

2019

Adviesbureau De Meierij



Toelichting partieel
bestemmingsplan Ballemansweg
2a te Galder

24-5-2019

Toelichting

Titel	Partieel bestemmingsplan Ballemanseweg 2a te Galder
Imro code	NL.IMRO.1723.BPBallemanseweg2a-VS-01
Status	Definitief
Auteur	M.R.M. van Laarhoven
Opdrachtgever	De heer E. van der Velden
Contact	Adviesbureau De Meierij Postbus 139 5110 AC Baarle - Nassau 06-20475549
E-mail	laarhoven60@hetnet.nl

R. van Laarhoven, Postbus 139, 5110 AC Baarle-Nassau
Tel. 06-20475649. E-mail: laarhoven60@hetnet.nl
www.adviesbureaudemeierij.nl
Rabobank rek.nr. IBAN: NLO7RABO01285.51.798. Kamer van Koophandel Tilburg, nr.18085626
Algemene voorwaarden gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel
Midden-Brabant te Tilburg onder nr. 18085626

Inhoudsopgave	2
1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding planherziening	3
1.2 Vigerend en toekomstig planologisch kader	3
1.2.1 Vigerend bestemmingsplan	3
1.2.2 Toekomstig planologisch kader	5
1.3 Opzet leeswijzer	6
2. Het plangebied	7
2.1 Begrenzing en ligging	7
2.2 Huidige situatie en beschrijving omgeving	8
3. Beleids- en afwegingskader	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	13
3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	13
3.2.2 Verordening Ruimte	15
3.3 Gemeentelijk beleid	24
3.3.1 Bestemminsplan “Kom Galder”	24
3.3.2 Structuurvisie Alphen-Chaam	24
3.3.3 Woonvisie Alphen-Chaam 2018-2023	27
4. Ruimtelijke aspecten	28
4.1 Stedenbouwkundige inpassingen	28
4.2 Landschappelijke inpassingen	29
4.3 Archeologie	29
4.4 Cultuurhistorie	31
5. Onderzoek omgevingsaspecten	35
5.1 natuur en ecologie	36
5.2 Bodem	37
5.3 Hinderlijke bedrijfsactiviteiten	38
5.4 Kabels en Leidingen	39
5.5 Geluid	40
5.6 Waterhuishouding	40
5.7 Luchtkwaliteit	41
5.8 Externe Veiligheid	42
5.9 Parkeren en ontsluiting	43
6. Juridische vormgeving	43
6.1 Plansystematiek	43
6.2 Toelichting op de regels	44
7. Uitvoerbaarheid	46
7.1 Economische uitvoerbaarheid	46
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46
7.2.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	46
7.2.2 Inspraak	46
7.2.3 Ontwerp	46
Bijlagen	48

1. Inleiding

1.1 Aanleiding planherziening

De heer Vrolijk en mevrouw Pellemans zijn voornemens het pand Ballemanseweg 2a te Galder met bijbehorende bijgebouwen en verdere aanhorigheden aan te kopen. Zij zullen de locatie voor eigen bewoning gaan aanwenden.

Aan de locatie Ballemanseweg 2a te Galder is, in het thans vigerende bestemmingsplan, een bedrijfsbestemming toegekend. Die bestemming is afgestemd op het ter plaatse gevestigde installatiebedrijf van de huidige eigenaar. De toegekende bedrijfsbestemming staat echter in de weg aan het door de heer Vrolijk en mevrouw Pellemans voorgestane regulier woongebruik. Om aan de locatie Ballemanseweg 2a te Galder een woonbestemming toe te kennen, is een wijziging van het bestemmingsplan nodig.

Voor de door de potentiële kopers gewenste wijziging van het bestemmingsplan heeft de huidige eigenaar bij de gemeente Alphen – Chaam een principeverzoek ingediend. Hierin is nader ingegaan op de huidige planologische situatie en is op hoofdlijnen onderbouwd op welke gronden het wijzigen van het bestemmingsplan mogelijk moet worden geacht. Het college van Alphen – Chaam heeft op het ingediende principeverzoek besloten dat aan de gewenste wijziging van het bestemmingsplan medewerking verleend kan worden. Hierbij is als voorwaarde gesteld dat het op te stellen bestemmingsplan in ieder geval de volgende punten dient te bevatten:

- een onderbouwing dat voldaan kan worden aan de Verordening Ruimte;
- een onderbouwing (met mogelijke onderzoeken) dat er geen belemmerende planologische of milieu-hygiënische aspecten zijn;
- een onderbouwing van de kwaliteitsverbetering en een landschapsinpassingsplan. De landschappelijke inpassing dient als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen te worden.

Voorliggend document betreft de toelichting die onderdeel uitmaakt van het partieel bestemmingsplan gericht op de voorgestane wijziging van de bestemming voor de locatie Ballemanseweg 2a te Galder. Daarin zal nader worden ingegaan op de door gemeente Alphen – Chaam gestelde voorwaarden. Daarnaast zal worden onderbouwd op welke wijze van het geldende bestemmingsplan wordt afgeweken en wordt gemotiveerd aangegeven dat de voorgestane ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Tevens wordt aangetoond dat omgevingsfactoren niet belemmerend zijn voor het toekennen van de gewenste bestemming ‘Wonen’.

1.2 Vigerend en toekomstig planologisch kader.

1.2.1 Vigerend bestemmingsplannen

Voor de gehele locatie Ballemanseweg 2a te Galder gelden momenteel 3 bestemmingsplannen.

Bestemmingsplan “Kom Galder 2008”.

Het direct aan de Ballemanseweg grenzend gedeelte van het perceel met daarop de bestaande woning en bedrijfsruimte is gelegen in het bestemmingsplan “Kom Galder 2008”, vastgesteld bij raadsbesluit van 19 maart 2009. Het bestemmingsplan heeft momenteel voor wat betreft dit gedeelte van het perceel Ballemanseweg 2a te Galder

een onherroepelijke status. Aan het desbetreffende gedeelte van het perceel is de bestemming 'Bedrijf' toegekend. De regels behorende bij de bestemming 'Bedrijf' zijn opgenomen in artikel 15.

Bestemmingsplan "Buitengebied, gemeente Nieuw-Ginneken".

Direct ten noorden van het tot 'Bedrijf' bestemde gedeelte van het perceel Ballemansweg 2a is een gedeelte van het perceel gelegen dat is opgenomen in het plangebied van het bestemmingsplan "Buitengebied, gemeente Nieuw-Ginneken", vastgesteld bij raadsbesluit van 23 december 1996. Volgens mededeling van de gemeente is dit perceelsgedeelte om een niet meer te achterhalen reden niet meegenomen bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Kom Galder 2008". Aan het desbetreffende perceelsgedeelte is de bestemming 'Agrarisch' toegekend.

Het gedeelte van het perceel dat is gelegen in de plangebieden van de bestemmingsplannen "Kom Galder 2008" en "Buitengebied, gemeente Nieuw-Ginneken", heeft een oppervlakte van respectievelijk 1500 m² en 600 m².

Bestemmingsplan "Buitengebied Alphen-Chaam 2010".

Het resterende gedeelte van het perceel is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied Alphen-Chaam 2010", vastgesteld bij raadsbesluit van 11 februari 2010. Ook aan dit perceelsgedeelte is een agrarische bestemming toegekend.

Door initiatiefnemers is in eerste aanleg aangegeven enkel de op het voorste gedeelte van het perceel geprojecteerde bestemming "Bedrijf" te willen wijzigen naar de bestemming "Wonen". In de plaatsgevonden contacten is door de gemeente echter voorgesteld om ook het in het oude bestemmingsplan "Buitengebied, gemeente Nieuw-Ginneken" in de bestemmingsplanwijziging mee te nemen. Hierdoor zou het eerdere verzuim worden hersteld en zou het aantal planologische regelingen op het perceel worden teruggebracht van 3 naar 2.

Initiatiefnemers zijn bereid de bestemmingsplanwijziging betrekking te laten hebben op een groter gedeelte van het perceel dan voor hen noodzakelijk is maar staan op het standpunt dat de toevoeging van het extra gedeelte van het perceel aan de bestemmingsplanwijziging geen verdere voor hen negatieve consequenties mag hebben voor de voorgestane wijziging van het bestemmingsplan.

Op de volgende pagina is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan "Kom Galder 2008" weergegeven. Daarop is nader aangegeven welk bestemmingsplan op welk gedeelte van de locatie Ballemansweg 2a vigeert.



-  Bestemmingsplan “Kom Galder 2008”
-  Bestemmingsplan “Buitengebied, gemeente Nieuw-Ginneken”
-  Bestemmingsplan “Buitengebied Alphen-Chaam 2010”

Fig. 1 uitsnede verbeelding huidige planologische situatie.

1.2.2 Toekomstig planologisch kader

Bestemmingsplan “Ballemansweg 2a te Galder”.

In het kader van de door initiatiefnemers voorgestane wijziging van het bestemmingsplan zal voor het perceel Ballemansweg 2a te Galder een partieel bestemmingsplan worden ontwikkeld. Hierin zullen de in de bestemmingsplannen “Kom Galder 2008” en “Buitengebied, gemeente Nieuw-Ginneken” gelegen perceelsgedeelten worden betrokken.

In het partieel bestemmingsplan zal voor het gedeelte van het perceel dat is gelegen in het bestemmingsplan “Kom Galder 2008” en waaraan een bedrijfsbestemming was toegekend, worden voorzien in een reguliere woonbestemming. Voor het gedeelte van het perceel dat gelegen is in het plangebied van het bestemmingsplan “Buitengebied, gemeente Nieuw-Ginneken” zal in de bestemming “Tuin 2” worden voorzien.

Het gedeelte van het perceel dat is gelegen in het bestemmingsplan “Buitengebied Alphen-Chaam 2010” zal buiten het te ontwikkelen partieel bestemmingsplan worden gehouden. Voor dit gedeelte van het perceel zal de huidige agrarische bestemming in stand worden gelaten.

In het nieuwe bestemmingsplan is het bouwvlak zodanig geprojecteerd dat 60 m² van het voormalige bedrijfsgebouw binnen het bouwvlak ligt. Hierdoor resteert op de toe te kennen bestemming Tuin 2 een maatvoering aan bijgebouwen van 150 m² hetgeen in lijn loopt met de bestemmingsplansystematiek van de omliggende percelen.

Ten aanzien van de regels die zullen gelden voor de toe te kennen bestemmingen zal worden aangesloten bij de regels zoals die zijn opgenomen in het bestemmingsplan “Ballemansweg”. Voor de thans afwijkende goot- en bouwhoogte

van het voormalige bedrijfsgebouw zullen in de bij het bestemmingsplan behorende regels afzonderlijke bepalingen worden opgenomen.

Onderstaand is de bij het partiële bestemmingsplan behorende verbeelding aangegeven (fig. 2).

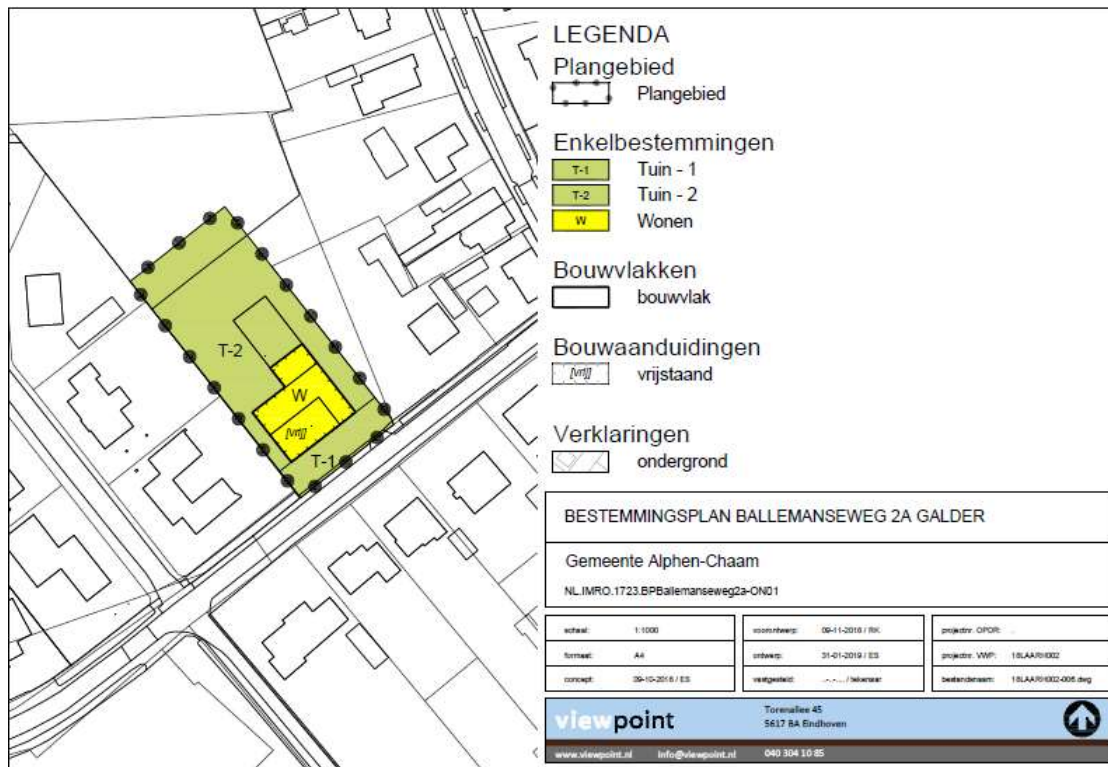


Fig. 2 Verbeelding toekomstig bestemmingsplan

1.3 Opzet leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt ingegaan op de aanleiding voor de planherziening en de vigerende bestemmingsplannen.

Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van het plangebied. Hierbij wordt ingegaan op de begrenzing van het plangebied, de huidige situatie en de beoogde ontwikkeling.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleids- en afwegingskader, respectievelijk het rijksbeleid, het provinciaal beleid en het gemeentelijke beleid.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de ruimtelijke aspecten zoals de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing en de onderdelen archeologie en cultuurhistorie.

In hoofdstuk 5 worden de resultaten beschreven van het onderzoek naar de diverse omgevingsaspecten. Daartoe wordt ingegaan op de onderdelen flora- en fauna, bodem, hinderlijke bedrijfsactiviteiten, kabels en leidingen, geluid, waterhuishouding, luchtkwaliteit, externe veiligheid en verkeer.

Hoofdstuk 6 bevat een juridische beschrijving van het bestemmingsplan en in hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de economische alsook maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

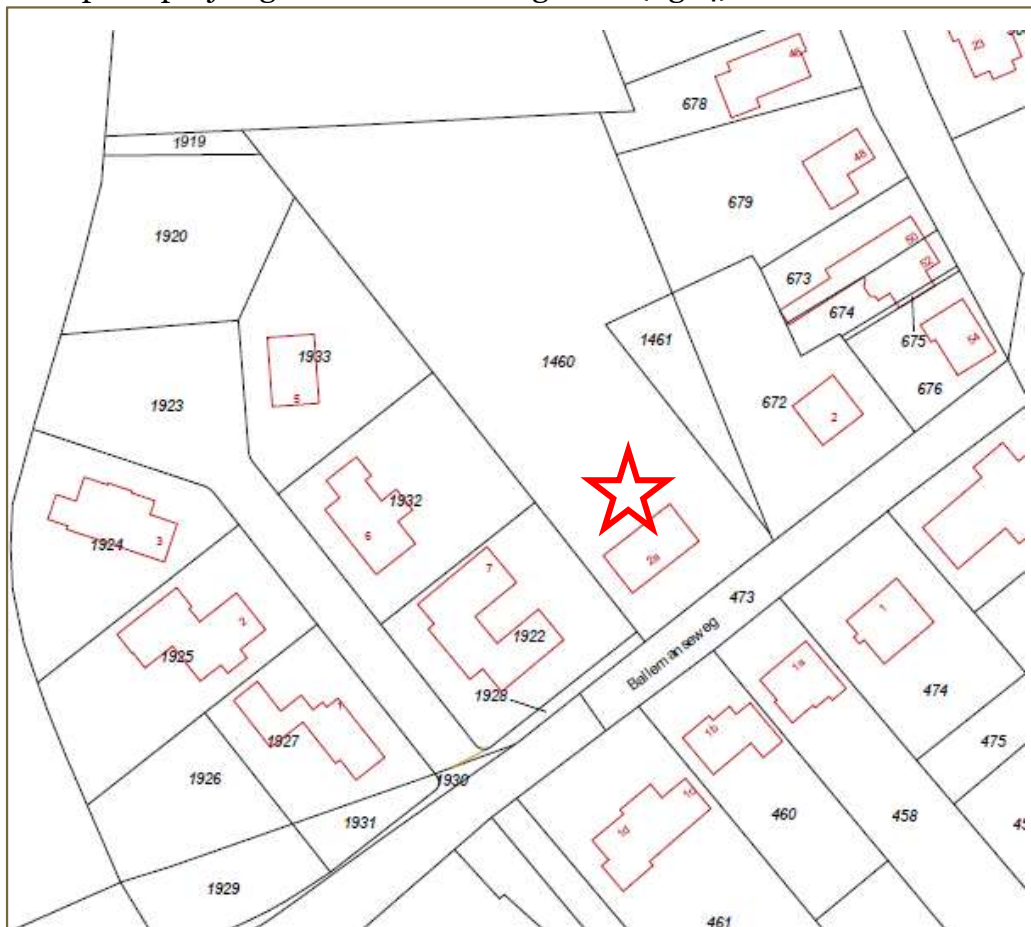
2. Het plangebied

2.1 Begrenzing en ligging projectgebied

Het projectgebied ligt in de kern Galder, onderdeel uitmakend van de gemeente Alphen – Chaam en is plaatselijk bekend Ballemansweg 2a te Galder, kadastraal bekend gemeente Chaam, sectie H, nummer 1460. Het projectgebied wordt thans aan beide zijziden begrensd door percelen waarop reeds bestaande woonbebouwing aanwezig is. Aan de noordoostzijde betreft dit het perceel Ballemansweg 2. Aan de zuidwestzijde wordt het projectgebied begrensd door het plangebied van het op 2 mei 2013 vastgestelde bestemmingsplan “Ballemansweg”. Binnen dat bestemmingsplan is de bouw van 8 zogenaamde Ruimte voor Ruimte woningen mogelijk gemaakt. 3 van die inmiddels gerealiseerde woningen grenzen met de achterzijde aan het projectgebied.

Aan de voorzijde wordt het projectgebied begrensd door de Ballemansweg. Aan de overzijde daarvan zijn eveneens bestaande woningen gesitueerd te weten de panden Ballemansweg 1, 1a, 1b, 1c en 1d.

Onderstaand is een gedeelte van de kadastrale schets weergegeven. Het projectgebied is daarop nader aangeduid (fig. 3). Verder is een kopie van de luchtfoto weergegeven waarop het projectgebied nader is aangeduid (fig. 4).



Ligging projectgebied

Fig. 3 gedeelte kadastrale schets.



Ligging projectgebied Ballemansweg 2a

Fig. 4 luchtfoto.

2.2 Huidige situatie en beschrijving omgeving

De bebouwingskern Galder is een relatief klein dorp dat tot 1996 deel uitmaakte van de gemeente Nieuw-Ginneken. Na de gemeentelijke herindeling in 1996 is de kern Galder onderdeel geworden van de nieuw gevormde gemeente Alphen-Chaam. Onder de kern Galder ressorteren tevens de buurtschappen Balleman en Kerzel.

De kern Galder bestaat overwegend uit reguliere woningbouw. Verspreid over de kern zijn enkele afwijkende bestemmingen geprojecteerd zoals Bedrijf, Maatschappelijke doeleinden en Horeca. De toekenning van deze bestemmingen houdt veelal verband met de van oudsher aanwezige functies.

De aan de locatie Ballemansweg 2a toegekende bedrijfsbestemming is één van die van de structuur van de kern Galder afwijkende bestemmingen. De toekenning van deze bestemming is destijds geschied met het oog op de op het perceel aanwezige bebouwing en het voorgestane gebruik daarvan.

Op het perceel Ballemansweg 2a is momenteel een woning aanwezig, gesitueerd direct aan de straatzijde. De woning is in 2007 gebouwd en heeft een oppervlakte van circa 130 m² en is uitgevoerd in 2 bouwlagen waarbij de 2^e bouwlaag onder de kap is gesitueerd. De inhoud van de woning bedraagt circa 750 m³.

Schuin achter de woning is een bedrijfsruimte aanwezig. De bedrijfsruimte is in 2005 gebouwd en is vrijstaand van de woning uitgevoerd. De bedrijfsruimte heeft een oppervlakte van circa 210 m², in de maatvoering van 10 x 21 m (b x l). De bedrijfsruimte is eveneens uitgevoerd in 2 bouwlagen waarbij een goothoogte is aangehouden van 3,27 meter en een bouwhoogte van 8,27 meter.

Inmiddels is tussen de woning en de bedrijfsruimte een overkapping gerealiseerd. Deze is uitgevoerd met een plat dak in een bouwhoogte van 2,85 meter . De oppervlakte bedraagt circa 28 m². De overkapping is destijds gerealiseerd als een vergunningsvrij bouwwerk.

Het perceel Ballemansweg 2a heeft een totale oppervlakte van 4025 m². Ten behoeve van de functies wonen en bedrijf is een gedeelte van het perceel ter grootte van circa 1500 m² in gebruik. Het resterende gedeelte van het perceel is ingericht en in gebruik als tuin.

Onderstaand zijn enkele foto's van het projectgebied alsmede de daarop aanwezige bebouwingen weergegeven.



Fig. 5 Projectgebied straatzijde



Fig. 6 Inrit naar woning



Fig. 7 Toegang tot achterperceel



Fig. 8 Achterzijde bedrijfsgebouw + tuin



Fig. 9 Achtertuin



Fig. 10 Achtertuin

3. Beleids- en afwegingskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Het nationaal beleid betreffende de ruimtelijke ordening is onder andere vormgegeven in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zoals die vanaf 13 maart 2012 van kracht is.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak, dat in Nederland ter beschikking staat. Dat wordt in vier algemene doelen in onderlinge samenhang nagestreefd:

- versterking van de Nederlandse economie;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- waarborging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- waarborging van de veiligheid.

In het beleid wordt ‘ruimte voor ontwikkeling’ centraal gesteld en wordt uitgegaan van het motto ‘decentraal wat kan en centraal wat moet’. Het accent verschuift van de toelatingsplanologie naar de ontwikkelingsplanologie. Er wordt een beperkte hoeveelheid aan generieke regels gehanteerd onder de noemer basiskwaliteit. Het beleid is gericht op de bundeling van verstedelijking en economische activiteiten, de bundeling en ruimtelijke inpassing van infrastructuur, de borging van milieukwaliteit en externe veiligheid, het anticiperen en meebewegen met het water, het investeren in de kwaliteit van de natuur en het ontwikkelen van landschap met kwaliteit. Deze basiskwaliteit moeten door provincies en gemeenten een concretere invulling krijgen.

In het in de visie weergegeven beleid wordt één beleidslijn specifiek benoemd te weten de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’. Deze heeft tot doel dat bij de afweging omtrent planologische ontwikkelingen voldaan wordt aan het principe van vraaggericht programmeren en zorgvuldig ruimtegebruik. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening.

Uitgangspunt van toetsing aan de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ is dat weloverwogen wordt gekomen tot de in planologisch opzicht meest verantwoorde locatie voor een aan de orde zijnde ontwikkeling. Uitgangspunt hierbij is de activiteit in kwestie. In de volgende paragraaf (3.1.2) zal het aan de orde zijnde initiatief nader worden getoetst aan de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’.

Conclusie

Onderhavig initiatief heeft betrekking op het omzetten van een bedrijfsbestemming naar een reguliere woonbestemming zulks met gebruikmaking van en behoud van de ter plaatse reeds aanwezige bebouwing. Het initiatief is daarmee dusdanig klein van schaal en opzet dat dit, behoudens de toetsing aan de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ geen relaties heeft met het nationaal ruimtelijk beleid.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' vloeit voort uit het bepaalde in artikel 3.1.6 van het per 1 oktober 2012 op onderdelen gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De 'ladder voor duurzame verstedelijking' bestaat uit 3 treden: (1) wordt met de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien in een actuele regionale behoefte? (2) kan de voorziene ontwikkeling worden gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied? en als dit niet mogelijk is (3) is de buiten stedelijk gebied gelegen locatie op verschillende manieren van vervoer (auto, fiets, ov etc.) ontsloten? Op deze wijze wordt geborgd dat een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaatsvindt. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen.

In artikel 1.1.1., lid 1 onder 1 van het Bro is een definitie gegeven voor het begrip 'stedelijke ontwikkeling'. Hieronder dient te worden verstaan: 'een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Aangezien in deze bepaling geen verdere ondergrens is opgenomen, zou hieruit volgen dat elke stedelijke ontwikkeling, hoe kleinschalig dan ook, is onderworpen aan de toepassing van de ladder. Aan het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is inmiddels ten aanzien van een aantal onderdelen in de jurisprudentie van met name de Raad van State wel een nadere invulling gegeven.

Onderhavig initiatief betreft het omzetten van een bestaande bedrijfsbestemming naar een reguliere woonbestemming waarbij de bestaande bedrijfswoning het karakter krijgt van een burgerwoning. In het kader van de voorgestane bestemmingswijziging vindt geen toename plaats van bebouwing.

Bepalend voor de vraag of met onderhavig initiatief sprake is van een stedelijke ontwikkeling kan de uitspraak van de Raad van State van 6 april 2016, zaaknummer 201504671/1/R4, gemeente Wassenaar, vormen. Daarin heeft de Afdeling uitgesproken dat de ontwikkeling van maximaal twee nieuwe woningen en een nieuwe kapschuur een dusdanig kleinschalige ontwikkeling betreft die niet aangemerkt kan worden als een stedelijke ontwikkeling die aan de treden van de 'ladder' moet worden getoetst.

