbeert daarmee een wettelijk toetsingskader. Omdat het wettelijk niet getoetst kan worden kunnen de tabellen niet worden gehanteerd in berekeningen en is vooruitlopen op toekomstige wetgeving niet mogelijk.

De nieuwe wetgeving, die momenteel als concept klaar is, zal in de loop van 2012 de circulaire gaan vervangen. In dit besluit transportroutes gevaarlijke stoffen (Btev) worden de tabellen uit het Basisnet (weg spoor en water) als bijlagen opgenomen. Hiermee wordt voorzien in een nieuw toetsingskader voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg het water en het spoor.

#### Ad. 3 Luchthavens

Vastgesteld dient te worden of bebouwing in het plangebied gelegen is binnen verstoringszones van vliegvelden.

#### Beoordeling

Om eventuele belemmeringen op het gebied van externe veiligheid in beeld te brengen is de Brabantse risicokaart geraadpleegd. De kaart wordt door de provincie Noord-Brabant en al haar gemeenten gebruikt om informatie te verschaffen over risico's in Noord-Brabant.

Ten aanzien van het deelaspect inrichtingen kan geconcludeerd worden dat in de omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen aanwezig zijn.

Ten aanzien van het deelaspect transport kan worden geconcludeerd dat er geen transportroutes in de omgeving zijn die een belemmering vormen. Ook is het plangebied niet gelegen nabij buisleidingen. De leidingen die ten zuiden van Galder gelegen zijn, bevinden zich op ruim 650 meter van de zuidelijke grens van het plangebied. Tot slot is het plangebied niet gelegen nabij een luchthavens waarvandaan een verstoringsgebied van kracht is.

#### Conclusie

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

## 4.5 Waterhuishouding

### Toetsingskader

#### *Rijk*

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.

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. De Nederlandse regering heeft invulling aan de KRW gegeven middels de Waterwet, die in werking is getreden op 22 december 2009. De Waterwet regelt het beheer van het oppervlakte- en grondwater en verbeterd ook de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening. De visies met betrekking tot het waterbeleid worden door de verschillende bestuurslagen in diverse plannen beschreven. Het Rijk stelt een Nationaal Waterplan op, de provincies maken Regionale Waterplannen en de Waterschappen leggen hun visie vast in de Waterbeheerplannen.

Het Nationaal Waterplan 2009 – 2015 (NWP) is het rijksplan voor het Nederlandse waterbeleid. In het NWP zijn de maatregelen beschreven die in de periode van 2009 – 2015 genomen moeten worden om Nederland veilig en leefbaar te houden, de kansen die water biedt te benutten en om te komen tot een duurzaam waterbeheer. De taak aan de provincies is om deze visie en streefbeelden door te vertalen naar de Regionale Waterplannen.

#### *Provincie*

Het beleid van de provincie Noord-Brabant richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant is sinds 1 oktober 2010 in werking getreden. In de structuurvisie komen over het onderwerp water de volgende aspecten aan bod:

- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem; Bij toekomstige ontwikkelingen in stad en land wil de provincie dat het patroon van beken en kreken beter beleefbaar wordt. Daarnaast worden water-, natuur- en recreatieve ontwikkelingen in de toekomst beter afgestemd op de samenbindende waterstructuur en het systeem wordt meer ingericht op de gevolgen van klimaatverandering. De ecologische hoofdstructuur wordt versterkt door meer verbinding te maken tussen het natuursysteem en het watersysteem. Positieve gevolgen hiervan zijn o.a. een verbetering van de natuurgebieden, de biodiversiteit en de landschappelijke en recreatieve kwaliteit van Noord-Brabant.

- Een betere waterveiligheid door preventie; Er wordt getracht de watervoerende capaciteit van het winterbed te vergroten in combinatie met het concept van een doorbraakvrije dijk, om zo de waterveiligheid preventief te verbeteren. Daarnaast zal er op lange termijn een aantal gebieden gereserveerd worden voor de verruiming van de grote rivieren.
- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding; De provincie gaat ervan uit dat de wateroverlast in de regionale watersystemen in 2015 grotendeels aangepakt is, waarbij de trits 'vasthouden, bergen en afvoeren' als uitgangspunt geldt. Daarnaast ziet de provincie kansen om met behulp van brongebieden de natuur te ontwikkelen en droogte te bestrijden.

De watertoets en de wijze waarop de provincie daar mee omgaat is beschreven in het Provinciaal Water Plan (PWP). Provinciale Staten hebben op 20 november 2009 het Provinciaal Waterplan 2010 – 2015 'Waar water werkt en leeft' vastgesteld. Het doel van dit plan is dat het water bijdraagt aan een gezonde omgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Gemeenten en waterschappen dienen hun waterbeleid te baseren op de uitgangspunten die de provincie in hun PWP stelt.

#### *Waterschap Brabantse Delta*

In december 2009 is door het waterschap het "Waterbeheerplan Brabantse Delta 2010-2015" vastgesteld. Het waterbeheerplan is onderdeel van een drieluik. Voor dezelfde periode 2010-2015 brengt het rijk het Nationale Waterplan uit en de provincie het Provinciale Waterhuishoudingsplan. De drie waterplannen zijn gelijktijdig opgesteld en sluiten inhoudelijk op elkaar aan. De doelen en ingrepen die in het waterbeheerplan van het waterschap staan, dragen bij aan de doelen van het nationale en provinciale plan. Het provinciale waterplan geeft de meest concrete kaders. Hierin staat bijvoorbeeld welke waterhuishoudkundige functies de verschillende waterlopen vervullen en welke ecologische doelen voor de oppervlaktewateren gelden.

Naast het Waterbeheerplan Brabantse Delta 2010-2015 is ook de Keur waterschap Brabantse Delta van het waterschap van toepassing. Hiervoor geldt dat voor elke vorm van wateraanvoer, waterafvoer, lozing of onttrekking een keurvergunning noodzakelijk is.

Uit de bijgevoegde afbeelding blijkt dat het plangebied nabij een volledig beschermd gebied en een beperkt beschermd



*Uitsnede kaart beschermingszones*

gebied gelegen is. Volledig beschermde gebieden hebben binnen de keur een beschermde status waardoor bepalingen handelingen zonder een (water)vergunning uitgevoerd kunnen worden. Aangezien onderhavig plangebied geen onderdeel uitmaakt van een volledig beschermt gebied zijn er geen directe vergunningsplichten voor onderhavig plan. Vanuit de beperkt beschermde gebieden gelden geen verplichting tot (water)vergunningen.

