

Kom Galder 2008

Gemeente Alphen - Chaam

Definitief



Kom Galder 2008

Gemeente Alphen - Chaam

Definitief

Rapportnummer:	126x00304
Datum:	19 maart 2009
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. M. Pijpers / Mevr. M. de Korst
Projectteam BRO:	Hans van Zitteren, Jochem Rietbergen, Wanda Blommensteijn-Brabers, Hester Dijkman
Concept:	20 januari 2005
Voorontwerp:	december 2005 augustus 2006
Ontwerp:	september 2008
Vaststelling:	19 maart 2009
Trefwoorden:	Gemeente Alphen-Chaam, bestemmingsplan, Galder- Kerzel
Bron foto kافت:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	De bestemmingsplannen voor de kernen Chaam, Alpen, Galder en Galder-Kerzel zijn voor een deel ouder dan 10 jaar. Het gemeentebestuur van Alphen- Chaan heeft de ambitie om de verouderde kom- plannen te actualiseren en standaardiseren. Onder- havig bestemmingsplan vormt de actualisatie voor Galder-Kerzel.

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

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doel en inhoud van het bestemmingsplan	5
1.3 Ligging en begrenzing plangebied	6
1.4 Leeswijzer	6

DEEL A – PLANOPZET

2. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE VISIE	9
2.1 Inleiding	9
2.2 Visie op de ruimtelijke en functionele structuur	9
2.2.1 Inleiding	9
2.2.2 Ruimtelijke Uitgangspunten	10
2.2.3 Functionele uitgangspunten	10
2.3 Ruimtelijke ontwikkelingen	13
3. JURIDISCHE PLANOPZET	15
3.1 Inleiding	15
3.2 Algemene uitgangspunten	15
3.3 Indeling van de hoofdstukken	15
3.4 Bestemmingsregeling	19
3.4.1 Bestemmingen	19
3.4.2 Dubbelbestemmingen	22
3.5 Bestemmingssystematiek	23
3.5.1 Bestemmingsregeling	23
3.5.2 Lijst met bedrijfsactiviteiten	25
3.6 Bouwregels	26

DEEL B - VERANTWOORDING

4. BELEIDSKADER	33
4.1 Inleiding	33
4.2 Vigerende juridische regeling	33
4.3 Rijks- en provinciaal beleid	34
4.3.1 Rijksbeleid	34
4.3.2 Provinciaal beleid	35
4.4 Gemeentelijk beleid en regionaal beleid	37
4.4.1 Ruimtelijk-functioneel beleid	37
4.4.2 Volkshuisvesting en Wonen	38
4.4.3 Detailhandel en Voorzieningen	39
4.4.4 Verkeer, vervoer en parkeren	39
4.4.5 Welstand	39
5. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE ANALYSE	41
5.1 Inleiding	41
5.2 Historische ontwikkeling: het landschap en de dorpsbebouwing	41
5.3 Deelgebieden	43
5.4 Verkeer en parkeren	47
5.5 Functionele Structuur	49
6. LEEFMILIEU, WAARDEN EN BELEMMERINGEN	51
6.1 Inleiding	51
6.2 Milieuzonering	51
6.2.1 Algemeen	51
6.2.2 Bedrijven en milieuzonering van de VNG	52
6.2.3 (Agrarische) Bedrijven rondom de kern Galder en buurtschap Kerzel	53
6.3 Geluidhinder	54
6.3.1 Wegverkeerslawaaï	54
6.3.2 Industrielawaai	54
6.4 Bodem	55
6.4.1 Bodemsamenstelling	55
6.4.2 Bodemkwaliteit	55

6.5 Waterhuishoudkundige aspecten	57
6.5.1 Inleiding	57
6.5.2 Grondwater	57
6.5.3 Waterlopen	58
6.5.4 Rioleringsysteem	58
6.5.5 Zone rond natte waterparel	58
6.5.6 Middeltiend III	59
6.6 Straalpaden, kabels en leidingen	59
6.7 Externe veiligheid	60
6.8 Luchtkwaliteit	61
6.9 Natuur	63
6.10 Archeologie en cultuurhistorie	64
6.11 Duurzaamheid	67
 7. UITVOERBAARHEID	 69
7.1 Exploitatie	69
7.2 Planschade	69
7.3 Handhaving	69
 8. PROCEDURE	 71
8.1 Inleiding	71
8.2 Vooroverleg	71
8.3 Inspraak	72
8.4 Vaststellingsprocedure	72
 BIJLAGEN	
Bijlage 1 Inventarisatie	
Bijlage 2 Reactie Waterschap	
Bijlage 3 Rapportage overleg en inspraak	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De bestemmingsplannen voor de kern Galder en buurtschap Kerzel (gemeente Alphen-Chaam) zijn voor een deel ouder dan 10 jaar. Het gemeentebestuur van Alphen-Chaam heeft de ambitie om de verouderde komplannen te actualiseren en standaardiseren. Onderhavig bestemmingsplan vormt de actualisatie voor de kern Galder en buurtschap Kerzel.

In de verschillende kernen, zo ook in Galder en in buurtschap Kerzel, is min of meer een lappendeken aan bestemmingsplannen van kracht. Hoewel voor het grootste deel van de kern Galder een actueel bestemmingsplan van kracht is (uit 1996), geldt dat ook dit plan binnen redelijke termijn aan herziening toe is. Daarnaast bevatten een aantal oudere bestemmingsplannen voor de kommen onderdelen die gelet op de huidige inzichten en gemeentelijke visie niet meer actueel zijn. Zo worden in bepaalde bestemmingsplannen mogelijkheden geboden die in andere bestemmingsplannen niet zitten. Daarnaast zijn de bestemmingsplannen niet altijd meer in overeenstemming met de werkelijkheid.

1.2 Doel en inhoud van het bestemmingsplan

Onderhavig bestemmingsplan is een zogenaamd beheerplan. Het vormt een actualisatie van het vigerende planologische regime voor de kern Galder en buurtschap Kerzel: het legt de bestaande situatie vast, vormt een kader voor kleinere bouwvragen en gebruikswijzigingen, die binnen de planperiode te verwachten zijn en gaat ongewenste ruimtelijke activiteiten tegen. De ruimtelijke kwaliteit van het plangebied zal worden behouden en daar waar nodig versterkt.

In het beheerplan komen echter twee ontwikkelingslocaties voor:

Ontmoetingscentrum De Leeuwerik; Hiervoor is een vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 1 WRO gevoerd. Met deze vrijstelling is de realisatie van een sportzaal bij de Leeuwerik mogelijk gemaakt. In onderhavig bestemmingsplan wordt deze sportzaal als bestaand bebouwd gebied beschouwd en maakt deze deel uit van het beheergebied;

Middeltiend III; In de uitbreiding Middeltiend III worden twee vrijstaande woningen, twee halfvrijstaande woningen, twaalf starterswoningen (rijwoningen) en drie patio-woningen mogelijk gemaakt.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied beslaat de gehele bebouwde kom van Galder en tevens het buurtschap Kerzel. Bij het bepalen van de grenzen van onderhavig bestemmingsplan hebben de plangrenzen van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Nieuw-Ginneken' als uitgangspunt gediend.

De gronden die op basis van de StructuurvisiePlus worden aangemerkt als mogelijke locaties voor nieuwe verstedelijking, worden niet betrokken bij de opstelling van de bestemmingsplannen. Het bovenstaande heeft geleid tot de plangrenzen zoals deze op de afbeeldingen op bladzijde 4 zijn weergegeven.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een digitale verbeelding (analoge verbeelding betreft twee plankaarten) met regels en gaat vergezeld van een toelichting.

De toelichting bestaat uit twee delen.

Deel A (planopzet) gaat in op de visie, de doelstellingen en de stedenbouwkundige en juridische opzet van het plan. Om een indruk te krijgen van wat met het plan en met de regels wordt beoogd is het lezen van dit deel voldoende.

Deel B (verantwoording) omvat de achtergrond, toelichting en motivering op de gemaakte keuzen die uiteindelijk hebben geleid tot de planopzet. Dit deel gaat in op inventarisatie, onderzoeks- en analyseresultaten. In deel B worden ook de resultaten van inspraak en vooroverleg en de financiële haalbaarheid weergegeven. Wanneer een meer diepgaande indruk van het plangebied en plankeuze gewenst is, is het lezen van dit deel aan te raden. De verschillende hoofdstukken waaruit dit deel bestaat kunnen onafhankelijk van elkaar gelezen worden.

DEEL A – PLANOPZET

2. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE VISIE

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn de ruimtelijke en functionele uitgangspunten die ten grondslag liggen aan dit bestemmingsplan beschreven. Deze uitgangspunten vormen de basis voor de hieronder beschreven beheervisie op het plangebied en zijn gedestilleerd uit de ruimtelijke, functionele en beleidsanalyse zoals opgenomen in 'deel B - Verantwoording', van deze toelichting.

2.2 Visie op de ruimtelijke en functionele structuur

2.2.1 Inleiding

Zowel in ruimtelijke als functionele zin zullen veranderingen in het grootste deel van het bestaande bebouwde gebied van de kern Galder en buurtschap Kerzel - in de nabije toekomst - beperkt blijven tot incidenten. Bijvoorbeeld het inpassen van aan huis gebonden bedrijvigheid, een beperkte verkleuring van winkel naar kantoor en een beperkte aan- en verbouw van bestaande gebouwen. Ook in het dorpshart – gesitueerd rondom de samenkomst van de historische bebouwingslinten van de Galderseweg, Sint Jacobsstraat en Ballemanseweg – en in de concentratie van commerciële functies in Kerzel zal het bestaande beeld qua bebouwing en functies in hoofdlijnen hetzelfde blijven.

In onderhavig bestemmingsplan zijn de bestaande situatie en de in die bestaande situatie ontstane ruimtelijk-functionele knel- en verbeterpunten uitgangspunt geweest voor de opgenomen bestemmingsregeling.

Op basis van de ruimtelijke en functionele inventarisatie en analyse en vigerend beleid (zie 'deel B - Verantwoording' van deze toelichting) zijn verbeter- en knelpunten gesignaleerd. In de Nota van Uitgangspunten zijn deze knelpunten vertaald in functionele uitgangspunten. De Nota van Uitgangspunten vormt de basis voor onderhavig bestemmingsplan. In paragraaf 2.2.2 en 2.2.3 worden puntsgewijs de ruimtelijke en functionele uitgangspunten van het bestemmingsplan weergegeven. Deze zijn bepaald naar aanleiding van de sterkte-zwakte analyses uit de ruimtelijk-functionele analyse, de randvoorwaarden vanuit woon- en leefmilieu en de beleidskaders. De ruimtelijke en functionele uitgangspunten zijn gebundeld en toegelicht in onderstaande tekst.

2.2.2 Ruimtelijke Uitgangspunten

- De herkenbaar gebleven historische linten nemen een belangrijke plaats in als structuurdragers en moeten worden behouden.
- Cultuurhistorische gebouwen c.q. delen dienen behouden te worden.
- De goede relatie tussen de kern en het landschap behouden.
- Aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit van de noordelijke dorpsrand.

Bouwmogelijkheden op het perceel

Daarnaast is het in ruimtelijke zin van belang dat het voor eenieder duidelijk is wat en in welke omvang op bepaalde delen van het perceel gebouwd mag worden. Om deze duidelijkheid te verschaffen, is in dit bestemmingsplan een onderscheid gemaakt in een bouwzone (Wonen) en verschillende tuinzones (Tuinzone 1 en Tuinzone 2). Tuinzone 1 betreft de voortuinen, enkele zijtuinen en enkele achterste gedeelten van diepe achtertuinen. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt en oogpunt van verkeersveiligheid is het niet wenselijk dat in deze zone gebouwd wordt. Uitzonderingen hierop zijn een erker en een entree. Tuinzone 2 betreft de achtertuinen en de meeste zijtuinen. Binnen deze zone mogen aan- en bijgebouwen tot een bepaald maximum worden opgericht.

Bij de niet-woonbestemmingen zijn twee bouwzones opgenomen. Eén waarin hoofd- en bijgebouwen mogen worden opgericht en één waarin niet gebouwd mag worden.

2.2.3 Functionele uitgangspunten

Deze paragraaf vormt een beknopte beschrijving van de functionele structuur en geeft de te hanteren functionele uitgangspunten weer.

Functionele zonering

Voorzieningen betekent voor Galder vooral maatschappelijke voorzieningen. Kerzel, aan de grens met België, kent een vrij sterke concentratie van detailhandel. Zoals onder meer uit de Nota van Uitgangspunten blijkt, is het, op basis van de feitelijke en gewenste situatie, wenselijk een zonering aan te brengen. Invalshoek is het instandhouden van de niet-woonfuncties aan de cultuurhistorische linten van de Sint Jacobsstraat, Galderseweg en Ballemansweg en aan de Galderseweg in Kerzel. In deze linten is het instandhouden van de menging van niet-woonfuncties en woonfuncties gewenst. Het verlevendigt de straat en de (maatschappelijke) voorzieningen zijn van groot belang voor de leefbaarheid van de kern.

Bestaande (ondergeschikte) niet-woonfuncties zullen hier met beperkte uitbreidingsmogelijkheden worden vastgelegd. Voor de woonfunctie is een adequate regeling voor aan huis gebonden bedrijven en beroepen opgenomen. Hieronder is op

hoofdpijnen per functie aangegeven welke uitgangspunten de basis vormen voor onderhavige bestemmingsregeling.

Wonen

In de kern Galder en buurtschap Kerzel is sprake van een goed woonklimaat. Belangrijk is het om de woningvoorraad en de (ruimtelijke) karakteristieken in stand te houden. De gemeente Alphen-Chaam ligt in een landelijke regio en bouwt voor de opvang van eigen bevolkingsaanwas. Dit betekent dat er sprake is van een beperkt woningbouwprogramma. De ruimte die er voor nieuwe ontwikkelingen bestaat, is daarom beperkt. Onderhavig bestemmingsplan is een beheerplan waarbij de bestaande situatie wordt vastgelegd. Wel is het uitgangspunt om het als prettig ervaren woonklimaat in stand te houden door de goede relatie tussen de kern en het landschap te behouden, het creëren van mogelijkheden voor speelvoorzieningen en het opstellen van een eenduidige regeling voor bedrijven en beroepen-aan-huis en voor mantelzorg.

Ontwikkelingen

Binnen het plangebied Galder is een plan ontwikkeld voor woningbouw als afronding van buurt Middeltiend. De uitbreidingslocatie is lokaal bekend als Middeltiend III en ligt tussen de Bosakker, Berkenakker en Galderseweg. In de uitbreiding Middeltiend III worden twee vrijstaande woningen, twee halfvrijstaande woningen, twaalf starterswoningen (rijwoningen) en drie patiowoningen mogelijk gemaakt.

Detailhandel

De uitgangspunten die voor de detailhandelsbedrijven in de kom van Galder gelden zijn gebaseerd op het uitgevoerde distributie planologisch onderzoek¹. Uit dit onderzoek blijkt dat aanvulling met winkels niet aan de orde is door het ontbreken van voldoende bestedingspotentieel en vastliggende oriëntaties op andere kernen. Gevestigde winkels functioneren op basis van eigen kwaliteit en eigen klantenkring. Bestaande detailhandelsbedrijven worden derhalve positief bestemd en krijgen een beperkte uitbreidingsmogelijkheid. In de kern Galder is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om detailhandelsvestigingen in dagelijkse artikelen met een maximum van 200 m² bvo per winkelvestiging mogelijk te maken. Deze mogelijkheid wordt alleen geboden in de kern Galder aan de Galderseweg en Sint Jacobsstraat en niet in het buurtschap Kerzel, om de leefbaarheid in de dorpskern van Galder te versterken/verbeteren.

Horeca

In het plangebied is aan de Galderseweg één horecapand gelegen (Galderseweg 50). Dit pand wordt positief bestemd. Bij de sportzaal De Leeuwerik is een horecafaciliteit in de vorm van een kantine aanwezig. Deze faciliteit is vooral bedoeld als kanti-

¹ Detailhandel in de gemeente Alphen-Chaam, Distributie-planologische analyse, BRO Vught, juli 2004.

ne voor de sportverenigingen maar er worden ook op beperkte schaal feesten en partijen georganiseerd. Deze inpassende horecavoorziening is specifiek als zodanig bestemd.

Bedrijven en dienstverlening

In de kern Galder komen in de historische linten bedrijvigheid en dienstverlenende functies voor.

Het toestaan van de mogelijkheden voor bedrijven hangen sterk af van de aard en het type bedrijvigheid en dienstverlening. Bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 zijn in de kernen geaccepteerd en toegestaan. Bedrijven in de hogere milieucategorieën zijn niet wenselijk in de woon-, centrum-, en gemengde gebieden in de kernen, maar dienen bij voorkeur naar een bedrijventerrein te verplaatsen. Dit past binnen het voorgestane streven naar passende werkmilieus in de kern.

Binnen het bestemmingsplan "Kom Galder 2008" is het oprichten van bedrijven beperkt tot bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2, binnen de bestemming Bedrijfsdoeleinden. De binnen het plangebied aanwezige bedrijven in de milieucategorieën 3 of hoger worden specifiek bestemd, waardoor het vestigen van een ander type bedrijf in dezelfde milieucategorie niet mogelijk is. De overige aanwezige bedrijven binnen het plangebied (milieucategorie 1 en 2) zijn positief bestemd. Uitwisseling van type bedrijven binnen de milieucategorieën 1 en 2 is hier wel mogelijk

Maatschappelijke voorzieningen, sport en recreatie

Het is voor de leefbaarheid in kleine kernen, zoals Galder, belangrijk dat de bestaande maatschappelijke voorzieningen (de basisschool en het ontmoetingscentrum) behouden blijven. Deze worden daarom positief bestemd. Het verkleuren van deze specifieke maatschappelijke voorzieningen naar winkels of wonen wordt niet voorzien en is zelfs ongewenst. Wel is het mogelijk binnen de maatschappelijke voorzieningen andere sociaal-maatschappelijke functies onder te brengen. In ontmoetingscentrum De Leeuwerik is tevens een huisarts en peuterspeelzaal onder gebracht. Verder is het mogelijk het schoolgebouw deels in te richten voor zorgfuncties. De sportvelden zijn specifiek bestemd. De maatschappelijke voorzieningen en de bebouwing op de sportvelden kennen een beperkte uitbreidingsmogelijkheid dit om de gewenste sociaal-culturele structuur in stand te houden en waar mogelijk te versterken. De leefbaarheid van de kern staat immers onder druk en het behouden van de maatschappelijke voorzieningen is cruciaal om het bestaande leefbaarheidspeil minimaal in stand te houden. Ook is tegen ontmoetingscentrum De Leeuwerik aan een sportzaal gebouwd waarvoor een zelfstandige projectprocedure zoals bedoeld in artikel 19, lid 1 WRO is gevoerd.

