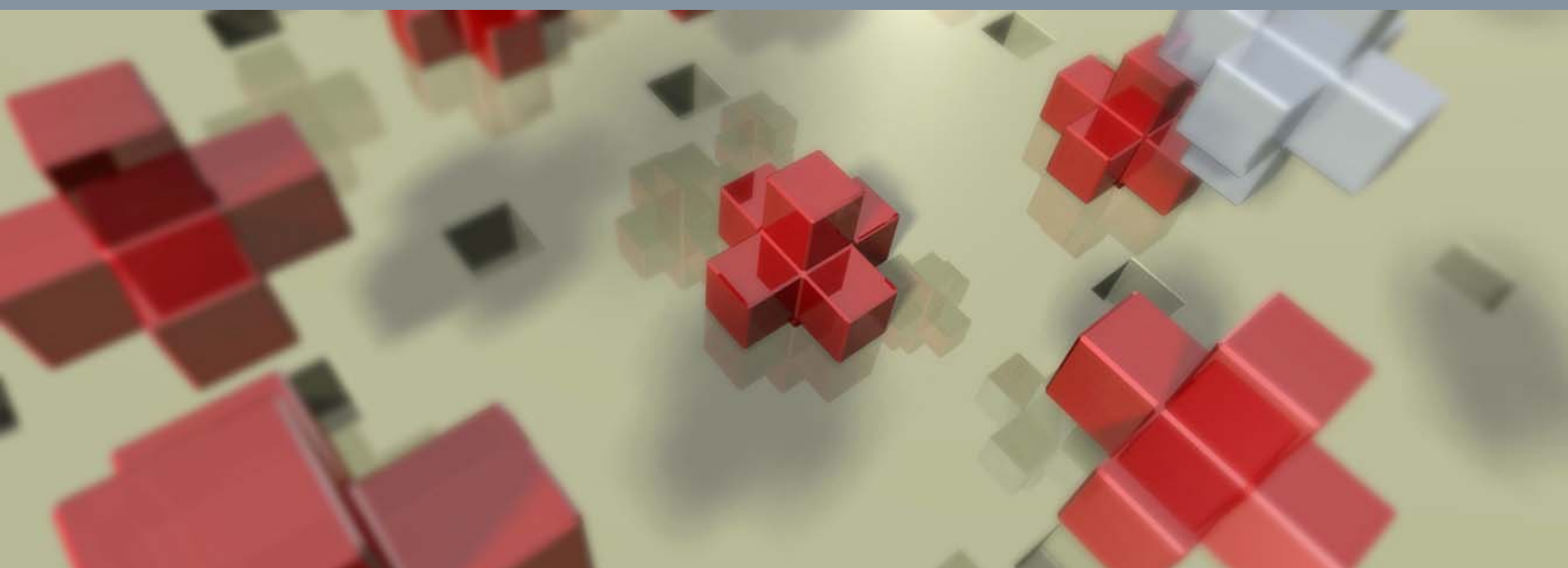


Bestemmingsplan 'Kom Galder, herziening Galderseweg 26'

Gemeente Alphen-Chaam

Status: Vastgesteld, opgemaakt d.d. 3 maart 2011



Bestemmingsplan 'Kom Galder, herziening Galderseweg 26'

Gemeente Alphen-Chaam

Status: Vastgesteld, opgemaakt d.d. 3 maart 2011

Rapportnummer:	211x03669.055217_1_4
Datum:	3 maart 2011
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer P. de Bever
Projectteam BRO:	Jochem Rietbergen, Jeroen Miellet, Jasmijn van Tilburg
Concept opgemaakt d.d.:	januari 2010
Voorontwerp opgemaakt d.d.:	19 februari 2010
Ontwerp opgemaakt d.d.:	10 september 2010
Vaststelling opgemaakt d.d.:	3 maart 2011
Identificatienummer:	NL.IMRO.1723.bpgweg2610-vg01
Bron foto kaft:	BRO 1
Beknopte inhoud:	-

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

Toelichting

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Leeswijzer	7
2. PLANOPZET	9
2.1 Inleiding	9
2.2 Gebiedsprofiel	9
2.3 Projectprofiel	11
2.4 Bestemmingen	12
3. BELEIDSANALYSE	15
3.1 Inleiding	15
3.2 Rijksbeleid	15
3.3 Provinciaal beleid	16
3.4 Gemeentelijk beleid	18
4. WAARDEN	25
4.1 Natuurwaarden	25
4.2 Archeologische en cultuurhistorische waarden	29
5. MILIEUHYGIENISCHE VERANTWOORDING	35
5.1 Inleiding	35
5.2 Waterparagraaf	35
5.3 Bodemonderzoek	42
5.4 Bedrijven en milieuzonering	44
5.5 Verkeer	45
5.6 Luchtkwaliteit	46
5.7 Geluidshinder	47
5.8 Externe veiligheid	47
6. JURIDISCHE PLANOPZET	51
6.1 Opbouw van de bestemmingsregeling	51
6.2 Specifieke bestemmingsregeling	55

7. FINANCIELE UITVOERBAARHEID	59
7.1 Inleiding	59
7.2 Financieel economische haalbaarheid	59
7.3 Verhaal van kosten	59
8. PROCEDURE	61
8.1 Algemeen	61
8.2 Overleg	61
8.3 Inspraak	62
8.4 Vaststellingsprocedure	62
SEPARATE BIJLAGEN	
Bijlage 1: Vleermuizenonderzoek aan de Galderseweg 26 te Galder, d.d. 2-7-2010, Faunaconsult	
Bijlage 2: Bureauonderzoek en karterend veldonderzoek d.m.v. boringen Galderseweg 26 te Galder, d.d. 16-7-2010, Aeres milieu	
Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek Galderseweg 26 te Galder, d.d. 28-08-2008, Lankema ingenieurs bureau	
Bijlage 4: Verkennend bodemonderzoek Galderseweg 26 te Galder, d.d. 26-11-2009, Aeres milieu.	
Bijlage 5: Inspraakrapportage Voorontwerp bestemmingsplan 'Kom Galder 2008, herziening Galdersweg 26'	
Bijlage 6: Zienswijzenrapportage	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Wonen Breburg is voornemens op een deel van het perceel aan de Galderseweg 26 te Galder woningen te realiseren. In de huidige situatie betreft het perceel de achtertuin van een woning. Het project bevat 10 woningen, bestaande uit 8 rijwoningen en 2 tweekappers. Aan de voorzijde zullen tevens 17 parkeerplaatsen gerealiseerd worden waarvan 2 op eigen terrein. In het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Kom Galder 2008' hebben de gronden in de huidige situatie de bestemming 'tuin 2'.

Het realiseren van de woningen past niet binnen de voorschriften van de vigerende bestemming. Om de woningen te realiseren dient de bestemming gewijzigd te worden middels een partiële wijziging van het bestemmingsplan.

1.2 Leeswijzer

In de voorliggende rapportage zal allereerst ingegaan worden op het 'integrale plan- en gebiedsprofiel' (Hoofdstuk 2). Het gebiedsprofiel omvat een beschrijving van het gebied waarin het plangebied ligt, waarbij ruimtelijke en functionele aspecten van het gebied aan de orde komen. Het planprofiel omvat een omschrijving van het onderhavige plan waarvoor de partiële herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Eveneens wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele aspecten van het plangebied.

De hoofdstukken 3, 4 en 5 beoordelen het plan. Hoofdstuk 3 geeft het beleidskader weer. Het initiatief wordt hierin getoetst aan het geldende rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 wordt een integrale afweging gemaakt ten aanzien van de aanvaardbaarheid en wenselijkheid ten aanzien van de plaatselijke waarden van het gebied. Het 5^e hoofdstuk beschrijft de milieuhygiënische aspecten.

De hoofdstukken 6, 7 en 8 gaat in op de wijze van uitvoering van het plan. Hoofdstuk 6 gaat in op de juridische planopzet. In hoofdstuk 7 komt de financiële uitvoerbaarheid aan bod en in hoofdstuk 8 wordt het verloop van de procedure beschreven.

2. PLANOPZET

2.1 Inleiding

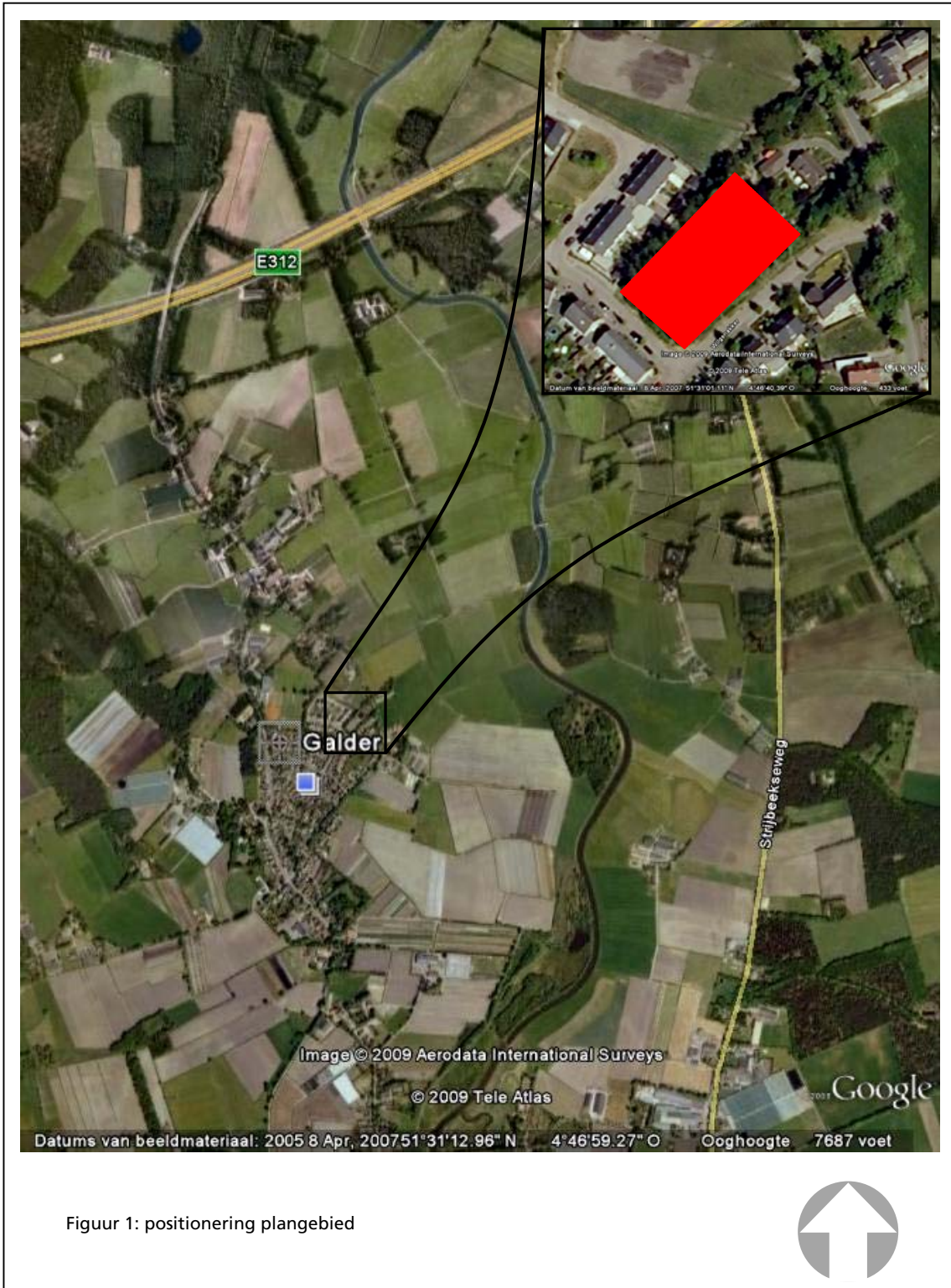
Dit hoofdstuk bevat allereerst een beschrijving van het plangebied en de omgeving. Vervolgens wordt het project beschreven aan de hand van een stedenbouwkundige schets. Ten slotte worden de huidige en de gewenste bestemmingen geformuleerd.

2.2 Gebiedsprofiel

Het plangebied is gelegen aan de noordoostzijde van Galder, aan de Galderseweg 26. De Galderseweg vormt de grens tussen de woonkern Galder en het buitengebied, die hoofdzakelijk uit grasland bestaat. Het plangebied bevindt zich in een deel van de woonkern Galder waar reeds planmatige nieuwbouw van woningen is gerealiseerd. Het plangebied grenst aan drie zijden aan straten met woonhuizen. Aan deze straten bevinden zich hoofdzakelijk traditionele geschakelde, tweekappers en vrijstaande woonhuizen. Deze woningen zijn doorgaans opgebouwd uit één- of tweelaags staaf- of blokvormige hoofdmassa's met kap. Grenzend aan het perceel heeft onlangs ook nieuwbouw van rijwoningen plaatsgevonden (Middeltiend III).