In het licht van genoemde uitspraak dient het enkel omzetten van een bestaande bestemming met behoud en gebruikmaking van enkel de bestaande bebouwing, niet te worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling.

Conclusie

De Ladder voor duurzame verstedelijking levert geen belemmering op voor de voorgenomen functiewijziging.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke ordening

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 7 februari 2014 besloten tot vaststelling van de Structuurvisie 2010, partiële herziening 2014. De structuurvisie is in werking getreden op 19 maart 2014.

In de Structuurvisie ruimtelijke ordening geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040. Met als doel een goede woon-, werk- en leefomgeving voor de inwoners en bedrijven in Brabant.

De structuurvisie geeft o.a. de stedelijke structuur aan van de provincie. Deze bestaat uit de steden en dorpen in de provincie. De steden en dorpen worden verbonden door zogenaamde groene geleidingszones die tevens een belangrijke rol vervullen als stedelijk uitloopgebied.

De doelstellingen binnen de stedelijke structuur zijn:

1. Concentratie van verstedelijking
2. Inspelen op demografische ontwikkelingen
3. Zorgvuldig ruimtegebruik
4. Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit
5. Betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur
6. Versterking van de economische clusters

Om deze doelstellingen te bereiken zijn binnen de stedelijke structuur twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden te weten het stedelijk concentratiegebied en de kernen in het landelijk gebied.

In het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Ze liggen in en rond Eindhoven-Helmond, Waalwijk, 's-Hertogenbosch, Oss, Tilburg, Breda, Oosterhout, Etten-Leur, Uden, Veghel, Bergen op Zoom en Roosendaal. Binnen het stedelijk concentratiegebied is een aantal specifieke aanduidingen opgenomen die richting geven aan stedelijke ontwikkelingen, in relatie tot de infrastructuur.

De kernen in het landelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorzien in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken, voorzieningen).

Op de volgende pagina is een uitsnede weergegeven van de structuurenkaart behorende bij de structuurvisie.



★ Locatie projectgebied

Fig. 11 Uitsnede structurenkaart structuurvisie.

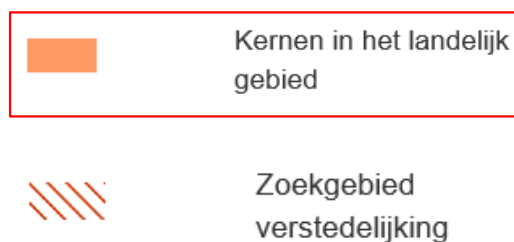


Fig. 12 Legenda structurenkaart structuurvisie (ged.).

Voor de locatie Ballemansweg 2 is, zoals uit de weergegeven afbeelding, in de structurenkaart behorende bij de structuurvisie voorzien in 2 aanduidingen te weten 'kernen in het landelijk gebied' en 'zoekgebied stedelijke ontwikkeling'. Met de aanduiding 'kernen in landelijk gebied' wordt het karakter van de kern Galder als een bebouwde concentratie gelegen in het buitengebied nader geaccentueerd. Met de aanduiding 'zoekgebied stedelijke ontwikkeling' wordt beoogd in bepaalde mate ruimte te geven voor kleinschalige stedelijke ontwikkelingen.

Nu het initiatief het omzetten van de huidige bedrijfsbestemming naar een reguliere woonbestemming behelst, kan worden gesteld dat dit aansluit bij de in de structuurvisie voor het plangebied opgenomen aanduidingen.

Conclusie

Het initiatief past binnen de in de Structuurvisie ruimtelijke ordening aangegeven beleidsuitgangspunten.

3.2.2. Verordening Ruimte

Met de Verordening Ruimte heeft de provincie beoogd de realisering van de in de structuurvisie ruimtelijke ordening gestelde doelen en uitgangspunten verder te bevorderen. De verordening bevat daartoe een aantal instructieregels die door de gemeente in acht dienen te worden genomen bij het opstellen van bestemmingsplannen. Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de zorgvuldige veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het buitengebied.

Provinciale Staten heeft op 7 februari 2014 de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld. De verordening is in werking getreden op 19 maart 2014. Op 8 juli 2017 heeft Provinciale Staten de gewijzigde versie van de Verordening ruimte Noord-Brabant vastgesteld en op 11 juli 2017 heeft Gedeputeerde Staten een aanvullende wijziging vastgesteld. Per 1 januari 2018 is een geconsolideerde versie van de verordening beschikbaar met daarin alle actuele regels verwerkt.

Themakaart Stedelijke ontwikkeling.

Volgens de bij de verordening behorende Themakaart Stedelijke ontwikkeling Verordening 2014 is het projectgebied gelegen in een gebied dat is aangeduid als zoekgebied stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied.

Onderstaand is een uitsnede weergegeven van de bij de verordening behorende Themakaart Stedelijke ontwikkeling met bijbehorende legenda. Het projectgebied is daarop nader aangeduid.



Locatie projectgebied

Fig. 13 Uitsnede themakaart stedelijke ontwikkeling



Fig. 14 Legenda behorende bij Themakaart stedelijke ontwikkeling (ged.)

Met de aanduiding ‘zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied’ wordt nader invulling gegeven aan het uitgangspunt van zorgvuldig ruimtegebruik op basis waarvan de ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk moet worden benut. Als er toch nieuw ruimtebeslag nodig is dan kan dit in afwijking van het verbod op nieuwvestiging alleen in de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling of -onder specifieke voorwaarden- in de gebieden integratie stad-land. De zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling zijn dan ook gebieden waar, gelet op de ruimtelijke kwaliteiten, verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen.

In artikel 8 zijn regels opgenomen voor de als ‘zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling’ aangeduide gebieden. Bepaald is dat, ter plaatse van de aanduiding ‘Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling’ voorzien kan worden in een stedelijke ontwikkeling waarbij het bestemmingsplan er toe dient te strekken dat:

- a. de stedelijke ontwikkeling aansluit bij bestaande stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing;
- b. bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting rekening wordt gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving.

Met de gewenste omzetting van de bestemming wordt aan deze voorwaarden voldaan. Het omzetten van de bedrijfsbestemming naar een reguliere woonbestemming sluit aan bij bestaand stedelijk gebied, dit nu de locatie aan 2 zijden wordt begrensd door percelen die deel uitmaken van een gebied dat in de verordening is aangeduid als ‘Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied’.

In het kader van de gewenste omzetting van de bestemming wordt verder gebruik gemaakt van een reeds bestaand perceel en de daarop aanwezige bebouwing zonder dat daarin wijzigingen worden gebracht. Gesteld kan worden dat destijds bij de ontwikkeling van de huidige locatie rekening is gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving.

Met de realisering van voorliggend initiatief worden ook geen archeologische en/of cultuurhistorische waarden aangetast. Voor een verdere beschrijving van deze beide aspecten wordt verwezen naar hoofdstuk 4.

Themakaart agrarische ontwikkeling en windturbines.

De locatie Ballemansweg2a te Galder is tevens opgenomen op de Themakaart agrarische ontwikkeling en windturbines. De locatie is daarop aangeduid als 'Gemengd landelijk gebied'. Onderstaand is een uitsnede weergegeven van de Themakaart agrarische ontwikkeling en windturbines. Het projectgebied is daarop wederom nader aangeduid.



Locatie projectgebied

Fig. 15 Uitsnede Themakaart agrarische ontwikkeling en windturbines.



Fig. 16 Legenda behorende bij Themakaart agrarische ontwikkeling en windturbines (ged.)

Het provinciaal beleid voor de als 'gemengd landelijk gebied' aangeduide gebieden is er op gericht op het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen.

Algemene regels.

In artikel 3 van de Verordening ruimte zijn algemene regels opgenomen voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. In dat kader is als nadere eis gesteld dat de toelichting bij een bestemmingsplan een verantwoording dient te bevatten dat:

- a. het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid;
- b. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Ad. a. Behoud en bevordering ruimtelijke kwaliteit.

Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit dient de toelichting bij een bestemmingsplan een verantwoording te bevatten dat in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving. Bijzondere aandachtspunten in dat kader zijn de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, monumentale en cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden.

Verder dient aangetoond te zijn dat de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie past in de omgeving, gelet op de bestaande en toekomstige functies daarin.

Tot slot dient een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestelde afwijking van het personen- en goederenvervoer verzekerd te zijn.

Zoals in het voorgaande uiteengezet is, behelst onderhavig initiatief het omzetten van een bedrijfsbestemming naar een reguliere woonbestemming. Hiertoe zal de thans op de locatie aanwezige bebouwing, bestaande uit een woonhuis en een voormalige bedrijfsruimte, in stand worden gehouden en na het omzetten van de bestemming worden aangewend in het kader van de nieuw te projecteren woonbestemming.

Met de beoogde bestemmingswijziging wordt aldus gekomen tot een meer in de omgeving passende bestemming. De locatie Ballemansweg 2a wordt thans aan de beide zijzijden alsook de overzijde begrenst door reguliere woonpercelen deel uitmakend van een gebied dat in de Verordening ruimte is aangeduid als 'Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'. Het aan de locatie Ballemansweg 2a omliggend gebied is in het vigerende bestemmingsplan "Kom Galder" ook overwegend als een woongebied bestemd. Het in die zin opheffen van een bedrijfsbestemming en het toekennen van een woonbestemming, dient dan ook als passend in de omgeving te worden aangemerkt. Verder sluit het omzetten van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming aan bij de bestaande en toekomstige functies van de omgeving, zijnde wonen.

Het omzetten van de bedrijfsbestemming naar een reguliere woonbestemming brengt verder met zich mee dat mogelijke uit de toegekende bedrijfsbestemming voortvloeiende effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid voor de omgeving niet langer aan de orde zullen zijn.

Met de beoogde ontwikkeling wordt verder een positieve wijziging gebracht in de afwijking van het personen- en goederenvervoer. Met de toe te kennen woonbestemming en het gebruik van de locatie Ballemansweg 2a overeenkomstig

die bestemming zal enkel nog sprake zijn van de afwikkeling van personenvervoer, gerelateerd aan het gebruik van de locatie voor de functie wonen. Het huidige binnen de bedrijfsbestemming aanwezige goederenvervoer zal immers komen te vervallen.

In het kader van de voorgenomen omzetting van de bestemming heeft nader onderzoek plaatsgevonden naar de in artikel 3 genoemde locatie- en omgevingsaspecten (bodem, water, monumenten, cultuurhistorie, ecologie, aardkunde en landschap). Daaruit zijn geen belemeringen gebleken voor de gewenste bestemmingswijziging. Verwezen wordt naar hoofdstuk 5.

Ad. b. Zorgvuldig ruimtegebruik.

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is nader uitgewerkt in het 2^e lid van artikel 3 van de verordening. Uitgangspunt hierbij is dat bij een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik wordt gemaakt van een bestaand bouwperceel en, als dat aan de orde is, van de aanwezige bebouwing.

Ten behoeve van onderhavig initiatief zal enkel gebruik gemaakt worden van het bestaande perceel Ballemanseweg 2a en de thans op de locatie aanwezige bebouwing bestaande uit een woonhuis en een voormalige bedrijfsruimte. De bedrijfsruimte zal worden aangewend als bijgebouw behorende bij een woning. Er zal verder geen sprake zijn van een verdere uitbreiding van bebouwing. Daarmee wordt voldaan aan het uitgangspunt van zuinig ruimtegebruik en wordt geen verder beslag gelegd op de aanwezige ruimte.

Regels voor ‘gemengd landelijk gebied’ en ‘zoekgebied stedelijke ontwikkeling’.

Voor de als ‘gemengd landelijk gebied’ en ‘zoekgebied stedelijke ontwikkeling’ aangeduide gebieden zijn in de Verordening ruimte nadere regels gesteld in respectievelijk de artikelen 7 en 8.

In artikel 7, lid 7, sub 5 (wonen) is bepaald dat een bestemmingsplan kan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat:

- a. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
- b. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- c. de vestiging van andere functies is uitgesloten in geval er sprake is van afsplisting van een voormalige bedrijfswoning.

Alhoewel genoemde bepaling in eerste aanleg is opgenomen in het kader van het omzetten van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning, kan deze ook op onderhavig initiatief worden toegepast. Ook met onderhavig initiatief is immers sprake van het omzetten van een tot een bedrijf behorende woning naar een burgerwoning.

Met onderhavig initiatief wordt voldaan aan de in artikel 7, lid 7, sub 5 genoemde voorwaarden. Er vindt geen splitsing plaats in meerdere woonfuncties. Ook vindt er geen vestiging plaats van andere functies. De bestaande woning zal voor woondoeleinden in gebruik worden genomen. Het voormalige bedrijfsgebouw zal in gebruik worden genomen als bijgebouw behorende bij de woning.