Verkeer en parkeren

In het kader van Duurzaam Veilig zijn de wegen in en buiten de kernen gecategoriseerd. Het wegennet van de gemeente bestaat uit verkeersaders en verblijfsgebieden. Het uitgangspunt dat hierbij is gehanteerd is een grofmazig wegennet en grote verblijfsgebieden. Voor erftoegangswegen in de kern geldt voor de verkeersaders een 50 km/uur-regime en voor de verblijfsgebieden een 30 km/uur-regime. De verkeersaders hebben voorrang op de verblijfsgebieden, kennen over het algemeen een hogere intensiteit en de doorstroming prevaleert. Voor wat betreft parkeren is het beleid van de gemeente Alphen-Chaam erop gericht parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein te laten plaatsvinden.

Voor de gehele bebouwde kom van Galder geldt dat het een 30 km-zone is. Buurtschap Kerzel is als een 60 km-zone aangemerkt. Deze indeling is meegenomen in onderhavig bestemmingsplan. Er zijn parkeervoorzieningen aanwezig ter hoogte van basisschool Mattheus en het café aan de Galderseweg 50, ter hoogte van de winkels aan de Galderseweg in Kerzel en langs de doorgaande weg. Ook zijn er parkeervoorzieningen aanwezig bij ontmoetingscentrum de Leeuwerik en de sportvelden.

Groen- en speelvoorzieningen

Het plangebied kent in het openbare domein een beperkt aanbod aan groen- en speelvoorzieningen. Wel grenzen alle straten en clusters vrijwel direct aan het buitengebied of aan een groengebiedje aan de rand van de kern. Uitgangspunt is de goede relatie tussen de kern en het landschap behouden. Waarbij aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit van de noordelijke rand. In kwalitatieve zin betekent dit dat alle structurele groenelementen een groenbestemming krijgen en dat kleinere reststukken en strookjes groen zonder structurele functie als verblijfsgebied bestemd worden. Dit verhoogt de flexibiliteit van het plan zonder dat de structurele groenstructuur aangetast wordt.

Prostitutie

Voor prostitutiebedrijven geldt het uitgangspunt dat deze in de betrokken kernen niet mogelijk worden gemaakt.

2.3 Ruimtelijke ontwikkelingen

Naast de recente realisatie van de sportzaal bij het ontmoetingscentrum De Leeuwerik, die middels vrijstelling ex artikel 19, lid 1 WRO mogelijk is gemaakt, wordt er aan de rand van de kern Galder een woningbouwlocatie ontwikkeld: Middeltiend III. Deze ontwikkeling wordt met onderhavig bestemmingsplan juridisch-planologisch verankerd. In de uitbreiding Middeltiend III worden twee vrijstaande woningen, twee halfvrijstaande woningen, twaalf starterswoningen (rijwoningen) en drie pa-

tiowoningen mogelijk gemaakt. Deze woningen vormen een afronding van het recent aangelegde woongebied Middeltiend. Aan de Wilgenakker worden twee blokken van elk vier rijwoningen evenwijdig aan de bestaande structuur toegevoegd. De woningen worden aan de achterzijde van de woning Galderseweg 26 gesitueerd. Rondom deze woning blijft voldoende onbebouwde gronden zodat de vrijstaande karakteristiek van deze woning niet wordt aangetast.

Aan de zuidzijde van de Berkenakker wordt de bestaande structuur verder voortgezet. Er wordt een blok van vier woningen, twee halfvrijstaande en een vrijstaande woning aan de bebouwingswand toegevoegd. De vrijstaande woning is hierbij gericht op de Galderseweg. De Berkenakker krijgt voor het autoverkeer geen directe verbinding met de Galderseweg. Ter hoogte van de vrijstaande woning versmald de weg zich zodat alleen langzaam verkeer gebruik kan maken van de verbinding.

Het gebied aan de noordzijde van de Berkenakker wordt ingericht als parkgebied. Aan beide zijden van de weg worden parkeervakken aan de rijbaan toegevoegd (haaks- en langsparkeren).

In het nu nog openbare gebied tussen Bosakker en Berkenakker worden drie patiowoningen gesitueerd. Deze gevels van deze woningen volgen grotendeels wegenstructuur van Berkenakker en Bosakker.

3. JURIDISCHE PLANOPZET

3.1 Inleiding

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

3.2 Algemene uitgangspunten

Bij het opstellen van de regeling voor dit plan moet in acht worden genomen dat er sprake is van een bestemmingsplan met een in overwegende mate conserverend karakter. De bestemmingsregeling is daarom op de eerste plaats afgestemd op de bestaande functies en de bestaande bebouwing.

Eén en ander wil echter niet zeggen dat enkel en alleen de bestaande functies en bebouwing wordt vastgelegd. De regels maken ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in het plangebied mogelijk. Het instrumentarium dat hiervoor wordt gebruikt is in hoofdlijnen tweeledig. Enerzijds worden ontwikkelingen zo mogelijk rechtstreeks mogelijk gemaakt. Anderzijds kunnen ontwikkelingen pas plaatsvinden nadat een flexibiliteitsbepaling, zoals ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden, is toegepast.

De bouwregels sluiten aan bij de gewijzigde Woningwet zoals die op 1 januari 2003 in werking is getreden en het daarmee samenhangende Besluit bouwvergunningsvrije en bouwvergunningplichtige bouwwerken (besluit van 13 juli 2002).

3.3 Indeling van de hoofdstukken

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

Inleidende regels

- Begrippen
- Wijze van meten

Bestemmingsregels

- Bestemmingen
- Dubbelbestemmingen

Algemene regels

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

Overgangs- en slotregels

- Overgangsregel
- Slotregel

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

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

Begrippen:

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

Wijze van meten:

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

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk is het hart van de regels. Het bevat de bepalingen die van toepassing zijn op de in het plan opgenomen bestemmingen.

Allereerst zijn de (hoofd)bestemmingen weergegeven, en vervolgens de dubbelbestemmingen, beide op alfabetische volgorde.

Naast een dubbelbestemming hebben de betrokken gronden altijd nog een (hoofd)bestemming. De bepalingen van de (hoofd)bestemming en de dubbelbestemming zijn dan beide van toepassing. Bij strijd tussen deze bepalingen prevaleren de bepalingen van de dubbelbestemming. De reden hiervan is dat de belangen van een dubbelbestemming zwaarder wegen dan die van de (hoofd)bestemming.

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

Bestemmingsomschrijving

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

Bouwregels

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

Nadere eisen

Ten aanzien van enkele in de regels genoemde ontwikkelingen zijn burgemeester en wethouders bevoegd tot het stellen van nadere eisen, onder meer ten aanzien van situering en/of maatvoering van bouwwerken. Voor de toepassing van de regeling van nadere eisen geldt een procedureregeling.

Ontheffing van de bouwregels

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

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel van de bestemmingsregeling wordt aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Deze bepaling geeft enkel en alleen die gebruiksvormen weer, waarvan uit de doeleindenomschrijving niet rechtstreeks is op te maken dat zij binnen een bepaalde bestemming niet zijn toegestaan.

Ontheffing van de gebruiksregels

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

Aanlegvergunning

In dit bestemmingsplan is een aanlegvergunningstelsel opgenomen teneinde bepaalde belangen en/of waarden te beschermen. Dit betekent dat bepaalde werkzaamheden niet mogen worden uitgevoerd, tenzij een aanlegvergunning is verleend door burgemeester en wethouders. Het aanlegvergunningstelsel is gekoppeld aan de dubbelbestemmingen, waarmee de belangen / waarden van de dubbelbestemmingen worden beschermd. Voordat burgemeester en wethouders beslissen omtrent het verlenen van een aanlegvergunning moeten zij eerst advies inwinnen bij verschillende instanties. Algemeen kan worden gesteld dat een aanlegvergunning pas kan worden verleend, indien er geen onevenredige aantasting ontstaat van de belangen c.q. waarden die de betreffende

dubbelbestemming beoogd te beschermen, dan wel de mogelijkheid tot herstel niet onaanvaardbaar zal of kan worden verkleind.

Hoofdstuk 4: Algemene regels

Anti-dubbeltelregel:

Deze bepaling dient te voorkomen dat situaties ontstaan welke niet in overeenstemming zijn met de bedoeling van het plan. Omdat om een gebouw een zeker open terrein is vereist, wordt via de anti-dubbeltelbepaling voorkomen dat eenzelfde terrein twee keer wordt 'meegenomen' bij de beoordeling van een bouwaanvraag. Grond die al eerder moest worden meegeteld bij de beoordeling van een bouwplan mag niet nog eens worden meegeteld bij een nieuwe bouwaanvraag. Deze bepaling is overgenomen uit de Wet ruimtelijke ordening.

Algemene bouwregels:

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

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

Algemene ontheffingsbevoegdheid:

Voor die ontwikkelingen die ruimtelijk-functioneel passen in de desbetreffende bestemming, maar waarvan de aard en/of omvang de kwaliteit van het woon- en leefmilieu kunnen aantasten, kan ontheffing verleend worden. De ontheffingsprocedure biedt voor burgemeester en wethouders de mogelijkheid tot een afweging van de noodzaak van een dergelijke ontwikkeling ten opzichte van bijvoorbeeld het milieuhygiënisch, ruimtelijk-stedenbouwkundig of verkeerskundig belang. Onder andere gaat het om:

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

Algemene wijzigingsbevoegdheid:

In dit artikel zijn algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Op basis van dit artikel heeft het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid het plan te wijzigen indien daaraan behoefte bestaat. Voorbeelden:

- een enigszins andere situering van de bestemmingsgrenzen indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen in verband met ingekomen bouwaanvragen nodig zijn ter uitvoering van het plan, met dien verstande dat de verschuiving ten hoogste 5 meter mag bedragen;
- het oprichten van nutsvoorzieningen met een bepaalde omvang;
- wijzigingen van bepalingen, waarbij verwezen wordt naar wettelijke regelingen;

Overeenkomstig constante jurisprudentie is deze bevoegdheid van burgemeester en wethouders aan (objectieve) grenzen gebonden. Een procedure begeleidt de gang van zaken en biedt belanghebbenden de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

Procedureregels

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

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

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

Overgangsbepalingen

Bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels en dat reeds plaatsvond vóór de datum, waarop het plan onherroepelijk rechtskracht heeft verkregen, mag worden voortgezet, tenzij er sprake is van strijdigheid met het vorige plan (daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan) en tegen dat afwijkend gebruik wordt of alsnog kan worden opgetreden.

Slotbepaling

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

3.4 Bestemmingsregeling

Deze paragraaf licht de regels toe vanuit een functionele invalshoek. In de volgende paragraaf zullen de bouwregels afzonderlijk behandeld worden.

3.4.1 Bestemmingen

Agrarisch

De in het plangebied gelegen weilanden aan de noordzijde en aan de zuidzijde van de kern Galder hebben de bestemming 'Agrarisch'. Deze gronden zijn bedoeld voor grasland en landbouwgrond.

Bedrijf

De in het plangebied aanwezige bedrijvigheid heeft de bestemming 'Bedrijf' gekregen. Welk bedrijf ter plaatse is toegestaan, is afhankelijk van de milieucategorie waarin het bedrijf is geplaatst. De milieucategorieën zijn bepaald door afstanden aan te houden ten opzichte van gevoelige functies in de omgeving, zoals woningen.

In de kern Galder en buurtschap Kerzel is ervoor gekozen om uitsluitend bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 toe te laten. In het plangebied zijn tevens gesitueerd een bedrijf (garagebedrijf) met een hogere milieucategorie en een winkel deze zijn specifiek aangeduid op de plankaart.

Om de regeling niet te stringent te maken, is een mogelijkheid voor burgemeester en wethouders opgenomen om ontheffing te verlenen voor bedrijven die wat betreft hun invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met toegestane categorieën aan bedrijven en niet in de Lijst met bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen.

Bestaande bedrijven die niet binnen de categorie vallen die ter plaatse is toegestaan, zijn specifiek bestemd. Dit houdt allereerst in dat de aanwezige bedrijfsvorm mag worden voorgezet. Daarnaast is het voor deze bedrijven ook mogelijk om andere bedrijfsactiviteiten in de aldaar toegestane categorie 1 en 2 uit te oefenen. Wanneer de activiteiten van de betreffende specifiek bestemde bedrijven voor langere tijd (minimaal een half jaar) niet meer op een bepaalde locatie wordt uitgeoefend, is het mogelijk om door middel van het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid de aanduiding op de plankaart te verwijderen. Op deze manier kan nieuwvestiging van de specifiek bestemde bedrijven worden voorkomen.

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

Bedrijf - Nutsvoorziening

Binnen de bestemming 'Bedrijf – Nutsvoorziening' zijn die nutsvoorzieningen geregeld, voor zover deze niet binnen de bestemmingen 'Groen', of 'Verkeer - Verblijfsgebied' zijn gelegen.

Detailhandel

In de bestemming 'Detailhandel' zijn de winkelbedrijven opgenomen. Het is toegestaan om te wonen (bovenwoning of grondgebonden woning), voor zover nader aangeduid op de plankaart.

Dienstverlening

Binnen deze bestemming worden de dienstverlenende bedrijven bestemd, waarbij rechtstreeks contact met het publiek een wezenlijk onderdeel vormt. Ofwel, het feit of een dienstverlenend bedrijf al dan niet een overwegende baliefunctie heeft, is

bepalend voor het bestemmen van dienstverlenende bedrijven. Voorbeelden van publiekgerichte dienstverlenende bedrijven zijn banken, kappersbedrijven, uitzendbureaus, makelaarskantoren en notariskantoren. Wonen is uitsluitend toegestaan indien een specifieke aanduiding op de plankaart is opgenomen.

Gemengd

Het Ontmoetingscentrum de Leeuwerik heeft de bestemming Gemengd. Binnen deze bestemming zijn zowel maatschappelijke voorzieningen, sportvoorzieningen alsmede dienstverlening toegestaan. Daarnaast is ter plaatse van de specifieke aanduiding 'horeca' tevens horeca categorie 1.

Groen

De in het plangebied aanwezige elementaire groenvoorzieningen hebben in het plan de bestemming 'Groen' gekregen. Deze bestemming staat ook voorzieningen toe die direct verband houden met groenvoorzieningen, zoals bijvoorbeeld fiets- en wandelroutes, speelvoorzieningen, et cetera.

Horeca

Bestaande horecagelegenheden zijn binnen de bestemming 'Horeca' opgenomen. Bardancings en discotheken zijn niet toegestaan. Ook bij deze bestemming is wonen uitsluitend toegestaan indien een specifieke aanduiding op de plankaart is opgenomen.

Maatschappelijk

De bestemming 'Maatschappelijk' is bedoeld voor functies op het terrein van sociale, culturele, recreatieve, educatieve, (para)medische, levensbeschouwelijke en openbare diensten.

Sport

De sportvelden ten behoeve van de uitoefening van buitensporten zijn bestemd als 'Sport'. Ter plaatse is slechts in beperkte mate bebouwing mogelijk.

Tuin - 1 en Tuin - 2

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

In 'Tuin - 2' mogen uitsluitend bijgebouwen, aanbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gebouwd worden. Onder bijgebouwen worden alle vrijstaande bijgebouwen begrepen, onder aanbouwen vallen alle grondgebonden bouwwer-

ken, welke één geheel vormen met het hoofdgebouw, doch hier wel aan ondergeschikt zijn

Verkeer - Verblijfsgebied

De functie van het verblijfsgebied richt zich met name op de verblijfsfunctie en in mindere mate op de verkeersfunctie. De inrichting van de verblijfsgebieden is dan ook sterk op verblijf gericht. Het spreekt voor zich dat de regels van deze bestemming hier op afgestemd zijn.

Wonen

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

De regeling voor de uitoefening van beroepsmatige activiteiten in een woning is erop gericht om een woning zijn woonfunctie in overwegende mate te laten behouden. De oppervlakte van een woning, inclusief bijgebouwen en aanbouwen, die in gebruik is voor beroepsmatige activiteiten is altijd kleiner dan de oppervlakte die niet voor deze activiteiten wordt gebruikt. Naast dit relatieve maximum is een absoluut maximum verbonden aan het gebruik van de woning, inclusief bijgebouwen en aanbouwen voor de uitoefening van beroepsmatige activiteiten.

3.4.2 Dubbelbestemmingen

Waarde - Archeologie

Binnen overgrote deel van het plangebied heeft een (middel)hoge archeologische verwachtingswaarde. De gronden met deze verwachtingswaarde zijn beschermd door middel van een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Op basis hiervan is het bouwen gebonden aan bepalingen en is voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden een aanlegvergunning vereist.

Waarde – Cultuurhistorie

Het gedeelte van de Galderweg dat als kasseienstrook met laanbeplanting is ingericht, gelegen aan de noordoostzijde van de kern, bezit een zeer hoge cultuurhistorische waarde. De betreffende gronden hebben de dubbelbestemming 'Waarde –

Cultuurhistorie'. Aan deze dubbelbestemming is een aanlegvergunningenstelsel gekoppeld voor werken en werkzaamheden die het karakter van het wegprofiel zouden kunnen aantasten.

Waarde - Natuur

De beschermingszone natte natuurpleel heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Natuur'. Op deze gronden is voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden een aanlegvergunning vereist.

3.5 Bestemmingssystematiek

3.5.1 Bestemmingsregeling

In elk bestemmingsplan wordt een flexibele wijze van bestemmen voorgestaan, waardoor snel en doelmatig op eventuele initiatieven van derden kan worden ingespeeld. Naar gelang het meer of minder ingrijpend karakter is er in de regeling gekozen voor:

- **positieve bestemmingen:** de ontwikkeling van nieuwbouw of verbouw is mogelijk, nadat door burgemeester en wethouders een bouwvergunning is verleend. De bouwvergunning wordt verleend indien deze voldoet aan het gestelde in de regels, het Bouwbesluit, de Bouwverordening en de welstandsnota.
- **de ontheffingsbevoegdheid:** deze bevoegdheid voor burgemeester en wethouders geldt voor die ontwikkelingen, die ruimtelijk-functioneel passen in de desbetreffende bestemming, maar waarvan de aard en/of omvang de kwaliteit van het milieu in de omgeving kunnen aantasten. Het gaat hier dan ook om het in uitzonderingssituaties afwijken van het bestemmingsplan. De ontheffingsprocedure biedt de mogelijkheid tot een afweging van de noodzaak van een dergelijke ontwikkeling ten opzichte van het stedenbouwkundig en/of milieuhygiënisch belang. Aan deze procedure is een belangenafweging betrokken, zodat omwonenden en belanghebbenden de gelegenheid krijgen tot het indienen van zienswijzen.
- **wijzigingsbevoegdheid:** deze bevoegdheid geldt voor die ontwikkelingen waarvan op bepaalde planonderdelen een en ander nog niet direct (concreet) vaststaat (bebouwingsstructuur en/of functionele invulling) maar wel mogelijk zou moeten zijn gedurende de planperiode. In principe zal medewerking aan de ontwikkeling worden verleend indien deze voldoet aan de ter zake in de planregels opgenomen criteria. Voor de omwonenden en belanghebbenden bestaat de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen.