Het perceel aan de Galderseweg betreft een woonhuis met een ruime achtertuin dat in de huidige situatie dient voor het houden van paarden. Het perceel splitst zich in het huidige woonhuis met erf/tuin en in een deel waarin het onderhavige plan gaat plaats vinden. Het plangebied wordt omzoomd door een brede houtwal met droogstaande greppels. Het centrale deel bestaat uit een paardenweide. Ten behoeve van de dieren bevinden zich tevens een tweetal schuren in het gebied. Verspreid in het plangebied staan een aantal forse volwassen bomen.

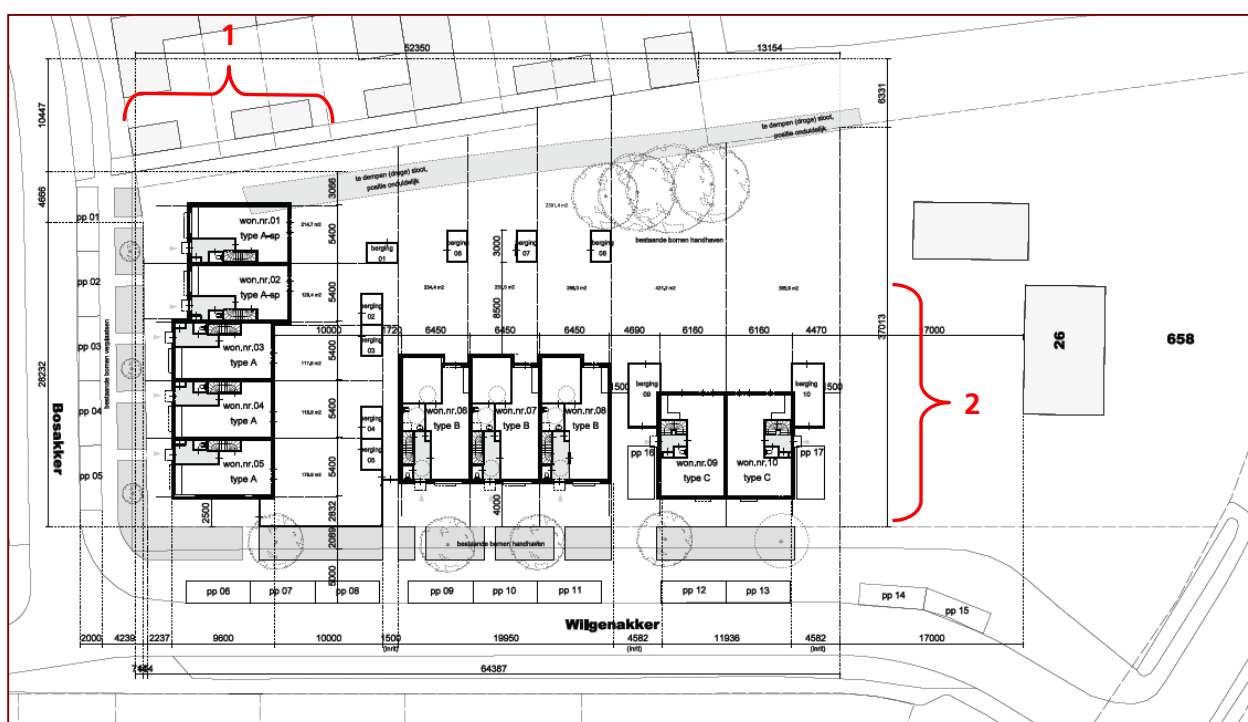
Het plangebied heeft een afmeting van circa 75 bij 35 meter. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Alphen-Chaam, sectie H, nummer 658. De ligging en afbakening van het plangebied zijn weergegeven in figuur 1.



2.3 Projectprofiel

De initiatiefnemer is voornemens op het plangebied woningen te realiseren. De voormalige achtertuin van de woning aan de Galderseweg 26 biedt in het onderhavige plan ruimte voor 10 woningen.

De strook grond aan de achterzijde van de woningen aan de Berkenakker, dat in de huidige situatie in eigendom is van de gemeente Alphen-Chaam, wordt bij het plangebied betrokken. Deze niet benutte en moeilijk te bereiken strook zal ruimte bieden aan een pad voor ontsluiting aan de achterzijde van de rijwoningen aan de Wilgenakker naar de Bosakker. De huidige droogstaande greppel wordt daarvoor gedempt.



Figuur 2: voorlopig ontwerp

De voorziene woningen worden over twee bouwvlakken verdeeld (zie figuur 2)

Bouwvlak 1

Bouwvlak 1 bevindt zich met de voorgevel aan de Bosakker en bestaat uit 5 geschaakelde woningen. Deze woningen kunnen qua omvang aangemerkt worden als sociale huurwoningen. Een verspringing in de voorgevels zorgt voor een afwisseling in de rooilijn. De voorgevels bevinden zich op een minimale afstand van circa 2,25 meter vanaf de voorzijde van de kavels en maximaal 4 meter.

De woningen hebben een achtertuin met een diepte van 10 meter maar met een variërende breedte waardoor het oppervlak verschilt en tussen de 180 m² en 213 m² meet.

Bouwvlak 2

Bouwvlak 2 bevindt zich met de voorgevel aan de Wilgenakker en bestaat uit 3 geschakelde woningen en 2 tweekapwoningen. De geschakelde woningen kunnen geschikt zijn voor senioren. Door dit bouwvlak niet geheel aaneengesloten te realiseren, ontstaat er een doorkijk tussen de twee bouwmassa's zodat de woningbouw past bij de dorpse uitstraling van de omgeving. Ook in dit bouwvlak zorgt een verspringing in de rooilijn voor afwisseling. De voorgevels bevinden zich op een minimale afstand van 2,5 meter en een maximale afstand van 4 meter vanaf de voorzijde van de kavelgrens. Alle woningen hebben aan de achterzijde de mogelijkheid tot het realiseren van een bijgebouw.

Parkeren

Om de toegenomen parkeerdruk als gevolg van het onderhavige plan op te vangen worden in totaal 17 parkeerplaatsen gerealiseerd. 15 Parkeerplaatsen worden aan de weg gerealiseerd en de tweekappers hebben een parkeerplaats op eigen terrein. Aan de Wilgenakker komen 10 parkeerplaatsen die als 'langsparkeren' verdeeld over kleinschalige parkeerkoffers van 2 en 3 parkeerplaatsen worden gesitueerd. Aan de Bosakker zijn de overige 5 parkeerplaatsen als 'langsparkeren' gesitueerd.

2.4 Bestemmingen

Huidige bestemming

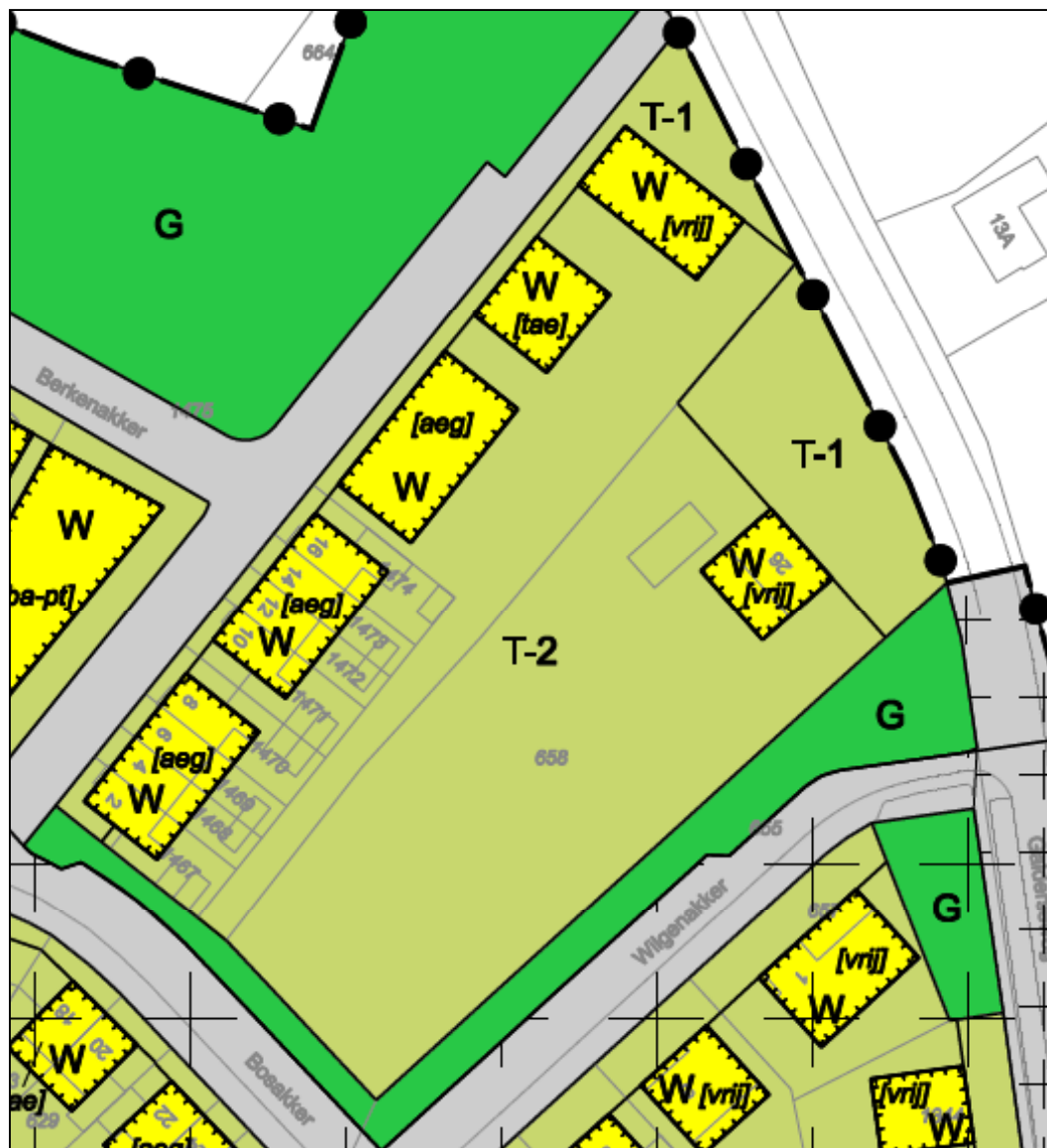
Het vigerend bestemmingsplan 'Kom Galder 2008' is een actualisatie van de bestemmingsplannen voor de kern Galder en buurtschap Kerzel (gemeente Alphen-Chaam). De gemeenteraad heeft op 19 maart 2009 het bestemmingsplan 'Kom Galder 2008' vastgesteld. Een uitsnede van de kaart bevindt zich in figuur 3.

Het huidige gebied aan de Galderseweg 26 bestaat uit de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin 1' (voortuinen), 'Tuin 2' (achtertuinen) en 'Groen'. Het onderhavige project zal binnen de grenzen van de bestemming 'Tuin 2' en 'Groen' plaatsvinden. 'Tuin 2' omvat de achtertuin van de binnen het perceel gelegen woning Galderseweg 26. Om dit perceel ligt de bestemming 'Groen'.

Toekomstige bestemmingen

In het onderhavige bestemmingsplan wordt ten aanzien van de nieuw te realiseren woningbouwblokken de bestemming 'Wonen' opgenomen met daarom heen de bestemmingen 'Tuin 1' en 'Tuin 2'. Ten behoeve van de parkeervoorzieningen zal de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' gaan gelden. Voor het overige deel van het

openbaar gebied wordt de bestemming 'Groen' opgenomen. Om de mogelijke archeologische waarden te beschermen is een dubbelbestemming 'waarde – archeologie' opgenomen.



Figuur 3: uitsnede bestemmingsplankaart 'Kom Galder 2008'

3. BELEIDSANALYSE

3.1 Inleiding

Het onderhavige initiatief wordt in dit hoofdstuk getoetst aan het beleid. Dit is achtereenvolgens het rijks-, provinciaal- en het gemeentelijk beleid.

3.2 Rijksbeleid

De 'Nota Ruimte' (23 maart 2005 door 2^e kamer vastgesteld) geeft de visie van het kabinet weer op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen.¹ De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland beschikbaar is. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier doelen:

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

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd, met tegen de achtergrond de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Van duurzame ruimtelijke ontwikkeling is in de ogen van het Rijk sprake als aan elk van deze waarden gelijkwaardig en in onderlinge samenhang recht wordt gedaan en daarmee de aantrekkelijkheid van de ruimte voor bewoners, bezoekers en ondernemers toeneemt.

Met het beleid legt het kabinet een grotere verantwoordelijkheid bij decentrale overheden. De uitvoering van het beleid ligt primair bij de gemeenten, terwijl voor de provincies een belangrijke kaderstellende, coördinerende en controlerende taak is weggelegd.

¹ Op grond van artikel 9.1.2 lid 1 Overgangsrecht Wro is bepaald dat een planologische kernbeslissing (zoals de Nota Ruimte) gelijkgesteld wordt met een structuurvisie. Het recht van de planologische kernbeslissing zoals gold voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Wro blijft van toepassing.