Ten aanzien van de voorgeschreven sloop van overtollige bebouwing wordt nog het volgende opgemerkt.

Op de locatie Ballemanseweg 2a is momenteel een bedrijfsruimte aanwezig met een oppervlakte van 210 m². In het kader van de gewenste omzetting van de bestemming zal die bebouwing in zijn geheel in stand worden gelaten en worden aangewend als bijgebouw behorende bij de woning. In de huidige omvang overschrijdt de in stand te houden bebouwing echter de maximaal toegestane maatvoering voor een bijgebouw behorende bij een woning. Voor de omliggende percelen is daarvoor een maximum maatvoering opgenomen van 150 m².

Het terugbrengen van de voormalige bedrijfsruimte tot een maatvoering van 150 m² brengt echter een dusdanige kapitaalsvernietiging met zich mee dat dit in redelijkheid niet gevegd kan worden. Bovendien vormt de voormalige bedrijfsruimte samen met de bestaande woning een stedenbouwkundige eenheid. Het terugbrengen van de maatvoering van de voormalige bedrijfsruimte zou afbreuk doen aan die eenheid.

Het instandhouden van de maatvoering van de voormalige bedrijfsruimte verdraagt zich verder met de maatvoering van het tot de locatie Ballemanseweg 2a behorende perceel. Dit heeft een totale oppervlakte van 4025 m². In relatie tot de maatvoering van het totale perceel is met het instandhouden van de maatvoering van de huidige bebouwing geen sprake van een overbebouwing.

Kwaliteitsverbetering landschap.

Bepalingen in de Verordening Ruimte.

In artikel 3.2 van de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen betreffende de kwaliteitsverbetering van het landschap. Bepaald is dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied dient bij te dragen aan het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied. Hierbij dient in het bijzonder aandacht te worden besteed aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Dit principe vergt minimaal dat verzekerd is dat zo veel als mogelijk gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing alsmede dat overtollige bebouwing wordt gesaneerd/gesloopt. Voorwaarde hierbij kan verder zijn dat een bijdrage nodig is voor kwaliteitsverbetering van het landschap.

Als vormen van de verbetering van het landschap worden de volgende opties aangegeven:

- a. de landschappelijke inpassing van de bebouwing, voor zover expliciet vereist op grond van deze verordening;
- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- c. activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- d. het wegnemen van bebouwing;
- e. het slopen van bebouwing;
- f. een fysieke bijdrage aan de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingszones.

Indien op de aangegeven onderdelen een kwaliteitsverbetering niet (voldoende) is verzekerd, dient een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds te geschieden.

Regionale uitwerking Toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap.

Ten aanzien van het aspect kwaliteitsverbetering zijn in regionaal verband afspraken gemaakt, welke hebben geleid tot de notitie “Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant”. In deze notitie is nader omschreven hoe de gemeente in de regio West-Brabant, naast de toepassing van artikel 3.1 van de Verordening ruimte, ook toepassing geven aan artikel 3.2. van de Verordening ruimte.

Op grond van het bepaalde in artikel 3.2 van de Verordening Ruimte dient **elke** ruimtelijke ontwikkeling, buiten het “bestaand stedelijk gebied” gepaard moet gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Omdat niet iedere ontwikkeling daadwerkelijk invloed uitoefent op de omgeving wenst de Regio West-Brabant een aantal ontwikkelingen geheel uit te sluiten van de verplichting van artikel 3.2. Wel wordt door de regio West-Brabant landschappelijke ontwikkeling dermate belangrijk geacht dat hiervan voor een aantal ontwikkelingen niet kan worden afgezien door te kiezen voor een andere manier van kwaliteitsverbetering. Echter, met de landschappelijke inpassing is de kwaliteitsverbetering voor deze ontwikkelingen dan ook afdoende geregeld.

Het begrip "elke" ruimtelijke ontwikkeling kan echter genuanceerd worden op basis van de invloed die de beoogde ruimtelijke ontwikkeling heeft op de omgeving. Hiermee rekening houdend zijn de volgende categorieën onderscheiden, die anders kunnen worden benaderd vanwege hun aard of omvang:

1. **Categorie 1:** Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.
2. **Categorie 2:** Ruimtelijke ontwikkelingen met relatief weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in enkel een goede landschappelijke inpassing.
3. **Categorie 3:** Alle ruimtelijke ontwikkelingen welke mogelijk worden gemaakt via met name een wijzigingsplan of een bestemmingsplanherziening, tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie.

In hoofdstuk 7 van de notitie “Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant” is een nader overzicht gegeven van de verschillende ruimtelijke ontwikkeling en is aangegeven in welke categorie deze ingedeeld kunnen worden.

Als voorbeeld van een ruimtelijke ontwikkeling die ingedeeld kan worden in categorie 2 is aangegeven een wijziging van de bestemming agrarisch-agrarisch bedrijf (inclusief agrarisch verwant en agrarisch-technisch hulpbedrijf) of bedrijf in

bestemming Wonen of wonen met VAB aanduiding, of andere bestemming, zoals Horeca, Maatschappelijke Doeleinden of Recreatie, mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5000 m², overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing resteert.

Onderhavige ontwikkeling heeft betrekking op het wijzigen van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming en heeft betrekking op een perceel ter grootte van 1500 m². Voorts wordt op een gedeelte van het perceel ter grootte van 600 m² de voorheen agrarisch bestemming gewijzigd naar de bestemming 'Tuin 2' om op die manier een relatie te leggen met de te projecteren woonbestemming.

Voor het omzetten van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming zal gebruik worden gemaakt van de bestaande woning en de bestaande voormalige bedrijfsruimte. Deze bebouwingen bevinden zich allen op het tot voorheen tot 'Bedrijf' bestemde gedeelte van het perceel. Op het perceelsgedeelte waarvan de agrarisch bestemming zal worden omgezet naar de bestemming 'Tuin 2' is geen bebouwing aanwezig. Van het slopen van overtollige voormalige bedrijfsbebouwing is in onderhavige situatie geen sprake nu die bebouwing qua maatvoering binnen de voor de toe te kennen woonbestemming op te nemen regels behouden kan blijven als bij een woning behorende bijgebouw. De ruimtelijke ontwikkeling kan daarmee worden ingedeeld in categorie 2.

Nu de ruimtelijke ontwikkeling ingedeeld kan worden in categorie 2 kan de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in enkel een goede landschappelijke inpassing.

Landschappelijke inrichting perceel.

Met het oog op de voorgenomen verkoop van de locatie Ballemansweg 2a te Galder heeft de huidige eigenaar in 2014 een aanvang gemaakt met het aanbrengen van een omvangrijke aanplant op het bijbehorende perceel. Beoogd werd hiermee de uitstraling van de locatie als een bedrijfsobject weg te nemen en te komen tot een landschappelijke inpassing van de locatie in de directe omgeving en het landschap. Een en ander heeft in de periode 2014 – 2017 geresulteerd in een landschappelijke inrichting van de locatie Ballemansweg 2a zoals op weergegeven schets nader is aangegeven. Deze is als bijlage 2 bijgevoegd.

Kenmerkend in de gerealiseerde aanplant en van relevantie voor de landschappelijke inrichting van het perceel Ballemansweg 2a betreft allereerst de aan de voorzijde en de linkerzijde van het perceel aangeplante beukenhaag. Aan de linkerzijde begrensd de aangeplante beukenhaag over de volledige diepte van het perceel een 4-tal van de aangrenzend aan het perceel gerealiseerde Ruimte voor Ruimte woningen. De haag heeft aan de straatzijde een hoogte van circa 1,50 meter. Aan de linkerzijde bedraagt de hoogte circa 2 meter.

Aan de rechterzijde van het perceel is eveneens voorzien in een groene afscheiding bestaande uit hekwerk begroeid met Hedera. Dit vormt de afscheiding met het aangrenzend perceel Ballemansweg 2. Deze aanplant is gerealiseerd eveneens over de volledige diepte van het perceel aan de rechterzijde. Ook een gelijke wijze is ook over de gehele achterzijde van het perceel een groene afscheiding gerealiseerd. De hoogte van deze afscheiding varieert van 1,50 meter tot 2 meter.

Door de gerealiseerde afscheiding wordt nagenoeg het gehele perceel, uitgezonderd ter plaatse van de bestaande aansluiting op de Ballemanseweg, omzoomd door groene afscheidingen.

Op het perceelsgedeelte gelegen achter de woning en het voormalige bedrijfsgebouw zijn verspreid over het perceel enkele bomengroepen aangeplant. Dit betreft allereerst een 5-tal bomengroepen bestaande uit telkens 5 danwel 6 stuks steeneiken (*Quercus ilex*). Een 3-tal van die bomengroepen is gerealiseerd langs de linker perceelsgrens en zijn gesitueerd beginnend direct achter de bestaande woning. Met name door deze aanplant wordt het zicht op het op het perceel aanwezige voormalige bedrijfsgebouw, grotendeels weggenomen.

Verspreid op het perceel is tevens gekomen tot de aanplant van een 2-tal bomengroepen bestaande uit een aantal Douglasspar (*Pseudotsuga menziesii*) en grove dennen (*Pinus Nigra* en *Pinus Stroba*). Met deze aanplant is vooral beoogd om de diepte van het perceel enigszins te breken en om op deze wijze op het perceel zelf een geleidelijke overgang te krijgen naar de hoge bomenaanplant aanwezig op de gronden gelegen aangrenzend aan de achterzijde van het perceel.

Tot slot is verspreid over het perceel een aanzienlijk aantal bomen aangeplant welke deels een afschermende werking hebben t.a.v. de op het perceel aanwezige bebouwing, met name het voormalige bedrijfsgebouw. Deze aanplant bestaat uit:

- Platanen (*Plantanus hispanica*), waarbij kenmerkend is de aan de voorzijde van het voormalige bedrijfsgebouw gerealiseerde aanplant;
- Beuk (*Fagus sylvatica*), waarbij voor de landschappelijke inpassing meest bepalend zijn de 2 aan de voorzijde van de woning aangeplante bomen;
- Noot (*Juglans*);
- Kastanje (*Castanea sativa*);
- Diverse fruitbomen, zoals appel, peer en kers.

Voor de verdere aankleding van het perceel zijn verder nog enkele lage haagjes aanwezig bestaande uit taxus (*Taxus baccata*). Uit een oogpunt van landschappelijke inpassing zijn dit geen relevante elementen.

Met de gerealiseerde aanplant is beoogd de zakelijke bestemming en aanwending van het perceel terug te dringen en het perceel op die wijze meer passend te maken in de omgeving, welke bestaat uit woonpercelen. Door de aanplant van volwassen danwel snelgroeiende bomen is de op het perceel aanwezige bebouwing, met name het voormalige bedrijfsgebouw, omkaderd met groen en is daarmee voor een belangrijk deel het direct zicht daarop vanaf de openbare weg weggenomen.

Gesteld kan dan ook worden dat met de gerealiseerde aanplant een landschappelijke inpassing van het perceel heeft plaatsgevonden en op die manier op genoegzame wijze is bijgedragen in de kwaliteitsverbetering van het landschap.

In de regels is een aanvullende bepaling opgenomen gericht op het in stand houden van de op het perceel aanwezige beplanting. Op die wijze is, ook op termijn, de gepleegde investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap gewaarborgd.

Conclusie.

Concluderend kan worden gesteld dat onderhavige ontwikkeling passend is in het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid.

3.3.1 Bestemmingsplan “Kom Galder”

De locatie Ballemanseweg 2a te Galder maakt momenteel, voor wat betreft de op de locatie rustende bestemming “Bedrijf”, onderdeel uit van het bestemmingsplan “Kom Galder”, vastgesteld bij raadsbesluit van 19 maart 2009.

Met het bestemmingsplan “Kom Galder” is voorzien in een planologische regeling voor het overwegende deel van de kern Galder. De daarin opgenomen leidende bestemming is een reguliere woonbestemming, hetgeen correspondeert met de feitelijke invulling en het huidige gebruik van de meeste in het bestemmingsplan opgenomen percelen.

Met het omzetten van de huidige op de locatie Ballemanseweg 2a rustende bestemming “Bedrijf” naar de bestemming “Wonen” wordt aangesloten bij de huidige systematiek en doelstelling van het bestemmingsplan “Kom Galder”. Hierdoor namelijk wordt verder gestalte gegeven aan het stedelijk karakter van dit deel van de kern Galder.

De door initiatiefnemers gewenste omzetting van de huidige bestemming “Bedrijf” naar de bestemming “Wonen” sluit verder aan bij de onlangs met het bestemmingsplan “Ballemanseweg” aan de zuidwestzijde van de locatie ontwikkelde woningbouw in de vorm van de bouw van in totaal 7 Ruimte voor Ruimte woningen. Ook hierdoor wordt het bebouwde karakter van dit deel van de Ballemanseweg verder benadrukt en wordt een daaraan vreemde bestemming omgezet naar een in het gebied passende bestemming.

Conclusie.