In het onderhavige plan is één specifieke wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om detailhandel in dagelijkse goederen tot maximaal 200 m² bvo per detailhandelsvestiging toe te staan langs de Galderseweg en/of de Sint Jacobsstraat in Galder.

- **de nadere eisenregeling:** ten aanzien van enkele in de regels genoemde bouw-mogelijkheden zijn burgemeester en wethouders bevoegd tot het stellen van nadere eisen inzake de situering en/of maatvoering.

Algemeen toetsingskader

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

Stedenbouwkundige en beeldkwaliteit

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

Milieukwaliteit

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

Verkeersveiligheid

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

Sociale veiligheid

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

Brandveiligheid en rampenbestrijding

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

Woon- en leefklimaat

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

3.5.2 Lijst met bedrijfsactiviteiten

Als bijlage bij de regels wordt een lijst met bedrijfsactiviteiten opgenomen indien van toepassing op de bestemmingsregeling (met name bestemming 'Bedrijf'). In deze lijst zijn de individuele bedrijven op basis van de SBI-code opgenomen en ingedeeld in milieucategorieën op basis van bepaalde milieuaspecten (geur, geluid, trillingen, stof en gevaarzetting).

De lijst met bedrijfsactiviteiten heeft echter de navolgende nadelen:

- De lijst heeft een algemeen karakter. De milieuhygiënische kengetallen in de lijst houden nauwelijks rekening met het verschil in milieubelasting tussen individuele bedrijven (waardoor een specifiek bedrijf c.q. bedrijfsactiviteit minder hinderlijk is dan de lijst aangeeft; bijvoorbeeld wanneer een bedrijf bereid is zich extra milieuhygiënische inspanningen te getroosten waardoor de feitelijke milieubelasting geringer is dan van zijn soortgenoten die daartoe niet bereid zijn) en met technologische ontwikkelingen (waardoor een bepaald bedrijfstype tijdens de planperiode minder hinderlijk wordt).
- Als tweede nadeel kan genoemd worden dat de normen in de lijst niet van toepassing zijn op bestaande situaties, waarbij uiteraard de concrete informatie over bedrijven en omgeving prevaleert.

Deze nadelen worden in het onderhavige plan ondervangen door:

- Een limitatief gebruik van de als bijlage toegevoegde lijst met bedrijfsactiviteiten, in combinatie met d.w.z. in de doeleindenomschrijving van de bestemmingen aangegeven categorieën van bedrijven die zich binnen het plangebied(delen) kunnen vestigen, waarbij de als bijlage bij de regels toegevoegde lijst als leidraad fungeert;
- Een ontheffingsbevoegdheid voor de vestiging van een bedrijf (c.q. bedrijfsactiviteit) uit de naast hogere categorie van de lijst, maar qua milieubelasting gelijkwaardig geacht kan worden aan de toegestane categorieën alsmede de vestiging van bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten, die weliswaar gelijkwaardig zijn aan de toegestane categorieën maar die niet worden genoemd in de lijst met bedrijfsactiviteiten.

Ad 1. Het limitatief karakter van de lijst met bedrijfsactiviteiten:

In de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Bedrijf' is aangegeven welke bedrijven zich binnen het plangebied kunnen vestigen. Het betreft bedrijven die

passen in een woonomgeving, te weten milieucategorie 1 en 2. Op deze manier is aangegeven welke categorieën van bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten zijn toegelaten, waarbij de als bijlage (bij de regels) toegevoegde lijst als leidraad fungeert. Een en ander betekent, dat de lijst fungeert als limitatief toetsingskader bij de (directe) toelating van bedrijven. Om te voorkomen dat deze lijst niet een te limitatief karakter krijgt is enige flexibiliteit gewenst. Daarvoor is de hieronder bedoelde ontheffingsbevoegdheid opgenomen.

Ad 2. Ontheffingsbevoegdheid voor gelijkwaardige bedrijven:

Teneinde een te starre en arbitraire toepassing van de lijst met bedrijfsactiviteiten te voorkomen is bepaald dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn ontheffing te verlenen voor de uitoefening of vestiging van een bedrijf (c.q. bedrijfsactiviteit) die gelijkwaardig is aan de direct toegelaten categorieën. Deze regeling maakt het mogelijk bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten toe te laten, die niet in de lijst zijn genoemd en waarvan de milieubelasting van een bepaald bedrijf of bepaalde bedrijfsactiviteit door ter plaatse aanwezige omstandigheden uit het oogpunt van hinder/overlast acceptabel is, dan wel dat het bedrijf zodanige beperkende maatregelen heeft genomen, dat de activiteit qua milieubelasting gelijkgesteld kan worden met bedrijfsactiviteiten uit de direct toegelaten categorieën. De milieubelasting wordt beoordeeld aan de hand van de in de lijst met bedrijfsactiviteiten genoemde milieubelastingscomponenten (geurproductie, stofuitworp, geluidhinder, e.d.).

3.6 Bouwregels

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

Bij de bouwregels voor de woonbestemming wordt voor het weergeven van verschillende maatvoerings- en situeringseisen gebruik gemaakt van tabellen, waardoor het voor een ieder gemakkelijk en snel inzichtelijk wordt aan welke hoofdeisen bij het bouwen voldaan moet worden. Nadrukkelijk moet daarbij worden opgemerkt dat tabellen altijd in samenhang met de andere regels gelezen moeten worden. Bij het afzonderlijk hanteren van de tabellen ontstaat een incompleet overzicht van de bouwschriften.

Woningtypologie

De bouwregels voor de bestemming wonen maken onderscheid in verschillende type woningen. Dit is nodig omdat elk type woning een eigen pakket aan regels nodig heeft om de kenmerkende uiterlijke verschijningsvormen van de woning en/of het

bebouwingsbeeld in een wijk of straat te behouden. De volgende woningtypes worden onderscheiden:

- (vrij)	vrijstaand	vrijstaande woning(en)
- (tae)	twee-aaneen	halfvrijstaande woningen
- (aeg)	aaneengebouwd	aaneengesloten woningen
- (gs)	gestapeld	appartementen
- (sba-pt)	specifieke bouwaanduiding - patiowoning	patiowoningen

De verschillende woningtypen zijn aangeduid. Een uitwisseling van woningtypes is in beginsel niet mogelijk, tenzij binnen een bestemmingsvlak meerdere types worden aangegeven. In dat geval is een verandering naar het soort woning mogelijk dat ter plaatse is aangeduid. Als binnen een bepaalde bestemmingsvlak alleen een vrijstaande woning is aangeduid, mogen op deze plaats geen geschakelde woningen worden gebouwd.

Plankaart / digitale verbeelding

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

Hoofdgebouwen

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

Bijgebouwen en aanbouwen

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

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

In de bestemmingregeling voor dit plan en andere plannen binnen de gemeente is ervoor gekozen uitsluitend te spreken over aanbouwen en bijgebouwen. Dit betekent dat de uitbouwen, aanbouwen en aan het hoofdgebouw aangebouwde bijgebouwen waarover de Amvb Bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (BBLB) spreekt in dit plan vallen onder het verzamelbegrip aanbouwen en onder bijgebouwen uitsluitend worden verstaand de los van het hoofdgebouw gesitueerde bijgebouwen (vrijstaande bijgebouwen).

Aanbouw:	een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig, (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
Bijgebouw:	een vrijstaand gebouw dat zowel in bouwkundig (constructie) architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

Het onderscheid tussen hoofdgebouw en aanbouwen/bijgebouwen is gelegen in het in bouwkundig (constructie) architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) alsmede in functioneel opzicht (uitsluitend voor bijgebouwen) aanwezige ondergeschiktheid van deze bouwwerken ten opzichte van het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

Het maximaal toelaatbare oppervlak aan bijgebouwen en aanbouwen is afhankelijk van de omvang van het bouwperceel en woonbestemming. Daarnaast is de maximale goot- en bouwhoogte vastgelegd.

Andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- erfafscheidingen;
- tuinmeubilair en speeltoestellen;
- vlaggenmasten en antennes;
- overige bouwwerken.

Om de maximale bouwhoogte van de genoemde bouwwerken te kunnen bepalen, is het op de eerste plaats van belang om te bepalen of het voor of achter de voorge-

vellijn (de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen dan wel langs de zijgevel die naar de openbare weg is gericht) wordt gebouwd.

Overige bestemmingen

Bij de bouwregels voor de overige bestemmingen wordt in beginsel ook gewerkt met bouwzones op de plankaart. Er is een bouwvlak weergegeven. Daarnaast zijn er de gronden buiten dat bouwvlak. In het bouwvlak zijn de gebouwen toegestaan; buiten het bouwvlak mogen derhalve alleen andere bouwwerken, geen gebouwen worden opgericht.

Op de plankaart is de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen. Daarnaast is in de regels een bebouwingspercentage met een maximaal te bebouwen oppervlakte aangegeven.

Als binnen een niet-woonbestemming een woning is toegestaan, zijn hiervoor aparte bouwregels opgenomen.

Binnen de bestemmingen voor het openbaar gebied als 'Groen' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' zijn slechts beperkt gebouwen toegestaan.

DEEL B - VERANTWOORDING

4. BELEIDSKADER

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de beleidskaders die van belang zijn voor de kern Galder en buurtschap Kerzel aan de orde gesteld. Middels beknopte samenvattingen van relevante beleidsnota's en plannen wordt een overzicht verkregen.

4.2 Vigerende juridische regeling

Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan gelden op dit moment 5 redelijk recente bestemmingsplannen. In onderstaande tabel is aangegeven wanneer de bestemmingsplannen zijn vastgesteld door de gemeenteraad en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Brabant.

Geldende bestemmingsplannen

Nr.	Naam Bestemmingsplan	Datum vaststelling door raad.	Datum vaststelling door GS.
1.	Kern Galder	25 februari 1996	30 november 1996
2.	Galder 1976	23 augustus 1977	20 september 1978
3.	Galder-Kerzel	19 mei 1981	22 december 1981
4.	Den Berg	28 augustus 1984	10 september 1985
5.	Middeltiend Galder	4 november 1980	4 augustus 1981
6.	Uitwerkingsplan "Middeltiend-Galder"	13 februari 1986	12 mei 1986
7.	Middeltiend II	20 april 1993	20 juli 1993
8.	Bouwerij-Sint Jacobsstraat	31 mei 1983	7 december 1983
9.	Bouwerij-Sint Jacobsstraat II	25 juni 1985	8 november 1985
10.	Voormalige Kleuterschool Galder	23 januari 1990	20 maart 1990
11.	Galderseweg 52	22 februari 1994	19 mei 1994

Hoewel voor verreweg het grootste deel van de kern Galder een redelijk recent bestemmingsplan geldt (het bestemmingsplan "kern Galder" uit 1996), bevat dit bestemmingsplan onderdelen die gelet op de huidige inzichten en gemeentelijke visie niet meer actueel zijn. Daarnaast worden in bepaalde bestemmingsplannen mogelijkheden geboden die in andere bestemmingsplannen niet opgenomen zijn. Daarnaast zijn de bestemmingsplannen niet altijd meer in overeenstemming met de werkelijkheid. Het gemeentebestuur van Alphen-Chaam heeft daarom de ambitie om de verouderde komplannen te actualiseren en te vervatten in een nieuw komplan voor de gehele bebouwde kom van Galder en het buurtschap Kerzel.

4.3 Rijks- en provinciaal beleid

4.3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

In de 'Nota Ruimte' (april 2004 door de ministerraad behandeld) zijn deel 3 van de Vijfde Nota en het Tweede Structuurschema Groene Ruimte geïntegreerd. Algemene uitgangspunten van de Nota Ruimte zijn: ontwikkelingsplanologie, decentralisatie, deregulering en uitvoeringsgerichtheid. Ook de internationale context is van belang.

Centraal element in het rijksbeleid is dat de maatschappij zich ontwikkelt tot een netwerksamenleving en een netwerkeconomie. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Meer specifiek streeft het Rijk vier beleidsdoelen na:

- naar versterking van de concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en
- borging van de veiligheid.

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.

Het ruimtelijke beleid moet ervoor zorgen dat de verhouding tussen bouwen in stedelijke gebieden en in landelijke gebieden in balans blijft. Een precieze invulling van deze balans kan volgens het rijk het beste plaatsvinden door de provincie; de gemeenten hebben het voortouw bij het bepalen van het precieze aantal woningen. Bundeling van verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) staat nog steeds voorop, echter geconstateerd wordt dat er zowel vraag is naar centrumstedelijke milieus, groenstedelijke milieus en naar meer ruimte in en om de woning. Voorkomen moet daarnaast worden dat de landelijke gebieden leeglopen doordat te beperkte ontwikkelingsruimte wordt geboden. Streven is een multifunctioneel en vitaal platteland.

Het plangebied ligt in de invloedssfeer van het stedelijke netwerk Brabantstad, waarvan de steden Breda, Tilburg, 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Helmond de hoofdkernen zijn. In deze steden moeten de stedelijke functies worden gelokaliseerd. Het is niet de bedoeling dat de gemeente Alphen-Chaam in het algemeen en de kern Galder en buurtschap Kerzel in het bijzonder de komende tijd sterk gaat verstedelijken. De nadruk ligt op bescherming en ontwikkeling van het landschap en de cul-

tuurhistorie in combinatie met de benodigde ruimte voor natuur, water, landbouw en recreatie.

De gemeente Alphen-Chaam krijgt wel voldoende ruimte voor het opvangen van de lokale behoefte aan woningbouw en bedrijventerreinontwikkeling. Nieuwe ontwikkelingen mogen echter niet ten koste gaan van de landschappelijke kwaliteiten. De extra woningbouw mag de kwaliteiten van dit landschap niet aantasten. Ingezet dient te worden op een juiste inpassing van functies gericht op verhoging van de ruimtelijke kwaliteit, bijvoorbeeld door versterking van de belevingswaarde van het landschap.

Onderhavig bestemmingsplan "Kom Galder 2008" is een beheerplan, waarin de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen binnen de planperiode zijn voorzien. Een beheerplan beoogt de bestaande situatie vast te leggen, wat een adequate handhaving vergemakkelijkt. De aandacht voor handhaving en het creëren van de mogelijkheid van intensivering binnen de bebouwde kom, maken dat het bestemmingsplan conform het ruimtelijk rijksbeleid is. Nieuwe woningbouwlocaties zijn niet meegenomen.

Vierde Nota Waterhuishouding²

De 'Vierde Nota Waterhuishouding' beschrijft de hoofdlijnen van het rijksbeleid voor de waterhuishouding. Hoofddoelstelling van het beleid is "het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het instandhouden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd". Voor de verschillende watersystemen, zoals stedelijk waterbeheer, is specifiek beleid ontwikkeld. Verder wordt nadere aandacht geschonken aan enkele onderwerpen, zogenaamde thema's, waaronder terugdringen van verdroging, reductie van emissies van diffusie bronnen en waterbodemsanering.

In onderhavig bestemmingsplan vormt het aspect water als onderdeel van de milieuhygiënische aspecten (§ 6.3) een belangrijk element.

4.3.2 Provinciaal beleid

Streekplan Noord-Brabant

Het streekplan 'Brabant in Balans'³ heeft als hoofddoel zorgvuldiger omgaan met de Brabantse ruimte. De provincie streeft ernaar om de economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten meer met elkaar in balans te brengen, zodat het voor iedereen prettig wonen, werken en recreëren is in Noord-Brabant.

² Vierde Nota Waterhuishouding, Ministerie van V&W, Den Haag, 1997.

³ Brabant in Balans, Streekplan Noord-Brabant, 's-Hertogenbosch, februari 2002.

Om het hoofddoel te bereiken heeft de provincie vijf leidende principes geformuleerd voor het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020:

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

De provincie Noord-Brabant maakt onderscheidt tussen stedelijke en landelijke regio's. Verstedelijkingsopgaven met een sterk bovenregionaal karakter worden geacommodeerd in de stedelijke regio's. In de landelijke regio's mag ten hoogste zoveel woningen gebouwd worden als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei. De kern Galder en buurtschap Kerzel zijn gelegen in de landelijk Zundert e.o.

Onderhavig bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast en voorziet in de te verwachten incidentele ruimtelijk-functionele ontwikkelingen binnen de bebouwde kom van Galder en buurtschap Kerzel – zoals het aan- en bijbouwen, het aanpassen van bouwhoogtes etc.. Deze beheerbenadering draagt zorg voor een adequate regeling voor het bestaande stedelijke gebied waardoor nieuwe behoeften, zoals aan- en uitbouwen, gerealiseerd kunnen worden. Door een dusdanige regeling op te nemen dat de stedenbouwkundige kwaliteiten van de kern en de deelgebieden binnen de kern Galder en buurtschap Kerzel behouden blijven, wordt bijgedragen aan de hoofdprincipes uit het Streekplan.

Provinciale Verkeers en Vervoersplan (PVVP)

Het verkeers- en vervoersbeleid van de provincie Noord-Brabant staat in het in 1998 vastgestelde Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan Noord-Brabant, Mobiel blijven! (Provincie Noord-Brabant, 1998). Uitgangspunt van het PVVP is het voorzien in een verstandige groei van de mobiliteit. In het PVVP wordt een onderscheid gemaakt in een hoofdwegennet en een onderliggend wegennet. Het hoofdwegennet zorgt voor rechtstreekse verbindingen tussen de belangrijkste economische en bestuurlijke centra. Het heeft een zogenaamde stroomfunctie. Het onderliggende wegennet zorgt voor de ontsluiting van het landelijk gebied. Het is, op grond van het concept "duurzaam veilig", opgebouwd uit gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen. Gebiedsontsluitingswegen komen in Galder en buurtschap Kerzel niet voor.

4.4 Gemeentelijk beleid en regionaal beleid

4.4.1 Ruimtelijk-functioneel beleid

StructuurvisiePlus 2001⁴

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

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

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

Dorpsvisie Galder

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

Behouden van de ruimtelijke karakteristiek van het dorp Galder.

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

Genoeg ruimte voor woningen (in- en uitbreidingen)

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

⁴ Gemeente Alphen-Chaam, Structuurvisie Plus, Nieuwland/Welmers, december 2001.

noordrand. In de uitbreiding Middeltiend III worden twee vrijstaande woningen, twee halfvrijstaande woningen, twaalf starterswoningen (rijwoningen) en drie patio-woningen mogelijk gemaakt.

Ruimte vrijmaken voor woon-werkterrein

Voor de leefbaarheid van Galder is het belangrijk dat de lokale bedrijvigheid binnen de kern eveneens mogelijk blijft. Hiervoor kan een kleinschalig woon-werkterrein ontwikkeld worden. Gedacht wordt aan een bescheiden ontwikkeling van woon-werk combinaties aan de westzijde van Galder, noordelijk van de Ballemansweg.