Doorwerking in plangebied

Het plangebied behoort niet tot de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Gemeenten mogen hier samen met de provincie de gewenste ruimtelijke invulling bepalen, binnen de beleidsdoelen en regels die het rijk stelt. De algemene basiskwaliteit is de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen, dus datgene waar een ruimtelijk plan minimaal aan moet voldoen.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Verordening Ruimte, fase 1

In de ontwerp-Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO), die op 2 februari 2010 door Gedeputeerde Staten is vastgesteld, zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een beperkt aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening'.

Als uitwerking daarvan hebben Provinciale Staten de Verordening ruimte, fase 1, op 23 april 2010 vastgesteld. Deze verordening geldt vanaf 1 juni 2010. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

De Verordening fase 1 bevat regels voor:

- Regionaal perspectief voor wonen en werken;
- Ruimte-voor-ruimteregeling;
- GHS-natuur/EHS;
- Bescherming tegen wateroverlast en overstromingen;
- Grond- en oppervlaktewatersysteem;
- Land- en tuinbouw (integrale zonerings, glas, TOV).

De verordening bevat een basisregeling en geeft Gedeputeerde Staten de mogelijkheid aanvullende regels te stellen. De Beleidsregel natuurcompensatie (2005) en de Beleidsregel Ruimte-voor-ruimte 2006 (2005) zijn voorlopig aangewezen als aanvullende regels. Daarnaast kunnen Gedeputeerde Staten ook ontheffingen verlenen.

Met het van kracht worden van de Verordening ruimte, fase 1 hebben Gedeputeerde Staten de Paraplunota ruimtelijke ordening per 1 juni ingetrokken. Hierdoor geldt een complex aan beleidsdocumenten, dat aan de paraplunota was gekoppeld, niet meer als beleidskader. Dit betekent in de praktijk een aanzienlijke 'uitdunning' van relevante beleidsdocumenten.

Voor de landelijke regio's geldt in het algemeen de regel dat zoveel woningen gebouwd mogen worden als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei, dat wil zeggen de groei die optreedt als het saldo van alle verhuisbewegingen op nul wordt gesteld (migratiesaldo-nul). In de landelijke regio's staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Dit betekent dat het accent op inbreiden, herstructureren en intensief en meervoudig ruimtegebruik ligt.

Het plangebied is op de kaart van de Verordening ruimte, fase 1 aangeduid als stedelijk gebied en als extensiveringsgebied. Het bestaande stedelijk gebied bevat het bestaande ruimtebeslag van een kern ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Stedelijke ontwikkelingen, zoals het realiseren van woningen, zijn uitsluitend toegestaan in stedelijk gebied.

In artikel 3.3.3. van de Verordening ruimte, fase 1 zijn regels opgenomen voor extensiveringsgebieden. Deze zijn echter niet relevant ten aanzien van het onderhavige plan, aangezien deze regels enkel toezien op het houden van dieren.

In artikel 2.1.6. van de Verordening ruimte, fase 1 zijn regels opgenomen voor nieuwbouw van woningen. Het artikel luidt als volgt:

1. *De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in de nieuwbouw van woningen, bevat een verantwoording over de wijze waarop:*
 - a. *de afspraken die daaromtrent in het regionaal planningsoverleg als bedoeld in artikel 4.1.5, onder b, zijn gemaakt, worden nagekomen;*
 - b. *de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken genoemd onder a en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.*
2. *Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt:*
 - a. *die wordt uitgedrukt in aantallen woningen, en*
 - b. *die is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarbij de bestemming nog niet is verwezenlijkt.*

In de 'Voortgangsrapportage wonen 2009' d.d. 2 december 2009 zijn de afspraken uit het regionaal planningsoverleg vastgelegd. In de rapportage is opgenomen dat de totale plancapaciteit van de gemeente Alphen-Chaam 630 woningen bedraagt waarvan voor 170 woningen harde plannen bestaan. De meerderheid van de plannen betreffen kleine woningbouwplannen met minder dan 10 woningen, zoals het onderhavige plan. De afspraak is gemaakt dat de gemeente Alphen-Chaam in ieder geval zorg draagt voor een (harde) plancapaciteit van 450 woningen voor de komende 10 jaar en dus 45 woningen per jaar gaat realiseren. Daarbij streeft de gemeente naar 550 woningen en dus 55 woningen per jaar. In 2009 en 2010 zijn er in totaal reeds 84 woningen in aanbouw genomen en zijn er nog 20 woningen plano-

logisch mogelijk gemaakt, in totaal uitmakende 104 woningen. Van de harde plancapaciteit zijn er derhalve in 2011 – het jaar waarin onderhavig plan feitelijke zal worden gerealiseerd – nog 31 woningen beschikbaar (45 x 3 – 104). De resterende harde plancapaciteit voor woningbouw als overeengekomen in het regionaal planningsoverleg is derhalve voldoende om de 10 woningen uit onderhavig plan te kunnen realiseren. De ontwikkeling die onderhavig bestemmingsplan mogelijk maakt, past derhalve binnen de Verordening Ruimte.

3.3.2 Verordening Ruimte, fase 2

Gedeputeerde Staten hebben op 1 juni 2010 het ontwerp van de Verordening ruimte fase 2, vastgesteld. Dit is een aanvulling op de Verordening ruimte, fase 1, zoals vastgesteld door Provinciale Staten op 23 april 2010. Dit ontwerp doorloopt de inspraak- en overlegprocedure, zoals deze is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening en de Provinciewet. Provinciale Staten zullen de Verordening ruimte fase 2 naar verwachting in december 2010 vaststellen. Omdat dit bestemmingsplan vóór december 2010 in procedure gaat zijn de regels van de verordening fase 2 formeel niet van toepassing op dit plan.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Plus 2001

Het ruimtelijk functioneel beleid van de gemeente Alphen-Chaam is onder meer uiteengezet in de Structuurvisie Plus en de Dorpsvisie Galder, een uitwerking van de Structuurvisie Plus voor de kern Galder. In de Structuurvisie Plus is gekozen voor een rustig en agrarisch imago voor de gemeente. De drie peilers voor ontwikkeling zijn landbouw, natuur & landschap en recreatie & toerisme. Afgestemd op de ruimtelijke kwaliteit van Alphen-Chaam leiden deze peilers tot de volgende doelen:

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

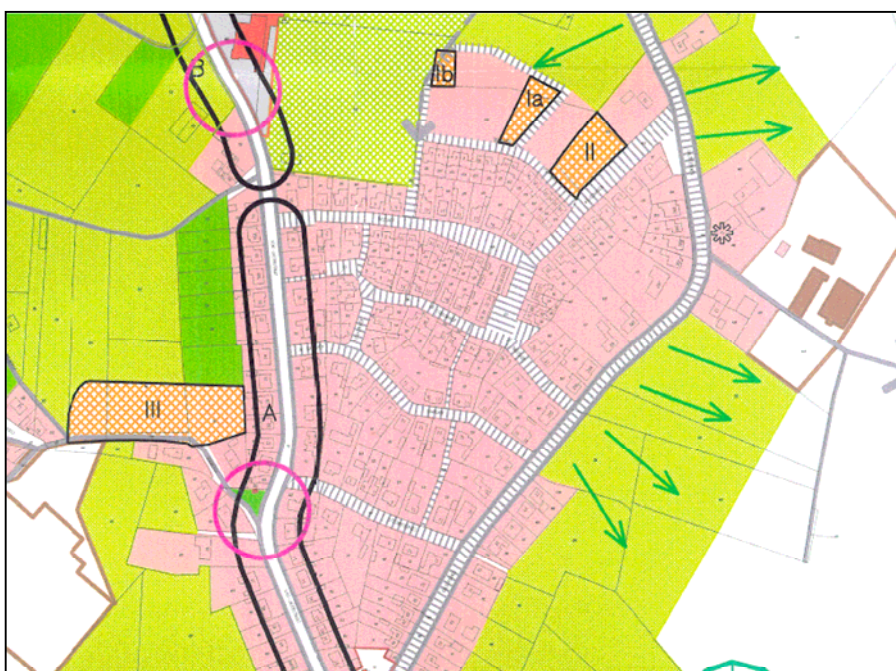
De gemeente kiest voor het behouden van kwaliteiten door actief en zorgvuldig te ontwikkelen. Deze keuze vertaalt zich voor de kernen in het streven naar ruimtelijke kwaliteit, passende woon- en werklocaties en een gezonde sociaal-culturele structuur. Het kwaliteitsbeeld is richtinggevend voor de ruimtelijke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

Specifiek gericht op de kern Galder wordt in de Structuurvisie Plus de angst geuit voor een terugloop van het voorzieningenniveau en daarmee de leefbaarheid in de kern. Het voortbestaan van bijvoorbeeld de Mattheusschool wordt hierin als cruciaal beschouwd. Om de leefbaarheid en kwaliteit van de kern te waarborgen dient er ruimte te zijn voor ontwikkelingen en wordt nieuwbouw zelfs absoluut noodzakelijk geacht om voor voldoende draagvlak voor de voorzieningen te zorgen. In de Structuurvisie Plus wordt aangegeven dat deze nieuwe ontwikkelingen zoveel mogelijk plaats dienen te vinden binnen de beschikbare ruimte binnen de kern. Inbreidingen en herstructureringslocaties hebben dus 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.

3.4.2 Dorpsvisie Galder

De Structuurvisie Plus is voor Galder uitgewerkt in de Dorpsvisie Galder, welke is vastgesteld op 19 juni 2003. De doelstelling van de visie is het behoud van de bestaande ruimtelijke karakteristiek, het kenmerkend dorpspatroon, de kleinschaligheid en de nauwe relaties met het landschap. Nieuwe ontwikkelingen dienen deze karakteristiek niet te verstoren.

Om Galder een leefbaar dorp te houden is het belangrijk dat er voldoende ruimte wordt gemaakt voor nieuwe woningen. Het dorp moet kunnen groeien, natuurlijk binnen de door de provincie gestelde kaders. Woningbouw is voorzien aan de noordrand op de locaties Middeltiend II en III. Het perceel aan de Galderseweg 26 is hierin specifiek aangewezen, zie onderstaand kaartbeeld (aanduiding 'II'). De voorgestelde ontwikkeling past dan ook goed binnen deze visie omdat de ruimtelijke karakteristiek behouden blijft en het dorp toch kan uitbreiden binnen bestaand stedelijk gebied.



Figuur 4: Uitsnede kaartbeeld Dorpsvisie Galder

3.4.3 Woonvisie

De Woonvisie 2005-2014 van de gemeente Alphen-Chaam, vastgesteld d.d. 22 december 2005, geeft tot en met het jaar 2014 een visie over wonen in brede zin. Het gaat daarbij naast een voldoende aantal en kwalitatief passende woningen om de relaties tussen wonen en leefbaarheid, wonen en zorg etc. Doel wat betreft de drie kernen Alphen, Chaam en Galder is dat gewerkt moet worden aan het vitaal houden van de kernen.

Voor Galder zijn twee aandachtsgroepen onderscheiden; eerst jongeren, direct daarna de ouderen. De eerste groep, de starters, zijn onder te verdelen in nestverlaters en terugkerende (door)starters die in eerdere instantie, door gebrek aan geschikte woonruimte in Galder, noodgedwongen hun heil in bijvoorbeeld Breda hebben moeten zoeken. Aangezien de woningaantallen in Galder dusdanig klein zijn, moet voor elk plan maatwerk geleverd worden.

Het is belangrijk dat er in het geval van nieuwe ontwikkelingen in zowel het huur als het koopsegment wordt gebouwd. Voor de kern Galder dient de nadruk op het toevoegen van huurwoningen te liggen. Dit zijn met name de woningen die aantrekkelijk zijn voor starters en senioren. Voor de eerder genoemde doorstarters die terug willen keren naar Galder zijn iets ruimere woningen, waarin zich een gezin kan vestigen, het meest geschikt. Het onderhavig bestemmingsplan, dat de bouw van in totaal 10 woningen mogelijk maakt: 8 rijwoningen geschikt voor starters en één blok tweekappers voor doorstromers mogelijk maakt, sluit goed aan op het beleid zoals geformuleerd in de Woonvisie. Met het vasthouden van jongeren wordt beoogd genoeg draagvlak te bieden om verdere afkalving van het voorzieningenniveau tegen te gaan. De locatie Galderseweg 26 staat specifiek aangeduid in figuur 5.