Voor het opstellen van een waterparagraaf heeft het waterschap Brabantse Delta een 'checklist Watertoets' opgesteld. Deze is opgenomen in het door het waterschap opgestelde document 'Op weg met het waterschap' (januari 2010). In het geval van Bestemmingsplannen geldt daarnaast de bijlage 'Aandachtspunten voor de toetsing van plankaart en voorschriften'. Alle in de checklist en bijlage genoemde aspecten zijn beoordeeld en afgewogen en indien relevant beschreven.

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 rioelstelsel in de omgeving, verder voert het Waterschap Brabantse Delta het volgende beleid:

1. Afgekoppeld verhard oppervlak nieuwe bouwplan groter dan 2000 m<sup>2</sup> "Waterneutraal" bouwen;
2. Afgekoppeld verhard oppervlak nieuwe bouwplan kleiner dan 2000 m<sup>2</sup> geoorloofd direct af te voeren op het oppervlaktewater of op het in de omgeving aanwezige bestaande rioelstelsel.

#### Beoordeling

Door Inpijn-Blokpoel is in oktober 2012 een watertoets uitgevoerd.

#### *Mogelijke infiltratiesystemen*

De mogelijkheden voor infiltratie zijn globaal als volgt samen te vatten:

1. Open bestrating: een systeem waarbij het afgekoppeld hemelwater via een doorlatende bestrating wordt geborgen en geïnfiltreerd binnen de wegfundering. Een voorbeeld hiervan is het systeem Aquaflo. Het terrein is hiervoor geschikt; wel zal de humushoudende laag moeten worden weggegraven, voordat het oppervlakkige infiltratiesysteem wordt aangebracht.
2. infiltratie in de ondiepe ondergrond. Hierbij valt te denken aan b.v. infiltratie via een greppel, open vijver, wadi, kratten, infiltratiekoffers en/of infiltratierool. Uitgaande van een toekomstig maaiveld van ca. 7,3 m+ NAP is de dikte van de onverzadigde laag boven het gemiddeld hoogste grondwaterniveau ca. 2,5 meter. In dit traject zal het systeem gerealiseerd moeten worden. De mogelijkheden worden dus beperkt tot ondiep aangelegde systemen zoals b.v. een greppel, vijver of wadi.
3. infiltratie naar de dieper ondergrond. Dit kan middels grindpalen, diepe putten, etc. naar de diepere zand- en/of zandgrindlagen. Deze infiltratiemethodiek wordt niet effectief geacht, omdat het grondwater relatief ondiep te verwachten is.

#### *Randvoorwaarden en dimensionering*

Voor de dimensionering van een infiltratiesysteem worden in de "Beleidsregels hydraulische rand-voorwaarden 2009" door het Waterschap Brabantse Delta eisen gesteld waaraan een

bergings- en infiltratievoorziening moet voldoen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de (vrij afwaterende) zandgronden en de (peilbeheerste) kleigebieden.

Voor de zandgebieden wordt gerekend met een toegestane landbouwkundige afvoer van 0,67 l/s/ha of 5,8 mm/d, die niet mag worden overschreden. De omvang van de afstroming dient voorts te verlopen conform de regenduurlijn  $T=10+10\%$ . De toegestane afvoer vanuit het gebied is gemaximeerd op 116 m<sup>3</sup>/ha/dag voor de zandgronden en op 288 m<sup>3</sup>/ha/dag voor de kleigebieden.

Voor de bepaling van de capaciteit van de retentie- en infiltratievoorziening wordt uitgegaan van een totaal aan verhard oppervlak van 9.600 m<sup>2</sup>

Voor zowel een wadi als een vijver wordt gerekend met uitsluitend infiltratie via het bodemoppervlak. Eventuele afvoer naar het oppervlakkige afwateringssysteem (greppels en sloten) wordt buiten beschouwing gelaten. Binnen de voorziening mag de waterstand bij een ontwerpbui  $T=10+10\%$  met 30 cm stijgen. Bij een ontwerpbui  $T=100+10\%$  mag geen wateroverlast naar de omgeving optreden. Dit houdt in dat de waterstand maximaal tot maaiveld mag stijgen. Uitgaande van een waakhoogte van 10 cm betekent dit een maximale bergende diepte van 40 cm.

Voor een wadi wordt uitgegaan van een taludhelling van 1:3, voor een vijver bedraagt deze 1:2. Op basis van de bovenstaande randvoorwaarden is de grootte van het grondvlak van een wadi of vijver bepaald bij een ontwerpbui  $T=10+10\%$  en getoetst aan een ontwerpbui  $T=100+10\%$ . Het benodigde bodemoppervlak van het systeem is aangegeven in onderstaande tabel. De inhoud van het systeem is bepaald met behulp van de formule voor een afgeknotte piramide met willekeurig grondvlak. In de laatste kolom is de verhouding tussen de berekende afmetingen bij beide ontwerpbuizen aangegeven; om een ontwerpbui  $T=100+10\%$  volledig te kunnen verwerken is een 20% groter oppervlak nodig dan bij een ontwerpbui  $T=10+10\%$ .

#### *Inpassing*

Aan de zuidzijde van het plangebied is ruimte gereserveerd voor groen en water. De oppervlakte van dit terreingedeelte bedraagt 3.771 m<sup>2</sup>. De benodigde ruimte voor een wadi of vijver kan hier zonder problemen worden gerealiseerd.

#### WADI

Bij een wadi wordt rekening gehouden met een talud van 1:3 dan is het ruimtebeslag voor een wadi, uitgaande van een ontwerpbui  $T=100+10\%$ , ter hoogte van de insteek aan maaiveld circa 1.060 m<sup>2</sup>. Bij een totale diepte van 0,40 m bevindt de bodem van de wadi zich, bij een toekomstig maaiveldniveau van ca. 7,3 m+ NAP, op een niveau van 6,90 m+ NAP of op 6,20 m NAP uitgaande van het laagst gemeten maaiveldniveau in de huidige situatie. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de eis dat de bodem van de voorziening ten minste 0,70 m boven de (huidige) GHG moet liggen.