Een goed functionerend centrum

Het is belangrijk dat de voorzieningen die er zijn goed functioneren. Een aandachtspunt, ook in de StructuurvisiePlus, vormt het behoud van de sociaal-culturele voorzieningen. Met name het behoud van de school is een absolute voorwaarde voor de leefbaarheid van het dorp. Vernieuwing en uitbouw mogelijkheden van het complex moeten op de schoollocatie gerealiseerd kunnen worden. Ook zou een integratie met zorgvoorzieningen een meerwaarde kunnen geven aan het gebouw. Versterking van de sportvelden met het cultureel centrum kan bereikt worden door eventuele nieuwe sociaal-culturele voorzieningen ter plaatse te situeren. In onderhavig bestemmingsplan is een voldoende ruim bouwvlak en bebouwingspercentage voor beide maatschappelijke voorzieningen opgenomen waarbij uitbreiding mogelijk is.

Een veilige verkeerssituatie

Voornamelijk de Sint Jacobsstraat zorgt voor problemen, gezien het feit dat dit de doorgaande weg is.

4.4.2 Volkshuisvesting en Wonen

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

Alle bestaande woningen en enkele bouwkvavels in de wijk Middeltiend III zijn opgenomen. Daarbij is onderscheid gemaakt in verschillende woningtypen vanwege de specifieke bebouwingsvorm en regelingen met betrekking tot bouwen in de (zijdelingse) perceelsgrenzen. Om ongewenste verschillen in bouw mogelijkheden van percelen te voorkomen is een eenduidige regeling opgenomen voor de aan-, en bijgebouwen. Daarnaast bestaan er mogelijkheden om de woning aan te passen en is een regeling opgenomen voor het uitoefenen van bedrijvigheid en beroepen aan huis.

4.4.3 Detailhandel en Voorzieningen

De toekomstige mogelijkheden op het gebied van de detailhandel zijn mede afhankelijk van de ontwikkeling van het draagvlak, ofwel het woningbouwprogramma. Op basis van het relatief geringe programma, de lange looptijd en enige verdunning van het gemiddelde aantal personen per woning, zal de bevolking van de kern Galder en het buurtschap Kerzel zich waarschijnlijk stabiliseren op of rond het aanwezige aantal. Extra draagvlak voor winkels zal derhalve niet ontstaan.

In het kader van de verbetering van de leefbaarheid in de kern Galder biedt dit bestemmingsplan de mogelijkheid met behulp van een wijzigingsbevoegdheid detailhandel in dagelijkse artikelen (food) tot een maximum van 200 m² bvo per winkelvestiging in de kern (aan de Galderseweg en/of de Sint Jacobsstraat) te vestigen. Dit zal alleen mogelijk worden gemaakt in de kern Galder en niet in buurtschap Kerzel.

4.4.4 Verkeer, vervoer en parkeren

De gemeente Alphen-Chaam werkt toe naar een Duurzaam Veilig verkeers- en vervoerssysteem. Hiertoe zet de gemeente zich in om maatregelen te treffen op het gebied van infrastructuur, beleid, wetgeving, handhaving en educatie. Een eerste stap is de categorie-indeling van wegen. Een deel van het wegennet is reeds ingericht volgens de eisen van Duurzaam Veilig.

In de toekomst zal het wegennet van de gemeente bestaan uit verkeersaders en verblijfsgebieden. Het uitgangspunt dat hierbij is gehanteerd is een grofmazig wegennet en grote verblijfsgebieden. Voor erftoegangswegen in de kern geldt voor de verkeersaders een 50 km/uur-regime en voor de verblijfsgebieden een 30 km/uur-regime. De verkeersaders hebben voorrang op de verblijfsgebieden, kennen over het algemeen een hogere intensiteit en de doorstroming prevaleert. In de kern Galder en buurtschap Kerzel zijn alle wegen als 'erftoegangsweg binnen de bebouwde kom' en daarmee als 'verblijfsgebied' aangeduid. Deze indeling is meegenomen in onderhavig bestemmingsplan.

Het beleid van de gemeente Alphen-Chaam is erop gericht parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein te laten plaatsvinden. Het oprichten van parkeerplaatsen is binnen het verblijfsgebied mogelijk. Ook is het uiteraard mogelijk om op eigen erf een parkeerplaats aan te leggen.

4.4.5 Welstand

Sinds 2003 dient de toetsing aan welstand objectiever plaats te vinden. Daartoe dient een gemeente een welstandsnota te bezitten. Deze biedt het kader voor de toetsing van een bouwaanvraag aan redelijke eisen van welstand. In de nota worden criteria benoemd die eraan bijdragen dat de toekomstige bebouwing past in de

omgeving. De criteria worden onder andere geformuleerd vanuit een visie op de toekomst van het gebied en vanuit een beeld van de aanwezige waarden. Aspecten die aan de orde kunnen komen betreffen zowel niet-ruimtelijk relevante aspecten zoals kleur en materiaalgebruik, als ruimtelijk relevante aspecten zoals hoogte, omvang en situering van de gebouwen. Er is dus een nauwe relatie met het bestemmingsplan. Voor niet-ruimtelijk relevante aspecten is deze vertaling niet mogelijk. Welstand kan kwalitatieve eisen, bijvoorbeeld het materiaalgebruik ten opzichte van de naastgelegen woning, aan een gebouw stellen terwijl het bestemmingsplan alleen kwantitatieve eisen stelt, bijvoorbeeld maximale nok- en goothoogte. Het welstandsbeleid en bestemmingsplan liggen dus in elkaars verlengde en vullen elkaar aan.

Een bouwaanvraag wordt zowel getoetst aan redelijke eisen van welstand als aan de bouwregels zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Wanneer er sprake is van een verschil tussen hetgeen in een bestemmingsplan geregeld is, bijvoorbeeld ten aanzien van de bouwhoogte, en in de welstandsnota hierover opgenomen is, dan blijven bij toetsing van een bouwaanvraag de welstandscriteria buiten toepassing. Het bestemmingsplan heeft hier formeel juridisch 'het laatste woord'. Het is dus van belang om de inhoud van een bestemmingsplan en de inhoud van een welstandsnota op elkaar af te stemmen.

De gemeente Alphen-Chaam heeft voor haar grondgebied een welstandsnota opgesteld. In onderhavig bestemmingsplan is hierop geanticipeerd.

5. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE ANALYSE

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is de huidige ruimtelijke en functionele situatie van de kern Galder en buurtschap Kerzel beschreven. Ingegaan is onder andere, op de historische ontwikkeling, landschappelijk en stedenbouwkundige aspecten, de verkeersstructuur en de cultuurhistorische waarden. Begonnen wordt met een ruimtelijke beschrijving van de kern als geheel, vervolgens worden de onderscheiden deelgebieden nader toegelicht. Hierbij worden telkens de sterke en zwakke kanten beschreven. In paragraaf 5.6 is een overzicht van de functionele situatie weergegeven.

5.2 Historische ontwikkeling: het landschap en de dorpsbebouwing

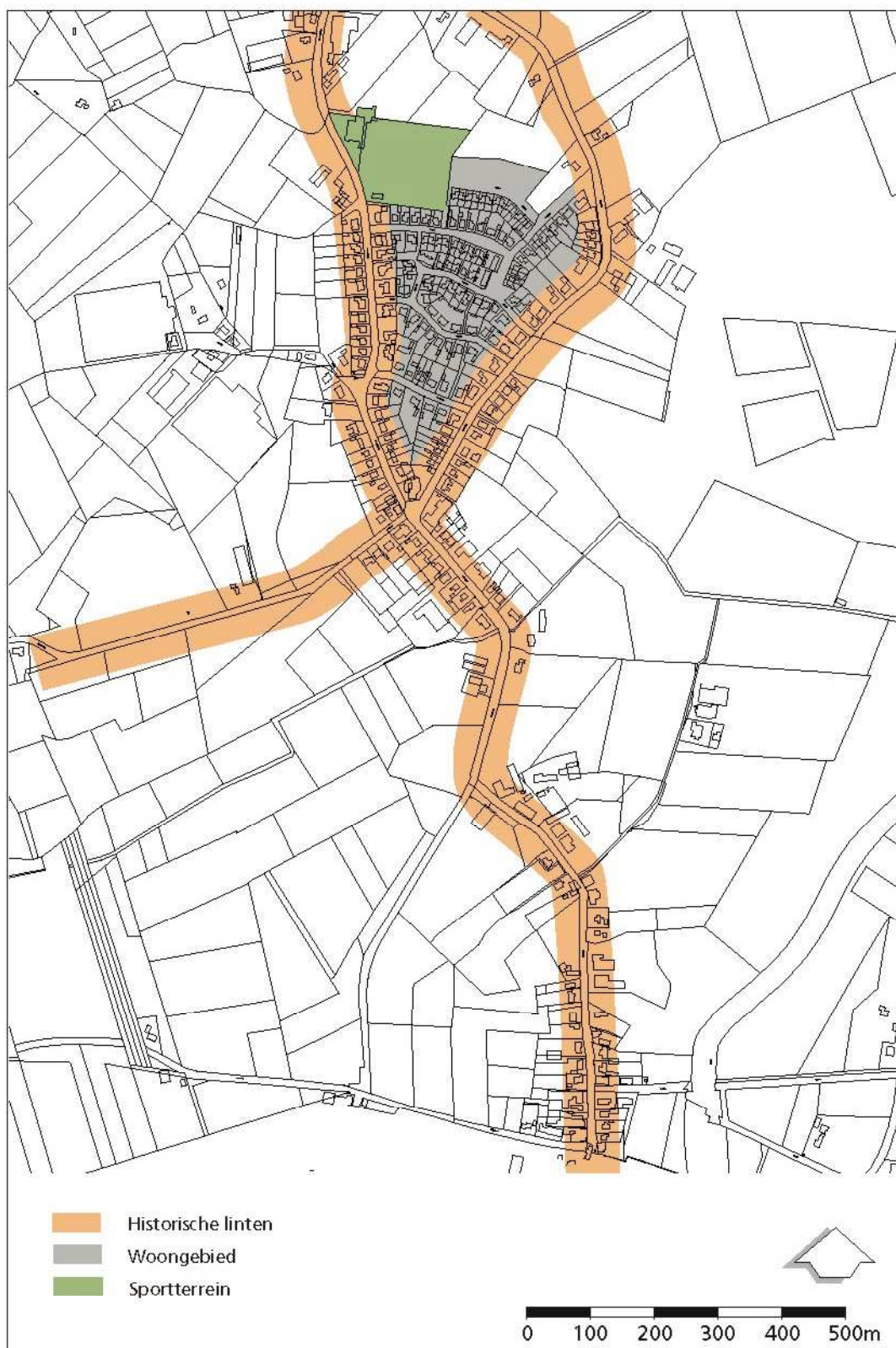
De geomorfologische ondergrond wordt in de gehele gemeente Alphen-Chaam bepaald door de ligging op het Brabants Massief, een zwak in noord-westelijke richting afhellend dekzandgebied met in de ondergrond oude rivierafzettingen. Door zandverstuivingen ontstonden er in dit landschap hoogteverschillen, momenteel nog herkenbaar in de dekzandruggen en beekdalen. De ligging en vorm van de kernen zijn het directe resultaat van deze geomorfologische situatie.

Door de jaren heen is het gebied ontgonnen. De eerste bebouwing is gevestigd op de droge hogere zandruggen nabij de beekdalen. Op deze dekzandruggen ontwikkelde zich bebouwinglinten waarlangs het landschap in cultuur gebracht werd. De natte beekdalen functioneerden als wei- en hooiland, de hogere gronden werden gebruikt voor akkers. Later werden ook de verder gelegen woeste heidegronden ontgonnen waar zich hoeven en landgoederen vestigden. Beeldbepalend is het verschil tussen de openheid van de jonge ontginningen en het besloten karakter van het oude cultuurlandschap: de oude ontginningen en de hoeven en landgoederen.

In de 20^e eeuw vindt er een transformatie plaats van dit kleinschalige landschap door de ruilverkaveling. Met het efficiënter maken van de ontwatering en de verkaveling ontstaat er een grootschaliger, open agrarische landschap. In het begin van deze 20^e eeuw vinden ook de eerste planmatige uitbreidingen achter de oorspronkelijke linten plaats.

Galder

Galder is ontstaan op een hogere dekzandrug langs een beekdal, in dit geval de Boven Mark. De hoofdwegen van Galder lopen dan ook in noord-zuidrichting evenwijdig aan de Mark. De vorm van Galder wordt verder mede bepaald door de oost-



Deelgebieden Galder en Galder-Kerzel

west lopende dwarsdalen van de Galdersche Beek en de Kerselsche Beek ten noorden en zuiden van de kern. Galder is veel kleiner van omvang gebleven dan Alphen en Chaam, en kent nog een sterke binding met het agrarische landschap er omheen. De uitbreiding in Galder heeft enkel plaatsgevonden ten noorden van de kruising Sint Jacobsstraat-Galderseweg-Ballemanseweg tussen de linten. Deze ontwikkeling is in de jaren zestig in gang gezet en heeft ook recent nog tot een toename in omvang geleid.

Buurtschap Kerzel

Het buurtschap Kerzel is ontstaan als een verdichting in het oude lint van de Galderseweg op de plaats waar de Mark goed over te steken was. Het vormde daarmee een knooppunt tussen Galder en Strijbeek. Om deze reden hebben zich hier ook niet-agrarische functies gevestigd. Het buurtschap Kerzel onderscheidt zich daarmee van andere buurtschappen in de gemeente Alphen-Chaam. Ruimtelijk komt dit tot uitdrukking in de blokvormige bebouwing uit twee lagen met kap, afgewisseld met liggende staafvormig boerderijen. De omvang en de karakteristieken van Kerzel zijn in de loop der jaren niet of nauwelijks veranderd, de bebouwing is beperkt gebleven tot boerderijen, woonhuizen, winkels en horeca in het lint. Door de zeer beperkte ontwikkelingen en het verloop in de dichtheid van de bebouwing in het lint gaat de overgang tussen het buurtschap en het landschap naadloos in elkaar over.

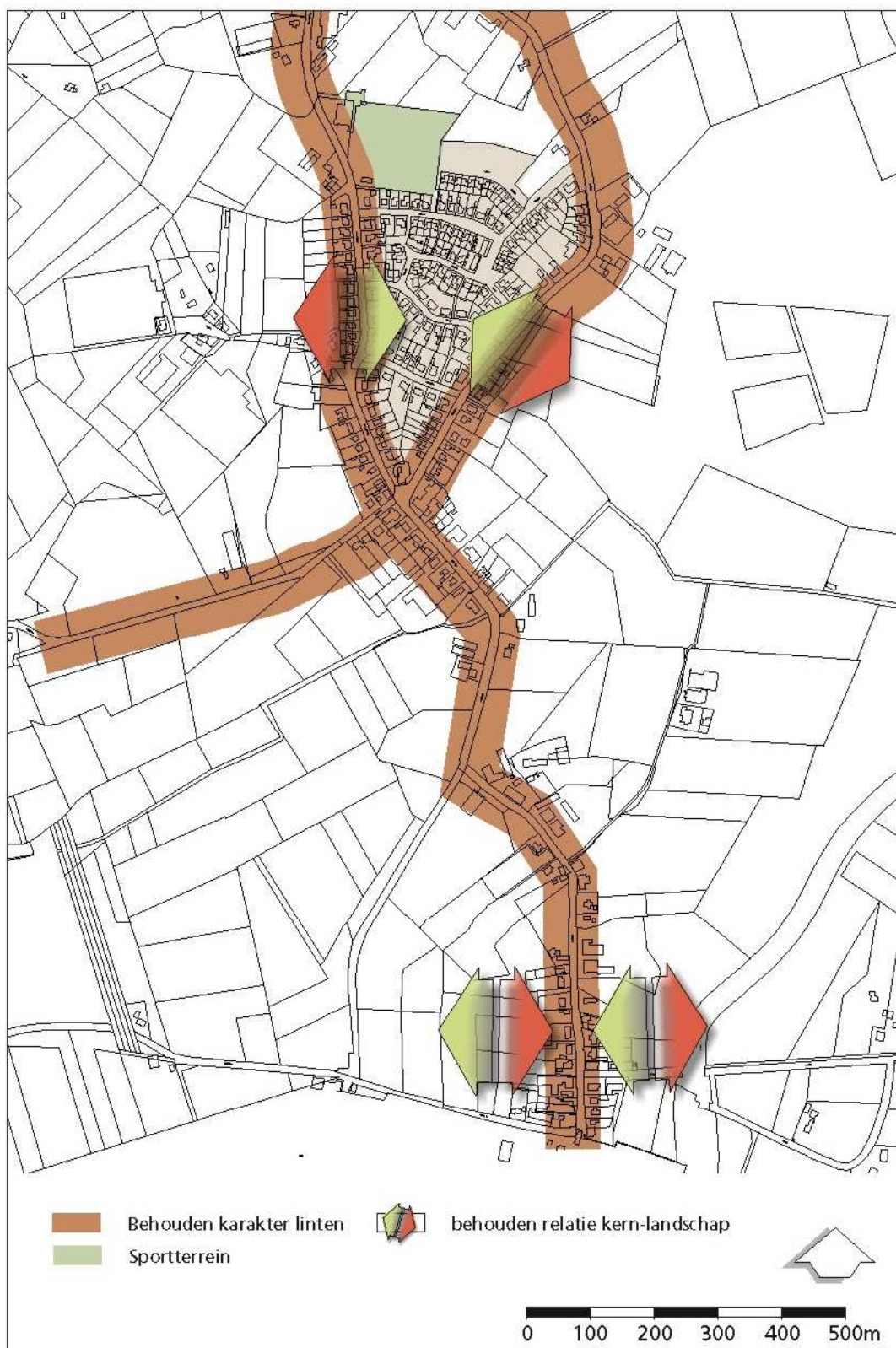
5.3 Deelgebieden

Op basis van ruimtelijke en functionele kenmerken zijn een viertal deelgebieden te onderscheiden. Te weten:

- De historische linten.
- De woongebieden.
- Het sportterrein.
- Buurtschap Kerzel

De historische linten

Galder kent geen centrumgebied. De beperkt aanwezige maatschappelijke voorzieningen zijn gevestigd in de linten, met name rond het knooppunt tussen de linten van de Sint Jacobsstraat en de Galderseweg. In de linten komt verder zeer gevarieerde bebouwing voor, zowel in bouwmassa, dakvormen, kaprichtingen, goot- en nokhoogtes en situering als in de architectonische bouwstijl. Authentieke agrarische bebouwing is dan ook te vinden naast zeer recente woningen. Voor de bestrating worden zowel klinkers als kasseien gebruikt wat het landschappelijke karakter van de linten nog eens benadrukt, daarmee vormen de linten de ideale overgang tussen de kern en het landschap.



Visie Galder – Kerzel

Het woongebied

Het woongebied wordt gevormd door oost-west gesitueerde verbindingsstraten tussen de beide dorpslinten. Dit levert een heldere ruimtelijke structuur op. Hoe verder men van het knooppunt van de linten Sint Jacobsstraat en de Galderseweg verwijderd is hoe recenter deze straten zijn.