Figuur 5: Uitsnede kaartbeeld bouwlocaties Galder

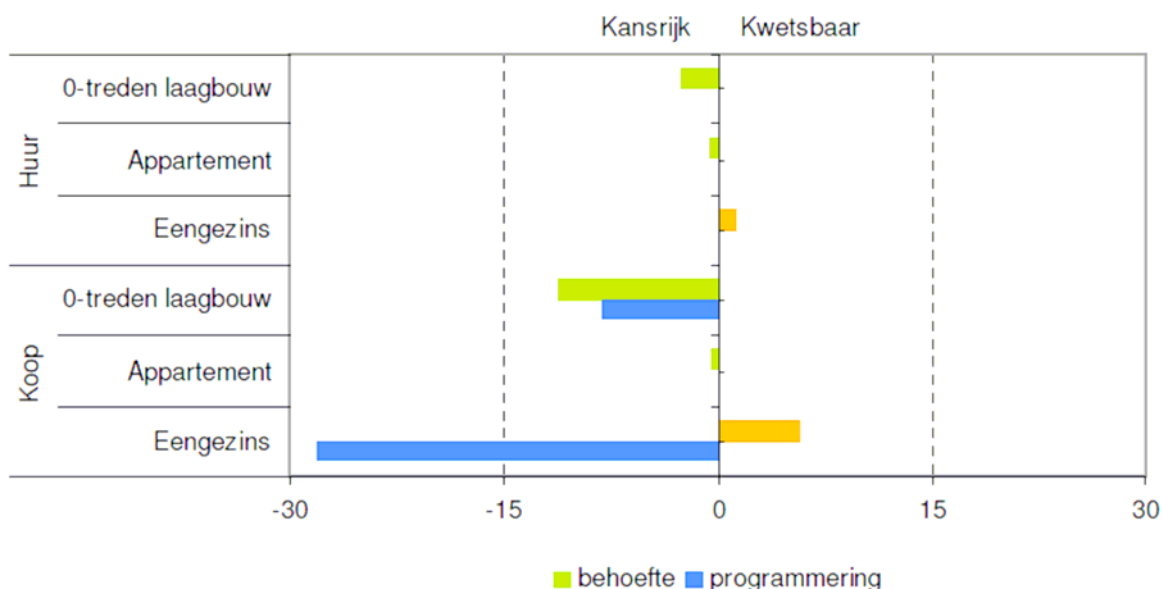
3.4.4 Quicksan woningmarkt

De quickscan woningmarkt² geeft inzicht in de woningbehoefteontwikkeling in kwantitatieve en kwalitatieve zin in de komende 10 jaar in de gemeenten Alphen-Chaam en Baarle-Nassau.

Onderstaande figuren geven inzicht in de huishoudensontwikkeling en het nieuwbouwprogramma in relatie tot de woningbehoefte voor de kern Galder.

	2010	2015	2020	2010-2020	2010-2020
1/2 phh < 55 jaar	70	70	70	0	0%
1/2 phh > 55 jaar	130	160	190	+60	+46%
Gezinnen	150	140	130	-20	-13%
Totaal	350	370	390	+40	+%

Figuur 6.1: huishoudensontwikkeling kern Galder 2010-2010



N.B.: Oranje staaf betekent kwetsbaar segment.
Bron: Quicksan Companen (2010).

Figuur 6.2: frictiebalans en nieuwbouwprogramma 2010 en 2015 kern Galder.

Uit bovenstaande figuren is op te maken dat er relatief veel eengezinskoopwoningen in de planvoorraad zijn opgenomen terwijl de vraag naar dit segment beperkt is. Het onderhavig plan voorziet in totaal 10 woningen. Hiervan worden acht rijwoningen in het huursegment gerealiseerd voor starters en eventueel senioren. Daarnaast wordt één blok met twee tweekappers gerealiseerd. Deze zijn geschikt voor

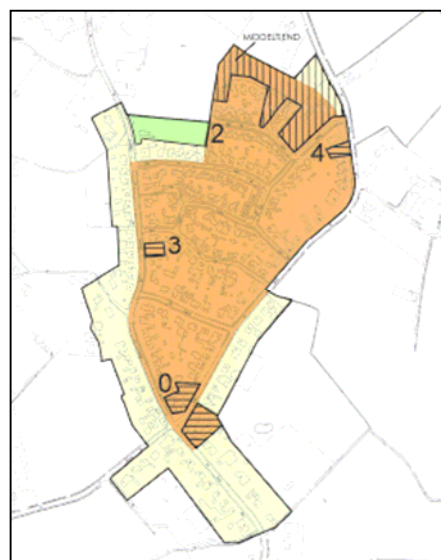
² Quick scan woningmarkt, gemeente Alphen Chaam gemeente Baarle-Nassau, Companen, Arnhem d.d. 23 september 2010.

doorstromers. Hoewel er eensgezinswoningen worden toegevoegd wordt met het vasthouden van jongeren beoogd genoeg draagvlak te bieden om verdere afkalving van het voorzieningenniveau tegen te gaan. Het aanbieden van woningen in het huursegment past binnen de bevindingen uit de quickscan woningbouw.

3.4.5 Notitie Inbreidingslocaties

In februari 2008 is de Notitie inbreidingslocaties Alphen-Chaam vastgesteld. Deze notitie biedt een afwegingskader c.q. toetsingskader voor alle mogelijke inbreidingslocaties binnen de gemeente Alphen-Chaam. De locaties zijn beoordeeld aan de hand van een aantal criteria en aan elke locatie is een prioriteit gegeven. Naast de inbreidingslocaties worden per kern ook een aantal uitbreidingslocaties benoemd. Het perceel aan de Galderseweg 26 is in de notitie binnen de gronden van uitbreidingslocatie Middel-tiend II en III opgenomen als mogelijke ontwikkelingslocatie.

De locatie Galderseweg 26 kan echter ook beschouwd worden als een inbreidingslocatie, omdat het omsloten wordt door bebouwing. Galder heeft slechts beperkte mogelijkheden tot inbreiden. De locatie heeft daarom inmiddels een hoge prioriteit gekregen.



Figuur 7: Uitsnede kaartbeeld inbreidingslocaties Galder

3.4.6 Integraal Dorpsontwikkelingsplan

Het Integraal Dorpsontwikkelingsplan (iDOP; vastgesteld 22 oktober 2009) is een praktische agenda waarin voor de middellange termijn is vastgelegd welk beleid en welke projecten uitgevoerd gaan worden om Galder en Strijbeek, als kleine kernen in het landelijke gebied, sociaal, economisch en ruimtelijk leefbaar en vitaal te houden. Het iDOP is via een interactief proces samen met de inwoners van Galder en Strijbeek opgesteld.

Ook in het iDOP wordt gesteld dat de leefbaarheid in de kern Galder onder druk staat. Om deze ontwikkeling tegen te gaan moet er voor met name jeugd en jonge gezinnen gebouwd worden. Met name voor doorstromers die zich als jong gezin in Galder willen vestigen of een volgende stap op de woningladder willen maken moeten mogelijkheden worden gecreëerd. Een samenwerking met een woningcorporatie behoort hierbij tot de mogelijkheden. Aangegeven wordt dat jongeren met een sociale binding met Galder-Strijbeek voorrang zouden moeten hebben. Naast de

bouw van woningen gericht op starters en doorstromers moet aandacht uitgaan naar de bouw van enkele seniorenwoningen.

In het iDOP wordt gesteld dat een rustige groei van Galder niet ten koste gaat van de dorpse sfeer. Eventuele nieuwe ontwikkelingen dienen echter wel binnen de linten van de Galderseweg en de Sint Jacobsstraat plaats te vinden. De oostkant van de kern moet het open karakter behouden. De weidsheid en doorzichten richting De Mark worden zeer gewaardeerd door de inwoners van Galder. Het is zaak de relatie met het landschap rond de kern zo veel mogelijk te behouden.

3.4.7 Conclusie gemeentelijk beleid

De ontwikkeling die onderhavig bestemmingsplan mogelijk maakt past goed binnen de bestaande beleidsdocumenten. In enkele van deze beleidsstukken wordt de locatie dan ook specifiek aangewezen. Het plan sluit aan op de woningbehoefte die er binnen de kern Galder leeft. Daarnaast is het van belang dat het dorp door kan ontwikkelen zonder de typerende, ruimtelijke kenmerken aan te tasten.

4. WAARDEN

4.1 Natuurwaarden

4.1.1 Natuurwetgeving & Planologie

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau ruimtelijk is vastgelegd.

De *Natuurbeschermingswet* heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er n.a.v. projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde Natuurmonument) zijn vergunningsplichtig.

De *Flora- en faunawet* heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Dat betekent dat o.a. opzettelijke verstoring niet is toegestaan. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2', de bijlage 1 soorten van het besluit vrijstelling beschermde dieren en plantensoorten, de soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (tezamen tabel 3) en met vogels. Van deze laatste groep is een lijst opgesteld met vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn en een lijst met vogels waarbij inventarisatie gewenst is. Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op dan dient er gekeken te worden of er passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaats te garanderen. Met passende maatregelen kan de aanvraagprocedure voor een ontheffing voorkomen worden. Voor soorten van 'tabel 2' geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. Als passende maatregelen niet

mogelijk zijn dan dient er een ontheffing aangevraagd te worden op grond van een belang behorende bij het beschermingsregime waaronder de soort beschermd wordt.

Provinciaal beleid

De EHS en de provinciale groenstructuur zijn ruimtelijk vastgelegd. De EHS is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. Ook de beheersgebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de EHS. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

4.1.2 Aanpak van de werkzaamheden

De aanpak van de werkzaamheden valt uiteen in twee delen. Het eerste deel betreft een bureaustudie waarbij het vigerende beleid, wetgeving, de verspreidingsgegevens en de mogelijke literatuur worden opgezocht. Het tweede deel betreft een veldbezoek.

Op 23 september 2009 en op 20 mei 2010 is het plangebied bezocht. Het doel van het eerste verkennende terreinbezoek was een beeld te krijgen van de gebiedskenmerken, het grondgebruik en de mogelijke natuurwaarden binnen het plangebied. Daarnaast zijn mogelijke sporen van dieren, de aanwezige vegetatie en de ecologische samenhang met de omgeving onderzocht. Het verkennende terreinbezoek had tevens tot doel na te gaan of aanvullend veldonderzoek noodzakelijk is in de daarvoor geldende inventarisatieperioden. Het tweede veldbezoek is uitgevoerd t.b.v. de aanwezigheid van mogelijke vleermuizen.

4.1.3 Gebiedskenmerken, grondgebruik en verwachte natuurwaarden

In het plangebied staan een tweetal schuren uit verschillende bouwmaterialen die dienst hebben gedaan als paardenstal. Gebruik door roofvogels is uit te sluiten vanwege het ontbreken van uitvliegopeningen. Vleermuizen zijn niet uit te sluiten vanwege het grote aantal kleine openingen. Het plangebied wordt omzoomd door een brede houtwal met een droge sloot. In de houtwal zijn goede vestigingsmogelijkheden voor verschillende vogelsoorten aanwezig. De sloot herbergt geen bijzondere natuurwaarden. In het centrale deel van het plangebied ligt een paardenweide. Hier zijn geen bijzondere natuurwaarden te verwachten. Er staan in het plangebied meerdere grote Paardenkastanjes en een grote, gezond ogende Beuk. De omgeving is bebouwd of bestaat uit geheel open agrarisch gebied.

4.1.4 Resultaten

		Van toepassing	Niet van toepassing
Gebiedsbescherming	Het gebied ligt in de invloedssfeer van een Natura-2000 gebied		
	Het gebied ligt in de invloedssfeer van de EHS of nationaal landschap		
	Er wordt bos gekapt en de boswet treed in werking		
Soort bescherming	Algemene soorten & soorten van tabel 1		
	Soorten van tabel 2		
	Soorten van de bijlage 1; het besluit vrijstelling beschermde dieren en plantensoorten		
	Soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn		
	Vogels waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn		
	Vogels waarvoor inventarisatie gewenst is		

Algemene soorten van tabel 1

Een groot deel van de soorten dat voorkomt in het plangebied is algemeen of valt onder de soorten van tabel 1. Het gaat hierbij om soorten zoals Engels raaigras, Mannetjesvaren en Mol. Voor de soorten van tabel 1 en de overige algemene soorten geldt dat ze slechts algemeen beschermd zijn en dat er bij ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing van de Flora- en Faunawet hoeft te worden aangevraagd.

Vogels

Er zijn geen vogelsoorten aangetroffen waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn. Er zijn ook geen sporen van soorten aangetroffen waarvoor inventarisatie als ge-

wenst wordt aangegeven. Nader onderzoek is daarom niet nodig. Voor alle broedvogels geldt dat voor werkzaamheden die broedende vogels kunnen verstoren geen ontheffing wordt verleend. Dergelijke werkzaamheden dienen namelijk te worden uitgevoerd wanneer er geen vogels in of nabij het plangebied broeden. Daarom moet voor aanvang van werkzaamheden in het plangebied gecontroleerd worden of er nesten aanwezig zijn. Deze controle dient als maatregel om de functionaliteit van de voortplantingsplaats te garanderen. De kans op broedende vogels is het kleinst buiten de periode maart - augustus.

Bijlage IV van de Habitatrichtlijn

Er zijn geen soorten van Bijlage IV van de Habitatrichtlijn aangetroffen. Er zijn wel aanwijzingen dat er soorten die op bijlage IV van de habitatrichtlijn voorkomen mogelijk van het gebied gebruik maken. De schuren bieden door het grote aantal openingen goede vestigingsmogelijkheden voor vleermuizen. De beuk zou op termijn ook vestigingsmogelijkheden voor vleermuizen kunnen opleveren, maar gezien de gezonde staat van de boom en het ontbreken van holtes is de aanwezigheid van boombewonende vleermuizen zo goed als uit te sluiten.



4.1.5 Vleermuizenonderzoek

Uit het aanvullende vleermuisonderzoek³ blijkt dat de gebouwen in het gebied niet worden gebruikt. Het plangebied wordt wel als foerageergebied gebruikt. De ontwikkeling van het gebied – waaronder de sloop van de paardenstal en schuur - heeft geen invloed op de functionaliteit van de vliegroute van de vleermuizen. Het behoud van de geleiding van de beplanting is wel een aandachtspunt.