#### VIJVER

Bij een vijver met taluds 1:2 bedraagt het ruimtebeslag ter hoogte van de insteek aan maaiveld circa 1.030 m<sup>2</sup>. Voor het vaste waterpeil gelden daarbij dezelfde waarden als voor de bodem van de wadi.

Een vijver dient echter permanent watervoerend te zijn, waarvoor veelal een minimale waterdiepte van 0,50 m wordt aangehouden, de totale diepte van de vijver bedraagt dan minimaal 0,90 m. In dat geval ligt de bodem van de vijver op een niveau van 6,40 m+ NAP, uitgaande van een toekomstig maaiveldniveau van ca. 7,3 m+ NAP, of op 5,80 m+ NAP uitgaande van het laagst gemeten maaiveldniveau in de huidige situatie. Daarmee ligt de bodem van de vijver ruimschoots boven de huidige GHG en zal zonder aanvullende maatregelen de vijver door inzijging naar het grondwater droogvallen.

Om droogval te voorkomen dient de bodem van de vijver dieper te liggen dan de GLG. Wordt van dezelfde minimale waterdiepte uitgegaan dan dient de bodem van de vijver te worden aangelegd op een niveau van 3,50 m+ NAP, circa 3,80 m beneden het toekomstige maaiveldniveau. Hierdoor wordt het totale ruimtebeslag ter hoogte van de insteek aan maaiveld, bij overigens gelijk blijvende randvoorwaarden, circa 1.700 m<sup>2</sup>.

Gezien bovenstaande wordt geadviseerd de infiltratievoorziening in te richten als wadi.

#### Conclusie

Aan het bovenstaande advies ten aanzien van de realisatie van een Wadi wordt invulling gegeven. Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect water geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

## **4.6 Bedrijven en milieuzonering**

#### Toetsingskader

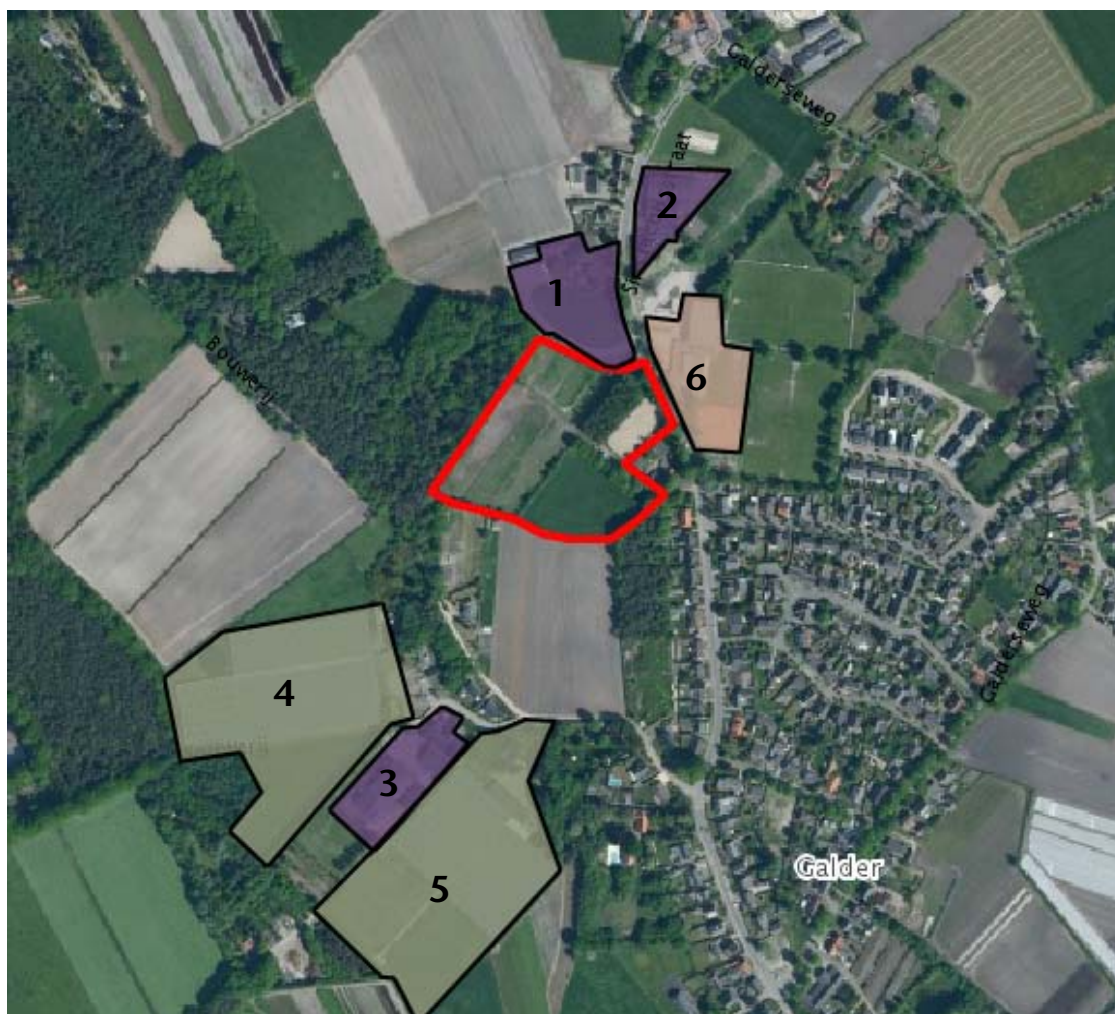
Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-brochure) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen).

#### Beoordeling

Onderhavig plan betreft de ontwikkeling van woningen aan de westzijde van de dorpskern. In de naaste omgeving van het plangebied zijn een drietal noemenswaardige niet-agrarische bedrijven gelegen. Twee bedrijven zijn gelegen aan de Sint Jacobsstraat en betreffen een tomatenhakenwikkelbedrijf (1) en een verkoop-, verhuur-, en onderhoudsbedrijf van tuin-, en park machines (2). Het derde bedrijf is gevestigd aan de Bouwerij (3). Dit betreft een siersmederij.

Tevens zijn in de naaste omgeving een tweetal tuinbouwbedrijven (4 en 5) te vinden. Deze bedrijven zijn beide gevestigd aan de Bouwerij. Aan de overzijde van de Sint Jacobsstraat is tevens een dorps huis (6) gelegen.