Het woongebied bestaat voor het grootste deel uit individuele vrijstaande woningen en sluit daarbij aan op het karakter van de lintbebouwing. Centraal in het gebied bevinden zich ook half vrijstaande, geschakelde en aaneengesloten bebouwing. Ondanks de beperkte omvang van het woongebied bestaat er zodoende een goede afwisseling in woningtypen. De dorpsrand die de woonwijk met de geschakelde woningen in het noorden vormt staat echter in groot contrast met het landelijke karakter die de linten uitstralen. De ontwikkeling van Middeltiend III zal hier enigszins verbetering in aanbrengen. Middeltiend III zal de nieuwe dorpsrand worden en ligt in een schil aan de noordzijde om de huidige woonwijk heen.



Recente uitbreiding tussen de linten



Het landelijke karakter van het lint

Samenvatting woongebieden en historische linten

Sterk/ kans	Zwak/ bedreiging
- Heldere ruimtelijke structuur van de historische linten en het woongebied. - Beeldkwaliteit en landelijke karakter van de linten. - Afronding noordelijke dorpsrand - Middeltiend II	Verlies van de goede overgang tussen de kern en het landschap.

Het sportterrein

De grootschalige (sport)voorzieningen zijn in Galder geconcentreerd aan de noordzijde tegen de dorpsrand (De Leeuwerik). Doordat er op het terrein geen grote bouwmassa's en forse groenstroken voorkomen maakt het terrein onderdeel uit van het open agrarische landschap.

Samenvatting sportterrein

Sterk/ kans	Zwak/ bedreiging
• Sportterreinen maken onderdeel uit van het open landschap. • Sportterrein verzorgt een zachte overgang tussen de kern en het landschap.	

Buurtschap Kerzel

Het buurtschap Kerzel is ontstaan als een verdichting in het oude lint van de Galderseweg op de plaats waar de Mark goed over te steken was. Het vormde daarmee een knooppunt tussen Galder en Strijbeek. Om deze reden hebben zich hier ook niet-agrarische functies gevestigd. Het buurtschap Kerzel onderscheidt zich daarmee van andere buurtschappen in de gemeente Alphen-Chaam. Ruimtelijk komt dit tot uitdrukking in de blokvormige bebouwing uit twee lagen met kap, afgewisseld met liggende staafvormig boerderijen. De omvang en de karakteristieken van Kerzel zijn in de loop der jaren niet of nauwelijks veranderd, de bebouwing is beperkt gebleven tot boerderijen, woonhuizen, winkels en horeca in het lint. Door de zeer beperkte ontwikkelingen en het verloop in de dichtheid van de bebouwing in het lint gaat de overgang tussen het buurtschap en het landschap naadloos in elkaar over.



Diverse functies geclusterd rond het kruispunt



Het landelijke karakter van het lint

Samenvatting Kerzel

Sterk/ kans	Zwak/ bedreiging
• Oorspronkelijke karakter van het buurtschap. • De goede overgang tussen buurtschap en landschap.	

5.4 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

Ten noorden van de kern Galder ligt de A58 (Eindhoven – Breda – Vlissingen) en ten oosten ligt de A16/E19 (Antwerpen – Breda – Rotterdam). De A16 en A58 zijn belangrijke achterlandverbindingen met België en het Ruhrgebied. Galder heeft geen directe verbindingsweg met deze snelwegen, maar via de Strijbeekseweg bestaat aansluiting met de toerit 'Ulvenhout'. Door Galder loopt een doorgaande weg van Breda naar Meersel Dreef (België).

Openbaar Vervoer

De kern Galder en buurtschap Kerzel worden met de buurtbuslijn 245 bediend. Deze lijn verbindt Galder en Kerzel met Meersel Dreef en Breda en rijdt op werkdagen tussen 07:00 en 19:00 uur.

Langzaam Verkeer

Per fiets is Galder vanuit verschillende richtingen goed bereikbaar. Waar de autoverkeersroutes vooral noord-zuid georiënteerd zijn, bestaan er goede fietsverbindingen met Strijbeek en Chaam.

Parkeren

Parkeren in Galder vindt in de woongebieden plaats op de rijbaan of op de erven. Op de doorgaande routes vindt parkeren ook plaats in parkeervakken parallel aan de straat. Bij de Leeuwerik en de sportvelden is een parkeerterrein aanwezig.

PRENT a3

ZIE SEPARAAT PDF-bestand

5.5 Functionele Structuur

Galder is overwegend een woonkern. Langs de historische linten, gevormd door de Galderseweg en Sint Jacobsstraat, bevinden zich enkele commerciële en maatschappelijke voorzieningen.

Detailhandel

De kern Galder heeft geen aanbod in de dagelijkse artikelsector. Het winkelareaal is ruim 680 m² vvo groot, verdeeld over 5 vestigingen. Aan de Galderseweg, in het buurtschap Kerzel liggen naast elkaar, op de grens met Meersel Dreef, een viertal vestigingen. In Galder is één verkooppunt gelegen. De winkels in Galder en Kerzel kunnen alleen functioneren binnen een royale regio, op basis van individueel ondernemerschap en bekendheid. Enige positieve invloed zal worden ondervonden van de attractiviteit van Meersel Dreef met relatief veel horecazaken en onder andere een bakker en slager.

De huidige detailhandelsbedrijven in het plangebied 'Kom Galder – buurtschap Kerzel'

	Detailhandelsbedrijf	Adres	Nr.	Type detailhandel
1.	Van Aert diervoeders	Galderseweg	56A	Diervoederspeciaalzaak
2.	Van Alphen Electro	Galderseweg	76	Electrozaak
3.	Van Boxel	Galderseweg	86	Elektrotechnisch bedrijf en winkel in elektrische apparaten.
4.	Rijwielhandel van Boxel	Galderseweg	92	Rijwielhandel
5.	't Smidje	Galderseweg	92A	Verkoop van kachels en schouwen

Horeca

In Galder komt één horecavestiging voor (Café aan de Galderseweg 50). In het buurtschap Kerzel is op Belgisch grondgebied een café gevestigd. Daarnaast is bij ontmoetingscentrum De Leeuwerik een horecafaciliteit aanwezig. Deze is primair bedoeld als kantine voor de Galderse (sport)verenigingen, maar kan beperkt gebruikt worden voor feesten en partijen voor uitsluitend inwoners van de kern Galder.

Bedrijven

Aan de linten komen bedrijven voor. Hieronder is een overzicht van alle bedrijven binnen het plangebied 'Kom Galder' gegeven. In paragraaf 6.2 is nader aangegeven in hoeverre sprake is van bedrijfshinder veroorzaakt door een bedrijf.

De huidige bedrijven in het plangebied 'Kom Galder – buurtschap Kerzel'

Bedrijf	Adres	Nr.	Type bedrijf
1. Installatiebedrijf	Ballemanseweg	2a	Installatiebedrijf
2. Van Aert diervoeders	Galderseweg	56A	Diervoederspecialzaak
3. Van Alphen Electro	Galderseweg	76	Elektronicabedrijf
4. Autobedrijf van Boxel	Kerzelseweg	2	Autohandel en reparatiebedrijf
5. Mechanisatiebedrijf Bijl	Sint Jacobsstraat	1	Mechanisatiebedrijf
6. Stucadoorsbedrijf Den Ouden	Markweg	1	Stucadoorsbedrijf

Publieksgerichte dienstverlening

Publieksgerichte dienstverlening komt in Galder en buurtschap Kerzel weinig voor. Naast het reisbureau van Bertus busreizen aan de Galderseweg 103 is er in Galder een pinautomaat aan de Sint Jacobsstraat 1.

Maatschappelijke voorzieningen

Galder kent voor zijn omvang een flink aantal maatschappelijk voorzieningen zoals een basisschool, sportzaal, ontmoetingscentrum, peuterspeelzaal en een kapel op de hoek van de Sint Jacobsstraat en de Bouwerij. Buiten het plangebied is daarnaast nog een kapel te vinden.

De basisschool bevindt zich in het centrum van de kern Galder. De peuterspeelzaal, ontmoetingscentrum en sportzaal liggen aan de dorpslinten aan de noordrand van de kern. Onderstaande inrichtingen zijn in dit bestemmingsplan als 'Maatschappelijke voorzieningen' bestemd.

De huidige maatschappelijke voorzieningen in het plangebied 'Kom Galder – buurtschap Kerzel'

Maatschappelijke voorziening	Adres	Nr.	Type voorziening
1. Peuterspeelzaal Kiekeboe	Sint Jacobsstraat	1B	Peuterspeelzaal
2. Ontmoetingscentrum de Leeuwerik	Sint Jacobsstraat	1B	Ontmoetingscentrum
3. Sportzaal de Leeuwerik	Sint Jacobsstraat	1B	Sportzaal
4. Basisschool Mattheus	Galderseweg	55	Basisschool
5. Bidkapel	Hoek Sint Jacobsstraat / Bouwerij		Kapel

Recreatie en sport

Aan de noordrand van de kern Galder, ter hoogte van ontmoetingscentrum De Leeuwerik, zijn sportvelden gelegen. Op deze velden kunnen diverse sporten beoefend worden. De sportvelden zijn bestemd als 'Sportdoeleinden'. De nieuwe sportzaal zal worden bestemd als "Maatschappelijke doeleinden".

6. LEEFMILIEU, WAARDEN EN BELEMMERINGEN

6.1 Inleiding

De ruimtelijke ordening moet nadrukkelijk rekening houden met de gevolgen van ruimtelijke ingrepen voor het milieu en de beperkingen die milieuaspecten opleggen. In de praktijk is een bestemmingsplan vaak het belangrijkste middel voor afstemming tussen milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is de gemeente bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om de haalbaarheid te beoordelen. Hierbij moet rekening worden gehouden met de geldende wet- en regelgeving alsmede met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders (voor beleidskaders zie hoofdstuk 4).

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige haalbaarheid beschreven en er wordt ook een toets aan andere waarden uitgevoerd. Hierbij worden thema's belicht als: bedrijven en milieuzonering, geluid, geur, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodemkwaliteit, afval, waterhuishouding, natuur, cultuurhistorie & archeologie en duurzaamheid. Dit zijn grotendeels aspecten die direct of indirect van invloed zijn op het woon-, leef- en werkmilieu in de bebouwde kom van Galder en in buurtschap Kerzel.

6.2 Milieuzonering

6.2.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen anderzijds milieugevoelige functies als wonen en recreëren. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten⁵. Hierin wordt per bedrijfsoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij (minimaal) in acht genomen

⁵ VNG, Milieureeks Bedrijven en milieuzonering, 2001

moet worden. Hierbij onderscheidt de VNG diverse omgevingstypen. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied voor bepaalde hinder afhankelijk is van het omgevingstype. De door de VNG aangegeven afstanden betreffen een rustige woonwijk. De mate van milieuhinder bepaalt in welke van de zes milieucategorieën een bedrijfssoort is ingedeeld. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. In principe is bedrijvigheid behorende tot de categorie 1 goed de mengen met de functie wonen, dit geldt in de meeste gevallen ook voor de categorie 2-bedrijven. Het is wenselijk om de bedrijvigheid in de categorie 3 te clusteren en een zonering in acht te nemen. Vanaf categorie 4 is menging met milieugevoelige functies niet mogelijk.

Niet overal wordt binnen de kern Galder en buurtschap Kerzel voldaan aan de gewenste ideale afstanden uit de VNG-brochure. Dit wil niet per definitie betekenen dat ter plaatse milieuhinder aanwezig is. Op grond van direct werkende normen uit de verschillende AmvB's, waaronder de bedrijven vallen, dan wel op grond van de milieuvergunning van de bedrijven, zijn maatregelen getroffen waarmee de milieuhinder is teruggebracht tot een aanvaardbaar niveau.

6.2.2 Bedrijven en milieuzonering van de VNG

Het gemeentelijk beleid van Alphen-Chaam is dat bedrijven met een milieucategorie 1 en 2 inpasbaar zijn binnen een woonomgeving. Milieucategorie 3 en hoger niet. Deze dienen gevestigd te worden op een bedrijventerrein. Voor de bestaande bedrijfslocaties binnen de woonbuurten mogen daarom uitsluitend nieuwe bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 toegelaten worden. Indien in de bestaand situatie een bedrijf uit een hogere categorie is gevestigd, mag dit specifieke bedrijf blijven voortbestaan.

Onderstaande tabel geeft de bedrijven aan die in milieucategorie 3.1 of 3.2 vallen en gelegen zijn in het plangebied. Milieucategorie 3.1 heeft een gewenste afstand tot een rustige woonwijk van 50 m¹. Categorie 3.2 een afstand van 100 m¹. De bebouwde kom van Galder en buurtschap Kerzel bezitten geen categorie 4 bedrijf. Op basis van de SBI-codering zijn de bedrijven met een milieucategorie 3.1 en 3.2 gecategoriseerd. Binnen Galder en Kerzel is één garagebedrijf als milieucategorie 3 gecategoriseerd.

Bedrijven met milieucategorie 3.1

Bedrijf	Adres	Nr.	Soortbedrijf	SBI-code	Milieu-categorie	Bedrijfs-categorie
1. Autobedrijf van Boxel	Kerzelseweg	2	Autobedrijf	501	2/3.1	B(1)

Dit bedrijf is specifiek op de plankaart met de categorisering B(1) aangeduid. Een pand waarin of perceel waarop nu een garagebedrijf is gevestigd, behoudt bij beëindiging van de huidige activiteit de mogelijkheid om dit type bedrijvigheid te huisvesten. Een ander bedrijfstype binnen de milieucategorie 3.1 is dan echter niet toegestaan. Wel is het mogelijk een bedrijfstype binnen de milieucategorieën 1 of 2 op het perceel te vestigen. Indien in een concrete bestaande situatie de afstand tussen een bedrijf en een gevoelige functie te klein is, is de uitbreidingsruimte van het betreffende bedrijf beperkt en wordt het bedrijf aan voorwaarden gebonden. Door middel van ontheffing kan in concrete gevallen alsnog medewerking worden verleend aan een eventuele uitbreiding, mits wordt voldaan aan de noodzakelijke voorwaarden ter voorkoming van milieuhinder.

In de bijlage zijn alle bedrijfsmatige activiteiten binnen de kern Galder en buurtschap Kerzel voorzien van een SBI-code en milieucategorie.

6.2.3 (Agrarische) Bedrijven rondom de kern Galder en buurtschap Kerzel

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

Agrarische bedrijven rondom de kern Galder en buurtschap Kerzel

	Adres	Nr.	Soort bedrijf	Aantal mve	Milieucontour in meters
1.	Galderseweg	7	Melkrundvee en varkensfokkerij	118	
2.	Galderseweg	9	Varkenshouderij	105	
3.	Galderseweg	10	Melkrundvee en konijnenhouderij	380	
4.	Galderseweg	19	Melkrundveehouderij	0	
5.	Galderseweg	21	Autobedrijf	-	50
6.	Galderseweg	22	Rundveehouderij	-	50
7.	Galderseweg	75	Melkrundvee en varkenshouderij	163	
8.	Sint Jacobsstraat	6	Tomaten hakenwikkelbedrijf	-	30

Onderhavig bestemmingsplan is een beheerplan waarbij geen nieuwe ontwikkelingen voor woningbouw zijn opgenomen. De aanwezigheid van (agrarische) bedrijven met (geur)hinder op enige afstand van de kern is niet bepalend voor het beheergebied. Wel vormen de (geur)hindercirkels een beperking wanneer nieuwbouw gepleegd wordt.

6.3 Geluidhinder

6.3.1 Wegverkeerslawaaï

Op basis van artikel 77 van de Wet Geluidhinder (WGH) dient bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. De Wet Geluidhinder maakt voor de normering en de te volgen procedure onderscheid in nieuwe en bestaande situaties. In principe hebben alle voor het openbaar rijverkeer toegankelijke wegen een onderzoekszone. Deze zone is een gebied aan weersijden van de weg waar onderzoek naar eventuele geluidshinder moet plaatsvinden.

Binnen het overgrote deel van het plangebied geldt of gaat een 30-km/uur-regime (gelden). Binnen buurtschap Kerzel geldt een snelheidsregime van 80 km/uur, maar er bestaan plannen om de weg herin te richten als 60 km/uur-zone. De Wet Geluidhinder stelt dat zich in deze gebieden geen onderzoekszones voor geluidshinder bevinden. Waar minimaal een 50-km/uur-regime geldt, bevinden zich wel geluidszones.

In gevolge de Wet Geluidhinder moet de geluidsbelasting van nieuw te bouwen woningen binnen bovenbedoelde geluidszone voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Het college van burgemeester en wethouders kan voor nieuwe situaties in bepaalde gevallen een hogere waarde vaststellen, maar in stedelijke gebieden mag deze waarde de 63 dB niet overschrijden. Voor de bestaande woningen (en andere geluidsgevoelige functies) hebben de onderzoekszones geen consequenties. Voor nieuwe woningen hebben de zones wel gevolgen. Binnen de zones mogen nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige functies geen geluidbelasting van hoger dan 48 dB ondervinden. Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of dat zonder maatregelen realiseerbaar is. Bij dat akoestisch onderzoek wordt rekening gehouden met de hoeveelheid verkeer die over de wegen rijdt en de aanwezigheid van geluidsafschermende voorzieningen.

Door in het bestemmingsplan geen nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige woningen binnen de onderzoekszone direct toe te staan, wordt voorkomen dat er ten aanzien van geluid een knelpunt optreedt. De geprojecteerde woningen in Middeltiend III bevinden zich in een gebied waar een 30 km/uur-regime geldt.

6.3.2 Industrielawaai

Nabij en in de kern Galder en buurtschap Kerzel zijn geen Geluidzoneringsplichtige bedrijven gelokaliseerd. Derhalve zijn er geen beperkingen waarmee in het kader van voorliggend bestemmingsplan rekening moet worden gehouden.

6.4 Bodem

6.4.1 Bodemsamenstelling

De gemeente Alphen-Chaam ligt op het Brabants Massief: een zwak hellend dakzandgebied met in de diepe ondergrond oude rivierafzettingen. In deze ondergrond lag ten zuiden van Breda een trechtervormige inzinking, het 'Dal van Breda', vermoedelijk het vroegere stroomgebied van de 'Oer-Scheldeloop'. Deze oude rivierafzetting bestaat uit een laag van overwegend fijnkorrelige zanden, afgewisseld door vette kleilagen en grof zand met grind.

Ruim 10.000 jaar geleden zijn in de koude, droge ijstijden zandpakketten afgezet door de wind. Het opgevulde Dal van Breda is een vrij vlak dekzandplateau, ingeklemd tussen de hoge Brabantse Wal en de westelijke Kempen. Het oppervlak helt zwak in noordwestelijke richting.