4.1.6 Conclusie

Wat wetgeving en beleid op het gebied van natuur betreft kan het ruimtelijk plan in de huidige vorm doorgang vinden. Bij de uitvoering van de werkzaamheden dient er rekening gehouden te worden met broedende vogels.

4.2 Archeologische en cultuurhistorische waarden

4.2.1 Archeologische waarden

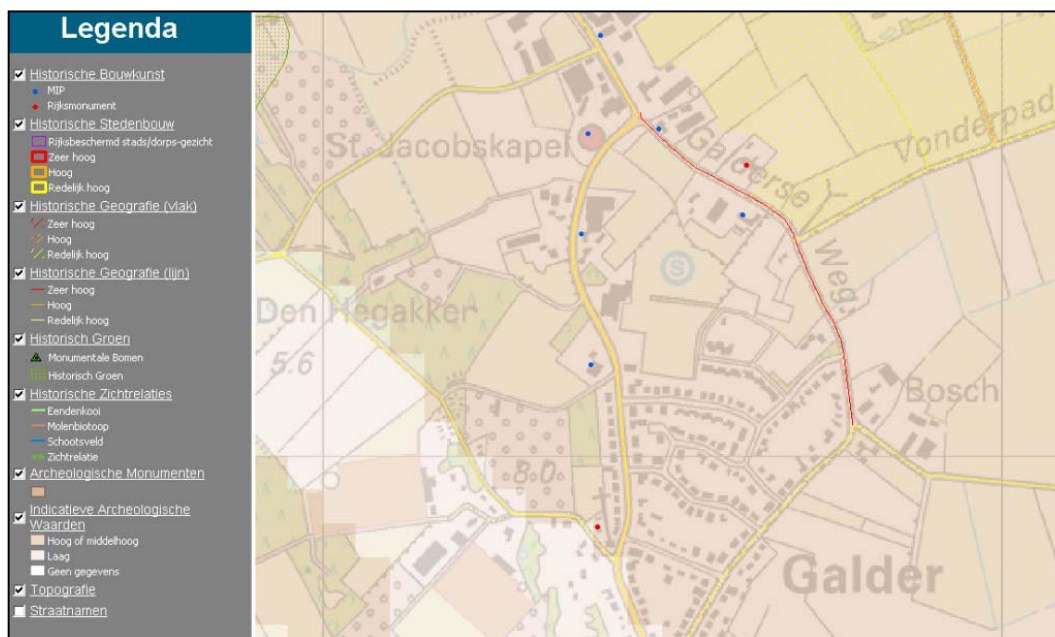
In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. In dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

Per 1 september 2007 is Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Ingevolge de Wet wordt het verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. In (voor)ontwerpbestemmingsplannen dient een hoofdstuk Archeologie opgenomen te worden. Bij bouwplannen dient archeologisch bureau- en eventueel vervolgonderzoek verricht te worden.

De Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (R.A.C.M.) spreekt op basis van gebieds- en bodemkenmerken haar verwachting uit over mogelijke archeologische vondsten in de bodem. Wanneer de verwachting is dat er archeologische vondsten kunnen worden gedaan dient het R.A.C.M. ingelicht te worden wanneer ingrepen gedaan kunnen worden, die deze vondsten zouden kunnen aantasten. In het projectgebied en directe omgeving bevinden zich geen archeologische monumenten die beschermd worden middels de Monumentenwet 1988 of waarvoor bescherming in voorbereiding is.

³ Vleermuizenonderzoek aan de Galderseweg 26 te Galder. 2-7-2010. Faunaconsult.

Terreinen waar de archeologische waarden nog onbekend zijn (zoals op de initiatieflocatie, worden in drie categorieën ingedeeld: gebieden met een hoge, middel-hoge of lage indicatieve (verwachtings)waarde (IKAW). Dit zijn gebieden waar de kans respectievelijk groot, middelgroot of klein is dat er archeologische waarden in de grond zitten. Op de indicatieve kaart archeologische waarden (IKAW, 2^e generatie) is de kans op het aantreffen van archeologische resten aangegeven. De kaart (figuur 8) geeft voor het onderhavige plangebied een middelhoge tot hoge trefkans voor het vinden van archeologische waardevolle resten.



Figuur 8: uitsnede cultuurhistorische waarden kaart Noord Brabant

Het doel van het inventariserend veldonderzoek⁴ was dan ook om deze verwachting te toetsen en waar nodig bij te stellen. In deze toelichting is uitsluitend de conclusie en aanbevelingen overgenomen. Het onderzoek is als separate bijlage bijgevoegd.

4.2.2 Conclusie archeologisch onderzoek

Wat is de opbouw van de ondergrond en is het bodemprofiel intact?

In de boringen is zeer fijn, matig siltig, kalkloos, goed afgerond, goed gesorteerd en grindarm zand aangetroffen. Dit zand is geïnterpreteerd als dekzand van het Laagpakket van Wierden van de Formatie van Bostel.

Binnen het plangebied is een enkeerdgrond aangetroffen. Met uitzondering van boring 6 is in alle boringen een Ap-horizont aangetroffen van ongeveer 15-50 cm

⁴ Bureauonderzoek en karterend veldonderzoek d.m.v. boringen Galderseweg 26 te Galder. 16-7-2010. Aeres milieu.

dik. In boringen 2 en 5, aan de noordoostelijke zijde van het plangebied, zit daarboven een ophoogpakket. Onder de Ap-horizont is in boringen 1, 3, 4 en 5 een geroerde laag aangetroffen met materiaal van de bovenliggende Ap- en de onderliggende C-horizont. In boringen 1, 2 en 3 zijn in de Ap-horizont en/of in de geroerde laag enkele baksteenspikkels aangetroffen. De natuurlijke C-horizont is in boringen 1 tot en met 5 aangeboord vanaf ongeveer 60-105 cm beneden het maaiveld. Boring 6 is gezet ter hoogte van een veldweg. De top van het bodemprofiel is verdwenen. Enkel een geroerde laag van circa 30 cm dik met baksteenspikkels ligt nog bovenop de natuurlijke C-horizont.

Zijn in het plangebied archeologische vindplaatsen aanwezig?

In geen van de boringen zijn indicatoren aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. Normaal gesproken zou dit voldoende aanleiding zijn geweest om geen vervolgonderzoek aan te bevelen. Maar omdat er een enkeerdgrond is aangetroffen, dient er volgens de richtlijnen van de provincie Noord-Brabant een proefsleuvenonderzoek te worden uitgevoerd.

Wat is te zeggen over de horizontale en verticale verspreiding van de archeologische waarden?

De horizontale en verticale verspreiding van mogelijk in het plangebied aanwezige archeologische waarden is momenteel nog onbekend en zal moeten blijken uit verder onderzoek.

Wat is de vermoedelijke aard en datering van de archeologische resten?

Bij het booronderzoek zijn geen resten aangetroffen die een datering mogelijk maken. Op grond van het verwachtingsmodel en de nabij gelegen vindplaatsen kunnen binnen het plangebied vindplaatsen verwacht worden vanaf het neolithicum tot en met nieuwe tijd.

In hoeverre worden eventueel aanwezige archeologische resten bedreigd door de voorgenomen ontwikkeling van het gebied?

Volgens de richtlijnen van de provincie Noord-Brabant kunnen ondanks het uitgevoerde karterend booronderzoek nog archeologische resten in situ aanwezig zijn uit het neolithicum tot en met de nieuwe tijd, waardoor deze bedreigd kunnen worden door de voorgenomen ontwikkeling van het gebied.

De middelhoge archeologische verwachting uit het bureauonderzoek voor vuursteenvindplaatsen uit het laatpaleolithicum en mesolithicum wordt op basis van het veldonderzoek naar laag bijgesteld. De middelhoge archeologische verwachting voor nederzettingen uit het neolithicum tot en met de Romeinse tijd en de hoge archeologische verwachting voor sporen en vondsten uit de vroege en late middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd blijven op basis van de resultaten van het veldonderzoek behouden.

4.2.3 Aanbevelingen

Vanwege de aangetroffen enkeerdgronden dient volgens de richtlijnen van de provincie Noord-Brabant het plangebied door middel van proefsleuven onderzocht te worden op de aanwezigheid van nederzettingsresten uit het neolithicum tot en met de nieuwe tijd. Voor de uitvoering van een dergelijk onderzoek dient vooraf een Programma van Eisen (PvE) geschreven te worden dat ter goedkeuring aan de bevoegde overheid voorgelegd moet worden. Het onderzoek kan pas worden uitgevoerd als dit PvE is goedgekeurd.

Bovenstaand advies vormt een zogenaamd selectieadvies. Met nadruk willen wij de opdrachtgever erop wijzen dat dit selectieadvies nog niet betekent dat al bodemverstorende activiteiten of daarop voorbereidende activiteiten kunnen worden ondernomen. De resultaten van dit onderzoek zullen namelijk eerst moeten worden beoordeeld door de bevoegde overheid (gemeente Alphen-Chaam), die vervolgens een selectiebesluit neemt.

Er is geprobeerd een zo gefundeerd mogelijk advies te geven op grond van de gebruikte onderzoeksmethoden. De aanwezigheid van archeologische sporen of resten in het plangebied kan nooit volledig worden uitgesloten. Synthegra wil de opdrachtgever er daarom op wijzen, dat mochten tijdens de geplande werkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen dan geldt conform artikel 53 van de Monumentenwet uit 1988 (herzien in 2007) een meldingsplicht bij de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap of door het hem vertegenwoordigende bevoegd gezag, de gemeente Alphen-Chaam.

Om deze mogelijke archeologische waarden te beschermen wordt voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie' toegekend.

4.2.4 Cultuurhistorische waarden

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een cultuurhistorische waardevol gebied. Tevens bevinden zich geen rijksmonumenten of MIP's op het plangebied.

In de nabijheid bevinden zich een aantal cultuurhistorische aspecten.

Daasdonk Tiend, Notsel, Heerstaaien

Ten noordoosten van het plangebied aan de overzijde van de Gakderseweg bevindt zich het historische landgoed aan de westelijke oevers van de Mark. Het bestaat uit de hoeve Daasdonk (Rijksmonument), de Drie Zwaantjes (1697) en de Schotse Hoeve (1696). De opvallende rationele landgoedstructuur is in essentie behouden, maar is in het noorden doorsneden door de A58. Met name bij Daasdonk en de Drie zwaantjes zijn deze structuren door de opgaande beplanting sterk herkenbaar. Het onderhavige plan schaadt deze historische structuren niet. Derhalve vormt het geen belemmering voor de realisatie van de woningen.

5. MILIEUHYGIENISCHE VERANTWOORDING

5.1 Inleiding

Nieuwe initiatieven hebben te maken met milieuaspecten. Een aantal van deze milieuaspecten is ruimtelijk relevant. In deze ruimtelijke onderbouwing zal achtereenvolgens ingegaan worden op:

- Waterparagraaf;
- Bodemonderzoek;
- Bedrijven en milieuzonering;
- Verkeerskundige situatie;
- Luchtkwaliteit;
- Geluidshinder;
- Externe veiligheid.

5.2 Waterparagraaf

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

5.2.1 Beleidskader

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

Andere belangrijke elementen uit de genoemde documenten zijn de driestapsstrategieën:

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

De achterliggende gedachte hierbij is dat afwenteling zoveel mogelijk moet worden voorkomen en dat de problemen zoveel mogelijk aan de bron moeten worden aangepakt. Ten slotte is de "Beleidsbrief regenwater en riolering" nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan en wie waarvoor verantwoordelijk is.

Provincie Noord-Brabant: Waterhuishoudingsplan (WHP)

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

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

Waterschap De Brabantse Delta: Integraal Waterbeheersplan West-Brabant 2

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

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

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

Waterschap De Brabantse Delta: toetsingskader ruimtelijke ordening

Het toetsingskader ruimtelijke ordening vormt de ruimtelijke vertaling van het waterschapsbeleid. In het document 'De ruimte blauw geordend' geeft het waterschap aan waar en hoe (onder de randvoorwaarden van een duurzaam watersysteem) kansen liggen voor landbouw en stedelijke functies.

5.2.2 Samenwerking met de waterbeheerder

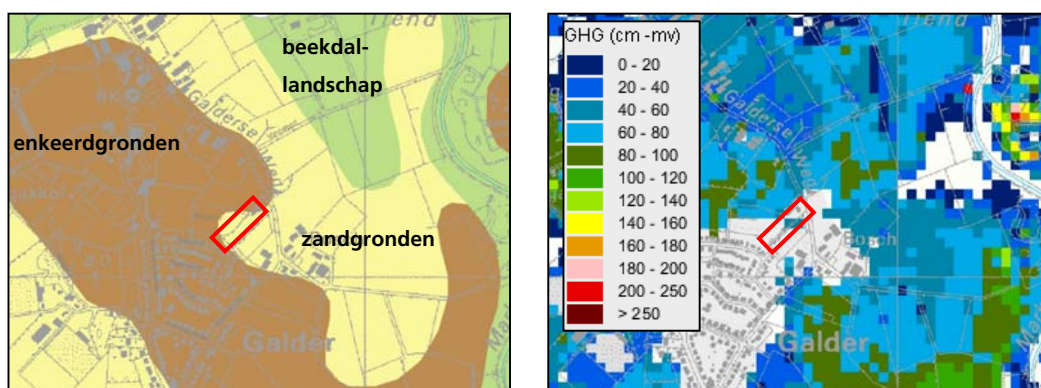
Het bestemmingsplan is in het kader van de watertoets door de gemeente Alphen-Chaam voorgelegd aan het waterschap Brabantse Delta. Het waterschap adviseert bij brief van 17 maart 2010 positief in het kader van de watertoets. Omdat het plangebied in beperkt beschermd gebied ligt, is een vergunning van het waterschap vereist. Ook voor het dempen van de aanwezige greppel met een vergunning worden aangevraagd.