Het initiatief sluit dan ook aan bij het gemeentelijk beleid.

3.3.2. Structuurvisie Alphen-Chaam

De structuurvisie Alphen-Chaam is vastgesteld op 27 februari 2014 en geldt voor het gehele grondgebied van de gemeente. Met de structuurvisie zijn meerdere ambities en doelen gesteld voor zowel het bestuur, de ambtelijke organisatie alsook de burgers teneinde de attractiviteit van de gemeente als woon-, werk- en verblijfsgebied te behouden en te verbeteren. Voor het bestuur geeft de structuurvisie aan welke ontwikkelingen zij van belang vinden en welke regie / sturing daarop noodzakelijk of wenselijk is. Voor de ambtelijke organisatie geeft de structuurvisie onder andere de kaders en randvoorwaarden voor het afwegen van initiatieven, welke ter besluitvorming voorgelegd moeten worden. Voor de burgers geeft de structuurvisie duidelijkheid over de wenselijke ontwikkelingen en initiatieven en de kaders waaraan de voorstellen hiervoor op hoofdlijnen moeten voldoen.

Inhoudelijk sluit de ambitie van de structuurvisie aan bij de Agenda van de Toekomst Alphen- Chaam 2020:

1. Versterking en verbreding van het economisch profiel door betere benutting van de toeristisch-recreatieve mogelijkheden.
2. Inzet op leefbaarheid in de kernen door een aandacht voor zowel woningbouw, voorzieningen, verkeer en openbare ruimte/groen.

3. Versterking van de demografische balans door gerichte aandacht aan alle bevolkingsgroepen.
4. Positiebepaling in het bestuurlijk krachtenveld op basis van eigen kracht en identiteit en het open benaderen van samenwerking, alliantievorming en eventuele opschaling met andere gemeenten.

De structuurvisie moet dan ook worden gezien als een uitnodiging voor investeringen die leiden tot gebiedsdynamiek en kwaliteitsversterking. Hierbij horen kaders, spelregels en de speelruimte, deels generiek, deels toegespitst per gebied. De ruimtelijke, functionele en kwalitatieve uitgangspunten en randvoorwaarden die daarvoor als afwegingskader gehanteerd worden, zijn opgenomen in de structuurvisie. Daarbij worden de volgende kaders onderscheiden:

- functionele kaders, waarbij de vraag centraal staat of de voorgestelde functie passend is voor Alphen-Chaam en op die locatie;
- kwaliteits-/gebiedsregie kaders, waarbij de vraag centraal staat of de wijze waarop het initiatief vormgegeven en ingepast wordt op de betreffende locatie passend is en
- financiële kaders, waarbij de vraag centraal staat of het initiatief effecten heeft op, of profijt heeft van andere investeringen / ontwikkelingen, waardoor een bijdrage aan de orde is.

Onderstaand is een uitsnede weergegeven van de in de structuurvisie opgenomen kaart 'accentgebieden ruimtelijke kwaliteit'. De kern Galder is daarop omcirkeld aangegeven

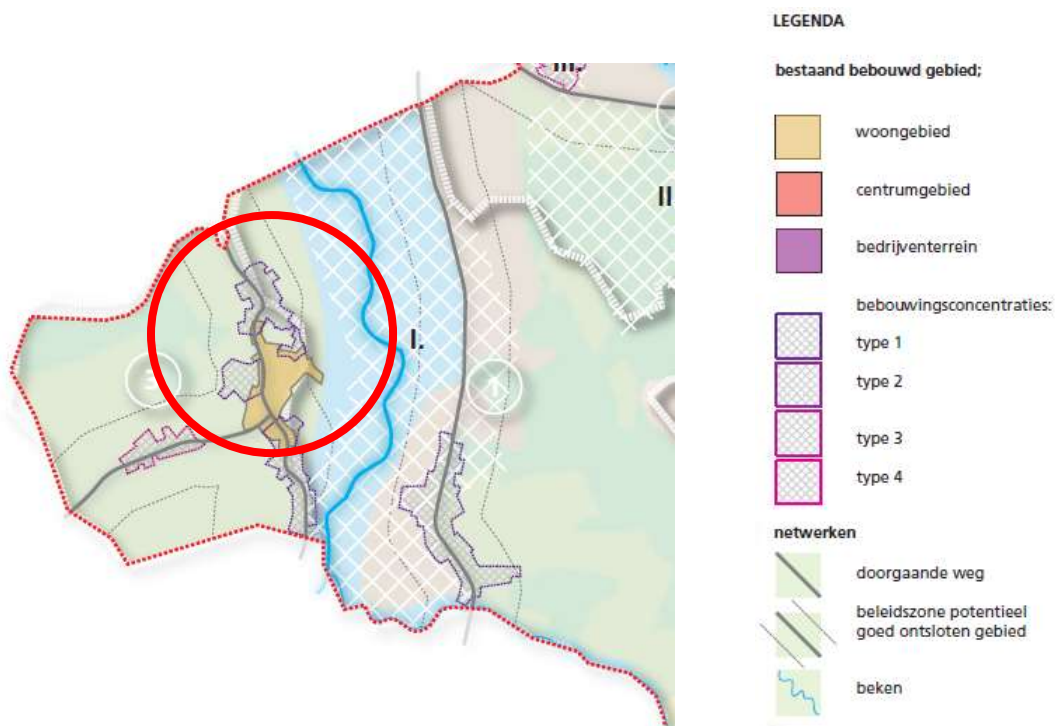


Fig. 17 Uitsnede kaart accentgebieden ruimtelijke kwaliteit.

Op de weergegeven kaart 'accentgebieden ruimtelijke kwaliteit' is het plangebied als onderdeel uitmakend van de kern Galder aangeduid als 'woongebied'.

Thema 'Wonen'.

In de structuurvisie is verder als uitgangspunt aangegeven dat in de rustige woongebieden maar beperkte mogelijkheden voor niet-woonfuncties. Het rustig wonen heeft daar de prioriteit. In de linten, het centrum, de bebouwingsclusters en het overige buitengebied zijn meer mogelijkheden. Dynamiek is in die gebieden kenmerkend voor het karakter.

Belangrijke uitgangspunten zijn maatwerk, flexibiliteit en kerngebondenheid. Voor de 3 kernen gelden daarbij als aandachtspunten:

- Alphen: bouw van duurdere patiowoningen in centrum en starterswoningen in beperkte mate.
- Chaam: Aanbod betaalbare grondgebonden huurwoningen; Vraag kleinere huureenheden; behoefte tweede CPO-project en patiowoningen
- Galder: Naast Bollemeer (waaronder een CPO-project), beperkte bouwruimte inzetten voor nultredenwoningen en enkele starterswoningen.

Goede initiatieven op het gebied van wonen (nieuwbouw, herontwikkeling, maar ook splitsing en aanpassing), die niet passen in het geldende bestemmingsplan, worden in overweging genomen waarbij een aantal functiegerelateerde randvoorwaarden en uitgangspunten wordt gehanteerd die bijdragen aan het behoud van het woongebied:

- Geen (nieuwe) woningen op een bedrijventerrein.
- Zuinig ruimtegebruik en een geleidelijke ontwikkeling van de woningvoorraad.
- Initiatieven moeten bijdragen aan de diversiteit van de voorraad.
- In buitengebied / clusters conform 'ruimte voor ruimte-regeling'.
- In buitengebied in eerste instantie op bebouwde (VAB-)locaties.
- Toevoeging een/enkele woningen is afweegbaar bij landgoedontwikkeling en in de vorm van splitsing, gericht op het behoud van een pand met cultuurhistorische, beeldbepalende waarde.
- Woningbouwontwikkelingen mogen geen belemmering vormen voor bestaande functies, zoals de agrarische sector.
- Ontwikkeling moet goed ontsloten zijn en geen verkeers- of parkeeroverlast veroorzaken voor de omgeving.
- Ontwikkelingen moeten duurzaam en levensloopbestendig zijn.
- Prioriteit wordt gegeven aan specifieke locaties die:
 - * De stedenbouwkundige structuur / dorpsbeeld versterken;
 - * Bijdrage leveren aan ruimtelijke karakteristiek en omgevingskwaliteit;
 - * Bijdrage leveren aan leefbaarheid van het dorp;
 - * Bijdrage leveren aan de verbetering van het milieu;
 - * Bijdrage leveren aan de maatschappelijke woningbehoefte: huisvesting belangrijke en kwetsbare doelgroepen en verbeteren verkeerssituatie

Onderhavige initiatief heeft betrekking op het omzetten van een in een bestaand woongebied gelegen bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Daarmee wordt bijgedragen aan het verder verstreken van de reeds bestaande woonfunctie van het omliggend gebied.

Conclusie.

Het initiatief sluit aan bij de doelstellingen en uitgangspunten van de Structuurvisie Alphen-Chaam.

3.3.3. Woonvisie Alphen-Chaam 2018-2023

De Woonvisie Alphen-Chaam 2018-2023 dateert van 2 februari 2018. Met de woonvisie heeft de gemeente het toekomstbeeld voor het wonen in Alphen-Chaam beschreven en doelstellingen gesteld om te bereiken dat de gemeente zich kan ontwikkelen tot een fijne woongemeente voor al haar inwoners. Om die doelstelling te bereiken wordt in de woonvisie een 5-tal leidende thema's aan de orde gesteld te weten:

1. Identiteit van het wonen in Alphen-Chaam;
2. Demografie en de woningbehoefte;
3. Betaalbaar wonen;
4. Kwaliteit van de woningvoorraad;
5. Wonen met zorg en welzijn.

De huidige gemeente Alphen-Chaam wordt in de woonvisie als een bestuurlijke eenheid gezien als een “vereniging van dorpen”, waarin de tot de gemeente behorende kernen tot op zekere hoogte gemeenschappen zijn met een eigen karakter. In de woonvisie wordt het behoud van dat eigen karakter van elke kern zo veel mogelijk gerespecteerd. Kwaliteiten van de gemeente zijn de goede ontsluiting per auto, de gunstige ligging in een groene landschappelijke omgeving nabij de steden Tilburg en Breda en een rijke cultuurhistorie.

In de woonvisie wordt voor het behoud van de woonaantrekkelijkheid ingezet op een woningvoorraad die past bij de identiteit van de gemeente en de kernen. Hiertoe dienen woningbouwinitiatieven, ook op inbreidingslocaties, aan te sluiten op het unieke woonkarakter van Alphen-Chaam. Kernwaarden hierbij zijn een dorps karakter en een groene landschappelijke uitstraling. Nieuwe ontwikkelingen dienen passend zijn bij de schaal van de kernen. Voor de kernen Alphen en Chaam wordt daartoe ingezet op een evenwichtig bouwprogramma voor verschillende doelgroepen, mede om bij te dragen aan het in stand houden van de voorzieningen. Voor de kern Galder geldt dat dit momenteel een aantrekkelijk woonmilieu kent, waarbinnen de gemeente op beperkte schaal toevoegingen aan de woningvoorraad wil realiseren.

Nieuwbouw in Chaam wordt met name gerealiseerd op locaties Den Brabander , De Heerebeemd en Centrum Chaam Fase II. In Alphen betreft het de locaties De Ligt II, III en IV en in Galder vindt nieuwbouw vooral plaats op de locatie Bollemeer. In lijn met de Structuurvisie zijn in rustige woongebieden maar beperkt mogelijkheden voor niet woonfuncties: het rustig wonen heeft daar de prioriteit.

Om uitvoering te geven aan deze visie en ambities wordt tot de volgende acties gekomen:

- a. Benutten van vrijkomend agrarisch vastgoed en creëren van nieuwe economische dragers voor het buitengebied;
- b. Initiatieven vanuit de samenleving waar mogelijk faciliteren, zonder de regie over te nemen;
- c. Bij nieuwe woningbouwontwikkelingen nadrukkelijk rekening houden met de schaal en het karakter van de kernen.;

- d. Met Leystromen verkennen van de leefbaarheidssituatie in de Molenwijk te Alphen.
- e. Prestatieafspraken sluiten tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties over onder andere de leefbaarheid rond het sociale woningbezit in de gemeente en de inzet op leefbaarheid van de verschillende partijen (aansluitend bij de vereisten vanuit de Woningwet).

Ten aanzien van de focus op de bestaande woningvoorraad wordt de aandacht meer dan voorheen gericht op de bestaande woningvoorraad, waarbij nieuwbouw een steeds minder substantieel onderdeel is van de totale voorraad. Het gaat daarbij vooral om het geschikt maken van bestaande woningen voor verschillende doelgroepen, kwaliteitsverbetering en het strategisch benutten van bestaand vastgoed (denk bijvoorbeeld aan het transformeren van vrijkomende agrarische bebouwing of van leegstaande panden).

Met onderhavig initiatief wordt een bestaande bedrijfsbestemming gelegen in de kern Galder omgezet naar een woonbestemming welke aansluit bij de invulling van het omliggend gebied. Hierdoor wordt gebruik gemaakt van reeds bestaande (woon)bebouwing. De stedelijke functie van de kern Galder wordt hierdoor gestalte gegeven en het initiatief draagt bij aan de gestelde doelstelling om het rustig wonen in de kern Galder te waarborgen.