Het tomatenhakenwikkelbedrijf (1) is een zeer specifieke vorm van bedrijvigheid die binnen de VNG-brochure toe te wijzen aan de categorie dienstverlening ten behoeve van landbouw (sbi-code 2008; 014). Het betreft een kleinschalig bedrijf waar de volledige bedrijvigheid in pandig plaats vindt. Het betreffende bedrijfspand is gelegen op circa 75 meter van de noordelijke plangrens van onderhavig plangebied. Voor bedrijven met een kleiner oppervlak dan 500 m<sup>2</sup>, zoals ook in dit geval, geldt een hindercontour van 30 meter. Het ter plaatse geldende bouwvlak is op 40 meter gelegen van de eerder genoemde plangrens van het plangebied. De te bouwen woningen komen echter nog circa 3 meter verder naar achteren op de percelen te liggen. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde hinderafstand van 30 meter uit de VNG-brochure. Op dit bedrijf vinden beperkt werkzaamheden plaats die hinder veroorzaken naar de omgeving. Er zijn weinig verkeersbewegingen die overdag tijdens werkdagen plaatsvinden. Derhalve wordt de afstand als afdoende beschouwt om eventuele hinder naar de toekomstige woningbouw toe, te voorkomen.



*De omliggende bedrijven ten opzichte van onderhavig plangebied*

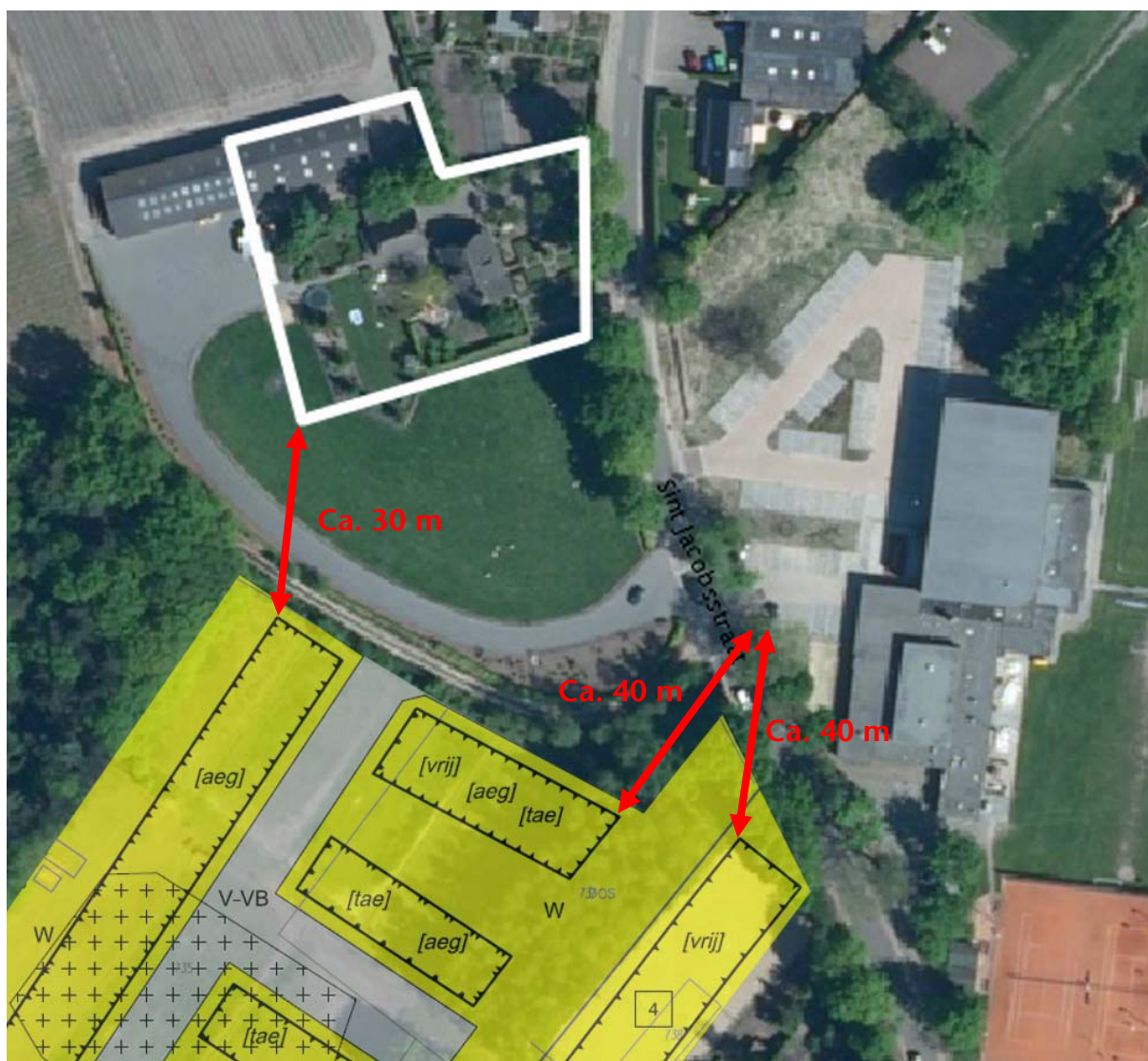
De bedrijfsmatige activiteiten die mogen plaats vinden op de bedrijfslocatie die verder naar het noorden is gelegen (2), dient op basis van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Kom Galder 2008" niet meer te bedragen dan milieucategorie 2. Op basis van de VNG-brochure geldt voor dit soort bedrijven een maximale hindercontour van maximaal 30 meter. Het



betreffende bedrijf is gelegen op circa 70 meter van de noordelijke plangrens van het plangebied en vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

De siersmederij (3) betreft een bedrijf dat op basis van de VNG-brochure een hindercontour heeft van 50 meter (sbi-code 2008; 255, 331, milieucategorie 3.1). Dit bedrijf is op circa 170 meter gelegen van de zuidelijke plangrens en vormt derhalve geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

De tuinbouwbedrijven betreffen een bloemenkwekerij (4) en een aubergine kwekerij (5), beide bedrijven vallen hierdoor binnen de VNG-brochure onder tuinbouwbedrijven (sbi-code 2008; 011, 012, 013, 016) en hebben op basis hiervan een hindercontour van 30 meter. De bedrijven zijn respectievelijk op circa 100 meter (4) en circa 160 meter (5) van de zuidelijke plangrens van het plangebied gelegen en vormen derhalve geen belemmering.