5.2.3 Kenmerken watersysteem (huidige situatie)

Het plangebied is gelegen in bestaand 'bebouwd' gebied van de kern Galder. Het plangebied vormt een onbebouwde ruimte omgeven door bebouwde percelen. In het plangebied en de directe omgeving daarvan zijn geen gevallen bekend van (grond)wateroverlast. In deze waterparagraaf wordt er dus van uitgegaan dat de uitgangssituatie op orde is.

Bodem en grondwater

De bodem in het plangebied bestaat uit Zandgronden. Net ten noorden van het plangebied bevinden zich enkeerdgronden. Dit zijn zandgronden met een humusrijke bovenlaag, als gevolg van jarenlang agrarische bewerking. Ter plaatse van het plangebied geldt grondwatertrap VI. Dit houdt in dat het plangebied een Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand kent van 0,4 tot 0,8 meter onder maaiveld. De Gemiddeld Laagste Grondwaterstand ligt meer dan 2,0 meter onder maaiveld.



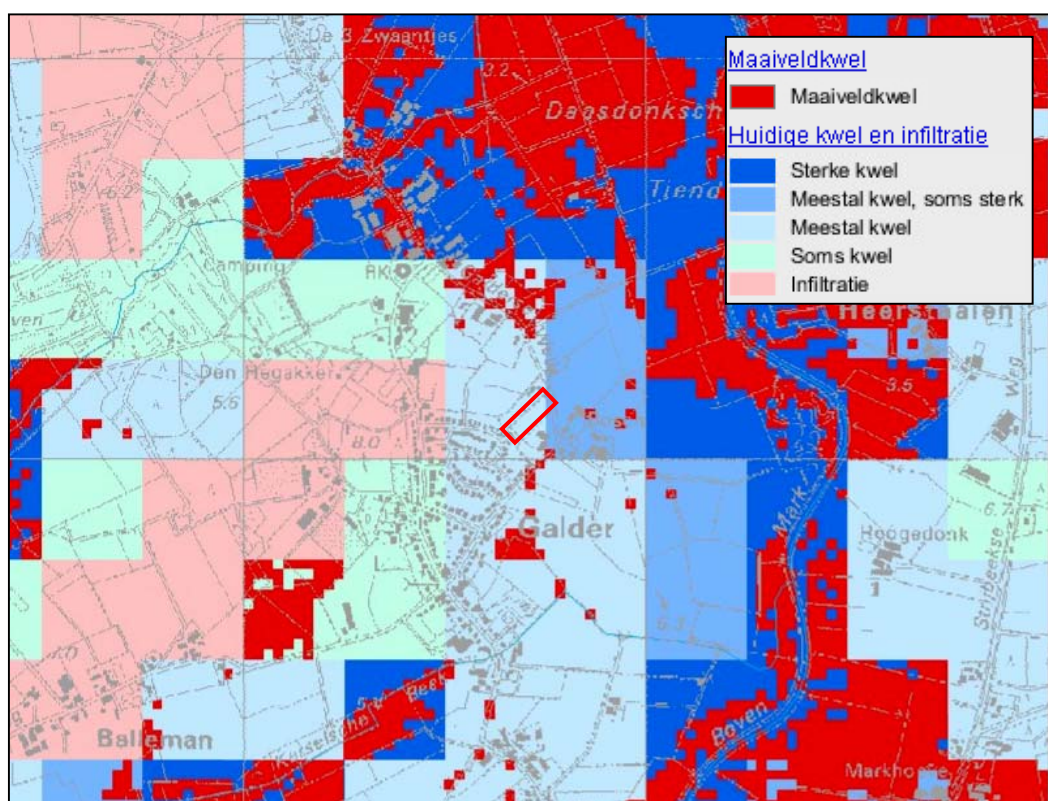
Figuur 9: bodem gemiddeld hoogste grondwaterstand

In de omgeving van het plangebied komen afwisselend kwel- en infiltratiegebieden voor. In het plangebied is vanaf een diepte van 1,5 meter onder maaiveld leem en/of leemhoudend zand aangetroffen. Op basis van de bodemgesteldheid en de lage grondwaterstanden is infiltratie van hemelwater mogelijk. De aanwezigheid van leemlagen in de ondergrond kan echter een negatief effect hebben op infiltratie van water in de bodem.

De omgeving van Galder kenmerkt zich door een afwisseling van zandgronden en beekdallandschappen. Van de ondergrond is bekend dat deze plaatselijk matig tot sterk leemhoudend is. Leem is hier in het verleden afgezet door laaglandbeken als de Mark. Leem heeft een beperkende invloed op de doorlatendheid van de bodem.

Door de aanwezigheid van beekdalen en leem is er in Galder en omgeving afwisselend sprake van kwel- en infiltratiegebieden. Dit is indicatief weergegeven op onderstaande kaart.

Het plangebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied.



Figuur 10: kwel en infiltratie

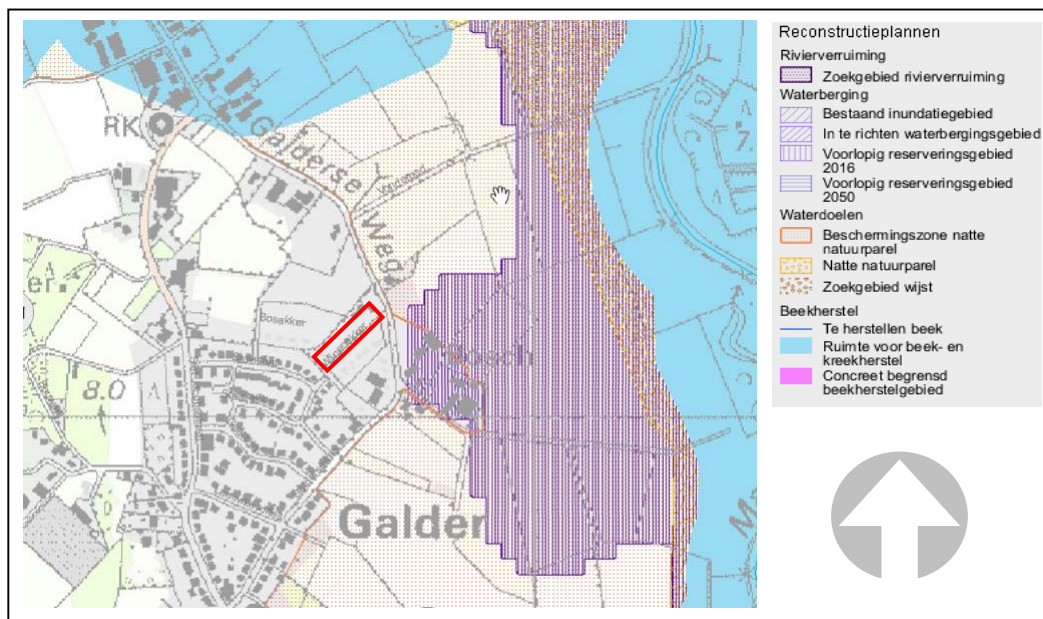
Oppervlaktewater

In het plangebied en directe omgeving zijn geen (grote) oppervlaktewateren aanwezig. Op de noordgrens van het plangebied is een bestaande droogvallende greppel gelegen. De nabijgelegen agrarische gronden worden ontwaterd via (deel droogvallende) perceelstoten.

Op circa 500 meter ten oosten van de planlocatie is de laaglandbeek de Mark gelegen. De Mark stroomt hier in noordelijke richting en speelt een belangrijke rol in de regionale afwatering.

Water en natuur

De planlocatie is gelegen nabij de laaglandbeek de Mark. De Mark is een natte natuurparel. Voor natte natuurparels geldt dat verdroging zoveel mogelijk wordt tegengegaan. Het plangebied is gelegen net buiten een beschermingszone natte natuurparel. Deze beschermingszone is een zone van gemiddeld 500 meter rondom een natte natuurparel. Voor deze gebieden geldt dat verdroging tegengegaan dient te worden. Aangezien de planlocatie in zijn geheel buiten deze beschermingszone natte natuurparel valt gelden er geen (juridische) belemmeringen voor de planlocatie.

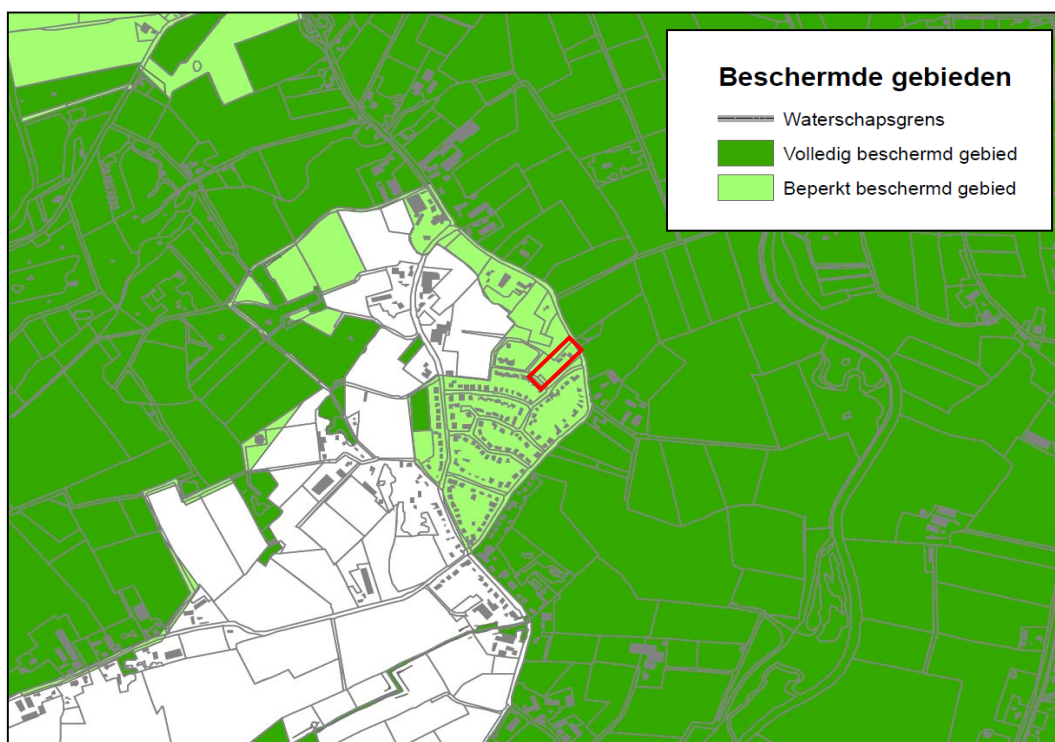


Figuur 11: uitsnede kaart reconstructieplannen

Keur

Het plangebied is tevens gelegen nabij een volledig beschermd keurbeschermingsgebied. Net als de beschermingszone van de natte natuurparel ligt deze zone aan de oostzijde van de Galderseweg. Het plangebied is geheel gelegen in het beperkt beschermd keurbeschermingsgebied.

In beide gebieden is de keur van het waterschap Brabantse Delta van toepassing. Met het oog op verdrogingbestrijding in deze gebieden geldt dat voor elke vorm van wateraanvoer, waterafvoer, lozing, of onttrekking een vergunning noodzakelijk is.



Figuur 12: uitsnede kaart keurbeschermingsgebieden

Riolering

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

5.2.4 Water in relatie tot de ruimtelijke ontwikkeling

Onderhavig initiatief wordt gerealiseerd op een locatie die is gelegen aan de rand van het 'stedelijk' gebied van de kern Galder. In algemene zin kan gesteld worden dat de locatie 'hoog en droog' genoeg ligt om woningbouw te realiseren.

Onderhavig initiatief voorziet in de realisatie van 10 woningen. Aangezien het projectgebied in de huidige situatie onbebouwd en derhalve niet verhard is, zal door de nieuwe ontwikkeling het verhard oppervlak in de nieuwe situatie sterk toenemen.

	Huidige situatie	Toekomstige situatie
Dakoppervlak	0 m ²	700 m ²
Verharding (semi-) openbaar	0 m ²	1.150 m ²
Totaal	0 m²	1.850 m²

Het waterschap Brabantse Delta kent het uitgangspunt dat bij een toename van het verhard oppervlak van meer dan 2.000 m² compenserende waterberging nodig is. Voor oppervlaktes kleiner dan 2.000 m² zijn geen retentievoorzieningen noodzakelijk (Nota 'Op weg naar het waterschap', Waterschap Brabantse Delta). Aangezien het verhard oppervlak in de nieuwe situatie toeneemt met minder dan 2.000 m², is compenserende waterberging niet aan de orde.