6.4.2 Bodemkwaliteit

Algemeen

De kwaliteit van zowel de bodem en het (grond)water, zijn van invloed op de kwaliteit van het woon- en leefklimaat. Wanneer er sprake is van verontreiniging kan dit de volksgezondheid negatief beïnvloeden. Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is een beoordeling van de haalbaarheid verplicht. Het bodemonderzoek, en dan met name onderzoek naar de bodemkwaliteit, maakt onderdeel uit van deze afweging. Er zijn verschillende typen onderzoek die in het kader van de opstelling van een bestemmingsplan moeten worden gedaan. Er wordt onderscheid gemaakt tussen historische onderzoeken, verkennende onderzoeken en aanvullende onderzoeken.

Plangebied

Onderhavig bestemmingsplan beoogt de bestaande situatie vast te leggen. Dit betekent, dat voor bouwactiviteiten binnen een bestaande situatie, de bescherming tegen bouwen op verontreinigde grond wordt gevonden in de Woningwet en de gemeentelijke bouwverordening. Voor de nieuwbouwlocatie Middeltiend III hebben verkennende bodemonderzoeken plaatsgevonden. Voor het perceel sectie H nr. 1475 (gedeeltelijk) zijn zintuiglijk geen afwijkingen in de bodemsamenstelling en/of bodemvreemde materialen waargenomen⁶. Eveneens zijn geen asbestverdachte materialen op- of in de bodem waargenomen. Zowel in de boven- als in de ondergrond zijn geen van de onderzochte stoffen in verhoogde gehalten aangetoond.

⁶ Verkennend bodemonderzoek Berkenakker (ong), H1475 (ged), Ingenieursbureau BCC, 30-11-2006

In het grondwater zijn cadmium en zink licht verhoogd aangetoond ten opzichte van de streefwaarde. De lichte verhogingen zijn in overeenstemming met het beeld van de achtergrondwaarden, waarbij met name op kalkloze zandgronden met een lage pH-buffer, zware metalen in het grondwater aangetroffen worden. De verhoogde concentratie zink en cadmium in het grondwater wordt hier beschouwd als een verhoogde achtergrondconcentratie.

Ook het verkennend bodemonderzoek⁷ voor het gebied tussen Berkenakker en Bosakker geeft aan dat er zintuiglijk geen bijzonderheden waargenomen zijn die duiden op een mogelijke verontreiniging van de bodem. Analytisch zijn in de boven- en ondergrond geen parameters in verhoogde concentraties aangetoond. Daarom mag gesproken worden van een duurzame kwaliteit van de grond.

Voor het aspect grondwater zijn tijdens de veldwerkzaamheden in de bodem geen bijzonderheden waargenomen die duiden op een mogelijke verontreiniging van het grondwater. De pH van het grondwater is vrij laag. Analytisch zijn de parameters cadmium en chroom in licht verhoogde concentraties aangetoond. Nikkel is in matig verhoogde concentratie aangetoond.

⁷ Verkennend bodemonderzoek ter plaatse van Berkenakker-Bosakker te Galder, Milon Schijndel, 22 juni 2007

6.5 Waterhuishoudkundige aspecten

6.5.1 Inleiding

Door ondermeer de Nota Ruimte krijgt met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Hiervoor is de watertoets in het leven geroepen. Een duurzaam waterbeheer, de integrale afweging en het creëren van maatwerk staat hierin centraal. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid (kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen) en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk.

Het buurtschap Kerzel is geheel gelegen binnen de beschermingszone van een natte natuurschap. De kern Galder ligt hier voor een groot gedeelte in. Ten aanzien van de beschermingszone van een natte natuurschap gelden speciale regels aangaande het waterbeheer. Binnen de zone mag niet zonder meer drainage worden toegepast.

Nieuwe ontwikkelingen dienen waterneutraal opgelost worden. Dit betekent dat een (eventuele) toename van het oppervlak aan verharding moet worden gecompenseerd. Gestreefd wordt naar het afkoppelen van het verhard oppervlak en ter plekke infiltreren. Voor de gebieden van het plangebied die buiten de beschermingszone van een natte natuurschap liggen geldt dat indien infiltratie niet mogelijk is, dan wordt er –indien mogelijk- afgekoppeld op het oppervlaktewater. Hierbij hanteert de gemeente de stelregel dat het wateroppervlak wordt vergroot met ca. 5 procent van het af te koppelen oppervlak. Pas in laatste instantie zal het water worden afgevoerd via de riolering.

Het bestemmingsplan gaat uit van het vastleggen van de bestaande situatie. In dat kader wordt ook de bestaande situatie voor wat betreft de waterhuishouding gerespecteerd. De plannen met betrekking tot Middeldiend III worden aan het Waterschap voorgelegd.

6.5.2 Grondwater

De grondwaterkwaliteit is gemeten op 0-10 m1 onder maaiveld, op 20 – 30 en op 40 – 60 m onder maaiveld. Op deze laatste dieptes komt onder heel het plangebied schoon grondwater voor. Op de dieptes tussen 0-10 m1 onder maaiveld, is het grondwater van slechte kwaliteit. De verontreiniging van het grondwater komt hier voornamelijk door inspoeling van stoffen uit met name het agrarisch grondgebruik.

6.5.3 Waterlopen

Ten oosten van de kern Galder stroomt de Boven-Mark. Deze watert af in de Mark en kent een noordwestelijke stroomrichting. De beek snijdt in het plateau 'Dal van Breda'. De beekdalen, dekzandruggen en de overgangen van nat naar droog zijn bepalend geweest voor de structuur van het landschap.

De infiltratiegebieden zijn binnen een stroomgebied hooggelegen doorlatende gebieden. Deze gebieden zijn de voedingsgebieden van de laaggelegen kwelgebieden, en worden gevoed door neerslag. De infiltratiegebieden rond Galder voeden het systeem van de Boven-Mark.

6.5.4 Rioleringsstelsel

Binnen het gehele plangebied is een gemengd rioleringsstelsel aanwezig, met uitzondering van de Bouwerij, Ballemansweg en Kerzelseweg waar een drukriolering aanwezig is. De vuiluitworp uit het stelsel voldoet nog aan de wettelijk verplichte basisinspanning. In de komende jaren zal het gemengde stelsel worden omgebouwd naar een gescheiden stelsel. Met deze maatregel zal de vuiluitworp naar het vereiste niveau kunnen worden teruggebracht.

Voor zover in het plangebied ontwikkelingen zijn voorzien in de sfeer van nog te realiseren bebouwingen, gaat het in concreto om een zeer beperkt aantal. Deze kunnen zonder nader te nemen maatregelen op het bestaande gemengde rioleringsstelsel worden aangesloten. De kern Galder voldoet nog niet aan de basisinspanning. Na het afronden van de studie Optimalisatie Afvalwater Systemen (OAS), zullen eventueel maatregelen worden uitgevoerd om aan de basisinspanning te voldoen. Het waterschap is voorstander van het aanleggen van een gescheiden rioleringsstelsel en het gebruik van niet uitlogbare bouwmaterialen.

6.5.5 Zone rond natte waterparel

In het reconstructieplan zijn maatregelen voorgesteld om met prioriteit de sectorale waterdoelen in de natte natuurparels te behalen. Om te voorkomen dat de huidige hydrologische situatie van de natte natuurparels verder verslechtert, wordt er een beschermingsbeleid gevoerd.

Dit beschermingsbeleid heeft betrekking op de natte natuurparels, inclusief de zogenaamde 'beschermingszone natte natuurparel' (een zone van gemiddeld 500 meter daaromheen). Het beleid in deze gebieden is gericht op een stand-still van de hydrologische condities voor de natte natuurparels. Daarmee ontstaat een externe bescherming voor ingrepen die een ongewenste beïnvloeding van natuurwaarden binnen de natte natuurparels kunnen hebben. In deze gebieden is het dan ook ver-

boden om zonder aanlegvergunning de onderstaande werken of werkzaamheden uit te voeren:

- Het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 centimeter onder maaiveld een en ander voorzover geen vergunning vereist is in het kader van de Ontgrondingenwet;
- De aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van een reeds bestaande drainage;
- Het verlagen van de waterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
- Het aanbrengen van niet-omkeerbare verhardingen en/of oppervlakten van meer dan 100 m² ander dan een bouwwerk.

6.5.6 Middeltiend III

Met onderhavig bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van woningbouw mogelijk gemaakt op de locatie Middeltiend III. Deze ontwikkeling is apart voorgelegd aan het waterschap. Het advies van het waterschap is opgenomen als bijlage 2 bij deze toelichting. Er is bij de stedenbouwkundige uitwerking rekening gehouden met de opmerkingen van het waterschap. Het hemelwater wordt wanneer mogelijk in het volledig beschermde gebied geïnfiltreerd. Indien dit niet mogelijk is, zal hemelwater via een retentie gedoseerd geloosd moeten worden op oppervlaktewater met een afvoercapaciteit van 0,67 l/s/ha. De retentie zal niet in de bestaande waterlopen worden aangelegd.

6.6 Straalpaden, kabels en leidingen

Door de buurtschap Kerzel loopt een gastransportleiding. Voor wat betreft de aan te houden veiligheidsafstanden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bestaande gastransportleidingen is de richtlijn van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, getiteld: "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen"⁸ onder kenmerk DGMH/B nr. 0104004 van 26 november 1984, van toepassing. De leiding is in onderhavig bestemmingsplan als (dubbel)bestemming opgenomen en aan weerszijden van de hartlijn van de leiding geldt een zone van 4 meter ter bescherming van de leiding.

Verder komen er in het plangebied geen straalpaden, kabels of leidingen voor die beperkingen van de inrichting en het gebruik van het plangebied ten gevolge hebben en/of een regeling in het bestemmingsplan noodzakelijk maken.

⁸ Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen", kenmerk DGMH/B nr. 0104004, Ministerie van VROM, 26 november 1984.

6.7 Externe veiligheid

Bij het opstellen of wijzigen van ruimtelijke plannen dient rekening gehouden te worden met de risiconormeringen ten aanzien van de externe veiligheid.

Algemeen

Het rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichting);
- het transport van gevaarlijke stoffen (wegen, water, spoorwegen, buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens.

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals omwonenden. Het beleid is o.a. verankerd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen⁹ (BEVI), de bijbehorende Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen¹⁰ (REVI), en uitgewerkt in de Handleiding Externe Veiligheid Inrichtingen¹¹ en de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico¹². Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het beleid gebaseerd op de Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen¹³ (RNVGS). Deze is recent verder geoperationaliseerd en verduidelijkt middels de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen¹⁴.

In het externe veiligheidsbeleid staan twee doelen centraal: de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk, en de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers; respectievelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico van een bepaalde activiteit is de kans per jaar op een bepaalde plaats, dat een continu daar aanwezig gedacht persoon die onbeschermd is, komt te overlijden als gevolg van een mogelijk ongeluk met die activiteit. Het groepsrisico is de kans per jaar dat in één keer een groep mensen van een bepaalde omvang komt te overlijden bij een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Doorwerking plangebied

Voor het plangebied en de omgeving is beoordeeld welke (potentiële) risicobronnen in de bestemmingsplantoelichting betrokken moeten worden. In het plangebied en

⁹ Besluit van 27 mei 2004, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer (Besluit externe veiligheid inrichtingen), Staatsblad 2004, 250

¹⁰ Regeling van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 8 september 2004, nr. EV2004084072, houdende regels met betrekking tot afstanden en de wijze van berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico ter uitvoering van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Regeling externe veiligheid inrichtingen), Staatscourant 2004, 183

¹¹ Handleiding Externe Veiligheid inrichtingen, InfoMil, juni 2004

¹² Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico, Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, augustus 2004

¹³ Kamerstukken II, 1995/96, 24 611, nr. 1.

¹⁴ Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, juli 2004

de omgeving is geen sprake van bedrijvigheid, noch van routes met (vervoer van) gevaarlijke stoffen die het plangebied beïnvloeden.

6.8 Luchtkwaliteit

De voornaamste bronnen van luchtverontreiniging zijn wegverkeer, industriële bedrijven en de landbouw. NO_2 wordt voornamelijk veroorzaakt door snelrijdend en optrekkend verkeer. Benzeen en CO komen voornamelijk vrij bij stagnerend verkeer. De bronnen voor fijn stof zijn zeer divers: verkeer, industrie; en vele natuurlijke bronnen. De concentraties van NO_2 , CO en benzeen (C_6H_6) kunnen significant zijn verhoogd door lokale emissies en door plaatselijke omstandigheden die de verspreiding in de atmosfeer belemmeren. De luchtkwaliteitsnormen voor PM_{10} worden nagenoeg in geheel Nederland overschreden en het nemen van maatregelen valt onder het rijksbeleid. De gevolgen van luchtverontreinigende stoffen kunnen zijn schade aan de gezondheid van mensen en dieren, en schade aan planten en gebouwen.

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze Wet vangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. 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 bevoegdheid¹⁵:

- 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

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 (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel fijn stof en NO_2 .

¹⁵ let wel op een zorgvuldige belangenafweging, en het (toekomstige) Besluit gevoelige bestemmingen

Interim-periode: 1% grens

De 3% grens is van toepassing, vanaf het moment dat het NSL definitief is vastgesteld (zie artikel 2, lid 2, Besluit NIBM). In de periode tussen de inwerkingtreding van het Besluit NIBM en de definitieve vaststelling van het NSL wordt een NIBM-grens gehanteerd van 1%. Dit staat gelijk aan 0,4 microgram/m³. De systematiek voor het bepalen of een project NIBM is, is vóór en na de inwerkingtreding van het NSL gelijk.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- a. Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM. Dit volgt uit artikel 4, lid 1, van het Besluit NIBM.
- b. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 1% of 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 1% of 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 1% of 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Bij de start van een project wordt onderzocht of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Artikel 2 uit het Besluit NIBM geeft aan dat *aannemelijk gemaakt* moet worden, dat de 3% respectievelijk 1% grens niet wordt overschreden. Als de grens niet wordt overschreden is het project NIBM. De Regeling NIBM geeft getalsmatige grenzen waarbinnen een project altijd NIBM is.

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. Indien een project boven de getalsmatige grenzen uitkomt is een project in betekende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 1% of 3% bijdraagt aan de concentratie. Behoort een project tot een niet in de Regeling NIBM genoemde categorie dan zal steeds met behulp van onderzoek dienen te worden aangetoond of het project NIBM is.

De Regeling NIBM geeft vooralsnog invulling aan de volgende categorieën:

- woningbouw- en kantoorlocaties, alsmede een combinatie daarvan (artikel 3 en bijlage C)
- Inrichtingen (artikel 1 en bijlage A). Hieronder vallen landbouwinrichtingen en spoorwegemplacements. Veehouderijen van beperkte omvang zijn nog niet in de Regeling NIBM opgenomen, dit zal op een later moment wel gebeuren. Daarnaast is een voorschrift gereserveerd voor defensie-inrichtingen, maar hieraan is nog geen invulling gegeven.

In de Regeling NIBM is opgenomen dat een plan van 500 woningen niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. 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 2,6 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dit betekent dat een plan met minder dan 1.300 motorvoertuigbewegingen ($500 \text{ woningen} \times 2,6 \text{ motorvoertuigbewegingen}$) niet in betekende mate aan de luchtkwaliteit bijdraagt

Beheergebied

Het grootste gedeelte van het plangebied betreft een beheergebied, waarbij de bestaande situatie wordt vastgelegd. Voor de ontwikkelingslocatie Middeldtiend III is het effect van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit bekeken.

Luchtkwaliteit Middeldtiend III

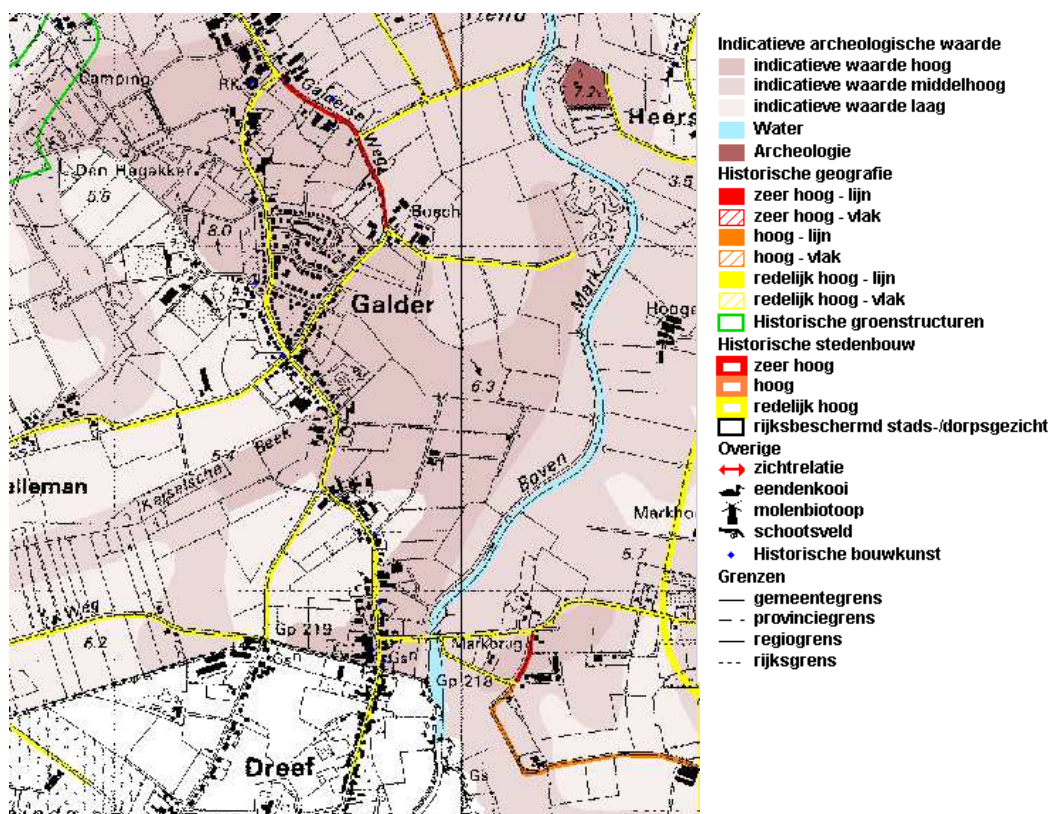
Het initiatief houdt de realisatie van circa 20 woningen in. Dit aantal blijft ruim onder de 500 woningen zoals gesteld in de Regeling NIBM. Dit betekent dat het initiatief niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van een bepaalde stof. Een luchtkwaliteitonderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Conform de Wet luchtkwaliteit 2007 kan het initiatief dan ook doorgang vinden.

6.9 Natuur

Op basis van de op 1 april 2002 in werking getreden Flora- en Faunawet is het een vereiste om inzicht te bieden in de effecten van een voorgenomen ruimtelijke ingreep op wettelijk beschermde planten en dieren. Als er significant schadelijke gevolgen zullen zijn voor een wettelijk beschermde soort en/of zijn leefgebied, zal bezien moeten worden in hoeverre de schadelijke effecten kunnen worden voorkomen. Zijn deze effecten niet weg te nemen, bijvoorbeeld door een andere locatie te kiezen, of op een andere manier naar een oplossing te zoeken, terwijl de uitvoering van het plan noodzakelijk wordt geacht (dwingende redenen van groot openbaar belang) dan zal in het kader van de wet ontheffing moeten worden gevraagd en zal moeten worden voorzien in compensatie.