Afstanden te bouwen woningen ten opzichte van het tomatenhakewikkelbedrijf en het parkeerterrein van de sporthal

Ten aanzien van het dorps huis kan worden gesteld dat deze onder een combinatie valt van de sbi-codes 2008; 94991 (buurt- en clubhuizen) en 931 (sporthallen). De maximale afstand voor deze combinatie vloeit voort uit de functie van sporthal en betreft 50 meter voor het aspect geluid. In de hal vinden alleen sportactiviteiten plaats. Vanuit de hal is enkel sprake van gedempt stemgeluid van bezoekers in de hal. Het overige geluid zal geproduceerd worden door het komen en gaan van bezoekers met personenauto's. Het grote parkeerterrein van de sportvoorzieningen is op circa 40 meter gelegen van de voorgevels van de dichtsbijgelegen nieuw te bouwen woningen.

#### Conclusie

Vanuit de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' zijn er geen belemmeringen ten aanzien van onderhavig plan.

## 4.7 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.

De Wet luchtkwaliteit maakt onderdeel uit van de Wet milieubeheer en bevat grenswaarden voor luchtkwaliteit. Conform de richtlijn van de EU gelden de grenswaarden voor de buitenlucht voor het gehele grondgebied van de lidstaten, met uitzondering van de werkplek. De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (mr) die gelijktijdig met de Wet luchtkwaliteit in werking treden.

De luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe Wet luchtkwaliteit geen belemmering voor een ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

In de Algemene Maatregel van Bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd, die betrekking hebben op het begrip NIBM. De EU heeft medio 2009 derogatie verleend waarmee het NSL inwerking is getreden. De NIBM norm is daarbij opgeschoven naar 3% van de grenswaarde voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>. De norm voor fijnstof (PM<sub>10</sub>) moet in 2011 gehaald zijn en de norm voor NO<sub>2</sub> uiterlijk 1 januari 2015.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, infrastructuur, kantoor- en woningbouwlocaties en activiteiten of handelingen) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder



toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook indien aannemelijk gemaakt kan worden dat een gepland project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven. De wettelijke ondergrens voor onderzoek bedraagt de bouw van 1500 woningen.

#### Beoordeling

Onderhavig plan betreft de realisatie van maximaal 40 woningen. In vergelijking met de realisatie van 1500 woningen kan worden gesteld dat onderhavig plan in een niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

#### Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het besluit NIBM geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

### **4.8 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

Door Econsultancy is in september 2012 een quickscan flora en fauna uitgevoerd.

#### Gebiedsbescherming en ligging nabij de EHS

Initiatiefnemers van ingrepen binnen de EHS dienen de effecten van de ingreep op kernkwaliteiten en omgevingscondities te onderzoeken. Het plangebied zelf behoort niet tot de Ecologische Hoofdstructuur. Doordat het ten westen gelegen bosperceel, dat is aangemerkt als EHS (multifunctioneel bos), in privé-eigendom is, zal hier geen toename van menselijke activiteiten optreden. Daarbij komt de grens van het bosperceel te liggen aan "groene" achtertuinen, waardoor de randzone van het bosperceel relatief rustig blijft.

Verder blijft het betreffende bosperceel via de nieuwe groencorridor aan de zuidzijde van het plangebied bereikbaar voor dieren. Daarnaast zullen er in dit bosperceel op basis van het aanwezige habitat, het ontbreken van sporen en het huidige gebruik geen soorten voorkomen die door de voorgenomen plannen dusdanig zouden kunnen worden verstoord, waardoor er sprake zou zijn van een overtreding van de Flora- en faunawet. Op basis van bovenstaande zullen de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS derhalve niet worden aangetast door de voorgenomen plannen binnen het plangebied.

Externe werking op overige beschermde natuurgebieden, zoals het Natura 2000-gebied Ulvenhoutse bos is, gelet op de afstand tot de onderzoekslocatie en de aard van de plannen eveneens niet aan de orde.

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Overtreding FF-wet (*)	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	algemeen	ja	tijdens broedseizoen	nee	nee <sup>1</sup>	<sup>1</sup> mits het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen wordt uitgevoerd
	jaarrond beschermd	ja	nog niet uit te sluiten	ja <sup>2</sup>	nee	<sup>2</sup> in 2013 controle op nieuwe jaarrond beschermde nesten en mogelijk aanvullend onderzoek naar steenuilen
Vleermuizen	verblijfplaatsen	nee	nee	nee	nee	-
	foerageergebied	ja	nee <sup>3</sup>	nee <sup>3</sup>	nee <sup>3</sup>	<sup>3</sup> mits groene elementen niet worden verlicht
	vliegroutes	ja	nee <sup>4</sup>	nee <sup>4</sup>	nee <sup>4</sup>	<sup>4</sup> mits groene/donkere vliegverbinding te allen tijde wordt behouden, m.u.v. winter
Grondgebonden zoogdieren		ja	mogelijk	nee	nee	zorgplicht voor aanwezige individuen
Amfibieën		minimaal	mogelijk	nee	nee	zorgplicht voor aanwezige individuen
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Libellen		nee	nee	nee	nee	-
Dagvlinders		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-
<b>Gebiedsbescherming</b>		<b>Gebied aanwezig</b>	<b>Ingrep verstorend</b>	<b>Nader onderzoek</b>	<b>Vergunningplicht</b>	
Natura 2000		nee	nee	nee	nee	-
EHS		ja <sup>5</sup>	nee	nee	nee	<sup>5</sup> grenst aan de westzijde van het plangebied

\* Ontheffingen van verbodsbepalingen ten aanzien van vleermuizen of broedvogels worden alleen nog verleend op basis van een wettelijk belang uit de Habitatrichtlijn of Vogelrichtlijn. Ruimtelijke ontwikkeling valt niet onder een dergelijk belang. Door het treffen van maatregelen zal de functionaliteit van een rust- of verblijfplaats behouden moeten blijven. De maatregelen, vastgelegd in een activiteitenplan kunnen vooraf door Dienst Regelingen ter goedkeuring worden voorgelegd, middels een ontheffingsaanvraag. Deze aanvraag wordt alleen in behandeling genomen als er een volledig onderzoek is uitgevoerd.