Conclusie.

Het initiatief sluit daarom aan bij de doelstellingen van de Woonvisie Alphen-Chaam 2018-2013.

4 Ruimtelijke aspecten

4.1 Stedenbouwkundige inpassingen

Onderdeel van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van voorliggend plan betreft de afweging of de voorgestane ontwikkeling aansluit bij de directe omgeving daarvan. Daarbij dient gekeken te worden naar de ruimtelijke uitstraling van de ontwikkeling en de functionele inpasbaarheid in de omgeving.

Voorliggend initiatief betreft een voorgenomen bestemmingswijziging waarbij de momenteel op het perceel Ballemansweg 2a te Galder rustende bestemming “Bedrijf” omgezet wordt naar de bestemming “Wonen”. In het kader van de gewenste bestemmingswijziging zal gebruik gemaakt worden van de op de locatie aanwezige bebouwing. Verder wordt de agrarische bestemming voor een gedeelte van het perceel omgezet naar de bestemming ‘Tuin 2’. Die bestemming sluit beter aan bij de toe te kennen woonbestemming.

Met de bestemmingswijziging wordt verder gekomen tot een bestemming welke aansluit bij de bestemmingen gelegen op de aangrenzende percelen. Aan de hand daarvan kan worden gesteld dat de voorgestane bestemming “Wonen” aansluit bij de omgeving en zowel qua ruimtelijke uitstraling alsook qua functie daarin passend is.

4.2 Landschappelijke inpassingen

Bij het onderdeel landschappelijk inpassing dient te worden beoordeeld of met het voorgestane initiatief aansluiting wordt gezocht en gevonden bij het omliggend landschap danwel in dat opzicht nadere voorwaarden dienen te gelden ten aanzien van een eventuele landschappelijke inpassing. Zo nodig dient voor een verantwoorde landschappelijk inpassing te worden gekomen tot bijvoorbeeld het aanbrengen van een afschermende beplanting danwel dient extra aandacht te worden besteed aan de uiterlijke verschijningsvorm.

In het kader van de voorgenomen bestemmingswijziging wordt enkel gebruik gemaakt van op de locatie aanwezige, deels voormalige bedrijfsbebouwing. Het perceel is momenteel reeds ingericht als een woonperceel waarbij in ruime mate afschermende beplanting aanwezig is. Verwezen wordt naar het hierover gestelde in het onderdeel Kwaliteitsverbetering landschap/landschappelijke inrichting perceel. Voorts is geen sprake van een visueel zichtbaar bedrijfsmatig gebruik in de vorm van buitenopslag of iets dergelijks.

Door de huidige inrichting van het perceel Ballemansweg 2a, het voorgestane gebruik van de op het perceel aanwezige bebouwing en de thans op het perceel aanwezige afschermende beplanting zal de voorgestane bestemmingswijziging geen verdere negatieve uitstraling naar het omliggende gebied hebben en behoeven geen nadere voorzieningen te worden getroffen in bijvoorbeeld het aanbrengen van afschermende beplanting.

Voor het in stand houden van de aanwezige beplanting op de locatie zal in de regels worden voorzien in een voorwaardelijke verplichting (artikel 6).

4.3 Archeologie

Wettelijk toetsingskader.

Voor archeologie geldt de nationale wetgeving die afkomstig is uit Europees beleid. Het Verdrag van Valletta (of wel: 'Verdrag van Malta') regelt hoe er omgegaan moet worden met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland heeft het verdrag in 1992 mede ondertekend. De uitgangspunten van dit Europese verdrag zijn in de Nederlandse wet- en regelgeving verankerd door middel van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). De Wamz is in werking getreden op 1 september 2007 en wijzigt hiermee de Monumentenwet uit 1988, de Ontgrondingenwet (Ow), de Wet milieubeheer (Wm), de Woningwet (Ww) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Sinds de invoering van de Wamz zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Vanaf 1 juli 2016 is dit op dezelfde wijze als via de Wamz verwerkt in de Erfgoedwet en in de toekomst zal dit verwerkt worden in de Omgevingswet. Tot de Omgevingswet ingaat gelden, voor onderdelen die gaan over de fysieke leefomgeving, de bepalingen uit de Monumentenwet. Dit is opgenomen in de overgangsregeling van de Erfgoedwet.

Het uitgangspunt is dat er verplicht rekening gehouden moet worden met het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden door middel van archeologisch onderzoek. Bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen moet het archeologisch belang dan ook vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Voor de beoordeling van het aspect archeologie kan worden aangesloten bij de plaatsgevonden onderzoeken in het kader van de ontwikkeling van het aan de westzijde aangrenzend plangebied van het bestemmingsplan “Ballemanseweg”, bestaande uit de bouw van in totaal 7 Ruimte voor Ruimte woningen. In dat kader is een 2-tal onderzoeken uitgevoerd te weten:

- d.d. 29 april 2011, een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek verkennende fase, uitgevoerd door Grontmij (projectnummer 273065) en
- d.d. maart 2013, een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven, uitgevoerd door BAAC (rapport A-13.0004).

Historische informatie.

In de uitgevoerde onderzoeken is op basis van historische kaarten uit 1811 tot 1995 onderzoek gedaan naar mogelijke vroegere in het plangebied van het bestemmingsplan “Ballemanseweg” aanwezige bebouwingen. Gebleken is echter dat dit gebied in de laatste eeuwen steeds onbebouwd is gebleven. Uit het in dat kader geraadpleegd kaartmateriaal is eveneens gebleken dat het perceel onmiddellijk ten oosten van het plangebied van het bestemmingsplan “Ballemanseweg”, zijnde onderhavig perceel Ballemanseweg 2a tot op de kaart van 1995 onbebouwd is weergegeven.

Uit de voor het plangebied van het bestemmingsplan “Ballemanseweg” uitgevoerde onderzoeken kan eveneens een indicatie worden afgeleid voor de aan onderhavig projectgebied te koppelen verwachtingswaarden voor aanwezige archeologische waarden/resten. Volgens de daarin opgenomen Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) geldt voor het plangebied een lage trefkans voor het aantreffen van archeologische waarden. Op de volgende pagina is een uitsnede weergegeven van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden.

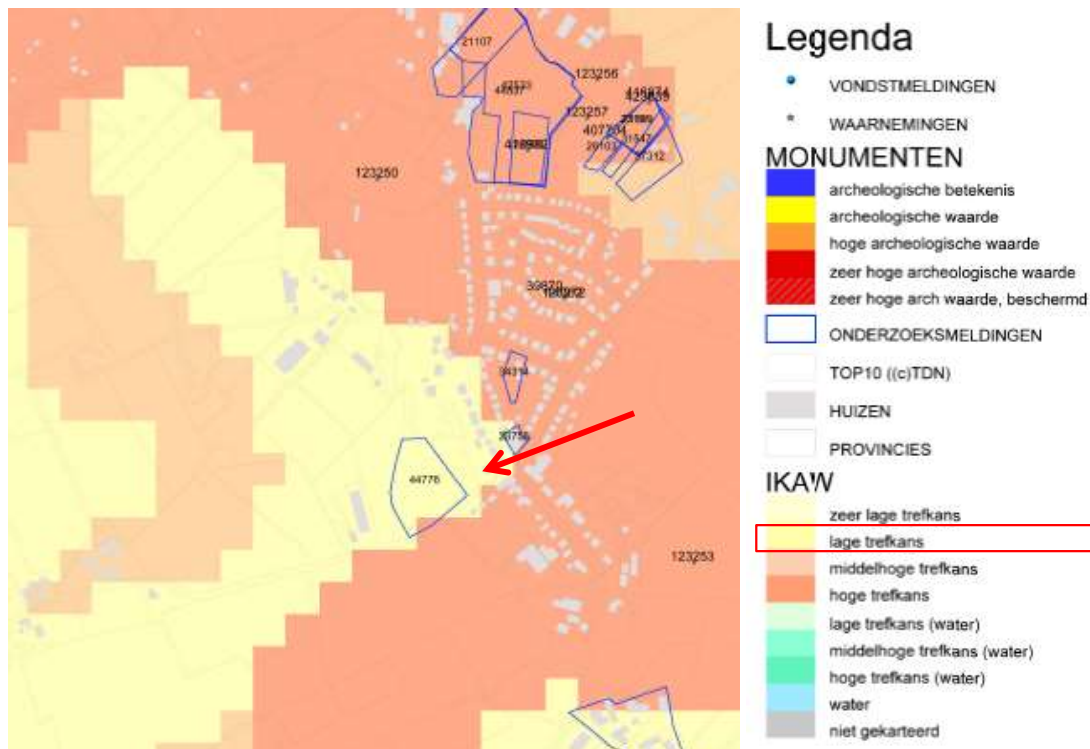


Fig. 18 Indicatieve Kaart Archeologische Waarden.

Nu sprake is van een lage trefkans voor het aantreffen van archeologische waarden en onderhavige ontwikkeling enkel betrekking heeft op het omzetten van de momenteel op de locatie Ballemansweg 2a rustende bestemming waarbij in het kader van de nieuw toe te kennen bestemming enkel gebruik zal worden gemaakt van de bestaande bebouwing zonder dat tot verdere uitbreiding daarvan wordt gekomen, kan worden gesteld dat met de ontwikkeling geen archeologische belangen worden geschaad. Een nader onderzoek naar de aanwezigheid van mogelijke archeologische waarden is dan ook niet vereist.

4.4 Cultuurhistorie.

Ten aanzien van het onderdeel cultuurhistorie geldt als uitgangspunt dat de ruimtelijke ontwikkeling geen afbreuk mag doen aan eventuele cultuurhistorische waarden van het object zelf noch aan dergelijke waarden van de in de directe omgeving aanwezige objecten.

Wettelijk toetsingskader.

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingsplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald.

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

De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de Erfgoedwet, bijvoorbeeld de aanwijzing van rijksmonumenten, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van ons erfgoed geregeld in zes verschillende wetten met elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Samen met de Omgevingswet die naar verwachting in 2019 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

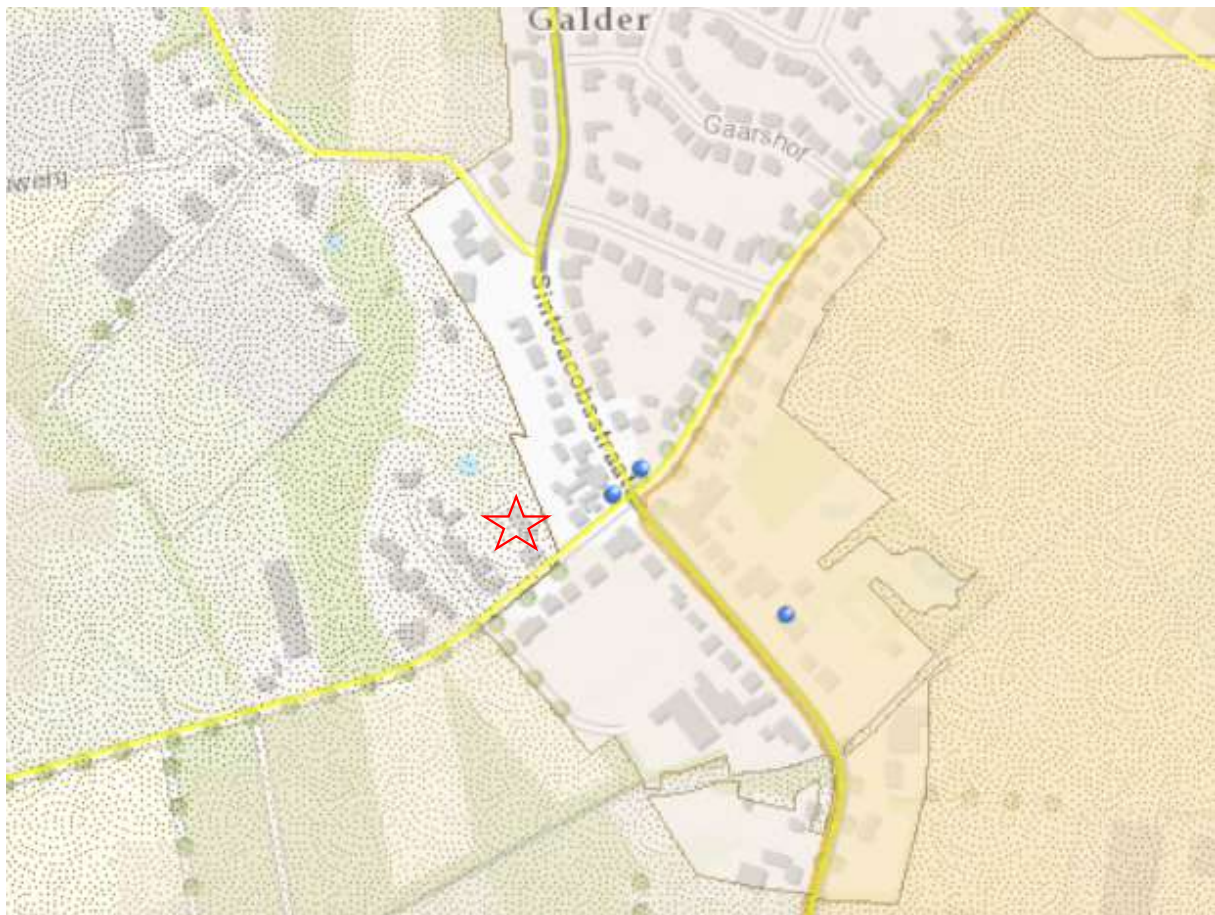
Beleid provincie Noord-Brabant.