6.10 Archeologie en cultuurhistorie

In de provincie Noord-Brabant dienen, in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waarden Kaart. Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangegeven en de indicatieve archeologische verwachtingswaarde. Deze waarde geeft aan of de kans op het aantreffen van archeologische belangrijke bodemvondsten groot of gemiddeld is. Indien er sprake is van een middelhoge of hoge verwachtingswaarde dan is het aanbevelingswaardig om een inventariserend archeologisch onderzoek te houden.



De kern Galder en buurtschap Kerzel kennen een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde. Omdat onderhavig bestemmingsplan een beheerplan is en geen grootschalige nieuwbouw plaats zal vinden, is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Voor de locatie Middeltiend III dient wel een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Mochten er tijdens de werkzaamheden archeologische indicatoren aangetroffen worden, dan geldt een meldingsplicht conform de Monumentenwet uit 1988.

Advies Archeologische Monumentenzorg

Sinds de invoering van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) op 1 september 2007 is de verantwoordelijk ten aanzien van het bodemarchief gedecentraliseerd naar de gemeente. De provincie Noord-Brabant blijft hierbij bestemmingsplannen (en ontheffingen hierop) toetsen op archeologie en cultuurhistorie, maar gaat er daarbij wel vanuit dat de gemeente zijn eigen taak naar behoren zelfstandig zal uitvoeren. Om deze taak uit te voeren is de gemeente Alphen-Chaam een samenwerking aangegaan door samen met 9 andere gemeenten een regioarcheoloog aan te stellen. Daarnaast heeft de gemeente een beleidsplan opgesteld, getiteld 'Erfgoedbeleid 2008-2012, gemeente Alphen-Chaam'. De beleidsplan is op 21 februari 2008 vastgesteld door de gemeenteraad.

Uit dit beleidskader vloeit voort dat van toepassing is op het bestemmingsplan "Kom Galder 2008":

- Gebieden met een (middel)hoge archeologische verwachtingswaarde op de Cultuurhistorische Waardenkaart dienen in het bestemmingsplan een dubbelbestemming archeologisch onderzoeksgebied te krijgen.
- Aan bodemverstoringen binnen de bebouwde kom, dieper dan 30 cm. en groter dan 100 m² dient een archeologisch vooronderzoek vooraf te gaan.
- Dat dit vooronderzoek ook daadwerkelijk plaatsvindt kan binnen het bestemmingsplan middels een aanlegvergunning worden geregeld.
- Dit vooronderzoek kan bestaan uit een bureauonderzoek, verkennende boringen, proefsleuven en/of geofysisch onderzoek. Het inzetten van karterende boringen en een veldverkenning heeft alleen nut als er geen sprake is van een esdek. Het vooronderzoek dient in zo'n mate uitgevoerd te worden dat het voor het bevoegd gezag mogelijk is een gedegen selectiebesluit te nemen.
- Het selectiebesluit omvat een onderbouwde keuze in:
 - geen verder archeologisch onderzoek nodig (geen behoudenswaardige vindplaats aangetroffen)
 - behoud in situ (beschermen ter plaats van de aangetroffen vindplaats)
 - behoud ex situ door middel van een opgraving (als ter plaatse beschermen niet mogelijk is)
 - archeologisch begeleiden werkzaamheden (in uitzonderlijke gevallen, als behoud niet nodig is, maar toch enige informatie geborgen dient te worden)

Middeltiend III

Voor het deelgebied Galderseweg is in opdracht van de gemeente Alphen-Chaam een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven uitgevoerd. Tijdens het onderzoek¹⁶ werd in een groot deel van het plangebied een restant van het esdek aangetroffen met daaronder sporen uit de Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd. Er zijn twee vindplaatsen aangetroffen. Vindplaats 1 bestaat uit nederzettingssporen, bestaande uit paalkuilen en greppels uit de volle Middeleeuwen. Door de ge-

¹⁶ Proefsleuvenonderzoek plangebied Galderseweg, 2007/91, Bilan, 9 augustus 2007

ringe omvang van de proefsleuven kunnen echter geen duidelijke structuren worden herkend. Er worden echter wel plattegronden van bebouwing verwacht. Vindplaats 2 bestaat uit een waterput uit de Nieuwe Tijd.

Vindplaats 1 heeft een hoge waardering gekregen, voornamelijk om de hoge inhoudelijke kwaliteit. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bewoningssporen uit deze periode bekend, waardoor de vindplaats een belangrijke bron voor informatie is voor deze periode in Galder. Ook vindplaats 2 is als behoudenswaardig gewaardeerd, voornamelijk om de hoge inhoudelijke kwaliteit. Mogelijk kunnen tijdens het vervolgonderzoek bewoningssporen uit de Nieuwe tijd worden aangetroffen die in verband kunnen worden gebracht met de waterput.

Gezien de waardering van de vindplaatsen enerzijds en de geplande toekomstige ingrepen anderzijds wordt een vervolgonderzoek in de vorm van een definitieve opgraving aanbevolen waarbij de archeologische waarden ex situ behouden worden. Tijdens de opgraving zal het hele plangebied moeten worden onderzocht waarbij, naar verwachting, structuren zullen worden aangetroffen.

Voor het deelgebied Berkenakker is in opdracht van de gemeente Alphen-Chaam een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd. In de helft van de boringen¹⁷ werden hoge zwarte enkeergronden aangetroffen met een humeus dek van 50 tot 70 cm dik op het restant van een podzolprofiel. In de overige boringen, in het centrale deel van het plangebied, werd slechts 25 tot 40 cm dikke A-horizont aangetroffen en wat het oorspronkelijke bodemprofiel tot in de top van de C-horizont verstoord. Hier kunnen alleen dieper ingegraven sporen nog bewaard zijn gebleven. In boring vier werd een indicator aangetroffen in het humeuze dek die wijst op resten van een nederzetting uit de (vroege) Middeleeuwen.

Op basis van de resultaten van dit onderzoek wordt waarderend vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek noodzakelijk geacht. Het doel van dit onderzoek is het aanvullen toetsen van de gespecificeerde verwachting, gebaseerd op het bureauonderzoek en het karterend booronderzoek. Aan de hand van de waarnemingen in het veld worden de aard, omvang, datering, gaafheid, conservering en inhoudelijke kwaliteit van de archeologische resten vastgesteld.

Cultuurhistorie

De belangrijkste historische routes (de linten Galderseweg, Sint Jacobsstraat en Ballemanseweg) in Galder en buurtschap Kerzel hebben een historische achtergrond. Deze wegen bezitten een 'redelijke hoge' historisch geografische betekenis. Door de bestaande rooilijnen te respecteren en vast te leggen, wordt in dit plan aandacht besteed aan de cultuurhistorische waarde van deze historische routes. Het gedeelte

¹⁷ Inventariserend veldonderzoek karterende fase plangebied Berkenakker, 2007/109, Bilan, 12 september 2007

van de Galderweg dat als kasseienstrook met laanbeplanting is ingericht, gelegen aan de noordoostzijde van de kern, bezit een zeer hoge cultuurhistorische waarde. Bescherming van deze waarde is met onderhavig plan voorzien door ter plaatse van deze weg een dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' op te nemen met hieraan gekoppeld een aanlegvergunningenstelsel waarbij werken en werkzaamheden die het karakter van het wegprofiel aantasten in beginsel zijn uitgesloten.

Monumenten

Binnen het plangebied zijn geen gemeentelijke of rijksmonumenten aanwezig. Deze bevinden zich buiten het plangebied.

6.11 Duurzaamheid

Bij de realisatie van eventuele nieuwbouwplannen in Alphen-Chaam wordt gehandeld conform de afspraken ten aanzien van duurzaam bouwen. Dit beleid geldt voor alle initiatiefnemers en ontwikkelaars.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Exploitatie

Het bestemmingsplan "Kom Galder 2008" kent met name een aanpassing van een aantal verouderde bestemmingsplannen, waarbij het juridisch en planologisch instrumentarium is geactualiseerd. Met betrekking tot de realisering voor wat betreft het beheergebied bestaan er voor de gemeente Alphen-Chaam géén kosten in de exploitatieve sfeer. Voor wat betreft de ontwikkeling van de woningbouwkavels in Middeltiend III geldt dat deze budgettair neutraal worden uitgevoerd. De kosten voor het bouwrijp maken worden gedekt door de opbrengsten van de verkoop van de gronden.

7.2 Planschade

De afhandeling van eventueel binnenkomende planschade vergoedingsverzoeken (op basis van artikel 6.4A Wro) vindt plaats overeenkomstig de procedure zoals opgenomen in door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Alphen-Chaam op 23 augustus 2005 vastgestelde Procedureregeling planschadevergoeding Alphen-Chaam 2005. De regeling is op 1 september 2005 in werking getreden.

De Hoge Raad achtte het niet toelaatbaar dat een gemeente planschadeovereenkomsten sluit waarbij planschadeclaims worden afgewenteld op particulieren / projectontwikkelaars. Daarnaast is de mogelijkheid geschapen om een planschadevergoedingsovereenkomst te sluiten met de verzoeker van een herziening of onthefing van een bestemmingsplan. De schade komt dan geheel of gedeeltelijk voor rekening van de verzoeker.

7.3 Handhaving

Een gemeente die regels maakt, moet deze ook handhaven. Handhaven is zorgen dat de regels die een gemeente heeft gesteld worden nageleefd.

In het kader van de actualisering van bestemmingsplannen dient ingevolge aanbeveling 4 van de Inspectie Ruimtelijke Ordening een handhavingsparagraaf te worden opgenomen. Hierbij dient met name te worden aangegeven, hoe met bestaande illegale situaties dient te worden omgegaan. De afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente dient deze situaties aan te geven.

De uitgangssituatie voor controle wordt gevormd door de regels van het bestemmingsplan. In onderhavig bestemmingsplan hebben alle percelen een bestemming gekregen, waaraan regels voor het bebouwen en gebruiken van die percelen zijn gekoppeld.

Gelet op het feit dat de actualisering van bestemmingsplannen voor de kernen hoog in het vaandel staat, betekent dat ook veel aandacht moet worden besteed aan het inventariseren van illegale situaties. Veel zal daarbij samenhangen met het feit dat in veel kernen of wijken een inhaalslag moet worden gemaakt wat betreft illegale bebouwing. Voor dit inventariseren is tijd en capaciteit nodig. Met name in het kader van de 'inhaalslag' is vooral in de beginperiode veel inzet nodig. De gemeente Alphen-Chaam werkt momenteel aan een handhavingsnotitie waarin aangegeven wordt op welke wijze men vorm wenst te geven aan het handhavingsbeleid en welke capaciteit daarvoor nodig is.

8. PROCEDURE

8.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

8.2 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 10 van het (oude) Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) toegezonden aan de Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant, de inspectie VROM regio Zuid en het Waterschap Brabantse Delta. De VROM-inspectie heeft niet gereageerd op het plan. De reacties van de Provincie en het waterschap zijn in bijlage 3 samengevat en voorzien van een standpunt van de gemeente Alphen-Chaam.

Naar aanleiding van vooroverleg is het plan op de volgende hoofdpunten aangepast:

- Het opnemen van een ruimere regeling voor het toestaan beroepen aan huis en kleinschalige bedrijvigheid aan huis;
- Er is een passende bestemming gegeven aan de kantine bij sportcentrum De Leeuwerik;
- Het erfgoedbeleid (archeologie) heeft een juridisch-planologische vertaling gekregen middels een dubbelbestemming en daaraan gekoppeld een aanlegvergunningstelsel;
- De beschermingszone rondom de natte natuurplek is opgenomen middels een dubbelbestemming en daaraan gekoppeld een aanlegvergunningstelsel;
- In de waterparagraaf is aandacht geschonken aan de woningbouwontwikkeling Middeltiend III;
- De bedrijvenlijst is toegespitst op functies die passen binnen de kernen Galder en Kerzel.

Naast deze aanpassingen, zijn er naar aanleiding van het vooroverleg meerdere kleine aanpassingen doorgevoerd. Voor een overzicht van de vooroverlegreacties en het commentaar van de gemeente wordt verwezen naar bijlage 3.

8.3 Inspraak

Gemeenten kunnen er, gelet op artikel 150 van de Gemeentewet, voor kiezen om een inspraakverordening op te stellen. Inspraak heeft plaatsgevonden volgens de in de gemeentelijke inspraakverordening¹⁸ opgenomen procedure. In de periode van 26 september 2006 tot en met 6 november 2006 heeft het voorontwerp-bestemmingsplan “Kom Galder 2006”, in het kader van de inspraakverordening van de gemeente Alphen-Chaam voor een ieder ter inzage gelegen. In deze periode zijn 4 inspraakreacties bij de gemeente ingediend.

De inspraakreacties gaven op enkele punten aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Voor een overzicht van de inspraakreacties, het commentaar van de gemeente op deze reacties en de eventuele planaanpassing wordt korthedshalve verwezen naar bijlage 3. Als bijlage 3 is het verslag van inspraak en vooroverleg opgenomen.

8.4 Vaststellingsprocedure

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

¹⁸ “Inspraakverordening” gemeente Alphen-Chaam, Raadsbesluit d.d. 28 april 2005

BIJLAGEN

bij de toelichting

Bijlage 1
Inventarisatie

Excellijst

mapje bijlagen bij de toelichting

Bijlage 2

Reactie Waterschap



Gemeente Alphen-Chaam
Mevrouw L. IJsseldijk
Postbus 3
5130 AA ALPHEN NB



Uw brief van : 30 november 2007
Uw kenmerk : ROB/LI3/07u4684
Ons kenmerk : *08U000394*
Barcode : 
Behandeld door : de heer C. Beert
Doorkiesnummer : 076 564 10 52
Datum : 18 januari 2008
Verzenddatum : **18 JAN 2008**

Onderwerp: watertoets bestemmingsplan 'Kom Galder'

Geachte mevrouw IJsseldijk,

Ik heb van u het verzoek ontvangen voor het uitvoeren van een watertoets voor het bestemmingsplan 'Kom Galder 2006'.

In onze brief van 1 december 2006, met kenmerk 06U008572, is ten aanzien van het voorontwerp-bestemmingsplan een aantal opmerkingen gemaakt. In uw brief van 30 november 2007 bent u ingegaan op de verwerking van deze opmerkingen in het bestemmingsplan.

Bij opmerking 3.3 geeft u aan dat het hemelwater direct, of met toegestane landbouwkundige afvoer, op het oppervlaktewater zal worden geloosd. Tevens geeft u bij de aanvullende teksten op het voorontwerpbestemmingsplan bij De Leeuwerik aan dat het hemelwater onder vrij verval via een natuurlijke retentie (watergang) op het oppervlaktewater zal worden geloosd. Het waterschap gaat ervan uit dat in (volledig) beschermd gebied het hemelwater wordt geïnfilteerd indien dat mogelijk is. Mocht dat niet kunnen, dan zal in deze gebieden het hemelwater altijd via een retentie gedoseerd geloosd moeten worden op oppervlaktewater met een afvoercapaciteit van 0,67 l/s/ha. De retentie mag niet in de bestaande waterlopen worden aangelegd.

Met inachtneming van de bovenstaande opmerking omtrent infiltratie/retentie, en omdat de overige opmerkingen zijn verwerkt, kan ik instemmen met het bestemmingsplan en een positief advies geven in het kader van de watertoets.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor eventuele vragen en/of opmerkingen kunt u contact opnemen met de heer ing. C. Beert van ons waterschap, telefoon 076 564 10 52.

Hoogachtend,
Regiomanager Midden



J.C.M. de Beer

Bijlage 3

Rapportage overleg en inspraak

**Rapportage overleg en inspraak
voorontwerp-bestemmingsplan
"Kom Galder 2006"**

juni 2008

Overleg

Resultaten overleg ex artikel 10 Besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985 voorontwerp bestemmingsplan "Kom Galder 2006"

In het kader van het bovengenoemde overleg is het voorontwerp-bestemmingsplan toegezonden aan:

1. Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant
2. VROM-inspectie Regio Zuid
3. Waterschap Brabantse Delta

Hieronder volgt een samenvatting van de ontvangen reacties en het commentaar van de gemeente hierop:

1. Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant (PPC)

Bij brief van 24 januari 2007 (door ons ontvangen op 16 februari 2007) heeft de PPC geadviseerd inzake onderhavig bestemmingsplan. De commissie acht het bestemmingsplan passend binnen het provinciale beleid. De commissie is wel van mening dat de hieronder genoemde aspecten aanpassing dan wel nadere toelichting behoeven.

- 1.1 De directie adviseert in overweging te nemen om naast de aan huis gebonden beroepen ook kleine bedrijven in de lage milieucategorieën (I en II) – eventueel middels een vrijstellingsbevoegdheid – mogelijk te maken.

Commentaar:

Middels een vrijstellingsbevoegdheid worden kleine bedrijven in de milieucategorieën I en II mogelijk gemaakt bij woningen.

- 1.2 Er is één horecagelegenheid in de kern Galder. Voor feesten en partijen wordt soms gebruik gemaakt van de kantine bij de sportzaal. Dit wordt oogluikend toegestaan. De directie adviseert het gebruik ofwel te legaliseren ofwel te handhaven en in dit bestemmingsplan technisch op juiste wijze te regelen.

Commentaar:

Het horecabedrijf met zijn thans in strijd zijnde activiteiten wordt in het ontwerp bestemmingsplan bestemd voor horecadoeleinden.

- 1.3 In de verantwoording bij het plan wordt de dorpsvisie aangehaald. Hierin is een aantal aspecten opgenomen, waaronder de verkeerssituatie aan de Sint Jacobsstraat. De directie is van mening dat er met het maken van een nieuw bestemmingsplan een kans is blijven liggen om de verkeerssituatie aan te pakken.

Commentaar:

In de dorpsvisie staat het volgende: "Snelheidsbeperkende maatregelen zijn gewenst, met name in de St. Jacobsstraat. De straat is onveilig als gevolg van

het profiel en het vele verkeer dat over de straat komt. Daarom moet het profiel worden versmald en dienen de knooppunten van het wegsegment Galderseweg - Sint Jacobsstraat met andere wegen of elementen duidelijker vormgegeven te worden. Ook dient de problematische parkeersituatie rond ontmoetingscentrum de Leeuwerik worden opgelost. Het parkeren wordt verplaatst op het terrein zelf. Voor de Ballemanseweg moet nadere aandacht worden besteed aan de bestrating, het profiel en de verlichting. Tot slot zijn er te weinig toeristische langzaamverkeer routes, hier dient in de toekomst extra aandacht aan worden besteed."