### Het plangebied

De aanwezigheid van geschikt habitat op het plangebied voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in de bijgevoegde tabel. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningtrajecten. In de tabel is verkort weergegeven welke maatregelen te treffen zijn om overtreding van de Flora- en faunawet voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

### Aanbevelingen

De directe omgeving is vormt geschikt leefgebied voor huismus. De soort staat onder druk door steeds verder afnemende broedgelegenheid en leefomgeving (groene tuinen). Met een geringe inspanning, bijvoorbeeld door het plaatsen van nestkasten of "vogelvides" op de te realiseren nieuwbouw en aandacht te hebben voor groen, kan een positieve impuls gegeven worden aan de lokale populatie.

## **4.9 Cultuurhistorie**

### Toetsingskader

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo wijzigt de Bro (artikel 3.1.6, lid 2). Wat eerst voor alleen archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed.

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. Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

### Beoordeling

Uit de Cultuur Historische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant blijkt dat er ter plaatse van onderhavig plangebied geen bijzondere cultuurhistorische waarden gelegen zijn. De ontwikkeling van de woningen hebben dan ook geen negatieve uitwerking op eventuele cultuurhistorische waarden. Tevens kan worden gesteld dat het plan ook geen afbreuk doet aan de bestaande lintstructuur van de Sint Jacobsstraat, deze blijft geheel intact.

### Conclusie

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



*Uitsnede CHWK, provincie Noord-Brabant*

▼ Provinciaal belang cultuurhistorie

Regio



Cultuurhistorisch landschap



Cultuurhistorisch vlak



Archeologisch landschap



Complex van cultuurhistorisch belang



## 4.10 Archeologie

### 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. De gemeente Alphen-Chaam heeft hier nog geen specifiek beleid voor ontwikkeld. Om deze reden wordt getoetst aan het provinciaal beleid.

### Beoordeling

#### *Archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek*

Door Oranjewoud is in februari 2012 een archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd.

Op basis van het bureauonderzoek werd verwacht dat zich binnen het plangebied een hoge zwarte enkeerdgrond zou kunnen bevinden. Daarnaast werd er rekening mee gehouden dat bij een intacte bodemopbouw, eventueel aanwezige archeologische waarden nog (deels) intact in de bodem aanwezig zouden kunnen zijn.

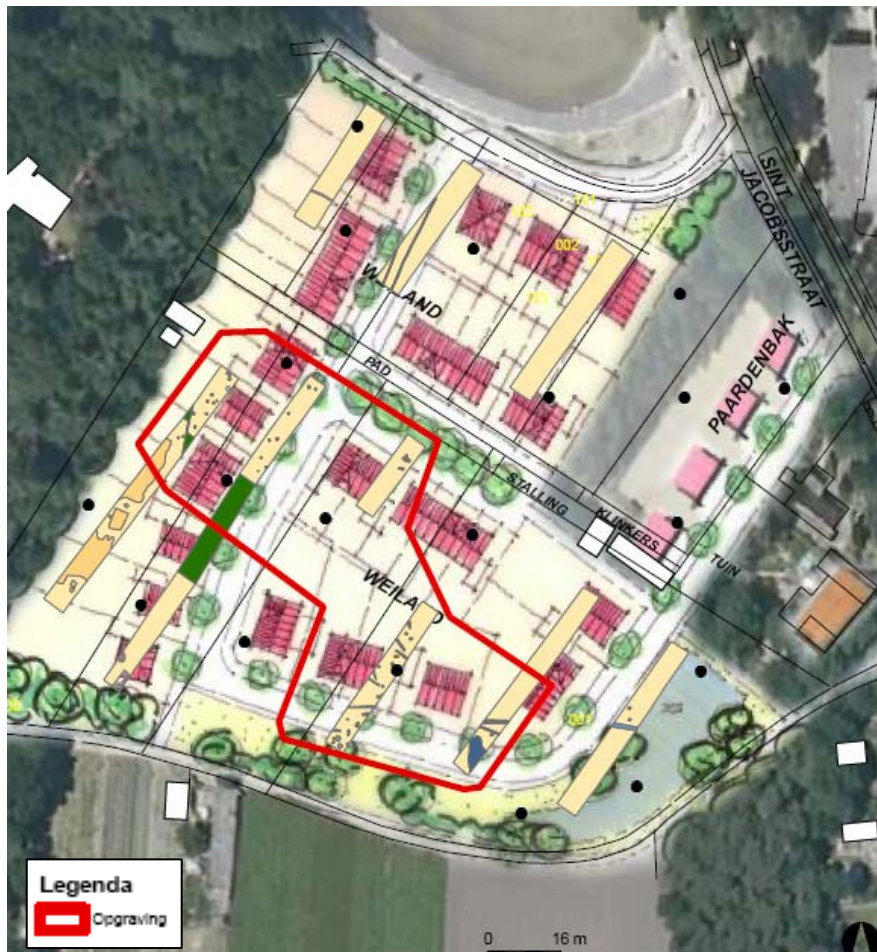
Het veldonderzoek heeft aangetoond dat binnen het plangebied inderdaad sprake is van een zwarte enkeerdgrond. Tevens is vast komen te staan dat het oorspronkelijk aanwezige podzolprofiel door eerdere grondbewerkingen in de bovengrond zijn opgenomen. Eventueel aanwezige vuursteenvindplaatsen uit het laat paleolithicum tot het neolithicum zullen daarom zijn verstoord. Het is echter niet duidelijk in hoeverre de C-horizont is afgetopt. Het is dus mogelijk dat binnen het plangebied nog (diep) ingegraven sporen uit de periode vanaf het neolithicum aanwezig zijn. Dergelijke waarden zijn echter in tegenstelling tot de verwachtingen niet aangetroffen.

Op basis van het veldonderzoek kan worden geconcludeerd dat steentijdvindplaatsen (laat paleolithicum - midden-neolithicum), indien ooit aanwezig, zullen zijn verstoord. Misschien verklaart dit de aanwezigheid van een vuursteenvondst aan het oppervlak? Of er echter nog resten en sporen (diep ingegraven) uit de periode vanaf het laat-neolithicum aanwezig zijn, is echter niet vast komen te staan.

Het is ook onduidelijk in hoeverre de C-horizont is afgetopt. Er wordt aanbevolen om nader archeologische onderzoek uit te voeren omdat het plangebied is gelegen in het Brabantse Zand. Een verkennend booronderzoek is uitgevoerd en het is niet duidelijk in hoeverre de C-horizont is afgetopt. Het is derhalve zeer wel mogelijk dat (diepere) archeologische sporen nog aanwezig zijn in de top van de C-horizont.