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

Het plangebied is gelegen in een vrij afwaterend watersysteem, op zandgronden. In dergelijke gebieden geldt de volgende voorkeursvolgorde van omgaan met regenwater.

- infiltratie;
- berging in het plangebied;
- berging buiten het plangebied;
- afvoeren naar bestaande watersysteem.

Gezien de complexe geohydrologische situatie (o.a. kwel) is infiltratie moeilijk te realiseren in het plangebied. Berging in het plangebied is ruimtelijk gezien niet inpasbaar. Daarnaast resulteert berging voor dergelijk kleine plannen tot een versnippering van bergingsmaatregelen. Bovendien is een bergingsvoorziening voor dergelijk kleine gevallen vanuit kostenoopt niet wenselijk. Vandaar dat ook de ondergrens van 2.000 m² wordt gehanteerd door het waterschap.

Afvoeren naar het bestaand watersysteem stuit gezien de ligging nabij een beschermingszone natte natuurparel en de ligging in een keurbeschermingsgebied op problemen en wordt daarom niet aanbevolen.

Voor onderhavige situatie zal de afvoer van vuilwater (DWA) en de afvoer van hemelwater (RWA) in ieder geval gescheiden gebeuren. De waterstromen worden ge-

scheiden aangeleverd op de perceelsgrens, alwaar er wordt aangesloten op het bestaande gemengde stelsel.

Gezien de ligging in een keurbeschermingsgebied (beperkt beschermd gebied) is voor het initiatief een vergunning van het waterschap vereist. Deze vergunning dient door de initiatiefnemer te worden aangevraagd bij het waterschap Brabantse delta.

5.2.5 Conclusie en aanbevelingen

Onderhavig initiatief voorziet in de realisatie van woonbebouwing op een terrein dat in de huidige situatie onverhard is. De met het plan gepaarde gaande toename van de verhardingen is van dergelijke omvang (kleiner dan 2.000 m²) dat compensatie niet aan de orde is.

Hemelwater en vuilwater zullen in elk geval gescheiden worden aangeleverd op de perceelsgrens. Hier zal worden aangesloten op het bestaande gemengde stelsel ter plaatse.

Gezien de ligging van het plangebied in een keurbeschermingsgebied (beperkt beschermd gebied) dient een vergunning te worden aangevraagd bij het waterschap Brabantse Delta.

5.3 Bodemonderzoek

In geval van nieuwbouw van woningen of bedrijven is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 vereist. Wettelijk is bepaald dat een bouwvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Bij de verkenning van de mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk.

Voor het grondgebied zijn zowel in 2008 als in 2009 bodemonderzoeken uitgevoerd. De uitkomsten van deze onderzoeken komen in hoofdlijnen overeen. Beide conclusies zijn opgenomen in deze toelichting.

5.3.1 Conclusie bodemonderzoek 1⁵

Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de onderzoeksstrategie hebben geleid. In de onderstaande tabel zijn de aangetoonde overschrijdingen weergegeven.

Medium	Verontreinigingen	
	Parameter	Gehalte
<i>Bovengrond</i>		
MM1	-	-
MM2	-	-
<i>Ondergrond</i>		
MM3	-	-
<i>Grondwater</i>		
B01	barium	> streefwaarde

Figuur 13: aangetoonde overschrijdingen

Daar Barium in het grondwater de betreffende streefwaarde overschrijdt, dient de onderzoekshypothese te worden verworpen.

Formeel gezien is de bodem op de locatie niet geheel vrij van bodemverontreiniging. Gezien de aard en mate van de aangetroffen verontreiniging is nader onderzoek niet noodzakelijk. Er bestaan, uit bodemkwaliteitsoogpunt, geen beperkingen ten aanzien van het huidige gebruik of een wijziging daarvan voor bijvoorbeeld woningbouw. De gemeente is in het kader van een bouwaanvraag het bevoegd gezag.

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN 5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond. In de vrijkomende grond wordt echter geen aanwijzingen aangetroffen die zouden kunnen duiden op het voorkomen van asbesthoudende materialen.

5.3.2 Conclusie bodemonderzoek 2⁶

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met lood en PAK. In de ondergrond zijn geen van de onderzochte componenten gemeten in een gehalte verhoogd ten opzichte van de (berekende) achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater is licht verontreinigd met Barium en Nikkel.

De resultaten uit dit onderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

⁵ Verkennend bodemonderzoek Galderseweg 26 te Galder. Opdrachtnr. 62459. 28 Augustus 2008. Lankema ingenieurs bureau.

⁶ Verkennend bodemonderzoek Galderseweg 26 te Galder. Rapportnr. AM09287. Aeres milieu.

De aangetroffen lichte verontreiniging in de bovengrond kunnen wel bij grondafvoer beperkingen opleveren ten aanzien van het (her) gebruik van de grond omdat dan veelal andere normen gelden. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering van de VNG'⁷. De inhoud van de milieuzonering wordt bepaald aan de hand van drie bouwstenen, te weten richtafstandenlijst, omgevingstypen en functiemenging. In de richtafstandenlijst zijn bedrijven opgenomen, ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan, afhankelijk van het omgevingstype, worden afgeweken van deze richtafstanden.

Bedrijf en adres	Milieucategorie	Afstand VNG (meter)	Feitelijke afstand tot plangebied (meter)
Galderseweg 14 Machinaal timmerbedrijf	3.2	100	530
Galderseweg 21 Autobedrijf	2	30	105
Smidshof 35 Voetbalvereniging	3.1	50	130
Smidshof 4 Tennisvereniging	3.1	50	200

Het plangebied valt niet binnen een bestaande milieuhindercirkel. Daarnaast belemmert de voorgenomen ontwikkeling geen omliggende bedrijven. Het onderhavige initiatief wordt niet belemmerd door bedrijven en de betreffende milieuzoneringen.

5.4.1 Geurhindercirkel

Per 1 januari 2007 is de nieuwe wet 'Geurhinder en veehouderij' (Wvg) in werking getreden. Ten behoeve van de gewenste is het van belang dat omliggende agrarische bedrijven niet belemmerd worden in hun bedrijfsontwikkeling. Tevens moet de

⁷ VNG, *Bedrijven en milieuzonering*, 2009

ontwikkeling geen last hebben van geurhinder, dat afkomstig is van de agrarische bedrijven. Er zal dus duidelijkheid gegeven worden in de invloed van nabijgelegen veehouderijbedrijven op het plangebied en andersom. Woningen zijn geurhindergevoelige objecten. In de omgeving liggen de volgende agrarische bedrijven:

Bedrijf en adres	Afstand VNG (meter)	Feitelijke afstand tot plangebied (meter)
Galderseweg 9 varkenshouderij	-	370
Galderseweg 19, melkrundveehouderij	50	140
Galderseweg 22 Autobedrijf	50	190

De agrarische bedrijven bevinden zich op dusdanige afstand van het plangebied zodat het aspect geurhinder geen belemmering vormt voor de te realiseren woningen.

5.5 Verkeer

5.5.1 Verkeersintensiteit

De te realiseren woningen hebben invloed op de verkeerskundige situatie in en rond het plangebied. Conform het DHV-rapport "Bepaling van IBM planomvang op basis van herziene uitgangspunten", Ministerie van VROM (december 2006) heeft een woning een verkeersaantrekkende werking van 5,5 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Het plangebied genereert in totaal 55 extra motorvoertuigbewegingen per etmaal. Deze extra bewegingen worden opgevangen door de wegen Bosakker en de Wilgenakker. De invloed van de verkeersgeneratie van de ontwikkeling op de verkeersintensiteit op de Bosakker en de Wilgenakker is beperkt en vormt geen probleem voor de veiligheid en doorstroming op deze wegen.

5.5.2 Parkeren

De realisatie van de woningen zorgt voor een vraag naar parkeerplaatsen. De berekening van de parkeerbehoefte van de functie is gebaseerd op parkeerkencijfers van het CROW⁸. Op basis hiervan heeft het gebied een extra parkeerbehoefte van ongeveer minimaal 16 en maximaal 18 parkeerplaatsen. Op het perceel zijn 17 parkeerplaatsen gepland. Dit aantal is voldoende om de parkeerbehoefte van de woningen op te vangen.

⁸ CROW publicatie 182, Parkeerkencijfers – Basis voor parkeernormering, 3^e druk september 2008

5.6 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

5.6.1 Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een project altijd NIBM is. Er zijn immers alleen categorieën van gevallen aangewezen, waarvan aannemelijk is dat de toename van de concentraties in de betreffende gevallen niet de 1% of 3% grens overschrijdt. Wanneer een categorie eenmaal is aangewezen, mag er zonder meer van worden uitgegaan dat deze bijdrage NIBM is. VROM heeft in samenwerking met Infomil een NIBM-tool opgesteld. Met deze tool kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan luchtverontreiniging. Om dit te kunnen bepalen is allereerst bekeken hoeveel extra vervoersbewegingen de ontwikkeling genereert.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigen (weekdaggemiddelde)	66
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,07
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie: de bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate. Er is geen nader onderzoek nodig		

Daarnaast hoeft de invloed op de luchtkwaliteit veroorzaakt door wegen niet getoets te worden daar in de nabijheid van het plangebied geen provinciale en rijks-wegen gelegen zijn. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de realisering van het onderhavige project.

5.7 Geluidshinder

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

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

Het plangebied bevindt zich aan de wegen Wilgenakker en Bosakker. In de hele dorpskern Galder geldt een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur. Nader onderzoek is derhalve niet nodig. Het aspect geluidshinder vormt geen belemmering voor de realisering van het onderhavige project.

5.8 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtin-

gen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen⁹ vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het projectgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10⁻⁶ contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants.

5.8.1 Doorwerking projectgebied

Voor het plangebied zijn de risicobronnen geïnventariseerd die van invloed kunnen zijn op het plangebied. Op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant staan de risicobronnen van de provincie weergegeven. Op basis van deze gegevens is geble-

⁹ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

ken dat er geen sprake is van buisleidingen, transport over water/weg of inrichtingen waar wordt gewerkt met gevaarlijke stoffen in of in de nabije omgeving van het plangebied aanwezig zijn. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisering van het onderhavige project.

6. JURIDISCHE PLANOPZET

De planregels van het bestemmingsplan 'Kom Galder 2008, herziening Galderseweg 26' bestaat uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingen, de algemene regels, het overgangsrecht en de slotregels aan de orde komen. In het onderstaande worden de opbouw en dergelijke kort toegelicht.

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Het bestemmingsplan 'Kom Galder 2008, herziening Galderseweg 26' is conform de eisen van de Wet ruimtelijke ordening opgesteld. Daarnaast is op 1 oktober 2010 de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking getreden. Naast de wettelijke eisen uit de Wro en Wabo is in dit bestemmingsplan inhoudelijk aangesloten bij het vigerend bestemmingsplan 'Kom Galder 2008', om de consistentie te waarborgen.

6.1 Opbouw van de bestemmingsregeling

6.1.1 Inleidende regels

In de begrippen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de planregels en die tot verwarring of meerdere uitleg vatbaar zijn.

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 plankaart geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

6.1.2 Bestemmingen

In dit hoofdstuk komen allereerst alle (enkel)bestemmingen aan de orde. Het betreft een indeling van bestemmingen in hoofdgroepen waarin de meest voorkomende functies kunnen worden ondergebracht. De indeling in hoofdgroepen maakt het raadplegen van een bestemmingsplan en het zoeken naar bepaalde functies eenvoudiger.

Opbouw van elke bestemming

De opbouw van elke (enkel)bestemming ziet er als volgt uit¹⁰:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen (facultatief);
- afwijken van de bouwregels (facultatief);
- specifieke gebruiksregels (facultatief);
- afwijken van de gebruiksregels (facultatief);
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden (facultatief);
- omgevingsvergunning voor slopen (facultatief, in dit bestemmingsplan niet gebruikt);
- wijzigingsbevoegdheid (facultatief, in dit bestemmingsplan niet gebruikt).

Hieronder volgt per toegepast (enkel)bestemmingsonderdeel een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsomschrijving bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals wonen, bedrijven, detailhandel, recreatie, horeca etc. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.

De hoofdfuncties worden als eerst genoemd. Tevens wordt aangegeven welke functies bij de bestemming behoren door middel van de zin 'met daarbij bijbehorende'. Het betreft hier meestal functies als paden, groen, erven, etc. De bestemmingsomschrijving is niet alleen functioneel, maar bevat ook inrichtingsaspecten.

Bouwregels

In de bouwregels wordt aangegeven welke bebouwingsmogelijkheden er op een perceel bestaan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Nadere eisen

Nadere eisen kunnen worden gesteld ten behoeve van bepaalde kwalitatief omschreven criteria, zoals woonsituatie, straat- en bebouwingsbeeld en verkeersveiligheid. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een bouwvergunning sturend op te treden.