De in de dorpsvisie beoogde verkeerssituatie verschilt niet wezenlijk van de in het plan ingetekende verkeerssituatie. De verschillen ten opzichte van de huidige situatie, zitten vooral in het profiel en in belichting. Aan de niveauverschillen op de kruispunten is al enkele jaren geleden invulling gegeven. Veranderingen die nog op stapel staan zijn de verandering van het profiel van de Sint Jacobsstraat en de Ballemanseweg. De Ballemanseweg zal in 2008 worden aangepast, hiervoor hoeven in het plangebied echter geen voorwaarden te worden geschept. De aanpassing van het profiel van de St. Jacobsstraat komt naar verwachting pas in 2011 aan de orde, echter ook hiervoor hoeven geen voorwaarden geschept te worden op de plankaart. Eén opmerking uit de dorpsvisie waaraan geen invulling wordt gegeven is de langzaamverkeer route voor toeristische en recreatieve doeleinden. Hieraan zal voorlopig geen invulling worden gegeven omdat het huidige langzaamverkeer netwerk toereikend blijkt. Omdat ook Galder onderdeel uitmaakt van het fietsknooppuntennetwerk is een verdere aanvulling niet nodig. De wijziging van de verkeerssituatie bij de Leeuwerik is wél opgenomen op de bestemmingsplankaart. Ter plaatse van de Leeuwerik zijn extra parkeermogelijkheden opgenomen in het bestemmingsplan deze zijn reeds gerealiseerd.

- 1.4 In de ruimtelijke en functionele analyses wordt aangegeven bij het deelgebied sportvelden dat hier grote bouwmassa's voorkomen waardoor een goede relatie met het open agrarisch landschap ontstaat. Hier hoort waarschijnlijk te staan dat er géén grote bouwmassa's voorkomen.

Commentaar:

Hier hoort inderdaad te staan dat er geen grote bouwmassa's voorkomen. De tekst wordt aangepast.

- 1.5 Zoals aangegeven in de toelichting dient er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden voor de nieuwbouwlocatie Middeltiend III. Verzocht wordt om voor de vaststelling van het bestemmingsplan het bodemonderzoek uit te voeren en op te nemen in de toelichting.

Commentaar:

Voor de locaties die de gemeente reeds in bezit heeft zijn twee verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd door BCC en Milon. De resultaten van het onderzoek worden in de toelichting opgenomen.

- 1.6 Aangegeven is dat de plannen met betrekking tot Middeltiend III nog aan het Waterschap voorgelegd worden; dit dient te zijn gebeurd voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Het advies dient vervolgens toegevoegd te worden waarbij aangegeven dient te worden hoe het betrokken is bij de planvorming. Dit is een categorie I opmerking.
- Commentaar:
- Het Waterschap heeft het voorontwerp bestemmingsplan gezien en geeft aan nog geen advies uit te kunnen brengen, omdat bepaalde onderdelen niet duidelijk genoeg zijn verwerkt in het voorontwerp. Middeltiend III is opnieuw voorgelegd aan het Waterschap en heeft een positief advies uitgebracht voor de locatie.
- 1.7 Aangegeven is dat het effect van de nieuwbouwlocatie Middeltiend III op de luchtkwaliteit is bekeken. In de toelichting bij het plan dienen de resultaten van dit onderzoek naar de luchtkwaliteit evenals het onderzoek zelf nog opgenomen te worden.
- Commentaar:
- De resultaten van het onderzoek luchtkwaliteit worden in de toelichting opgenomen. Het onderzoek zelf wordt opgenomen in de bijlagen.
- 1.8 In het plangebied komt een aantal historisch landschappelijke lijnen voor, waarvan de Galderseweg, een weg met gebakken klinkers, de belangrijkste is. Bij de Galderseweg moet ernaar gestreefd worden de historische kasseistrating te behouden. De directie verzoekt dit dan ook expliciet in het bestemmingsplan op te nemen.
- Commentaar:
- De gemeente streeft ernaar om dergelijke landschappelijke lijnen te behouden. In het bestemmingsplan worden enkel ((verwachte) archeologisch)) monumentale waarden verankerd en wordt voor andere waarden altijd de CHW geraadpleegd vóór beslissingen worden genomen. In het bestemmingsplan zal de Galderseweg dus niet expliciet worden vermeld als historisch interessant gebied, maar de gemeente doet in het archeologiebeleid wel de toezegging van de volgende strekking: De gemeente zal met grote voorzichtigheid en zorgvuldigheid optreden wanneer er initiatieven worden genomen en/of plannen worden ontwikkeld die de verwachte archeologische waarden, de bekende archeologische waarden, monumentale waarden of andere historische waarden in het geding brengen. De gemeente zal bij plannen die invloed hebben op de ruimtelijke inrichting en in bredere zin het gebruik van de ruimte, per geval de op de CHW vastgestelde waarden mee laten wegen in de besluitvorming. Hiermee wordt de waarde van de Galderseweg, zeker gezien het feit dat het hier gemeentelijk eigendom betreft, voldoende gewaarborgd.
- 1.9 De directie adviseert om voor de verschillende MIP-objecten (8-tal) in het bestemmingsplan een planologische bescherming op te nemen. Voor het

Rijksmonument volstaat een aanduiding met het schildje op de bestemmingsplankaart.

Commentaar:

Niet alle MIP-objecten zijn uiteindelijk aangewezen tot Rijksmonument danwel gemeentelijk monument, bescherming van deze objecten door middel van de Monumentenwet werd niet noodzakelijk geacht. Het opnemen van deze objecten in het bestemmingsplan, zodat het bestemmingsplan enige bescherming biedt, achten wij niet noodzakelijk.

In het plangebied zijn geen Rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten aanwezig.

- 1.10 Grote delen van het plangebied hebben een indicatieve archeologische waarde hoog tot middelhoog. Voor de locaties waar er ontwikkelingsmogelijkheden worden opgenomen is een archeologisch onderzoek noodzakelijk. Het onderzoek moet bij de provincie gekend zijn voor het vastgesteld plan wordt ingediend. Voor de overige terreinen (met de bestemming 'Agrarische doeleinden', 'Sportdoeleinden') adviseert de directie om in de voorschriften een aanlegvergunningstelsel op te nemen voor ingrepen in de bodem dieper dan 30 cm.

Commentaar:

De regioarcheologe heeft aangegeven hoe de verschillende archeologische waarden in het plangebied beschermt dienen te worden. Tevens heeft zij voorschriften aangeleverd. Het voorstel wordt overgenomen.

Voor de gronden die reeds in het bezit zijn van de gemeente is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit betreft een locatie aan de Berkenakker (huidige speelweide) en een locatie aan de Galderseweg (momenteel in gebruik als een paardenweide). Voor beide locaties worden de archeologische waarden ex situ behouden, omdat gezien de logische opbouw van het dorp voor de uitbreiding niet uitgeweken kon worden naar een andere locatie. Behoud in situ is niet mogelijk, omdat de toekomstige bestemming woningbouw is en hierbij niet gewaarborgd kan worden dat de grond tot 30 cm onder maaiveld niet wordt verstoord.

Voor een verdere uitwerking van de omgang met archeologische waarden, wordt verwezen naar het erfgoedbeleid van de gemeente Alphen-Chaam dat 22 november 2007 door de raad wordt vastgesteld.

- 1.11 Lid 5 van de bestemming 'Tuinzone 1' (artikel 5) is onduidelijk verwoord.

Commentaar:

Verwoording kan duidelijker, omdat nu twee keer bouwwerken geen gebouwen zijnde wordt genoemd. De juiste tekst is: Voor het bouwen geldt dat op de in lid 1 bedoelde gronden bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd ten dienste van de genoemde doeleinden, alsmede erkers behorende bij het op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbouw, met dien verstande dat speeltoestellen ten dienste van de genoemde doeleinden niet zijn toegestaan.

- 1.12 In lid 4 van de bestemming 'Sportdoeleinden' (artikel 12) is aangegeven dat de oppervlakte voor kantinedoeleinden maximaal 250 m² mag bedragen. 3% bebouwing bij de sportvelden - zoals weergegeven op de plankaart - komt echter neer op 850 m². De directie vraagt zich af of het de bedoeling is deze maat mogelijk te maken. Bebouwing past overigens niet in de doeleindenomschrijving zoals genoemd in lid 1 van dit artikel.

Commentaar:

Lid 4 van de bestemming Sportdoeleinden wordt aangepast. Er is reeds een kantine aanwezig bij de sportvelden, het is daarom niet nodig nog 250 m² van de bebouwing die is toegestaan bij de sportvelden voor kantinedoeleinden te mogen gebruiken. De 3% die is gereserveerd voor bebouwing bij sportvelden is te hoog. Gezien het feit dat een groot deel van de noodzakelijke bebouwing al onder de maatschappelijke doeleinden valt wordt het type bebouwing dat is toegestaan nader gespecificeerd. Het percentage wordt teruggebracht naar 1%, wat neerkomt op ongeveer 285 m².

- 1.13 Artikel 7 lid 1 sub a van de planvoorschriften verwijst naar een lijst van bedrijfsactiviteiten. De directie verzoekt deze lijst nader te bekijken op functies die volgens hen niet goed passen binnen de kern van Galder danwel Kerzel.

Commentaar:

De bedrijven die niet passend zijn in de kern Galder danwel Kerzel worden van de lijst verwijderd.

- 1.14 In artikel 25 lid 2 van de planvoorschriften is vergeten een lidnummer op te nemen onder artikel 4.

Commentaar:

Er moet staan: 'artikel 4 lid 3 en 4'. De tekst wordt aangepast.

- 1.15 In artikel 27 van de planvoorschriften worden onjuiste artikelen strafbaar gesteld.

Commentaar:

Dit klopt, dit wordt aangepast.

- 1.16 In de nieuwe Wet ruimtelijke ordening wordt het verplicht bestemmingsplannen digitaal te maken. De directie adviseert met onderhavig bestemmingsplan hierop te anticiperen.

Commentaar:

Het bestemmingsplan "Kom Galder 2006" wordt volgens de DURP richtlijnen dus in IMRO gedigitaliseerd.

2. VROM-inspectie Regio Zuid

Geen reactie ontvangen.

3. Waterschap Brabantse Delta

Bij brief van 30 november 2006 (door de gemeente ontvangen op 4 december 2006) geeft het Waterschap aan pas te kunnen adviseren in het kader van de watertoets als onderstaande opmerkingen verwerkt zijn.

- 3.1 Het buurtschap Kerzel is geheel gelegen in de beschermingszone van een natte natuurschap en de kern Galder voor een groot gedeelte. Binnen de zone mag niet zonder meer drainage worden toegepast en moet er waterneutraal worden gebouwd. Het waterschap vraagt hiervoor in de voorschriften het een en ander op te nemen.

Commentaar:

In de toelichting zal hieraan aandacht worden besteed. Tevens zal in navolging van het reconstructieplan in de voorschriften een aanlegvergunningstelsel worden opgenomen.

- 3.2 Omdat nog niet exact duidelijk is hoe bepaalde ontwikkelingen zullen worden doorgevoerd verzoekt het waterschap om in de voorschriften op te nemen dat elke in- en uitbreiding binnen de grenzen van het voorontwerpbestemmingsplan een watertoetsprocedure moet doorlopen.

Commentaar:

De ontwikkeling Middeltiend III (bouw 10 woningen) is apart ter advisering in het kader van de watertoets voorgelegd aan het Waterschap. Het Waterschap heeft op 18 januari 2008 een positief advies uitgebracht voor deze locatie. Het advies wordt opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.

- 3.3 Op bladzijde 54 staat: "Indien infiltratie niet mogelijk is, dan wordt – indien mogelijk – afgekoppeld op het oppervlaktewater". Dit is alleen van toepassing op die gedeelten van de kern Galder die buiten de beschermingszone liggen.

Commentaar:

Het gebied is gelegen in de beschermingszone van een natte natuurschap. Binnen deze zone mag niet zondermeer drainage worden toegepast en moet waterneutraal worden gebouwd. De gemeente hanteert hierbij het principe vasthouden, bergen, afvoeren. Gestreefd wordt het hemelwater van afgekoppeld verhard oppervlak ter plaatse te infiltreren. Indien infiltreren niet mogelijk is zal het hemelwater direct of met de toegestane landbouwkundige afvoer op het oppervlaktewater worden geloosd. Ingeval van een directe lozing op het oppervlaktewater compenseert de gemeente het verloren wateroppervlak volgens de 5% regel.

- 3.4 Op bladzijde 55 staat: "te realiseren bebouwing ... op het bestaande gemengde rioleringsstelsel zal worden aangesloten". Het waterschap merkt op dat de kern Galder nog niet aan de basisinspanning voldoet. Na het afronden van de studie Optimalisatie Afvalwater Systemen, zullen eventueel maatregelen worden uitgevoerd om aan de basisinspanning te voldoen. Het Waterschap is voorstander van het aanleggen van een gescheiden rioleringsstelsel en het gebruik van niet uitloogbare bouwmaterialen.

Commentaar:

Momenteel is de gemeente Alphen-Chaam in de kern Galder bezig met het ontwikkelen van plannen voor het rioleringsstelsel. Het klopt dat de kern Galder momenteel nog niet aan de basisinspanning voldoet. Met de aanleg van het nieuwe rioleringsstelsel, waarmee een aanvang is gemaakt begin 2008, zal wel aan de basisinspanning worden voldaan. Er wordt dan gelijktijdig geanticipeerd op de voorkeur van het Waterschap voor een gescheiden rioleringsstelsel en het gebruik van niet uitlogbare bouwmaterialen.

Inspraak

Eindverslag inspraakprocedure inzake het voorontwerp-bestemmingsplan "Kom Galder 2006"

Dit eindverslag omvat:

- een overzicht van de gevolgde procedure;
- een lijst met insprekers;
- een weergave van de schriftelijk ingediende inspraakreacties;
- commentaar op de schriftelijke en mondelinge inspraakreacties, waarbij gemotiveerd is aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het beleidsvoornemen zou kunnen worden overgegaan;

Overzicht van de gevolgde procedure

Ter voldoening aan het bepaalde in de inspraakverordening van de gemeente Alphen-Chaam betreft het gemeentebestuur de ingezetenen van de gemeente en in de gemeente een belang hebbende natuurlijke en rechtspersonen bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen of herziening daarvan. De bekendmaking inzake de inspraakprocedure voorontwerp-bestemmingsplan "Kom Galder 2006" is gepubliceerd in Weekblad Nieuw-Ginneken van 20 september 2006 en Ons Weekblad van 22 september 2006. In het kader van de inspraakprocedure heeft het onderhavige beleidsvoornemen met ingang van 26 september 2006 tot en met 6 november 2006 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden ingezetenen van de gemeente en overige in de gemeente belanghebbenden zowel schriftelijk als mondeling een inspraakreactie kenbaar maken. Op 4 oktober 2006 is een inloop inspraakmiddag/-avond gehouden.

Lijst met insprekers

De volgende personen hebben schriftelijk een inspraakreactie ingediend:

1. H. Leidner, Smidshof 13, 4855 AZ te Galder, bij brief van 17 oktober 2006. Deze brief is door de gemeente ontvangen op 20 oktober 2006;
2. Ontmoetingscentrum De Leeuwerik, Sint Jacobsstraat 1b te Galder. Namens het stichtingsbestuur gemeenschapshuis Galder-Strijbeek is bij brief van 22 oktober 2006 door mevrouw M.J.A. Huting een reactie ingediend. Deze is door de gemeente ontvangen op 25 oktober 2006;
3. A.C.M. de Jongh, Galderseweg 70, 4855 AJ te Galder, bij brief van 25 oktober 2006. Deze brief is door de gemeente ontvangen op 27 oktober 2006;
4. De heer en mevrouw De Jongh, Markweg 10, 4856 AC te Strijbeek, bij brief van 3 november 2006. Deze brief is door de gemeente ontvangen op 6 november 2006.

Inspraakreacties

1. H. Leidner, Smidshof 13, 4855 AZ te Galder

- 1.1 Inspreker heeft sinds 8 jaar met vergunning een kapsalon aan huis op het adres Smidshof 13 te Galder. Inspreker verzoekt dit ook als zodanig op te nemen in het bestemmingsplan.

Commentaar:

Op de plankaart van het ontwerp bestemmingsplan wordt ter plaatse van Smidshof 13 een aanduiding op de kaart opgenomen 'dienstverlening toegestaan'.

2. Ontmoetingscentrum De Leeuwerik, Sint Jacobsstraat 1b te Galder. Namens het stichtingsbestuur gemeenschapshuis Galder-Strijbeek

- 2.1.1 Inspreker verzoekt het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat een volledige horecavergunning kan worden afgegeven voor het gemeenschapshuis De Leeuwerik.

Commentaar:

Het horecabedrijf met zijn thans in strijd zijnde activiteiten wordt in het ontwerp bestemmingsplan bestemd voor horecadoeleinden.

3. A.C.M. de Jongh, Galderseweg 70, 4855 AJ te Galder

- 3.1 Het perceel Galderseweg 70 te Galder ligt momenteel in twee bestemmingsplannen. Het deel gelegen in bestemmingsplan "Buitengebied Nieuw-Ginneken" is bestemd als 'agraris gebied met landschappelijke waarden'. Door de bouw van een grote kas achter het perceel is er geen doorkijk meer mogelijk naar het erachter gelegen landschap. Inspreker verzoekt om aan het gehele perceel behorende bij Galderseweg 70 de bestemming 'Tuinzone 2' toe te kennen.

Commentaar:

Momenteel valt het aanwezige vrijstaande bijgebouw op het perceel Galderseweg 70 deels in bestemmingsplan "Buitengebied Nieuw-Ginneken" en deels in bestemmingsplan "Galder-Kerzel". De bestemmingsplangrens ter plaatse van Galderseweg 70 wordt zodanig opgerekt dat het betreffende vrijstaande bijgebouw volledig binnen de grenzen van het ontwerp bestemmingsplan "Kom Galder 2006" ligt. Voor de overige gronden blijft het bestemmingsplan "Buitengebied Nieuw-Ginneken" van kracht. Momenteel wordt een nieuw bestemmingsplan "Buitengebied Alphen-Chaam" voorbereid. Het gehele buitengebied van de gemeente Alphen-Chaam behoort tot het plangebied van dit bestemmingsplan. Voor de gronden behorende tot Galderseweg 70 wordt dan bekeken of wijziging van de bestemming 'agra-

risch gebied met landschappelijke waarden' in relatie tot het omliggende landschap ter plaatse mogelijk is.

4. De heer en mevrouw De Jongh, Markweg 10, 4856 AC te Strijbeek

- 4.1.1 Insprekers zijn voornemens de woning aan de Leeuwkesdries 6 te Galder te slopen en op het perceel een nieuwe woning te bouwen. Insprekers verzoeken om het bestemmingsvlak voor de bestemming 'Woondoeleinden -W-' ter plaatse van Leeuwkesdries 6 te Galder te wijzigen. Omdat insprekers nog niet weten hoe zij het hoofdgebouw op het perceel willen situeren verzoeken zij om het bestemmingsvlak met de bestemming 'Woondoeleinden -W-' te verruimen.

Commentaar:

Het bouwplan en daarmee de situering van de nieuw te bouwen woning op het perceel zijn inmiddels bij de gemeente bekend. Het bouwplan wordt in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen.