Een dergelijk onderzoek dient te bestaan uit een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven. Aanbevolen wordt om in eerste instantie een extensief onderzoek uit te voeren (lage dekingsgraad), en indien nodig het proefsleuvenonderzoek te intensiveren (hogere dekingsgraad).



*Geadviseerd opgravingsgebied*

#### *Archeologisch proefsleuvenonderzoek*

In september 2012 is door Oranjewoud een vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven uitgevoerd.

De in het PvE gestelde onderzoeksvragen zijn grotendeels te beantwoorden. De voorlopige conclusie is dat circa de helft van het plangebied een behoudenswaardige archeologische vindplaats bevat. Deze vindplaats bestaat uit een volmiddeleeuws nederzettingsterrein dat wordt afgedekt door een vroeg veertiende eeuwse akkerlaag.

Binnen de vraagstelling van het PvE en gelet op de aangetroffen archeologische sporen is geadviseerd om de aldaar aangegeven contour archeologisch op te graven. De weergegeven contour heeft een oppervlakte van circa 4400 m<sup>2</sup>. De keuze voor de aangegeven contour wordt ingegeven enerzijds door de verspreiding van de archeologische sporen en hetgeen van soortgelijke nederzettingsterreinen elders bekend is. Anderzijds is als uitgangspunt het behoud

in situ van zoveel mogelijk resten genomen en wordt in dit voorstel alleen die delen onderzocht ter plaatse van uit te geven kavels (bebouwing incl. tuin).

#### Conclusie

Het betreffende opgravingsgebied is inmiddels volledig op- en afgegraven. Na een definitieve vaststelling van de waarden zijn de archeologische vondsten (ex situ) veiliggesteld. Vanuit het aspect archeologie zijn derhalve geen belemmeringen.

### **4.11 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

In januari 2012 is door Oranjewoud een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

#### *Grond*

Geen van de onderzochte parameters in de zintuiglijk schone grond overschrijdt de desbetreffende achtergrondwaarden en/of detectiegrenzen.

#### *Grondwater*

In het noordelijke gedeelte van de onderzoekslocatie is in één peilbuis een matig tot sterk verhoogd gehalte aan barium aangetoond. Deze verontreiniging is in horizontale en verticale richting in voldoende mate afgeperkt. Op het overige terrein worden maximaal licht verhoogde gehalten aan enkele zware metalen gemeten.

#### *Toetsing hypothese*

De vooraf opgestelde hypothese 'onverdachte locatie' wordt verworpen, vanwege de aangetroffen matig tot sterke verontreiniging met barium. Er is geen duidelijke verklaring voor dit verhoogde gehalte.

De onderzoeksresultaten van het verkennend bodemonderzoek gaven aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek of sanerende maatregelen, omdat het gehalte aan barium de betreffende tussen-/interventiewaarde overschrijdt. Het uitgevoerde aanvullend onderzoek geeft uitsluitsel over de mate en omvang van het geval en de aanwezigheid van risico's. Op de locatie is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging omdat het bodemvolume met

sterk verontreinigd grondwater minder is dan 100 m<sup>3</sup>. Het niet noodzakelijk om maatregelen te treffen in het kader van de Wet bodembescherming.

Geconcludeerd wordt dat de onderzoeksresultaten geen belemmering vormen voor de voorgenomen herontwikkeling van de locatie. De uiteindelijke beslissing hiertoe is aan het bevoegd gezag. Voornoemde conclusies zijn gebaseerd op het vooronderzoek, de zintuiglijke waarnemingen en analyseresultaten van dit onderzoek.

#### Conclusie

Concluderend kan worden gesteld dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

#### **4.12 Kabels en leidingen**

Met behulp van de bestemmingsplankaart is bepaald dat in het projectgebied geen planologisch relevante kabels aanwezig zijn, die een belemmering zouden kunnen vormen voor onderhavige ontwikkeling.



## 5 Juridische aspecten

### 5.1 Algemene opzet

Het onderhavig bestemmingsplan is vervat in een eenvoudige juridische regeling, waarbij gebruik is gemaakt van zo min mogelijk bestemmingen. Met deze opzet wordt in sterke mate aangesloten bij de bestaande gemeentelijke systematiek en de Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening. Daarnaast is in onderhavig plan rekening gehouden met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en daarbij horende Besluit omgevingsrecht (Bor).

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en bestemmingsplanregels die vergezeld gaan van een toelichting. De verbeelding en de regels zijn juridisch bindend. De toelichting maakt geen onderdeel uit van het juridisch plangedeelte. Wel fungeert de toelichting als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

### 5.2 Toelichting op de verbeelding

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 zijn gebaseerd op de ontwikkelingsschetsen. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008).

### 5.3 Toelichting op de bestemmingsplanregels

#### Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

#### *Artikel 1 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 2008 en Bor omschrijvingen gegeven. Deze zijn overgenomen.

#### *Artikel 2 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 SVBP2008 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 het volgende artikel:

### *Artikel 3 Bos*

Tussen de westelijke woonpercelen en het aangrenzende bosgebied is een (buffer)strook bestemd tot 'Bos'. De planregels van deze bestemming zijn afgestemd op de regels van de bestemming 'Bos' uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen-Chaam 2010'.

### *Artikel 4 Groen*

De in het openbare gebied gelegen groenvoorzieningen zijn als zodanig bestemd. Dit omvat tevens de groene buffer die in het zuidelijk deel van het plangebied gelegen is. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend gebouwen van algemeen nut, gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen en ten behoeve van waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Tevens zijn er bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan in de vorm van onder andere speeltoestellen, afvalcontainers, en openbare nutsvoorzieningen.

### *Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied*

De infrastructuur en parkeervoorzieningen binnen het plangebied zijn bestemd met deze bestemming. Net zoals in de groenbestemming zijn binnen deze bestemming uitsluitend gebouwen van algemeen nut, gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen en ten behoeve van waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

### *Artikel 6 Wonen*

De woonbestemming binnen onderhavig plan maakt de realisatie van diverse woningtypen mogelijk. Doormiddel van bouwaanduidingen is vastgesteld waar welke type woningen gerealiseerd mogen worden. De maximale goot- en bouwhoogte zijn op respectievelijk 7 meter en 10 meter gesteld. Daar waar noodzakelijk is het maximaal aantal woningen vastgelegd.

## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### *Artikel 7 Anti-dubbeltelregel*

Bij de formulering van de algemene gebruiksregels is een algemene formulering aangehouden. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit maakt het noodzakelijk dat de bestemmingsomschrijving voldoende duidelijk is.

### *Artikel 8 Algemene bouwregels*

Deze regels gegeven aan dat bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die zijn opgericht in overeenstemming met de Woningwet, maar in afwijking van dit bestemmingsplan gerealiseerd zijn, zijn toegestaan. Herbouw van deze bestaande gebouwen is niet toegestaan.

### *Artikel 9 Algemene gebruiksregels*

In dit artikel is geregeld welke vormen van gebruik in strijd zijn met het bestemmingsplan. het betreft hier onder andere het gebruiken, te doen of laten gebruiken van gronden, gebouwen en

bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de exploitatie van een seksinrichting, een escortbedrijf en raam- en straatprostitutie.

#### *Artikel 10 Algemene aanduidingsregels*

Aangezien het plangebied niet geheel onderdeel uitmaakt van het bestaand stedelijk gebied van Galder wordt bij de terinzagelegging van dit plan op basis van artikel 3.1 sub 6 van de Verordening ruimte 2012 het verzoek gedaan aan Gedeputeerde Staten tot herbegrenzing. Het onderhavige plangebied komt dan onder het regime 'zoekgebied verstedelijking - kernen in landelijk gebied' te vallen. Uit dit betreffende artikel van de Verordening vloeit de verplichting om middels gebiedsaanduidingen aan te geven welke gebieden verwijderd en welke gebieden toegevoegd worden door toedoen van de herbegrenzing. Deze regels voor deze aanduidingsgebieden zijn opgenomen in artikel 10. In onderhavig geval betreft het een toevoeging van zoekgebied verstedelijking - kernen in landelijk gebied.

#### *Artikel 11 Algemene afwijkingsregels*

Onderhavig bestemmingsplan omvat een mogelijkheid voor burgermeester en wethouders om middels een omgevingsvergunning (onder diverse voorwaarden) af te wijken van de bestemmingsregels voor een overschrijding van de in het plan voorgeschreven maatvoeringseisen met ten hoogste 10%.

#### *Artikel 12 Algemene wijzigingsregels*

In deze algemene wijzigingsregels wordt de mogelijkheid geboden om middels een wijzigingsplan wijzigingen aan te brengen in onder andere de bestemmingsgrenzen en de bouwvlakken. Mits het wijzigingen betreft waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding en er geen bestemmingsplangrenzen overschreden worden;

#### *Artikel 13 Algemene procedureregels*

De procedure regels die gelden bij toepassing van een afwijkings- of wijzigingsmogelijkheid zijn vastgelegd in artikel 13.

### Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

#### *Artikel 14 Overgangsregels*

Dit artikel heeft betrekking op bestaande legale situaties (bestaande bouwwerken en bestaand gebruik) die afwijken van de (nieuwe) bestemming. Het overgangsrecht beschermt de gevestigde belangen of rechten bij een nieuwe, van de bestaande situatie afwijkende regeling, met als doel het uiteindelijk beëindigen van de afwijkende situatie. Voorheen illegale bebouwing en illegaal gebruik worden met het overgangsrecht niet gelegaliseerd.

#### *Artikel 15 Slotregel*

In de Slotregel van het bestemmingsplan wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald. In dit geval kunnen de regels van het bestemmingsplan aangehaald worden als "Regels van het bestemmingsplan Bollemeer"



## **6 Economische uitvoerbaarheid**

### **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. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

### **6.2 Toepassing Grondexploitiewet**

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 of een projectafwijkingsbesluit. 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 hoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld.

### **6.3 Economische uitvoerbaarheid**

Het overgrote deel van de betreffende gronden van het plangebied zijn in eigendom van de gemeente Alphen-Chaam hierdoor is de economische haalbaarheid voor dit deel het project verzekerd.

Ten aanzien van gronden die in particuliere eigendom zijn en waar een viertal bouwpercelen gerealiseerd worden is een anterieure overeenkomst gesloten ten behoeve van onder andere het verhalen van legeskosten volgens de legesverordening en de afhandeling van eventuele planschade.



## **7 Overleg en inspraak**

### **7.1 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.

Vanuit de provincie Noord-Brabant en het waterschap Brabantse Delta zijn enkele vooroverlegreacties ingediend. Voor een samenvatting en beantwoording van deze binnengekomen overlegreacties wordt verwezen naar de rapportage inspraak en vooroverleg Voorontwerpbestemmingsplan "Bollemeer" welke als bijlage is toegevoegd aan onderhavig plan.

### **7.2 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.

De bekendmaking inzake de inspraakprocedure voorontwerpbestemmingsplan "Bollemeer" te Galder is gepubliceerd op de gemeentelijke website en in "Ons weekblad" van week 42.

In het kader van de inspraakprocedure heeft het onderhavige beleidsvoornemen met ingang van 25 oktober 2012 tot en met 5 december 2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden ingezetenen van de gemeente en overige in de gemeente belanghebbenden zowel schriftelijk als mondeling een inspraakreactie kenbaar maken. Op 25 oktober 2012 is een inspraakavond gehouden.

Voor een samenvatting en beantwoording van de binnengekomen inspraakreactie en ambtelijke aanpassingen wordt verwezen naar de rapportage inspraak en vooroverleg Voorontwerpbestemmingsplan "Bollemeer" welke als bijlage is toegevoegd aan onderhavig plan.

### **7.3 Tervisielegging**

Onderhavig bestemmingsplan heeft van 19 maart 2013 tot en met 29 april 2013 ter visie gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Derhalve zijn er geen wijzigingen aangebracht in het bestemmingsplan door toedoen van zienswijzen. Wel zijn er diverse ambtelijke wijzigingen aangebracht welke in het vaststellingsbesluit zijn opgesomd.

#### **7.4 Aanpassing zoekgebied stedelijke ontwikkeling**

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant heeft op 10 juni 2013 besloten tot wijziging van de begrenzing van het zoekgebied stedelijke ontwikkeling ten behoeve van het plan Bollemeer. De “Wijziging Verordening ruimte 2012 i.v.m. plan Bollemeer, Alphen-Chaam” is per 14 juni 2013 in werking getreden.