

## **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

*(PM wordt nog aan de tekst gewerkt is niet relevant voor verzoek om herbegrenzing, 1% percentage wordt ruimschoots gehaald)*

### 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:

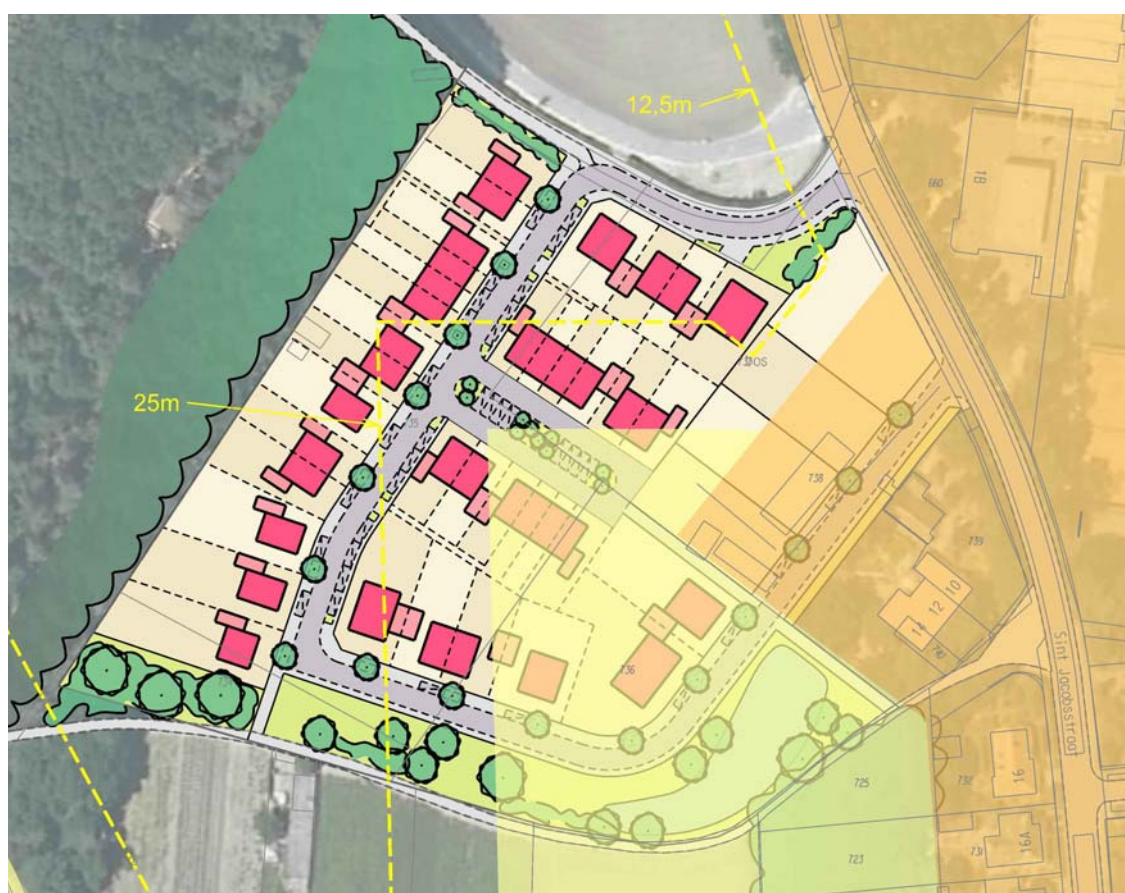
- Uit de verantwoording blijkt dat er financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde vorm van stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied van een van de kernen van de gemeente te situeren, in het bijzonder door middel van inbreiden, herstructureren, intensiveren, 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 nauwkeurigheidsfactor 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.

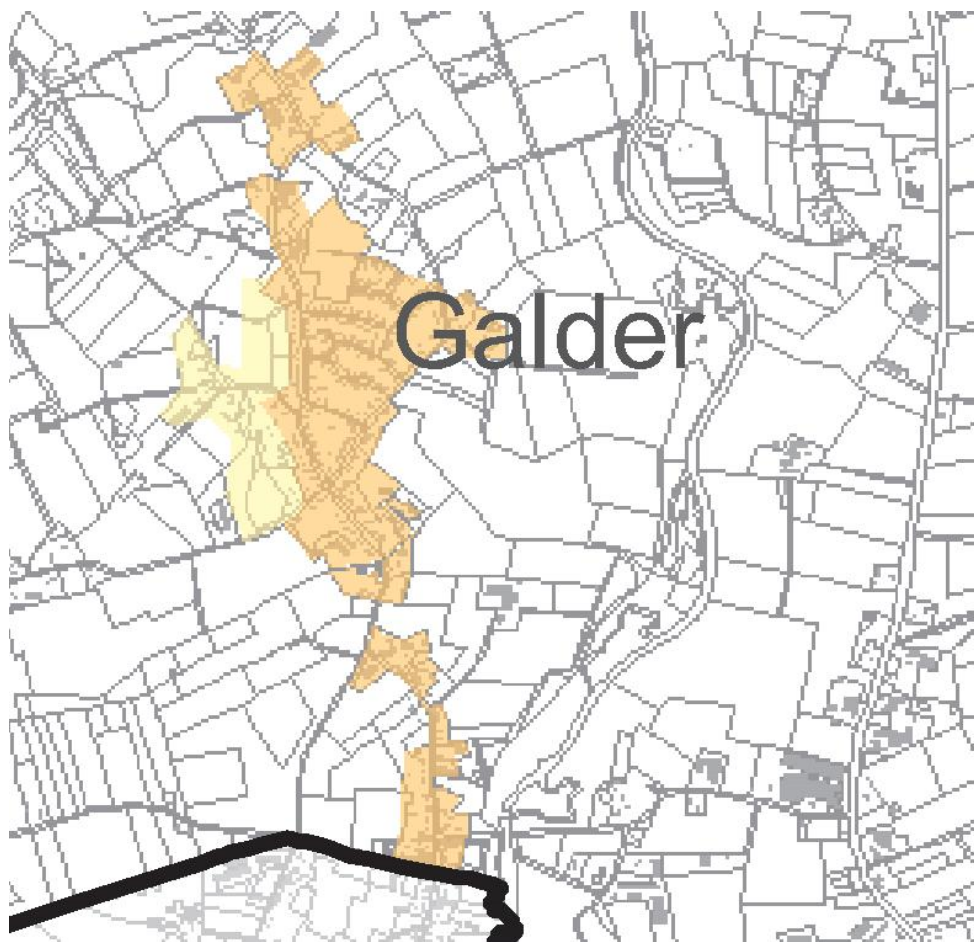
***Toetsing aan voorwaarden die gelden voor stedelijke ontwikkeling in zoekgebied stedelijke ontwikkeling***

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 bouwmogelijkheden 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.



*Uitsnede beleidskaart, 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 Bowerij 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 Bowerij, 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.

Omdat 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 lid 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.