De provincie ziet het Brabantse erfgoed als belangrijk onderdeel van haar identiteit en wil het een plaats geven in de verdere ontwikkeling van Brabant. Daarom heeft ze haar ruimtelijk erfgoed opgenomen op de Cultuur Historische Waardenkaart (CHW). De CHW is vastgesteld in 2010 en op kleine onderdelen aangepast in de herziening 2016.

Prominent op de CHW is het provinciaal cultuurhistorisch belang. Het gaat hierbij om erfgoed dat van belang is voor de regionale identiteit. Dit belang hangt nauw

samen met het provinciaal ruimtelijk belang, zoals benoemd in de provinciale Structuurvisie ruimtelijke ordening. De CHW geeft verder de meest recente erfgoed informatie van het rijk, met archeologische en bouwkundige monumenten, met archeologische verwachtingswaarden en met beschermde stads- en dorpsgezichten.

Onderstaand is een uitsnede weergegeven van de CHW alsmede het relevante deel van de daarbij behorende legenda. De locatie Ballemansweg 2a te Galder is daarop nader aangeduid.



★ Locatie Ballemansweg 2a Galder

Fig. 19 Cultuurhistorische waardenkaart



Fig. 20 Legenda behorende bij cultuurhistorische waardenkaart

Volgens de Cultuurhistorische waardenkaart is de locatie Ballemanseweg 2a gelegen in een gebied waaraan de aanduiding Archeologisch landschap is toegekend. Voor de locatie zelf alsook de direct aangrenzende percelen zijn geen cultuurhistorische waarden geïnterpreteerd. Wel zijn op de CHW op korte afstand van het projectgebied 2 aanduidingen weergegeven welke verband houden met (historische) bouwkunst. Dit betreft de panden St. Jacobusstraat 54 en Galderseweg 50, beiden te Galder. Genoemde panden zijn echter beiden op een dusdanige afstand van het projectgebied gelegen dat de voorgenomen ontwikkelingen binnen het projectgebied hierop niet van invloed kan zijn.

Volgens de CHW maakt de locatie Ballemanseweg 2a tevens deel uit van de regio Baronie en is dit eveneens gelegen in het nader aangeduid Archeologisch landschap Beekdal van de Mark. Beide zijn aangemerkt met Provinciaal cultuurhistorisch belang.

Regio Baronie.

Het cultuurhistorisch belang van de regio Baronie wordt omschreven als een gebied dat gekenmerkt wordt door een oud en plaatselijk goed bewaarde cultuurlandschap met tal van oudere en jongere landgoederen. Opmerkelijk daarin zijn de oude bosgebieden Mastbosch, Liesbosch en Ulvenhoutsche mBosch, die tot de oudste van Nederland behoren. Ten noorden van Breda ligt een gaaf militair landschap dat een onderdeel vormt van de Zuidwaterlinie, bestaande uit schansen, twee linies en inundatiegebieden.

In deze regio zijn de volgende cultuurhistorische landschappen van provinciaal belang aanwezig:

- oud zandlandschap bij Castelré;
- landgoederenzone ten zuiden van Breda;
- landgoederenzone ten zuiden van Tilburg;
- zuiderwaterlinie ten noorden van Breda en bij Terheijden.

Als dragende structuren in de regio zijn aangemerkt:

- de oude dorpen en buurtschappen met akkercomplexen, groenlanden (voormalig) heidevelden en groenstructuren;
- de landgoederen met oude en jongere boscomplexen;
- de jonge heideontginningen;
- de verdedigingswerken ten noorden van Breda en bij Terheijden.

Als strategie voor het behoud van het Cultuurhistorisch provinciaal belang in deze regio zijn beschreven:

1. behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio;
2. de cultuurhistorische waarden van de Baronie in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten;
3. het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief van de archeologische landschappen “Beekdal van de Mark” en “dekzandeiland Alphen-Baarle”.

Archeologisch landschap Beekdal van de Mark.

Het aangeduide landschap Beekdal van de Mark wordt getypeerd als een zandlandschap dat gevormd wordt een terrassenlandschap met dekzandreliëf, dekzandreliëf, beekdal en stuifduinen.

Het landschap, dat zich uitstrekt van Breda tot de Belgische grens, kan nader gekarakteriseerd worden als een beekdalenlandschap. De as van het gebied wordt gevormd door de dalen van het riviertje de Mark en haar zijbeken. De aangrenzende hogere dekzandruggen worden ook tot dit landschap gerekend. Hier en daar liggen de terrasafzettingen nagenoeg aan het oppervlak. In het noorden komen kleine oppervlakten met stuifduinen voor. Aan beide zijden van het beekdal liggen smalle zones met oude bouwlanden. Vanwege de lage dichtheid aan bebouwing kenmerkt dit landschap zich door een hoge ruimtelijke samenhang.

De strategie ter behoud van het landschap is gericht op het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief hetgeen mede wordt beoogd te bereiken door een afstemming van het gemeentelijk archeologiebeleid.

Onderhavig initiatief betreft het wijzigen van een bedrijfsbestemming naar een reguliere woonbestemming. Deze ontwikkeling vindt plaats op perceelsniveau en zal als zodanig geen effecten hebben op het omliggend landschap. De aan het omliggend landschap toegekende waarden zullen hierdoor dan ook niet worden aangetast.

Verder zal enkel gebruik gemaakt worden van de reeds op het perceel aanwezige bebouwing bestaande uit een woonhuis en een voormalig bedrijfsgebouw en zal in de regels worden geregeld dat geen verdere uitbreiding van bebouwing kan plaatsvinden. In het kader van de voorgestane wijziging zal eveneens worden geborgd dat de op het perceel gerealiseerde landschappelijke inpassing in stand gehouden wordt.

Op basis hiervan kan worden gesteld dat ook in de directe omgeving van de voorgestane ontwikkeling geen sprake is van cultuurhistorische waarden welke door de voorgenomen bestemmingswijziging zouden kunnen worden aangetast.

Het bestaande pand Ballemansweg 2a en de op het perceel aanwezige bedrijfsruimte zijn opgericht in 2007 respectievelijk 2005. Gelet op deze jonge leeftijd van de bestaande bebouwing kan worden gesteld dat het object zelf geen cultuurhistorische waarden in zich herbergt.

5 Onderzoek omgevingsaspecten.

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid, landschap en ruimtelijke ordening. De milieu- en landschapskwaliteiten vormen een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van ruimtelijke functies dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische en waterhuishoudkundige aspecten daarbij een rol spelen. In deze paragraaf wordt achtereenvolgens ingegaan op natuur en ecologie, bodemkwaliteit, hinderlijke bedrijfsactiviteiten, kabels en leidingen, wegverkeerslawaaï, waterhuishouding, luchtkwaliteit, externe veiligheid en parkeren en ontsluiting.

5.1 Natuur en ecologie

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden, die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

In de Flora- en faunawet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn die de bescherming van soorten betreft geïmplementeerd. Bij alle geplande ruimtelijke ingrepen moet worden nagegaan of er schade wordt toegebracht aan beschermde dier- en plantensoorten. In de Flora- en faunawet is bepaald welke handelingen ten aanzien van beschermde soorten verboden zijn. Bij ontwikkelingen waarbij een schadelijk effect optreedt voor beschermde soorten is in bepaalde situaties voorzien in een ontheffingsmogelijkheid.

Ten aanzien van de in de Flora- en faunawet beschermde soorten wordt de volgende 3-deling gemaakt:

- a. strengbeschermde soorten;
- b. overige beschermde soorten;
- c. algemeen beschermde soorten.

a. Strengbeschermde soorten.

Het betreft hier de Rode lijst-soorten (bijlage IV Habitatrichtlijn), alle vogelsoorten in Nederland (behalve exoten) en inheemse plant- en diersoorten die genoemd zijn in bijlage 1 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten/tabel 3 van de Regeling vrijstelling beschermde dieren plantensoorten Flora- en faunawet.

Aantasting van strengbeschermde soorten is alleen mogelijk na ontheffing ex art. 75 van de Flora- en faunawet. Hiervoor geldt de zogenaamde uitgebreide toets. Dat wil zeggen dat ontheffing alleen wordt verleend als:

- er geen alternatief is voor de geplande activiteit
- er sprake is van een in of bij de wet genoemd belang
- activiteit niet leidt tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding van de soort

b. Overige beschermde soorten.

Het betreft hier de soorten die genoemd zijn in tabel 2 van de Regeling vrijstelling beschermde dieren plantensoorten Flora- en faunawet. Aantasting van deze soorten is alleen mogelijk na ontheffing, doch hier geldt slechts een lichte toets. Ontheffing is mogelijk indien de activiteit niet leidt tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding van de soort.

c. Algemeen beschermde soorten.

Het betreft hier de soorten die genoemd zijn in tabel 1 van de Regeling vrijstelling beschermde dieren plantensoorten Flora- en faunawet. Als een initiatiefnemer activiteiten onderneemt die zijn te kwalificeren als bestendig beheer en onderhoud, bestendig gebruik of een ruimtelijke ontwikkeling, geldt een algemene vrijstelling voor de soorten uit tabel 1. Wel blijft te allen tijde de algemene zorgplicht uit art. 2 van de Flora- en faunawet op de initiatiefnemer rusten. Voor andere activiteiten dan hierboven genoemd, blijft wel ontheffing noodzakelijk. Hiervoor geldt de lichte toets.

Onderhavige ontwikkeling behelst het omzetten van een bedrijfsbestemming naar een reguliere woonbestemming, waarbij enkel gebruik zal worden gemaakt van de momenteel op het perceel aanwezige bebouwing. Verder zal ook de huidige inrichting van het perceel, voor wat betreft de daarop aanwezige beplanting en open oppervlaktewater in de vorm van een tuinvijver, in stand worden gehouden. De voorgestane bestemmingswijziging zal dan ook geen effect hebben op het aspect natuur en ecologie.

Conclusie.

Het aspect natuur en ecologie levert geen belemmering op voor de voorgenomen functiewijziging.

5.2 Bodemkwaliteit.

In het kader van de realisering van ruimtelijke plannen dan wel het vestigen van ruimtelijke functies kan de bodemkwaliteit een belangrijke afweging vormen. Bepalend hierbij is dan in welke mate gebruik wordt gemaakt van de bodem en of de bodemgesteldheid van dusdanige kwaliteit is dat vanuit dat opzicht tegen het voorgenomen gebruik geen overwegende bezwaren dan wel belemmeringen bestaan.

Binnen onderhavige ontwikkeling wordt feitelijk binnen het projectgebied geen nieuwe functie toegelaten maar wordt de bestaande binnen de bestemming “Bedrijf” toegelaten woonfunctie voortgezet. Hiervoor zal gebruik worden gemaakt van de reeds binnen het projectgebied aanwezige en in stand te houden bebouwing. In het kader van voorliggende plannen wordt geen nieuwbouw dan wel uitbreiding van bestaande bebouwing begrepen.

Inmiddels is door Bakker Milieuadviezen te Waalwijk een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (BM/19115-1, oktober 2013). Het doel van het uitgevoerde bodemonderzoek is vast te stellen of de grond en/of het grondwater ter plaatse van het onderzoeksterrein verontreinigingen bevatten welke een belemmering of beperking zouden kunnen vormen voor de gewenste toekenning van een reguliere woonbestemming.

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan voor de onderzoekslocatie het volgende worden geconcludeerd:

- a. in de bovengrond die in 2 mengmonster is onderzocht, zijn alle parameters uit het NEN 5740-pakket in gehalten beneden de AW 2000 aangetroffen;
- b. in de ondergrond zijn alle parameters uit het NEN 5740-pakket in gehalten beneden de AW 2000 aangetroffen;
- c. in het grondwater is sprake van een licht verhoogd gehalte aan kobalt en het nikkelgehalte is gelijk aan de interventiewaarde. Uit eigen onderzoeksarchief zijn matige/sterke overschrijdingen voor nikkel vaker voorgekomen in met name de regio Breda op locaties waar dit niet verwacht werd. De afdeling milieu van de ABG-gemeente (mevr. Roos) heeft aangegeven dat verhoogde nikkelgehalten een bekend gegeven zijn in de regio en dat er geen nader onderzoek naar behoeft uitgevoerd te worden.

Op grond van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de bestemmingswijzigingsprocedure.