¹⁰ Duidelijk mag zijn, dat een bestemmingsplanbepaling niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

Afwijken van de bouwregels

Door het opnemen van een afwijkingsregeling bestaat de mogelijkheid af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Afwijkingen van het bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning dienen niet opgenomen te worden voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze in (bijna) alle gevallen worden verleend. Dan dienen de bouwregels hierop aangepast te worden. Voor elke afwijking van het bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning wordt aangegeven waarvan de afwijking wordt verleend, de maximale afwijking die met de afwijking van het bestemmingsplan kan worden toegestaan en eventueel de situaties of voorwaarden waaronder de afwijking van het bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning wordt verleend. Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben worden ze geplaatst in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Hier worden niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de bestemmingsomschrijving.

Afwijken van de gebruiksregels

Een afwijking van het bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning van een gebruiksregel mag niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen, dat wel afwijking van het bestemmingsplan kan worden verleend ten behoeve van functies, die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Via afwijkingen van het bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning kunnen geen 'nieuwe' functies worden toegestaan. Met andere woorden: de afwijkingsregeling kan worden opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende, onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ingrijpende ruimtelijke ingrepen worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden

In het bestemmingsplan wordt bepaald dat het verboden is in of op de gronden bepaalde zonder of in afwijking van omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren. Hiermee wordt voorkomen dat een terrein minder geschikt wordt voor de realisering van de desbetreffende bestemming of ter handhaving van die bestemming.

6.1.3 Algemene regels

Antidubbelregel

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

Er is een algemene regeling met betrekking tot ondergronds ruimtegebruik opgenomen, waarbij kelderruimten e.d. in één bouwlaag onder gebouwen direct mogelijk worden gemaakt. Daar waar bovengronds gebouwd mag worden zijn ook ondergrondse bouwwerken toegestaan, met dien verstande dat maximaal 3 meter beneden peil gebouwd mag worden.

Algemene gebruiksregels

In deze bepaling is opgenomen dat gebruik in strijd met de bestemmingen zoals opgenomen in de bestemmingen van het bestemmingsplan in ieder geval strijdig wordt geacht.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om via een omgevingsvergunning afwijking te verlenen van het bestemmingsplan ten behoeve van niet-ingrijpende bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven

Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid gegeven om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Algemene procedureregels

In deze bepaling staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd het bepalen van nadere eisen.

De procedures welke gevolgd dienen te worden bij het toepassen van een afwijkingsbevoegdheid, verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde en de wijzigingsbevoegdheid zijn wettelijk bepaald. Door deze wettelijke bepaling is een verwijzing naar de procedures niet noodzakelijk.

Overige regels

In deze regels is bepaald dat strijdig gebruik zoals bepaald in de algemene gebruiksregels een strafbaar feit is in het kader van de Wet economische delicten.

6.1.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze regels wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.

Slotregel

Als laatste wordt de slotregeling opgenomen. Deze regeling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsregeling.

6.2 Specifieke bestemmingsregeling

In deze paragraaf wordt specifiek ingegaan op de verschillende bestemmingen.

6.2.1 Groen

De gronden die zijn bestemd als 'Groen' zijn bedoeld voor: groenvoorzieningen, plantsoenen en groenstroken, speelvoorzieningen, voet- en rijwielpaden, in- en uitritten, ontsluitingswegen en –paden, voorzieningen van beeldende kunst, voorzieningen van algemeen nut en waterhuishoudkundige voorzieningen. Er mogen bouwwerken en voorzieningen worden gerealiseerd ten behoeve van dit gebruik met slechts een beperkte hoogte (afhankelijk van het type bouwwerk). Parkeervoorzieningen zijn in principe niet toegestaan. Indien aangetoond wordt dat er op eigen terrein en de directe omgeving onvoldoende geschikte ruimte aanwezig is om parkeervoorzieningen te realiseren, dan kan onder nadere voorwaarden echter gebruikt worden gemaakt van een afwijkingsbevoegdheid.

6.2.2 Tuin 1

De gronden die zijn bestemd als 'Tuin 1' zijn bedoeld voor het gebruik als voortuin. Er mag niet op worden gebouwd met uitzondering van erkers aan de voorzijde van de woning. Daarnaast mogen er terreinafscheidingen e.d. opgericht worden.

6.2.3 Tuin 2

De gronden die zijn bestemd als 'Tuin 2' zijn bedoeld voor het gebruik als achtertuin alsmede voor aan huis gebonden beroepsmatige activiteiten over een beperkt oppervlak van de hoofd- en bijgebouwen. Er mogen uitsluitend aan- en bijgebouwen worden opgericht tot een bepaald maximaal bebouwingspercentage. Daarnaast

mogen er terreinafscheidingen e.d. opgericht worden. Bedrijfsmatige activiteiten en mantelzorg zijn alleen toegestaan door middel van het verlenen van een afwijking van het bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning.

6.2.4 Verkeer – verblijfsgebied

De gronden die zijn bestemd als 'Verkeer – verblijfsgebied' zijn bedoeld voor het gebruik voor paden en wegen met een functie gericht op zowel verblijf als op de afwikkeling van het doorgaande verkeer. Tevens zijn parkeer-, groen- en speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige doeleinden en nutsvoorzieningen toegestaan. Dit met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Op of in deze gronden mogen gebouwen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 meter en een maximale oppervlakte van 15 m². Daarnaast geldt voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, een regeling met maximale maatvoeringen.

6.2.5 Wonen

De gronden die bestemd zijn als 'Wonen' zijn primair bedoeld voor wonen. In woningen zijn naast het wonen ook beroepsmatige activiteiten rechtstreeks toegestaan over een beperkt oppervlak van de woning. Bedrijfsmatige activiteiten en mantelzorg zijn alleen in een woning toegestaan door middel van het verlenen van een afwijking van het bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning.

Op de gronden mogen aan de Bosakker enkel het type aaneengebouwde woningen worden gebouwd zoals is aangeduid. Aan de Wilgenakker mogen deels aaneengebouwde woningen en deels tweekappers worden gebouwd. Hoofdgebouwen dienen (grotendeels) in de aangeduide bouwgrens die naar de gronden met de bestemming 'Tuin - 1' dan wel direct naar de weg is toegekeerd of op een afstand van maximaal 2 meter achter deze bouwgrens te worden gebouwd. De bepalingen voor bijgebouwen en uit- of aanbouwen zijn in de regels opgenomen. Het bevoegd gezag kan een afwijking van het bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning verlenen het bouwen voor de voorste bouwgrens.

6.2.6 Waarde - Archeologie

De voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en behoud van de voorkomende archeologische waarde. Bij strijd tussen het belang van de archeologische waarden en de overige bestemmingen prevaleert de bestemming 'Waarde – Archeologie'. Op of in deze gronden mag niet worden gebouwd met uitzondering van een beperkt aantal gevallen. Het bevoegd gezag kan voor de in de planregels gespecificeerde gevallen afwijken van het bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning. Daarnaast is een vergunningstelsel voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden opgenomen.

7. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID

7.1 Inleiding

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin is neergelegd de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan. Derhalve wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de economische uitvoerbaarheid. In het hoofdstuk 'Procedure' zal de maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde komen in het kader van de procesgang.

7.2 Financieel economische haalbaarheid

Onderzoek is ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan. Hierbij is inzicht verkregen in de opbrengsten die gegenereerd worden alsook de kosten die gemaakt worden. Wanneer de kosten en opbrengsten naast elkaar worden gelegd, is er sprake van een dekkende exploitatie. De realisatie van de 10 woningen is in handen van één ontwikkelende partij, Wonen Breburg. Met deze partij heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten als beschreven in 7.3. Niet is gebleken dat Wonen Breburg over onvoldoende middelen beschikt om de 10 woningen te kunnen realiseren en de exploitatiebijdrage aan de gemeente te voldoen. Uit het onderzoek is daarnaast gebleken dat er geen onvoorziene, hoge kosten zijn te verwachten en de gemeente bovendien geen hoge, financiële risico's draagt. Het bestemmingsplan is derhalve economisch uitvoerbaar binnen de planperiode van tien jaar.

7.3 Verhaal van kosten

Om gemaakte kosten te verhalen dient de gemeenteraad ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan dient vast te stellen voor de gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen dat als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro wordt aangewezen een bouwplan voor:

- a) de bouw van een of meer woningen;
- b) de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c) de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;

- d) de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e) de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m² bedraagt;
- f) de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de bouw van 10 woningen en betreft derhalve een bouwplan waarvoor in principe een exploitatieplan dient te worden opgesteld. In afwijking hiervan behoeft de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, geen exploitatieplan vast te stellen, indien:

- a) het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.
- b) het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is, en
- c) het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van niet noodzakelijk is.

Ten behoeve van onderhavig grondexploitatie heeft de gemeente met Wonen Breburg een (anterieure) exploitatieovereenkomst gesloten waarin de kosten voor de grondexploitatie worden verhaald. Hiermee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet meer noodzakelijk.

8. PROCEDURE

8.1 Algemeen

Bij maatschappelijke uitvoerbaarheid moet gedacht worden aan de relatie tussen de uitvoering van het bestemmingsplan en de te verwachten maatschappelijke ontwikkeling, ofwel het maatschappelijke draagvlak.

Om de rechten van het individu in de maatschappij te waarborgen, zijn er wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Awb geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. Dientengevolge zijn de volgende fasen te onderscheiden:

- Facultatieve inspraakprocedure;
- Voorbereidings-/overlegfase;
- Vaststellingsfase;
- Beroepsfase.

8.2 Overleg

Ter voorbereiding van het onderhavige bestemmingsplan dient op basis van artikel 3.1.1 Bro overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van de belangen welke in het plan in het geding zijn.

Het voorontwerp van het bestemmingsplan is ten behoeve van vooroverleg ingestuurd naar:

- VROM-inspectie;
- Provincie Noord-Brabant;
- Waterschap Brabantse Delta.

Van deze overlegpartners zijn reacties ontvangen. In de 'Inspraakrapportage Voorontwerp bestemmingsplan Kom Galder 2008, herziening Gladerseweg 26' die als separate bijlage bij dit bestemmingsplan hoort, zijn de ingekomen vooroverlegreacties samengevat en ter kennisname aangenomen. Voorliggend bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van het vooroverleg.

8.3 Inspraak

De inspraakprocedure is niet wettelijk verplicht. Echter, de gemeentelijke inspraakverordening kan bepalen dat voorafgaande aan de voorbereidingsprocedure inspraak moet worden gevoerd. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze en aan wie de mogelijkheid wordt geboden hun mening kenbaar te maken.

Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft met ingang van 19 februari 2010 4 weken voor inspraak ter inzage gelegen. Van deze terinzagelegging is kennis gegeven middels een publicatie in Ons Weekblad en daarnaast langs raadpleegbaar gemaakt op de website van de gemeente. In deze periode zijn 7 inspraakreacties kenbaar gemaakt. Daarnaast is op 25 februari 2010 een informatiebijeenkomst gehouden.

In de 'Inspraakrapportage Voorontwerp bestemmingsplan Kom Galder 2008, herziening Gladerseweg 26' die als separate bijlage bij dit bestemmingsplan hoort, zijn de ingekomen inspraakreacties samengevat en voorzien van commentaar. Deze inspraakreacties hebben ertoe geleid dat het bestemmingsplan is aangepast op zodanige wijze dat de in het nieuwe planontwerp opgenomen groenstroken ook daadwerkelijk met de bestemming 'Groen' zijn bestemd.

Daarnaast zijn de navolgende ambtshalve wijzigingen doorgevoerd:

- Het voorlopig ontwerp d.d. 5 augustus 2010 (situering) is opgenomen in de beschrijving van het projectprofiel en op de verbeelding;
- De definitieve goot- en nokhoogtes uit het voorlopig ontwerp d.d. 5 augustus 2010 zijn (afgerond naar boven) overgenomen in de regels;
- Het beleidskader is geüpdate (met name Verordening Ruimte);
- De uitkomsten van het vleermuizenonderzoek zijn opgenomen;
- De financiële uitvoerbaarheid van het plan is beschreven;
- Het vooroverleg en de inspraakronde is beschreven.

8.4 Vaststellingsprocedure

Met de kennisgeving van de ter inzage legging van het ontwerp van het bestemmingsplan 'Kom Galder, herziening Galdersweg 26' op grond van artikel 3.8 Wro zal de formele procedure voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan van start gegaan. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1:
Vleermuizenonderzoek aan de Galderseweg 26 te Galder,
d.d. 2-7-2010, Faunaconsult

Bijlage 2:
Bureauonderzoek en karterend veldonderzoek d.m.v. boringen Gal-
derseweg 26 te Galder, d.d. 16-7-2010, Aeres milieu

Bijlage 3:
Verkennend bodemonderzoek Galderseweg 26 te Galder,
d.d. 28-08-2008, Lankema ingenieurs bureau

Bijlage 4:
Verkennend bodemonderzoek Galderseweg 26 te Galder,
d.d. 26-11-2009, Aeres milieu.

Bijlage 5:
Inspraakrapportage Voorontwerp bestemmingsplan 'Kom Galder
2008, herziening Galdersweg 26'

Bijlage 6:
Zienswijzenrapportage

Regels