Een rapportage van het uitgevoerde bodemonderzoek is als bijlage bijgevoegd.

Conclusie.

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

5.3 Hinderlijke bedrijfsactiviteiten

Bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische aspecten daarbij een rol kunnen spelen. Eén van die aspecten betreft de aanwezigheid van bedrijvigheid in de directe omgeving van het projectgebied. Daarbij dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit.

De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

Richtafstanden.

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukeurmerken van typen bedrijven.

Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals rustig buitengebied), waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Toepassing richtafstanden.

De directe omgeving van de Ballemansweg kenmerkt zich door een overwegende woonfunctie. Op basis hiervan dient de directe omgeving van het plangebied te worden getypeerd als een 'rustige woonwijk'.

In e op de volgende pagina weergegeven tabel zijn de in de directe omgeving aanwezige bedrijven geïnventariseerd, is aangegeven tot welke milieucategorie deze behoren en is de aan te houden richtafstand alsmede de werkelijke afstand inzichtelijk gemaakt.

Bedrijf	Adres	Milieu-categorie	Richtafstand	Werkelijke afstand
Maxima Vida, verkoop tuinmeubelen en woonaccessoires	Ballemanseweg 1c	2	30	119
Jansen, glastuinbouwbedrijf	Bouwerij 9	2	30	135
Knooppunt Galder, horecabedrijf	Galderseweg 18	2	30	78

Fig. 21 overzicht nabij gesitueerde bedrijven.

Geconcludeerd kan dan ook worden dat op basis van de situering van de in de directe omgeving aanwezige bedrijfsfuncties, de aard van die bedrijven en de afstand tot aan het projectgebied, er geen sprake van hinder zal zijn ten opzichte van de aan de locatie Ballemanseweg 2a toe te kennen woonbestemming en een overeenkomstig die bestemming voorgestaan gebruik van de ter plaatse aanwezige bebouwing. Daarmee is een verantwoord woon- en leefklimaat gegarandeerd.

Omgekeerd brengt de wijziging van de huidige bedrijfsbestemming naar een woonbestemming geen belemmeringen met zich mee voor de in de directe omgeving aanwezige bedrijven.

Op de locatie Ballemanseweg 2a is momenteel, binnen de toegekende bestemming “Bedrijf”, een kleinschalig installatiebedrijf gevestigd. De activiteiten van dat bedrijf kunnen voor de direct aangrenzende panden/percelen tot een belasting leiden. Met de voorgestane bestemmingswijziging zal het niet langer toegestaan zijn de locatie inclusief de daarop aanwezige bebouwing voor bedrijfsmatige activiteiten te gebruiken. De voorgestane bestemmingswijziging heeft daarmee voor de directe omgeving een positief effect.

Conclusie.

Het aspect hinderlijke bedrijfsactiviteiten vormt geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

5.4 Kabels en leidingen

Het projectgebied ligt niet binnen de invloedssfeer van aardgastransportleidingen en/of K1, K2, K3-vloeistofleidingen. Ook liggen er geen andere planologisch relevante kabels en leidingen in of in de directe nabijheid van het perceel.

Onderhavige ontwikkeling behelst verder enkel een wijziging van de bestemming met gebruikmaking van de bestaande bebouwing en de aangrenzende gronden. In dit kader worden geen uitbreidingen van de bebouwing voorgestaan en worden ook geen graafwerkzaamheden uitgevoerd.

Conclusie.

Het aspect kabels en leidingen levert geen belemmering op voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

5.5 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgelegd dat, indien in een plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten, met uitzondering van:

- wegen die in een als ‘woonerf’ aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

De locatie Ballemanseweg 2a is gelegen direct aangrenzend aan de Ballemanseweg. Hiervoor geldt, ter hoogte van het projectgebied, een maximale snelheid van 30 km/uur. De locatie Ballemanseweg is verder niet gelegen binnen de invloedssfeer van andere wegen waarvoor een hogere snelheid geldt dan 30 km/uur. Op basis van de ligging van het projectgebied behoeft geen nader akoestisch onderzoek te worden gedaan.

Conclusie.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de voorgestane bestemmingswijziging.

5.6 Waterhuishouding.

Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt.

Uitgangspunt dient te zijn dat sprake is van een hydrologisch neutrale situatie. Verder dient een verontreiniging van open oppervlaktewater danwel grondwater, door bijvoorbeeld het gebruik van uitlopende bouwmaterialen, te worden voorkomen.

Onderhavige ontwikkeling behelst het omzetten van de huidige bedrijfsbestemming naar een woonbestemming waarbij het huidige woongebruik met gebruikmaking van de bestaande bebouwing zal worden voortgezet. De locatie is momenteel voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel. De afvoer van hemelwater vanaf de locatie en de daarop aanwezige bebouwing geschiedt via de aan de voorzijde van het perceel aanwezige sloot.

Met de voorgestane bestemmingswijziging zal hierin geen wijziging worden gebracht. Vanuit hydrologisch opzicht is er dan ook geen sprake van belemmeringen voor de gewenste bestemmingswijziging.

De locatie Ballemanseweg 2a te Galder valt verder binnen het werkgebied van waterschade De Brabantse beleid ontwikkeld en beleidsregels vastgesteld op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan. Het waterschap heeft hiervoor een eigen verordening vastgesteld te weten de Keur en de Legger.

De Keur 2015 bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De Legger geeft aan waar de waterstaatswerken plus de bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onhoudsplichtig is.

De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse wtaerschappen'.

Nu met onderhavig project geen ingrepen plaatsvinden die consequenties kunnen hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer zijn de in de Keur 2015 hiervoor opgenomen gebods- en verbodsbepalingen hierop niet van toepassing. De locatie is evenmin gelegen in de nabijheid van de in de Legger aangeduide waterstaatswerken met de bijbehorende beschermingszones.

Het aspect waterhuishouding vormt daarmee geen belemmering voor de voorgestane bestemmingswijziging.

5.7 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden door de inwerkingtreding van de Wet Luchtkwaliteit. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de wet Milieubeheer.

Door deze wijziging zijn het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en het Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit 2006 komen te vervallen. Daarvoor in de plaats is een aantal nieuwe Ministeriële regelingen en Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) van kracht geworden, waaronder de AMvB 'Niet in Betekenende Mate' (NIBM).

Een belangrijk verschil met het oude Besluit luchtkwaliteit 2005 is een flexibele koppeling tussen ruimtelijke ontwikkelingen en luchtkwaliteit. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreinigingen hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen (in de vorm van grenswaarden).

Het begrip NIBM is uitgewerkt in het Besluit 'Niet in betekenende mate bijdragen' en de Regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen'. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

In de aangegeven regelingen is verder aangegeven dat woningbouwlocaties met een netto toename van minder dan 500 woningen met één ontsluitingsweg niet nader hoeven te worden onderzocht en wanneer het verkeer zich gelijkmatig verdeelt over twee ontsluitingswegen hoeven woningbouwprojecten met een netto toename van minder dan 1.000 woningen niet nader te worden onderzocht.

Onderhavige ontwikkeling betreft het omzetten van de huidige bedrijfsbestemming naar een woonbestemming waarbij enkel gebruik zal worden gemaakt van de op de

locatie aanwezige bebouwing. Er is dus geen sprake van een toename van het aantal woningen op basis waarvan geen nader onderzoek ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit behoeft te worden uitgevoerd.

Conclusie.

Het aspect luchtkwaliteit levert geen belemmering op voor de gewenste bestemmingswijziging.

5.8 Externe veiligheid.

Onder externe veiligheid wordt begrepen het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij die activiteit betrokken personen. Het hierop gebaseerde beleid is er op gericht risicovolle bedrijfsactiviteiten en risicovol transport van onder andere gevaarlijke stoffen te voorkomen en te beheersen. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen en omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (bv lpg-stations), vervoer van gevaarlijke stoffen (per weg, water, rails of lucht) en (transport)leidingen (bv aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om de beoogde bescherming te kunnen bieden, is het vaak zaak om bepaalde afstanden in acht te nemen om zodoende voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen. Ook moet rekening worden gehouden met ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid. Noordelijk van de kern Galder is de A58 gelegen. Dit betreft een snelweg in oost-westrichting welk komt uit de richting Eindhoven en ter plaatse van het knooppunt Galder aansluit op de E 19 in zuidelijke richting en de A 16 in noordelijk richting. De locatie Ballemansweg 2a is gelegen op een afstand van circa 1650 m' van de A 58.

Westelijk van de kern Galder is de E 19 gelegen. Dit betreft een snelweg in noord-zuidrichting welk komt uit de richting Antwerpen en ter plaatse van het knooppunt Galder overgaat op de A 16 in noordelijke richting en aansluit op de A 58 in oostelijke richting. De locatie Ballemansweg 2a is gelegen op een afstand van circa 1950 m' van de E 19.

Zowel de A 58 alsook de E 19 worden gebruikt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en zouden daarmee een risicofactor kunnen vormen voor de gewenste wijziging van het bestemmingsplan. Gelet echter op de aan de orde zijde afstanden van de locatie Ballemansweg 2a tot beide snelwegen (1650 m' en 1950 m') is een nader veiligheidsonderzoek niet nodig.

Onderhavige ontwikkeling betreft verder enkel het omzetten van de huidige bedrijfsbestemming naar een reguliere woonbestemming. Hiermee is sprake van een voortzetting van het huidige woongebruik.

Conclusie.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de gewenste bestemmingswijziging.

5.9 Parkeren en ontsluiting.

Het projectgebied wordt direct ontsloten op de Ballemanseweg. Dit betreft een doorgaande weg die deels wordt gebruikt voor bestemmingsverkeer en deels voor hoofdzakelijk agrarisch bestemmingsverkeer vanuit de kern Galder naar het aangrenzend agrarisch buitengebied en het gehucht Balleman.

De ontsluiting van het perceel Ballemanseweg 2a is momenteel geregeld via een reguliere aansluiting op de Ballemanseweg aan de zuidoostzijde van de bestaande woning. Die ontsluiting wordt gebruikt voor het personenverkeer van en naar de woning alsmede voor bedrijfsmatig verkeer van en naar de achter de woning gesitueerde bedrijfsruimte. Zowel voor het personenverkeer alsook het bedrijfsmatig verkeer is naast de woning en achter de bedrijfsruimte in ruime mate voorzien in parkeergelegenheid.

In de nieuwe situatie zal enkel nog sprake zijn van personenverkeer van en naar de locatie. Het huidige bedrijfsmatige verkeer en de parkeerbehoefte daarvoor zal komen te vervallen. De nieuwe situatie heeft daarmee een positief effect op het aspect parkeren en ontsluiting.

Conclusie.

De aspecten verkeer en parkeerbehoefte vormen geen belemmering voor de gewenste bestemmingswijziging.

6 Juridische vormgeving

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het wijziging van de bestemming “Bedrijf” naar de bestemming “Wonen” op een gedeelte van het perceel Ballemanseweg 2a te Galder. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

6.1 Plansystematiek

Onderhavig bestemmingsplan betreft een partieel bestemmingsplan en vormt de juridische regeling voor het wijziging van de bestemming “Bedrijf” naar de bestemming “Wonen”. Verder wordt voor een gedeelte van het perceel de bestemming “Agrarisch” gewijzigd in de bestemming “Tuin 2”. Een en ander heeft geresulteerd in een planopzet met een beperkt aantal bestemmingen, een eenvoudige verbeelding en een uniforme opzet van de bouwregels.

Het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit een geometrische plaatsbepaling van het plangebied en van de daarin aangewezen bestemmingen (hierna: verbeelding met regels). Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht.

De regels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. In paragraaf 6.2 wordt de inhoud nader toegelicht.

Bij het opstellen van de regels is, in overleg met de gemeente Alphen-Chaam zo veel mogelijk aansluiting gezocht bij de regels zoals zijn opgenomen in het bestemmingsplan “Ballemanseweg”, meer specifiek de bestemmingen “Wonen”,

“Tuin 1” en “Tuin 2”, dit teneinde de uniformiteit in regels zo veel mogelijk te waarborgen.

6.2 Toelichting op de regels

Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende woorden toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Bestemmingsregels

Tuin 1 (artikel 3)

De regels behorende bij deze bestemming zijn van toepassing op het als Tuin 1 bestemde gedeelte van het perceel. Dit is het gedeelte van het perceel gelegen vóór de voorgevel van de aanwezige woning. De regels kennen beperkte bebouwings- en gebruiksmogelijkheden.

Tuin 2 (artikel 4)

De regels behorende bij deze bestemming zijn van toepassing op het als Tuin 2 bestemde gedeelte van het perceel. Dit betreft dan de gronden die gelegen zijn achter de voorgevel van de bestaande woning en behoudens het daarvan tot “Wonen” bestemde gedeelte. Verder is onder deze regels begrepen het perceelgedeelte waarop de agrarische bestemming uit het oude bestemmingsplan “Buitengebied, gemeente Nieuw-Ginneken” vigeerde.

De regels voor de bestemming “Tuin 2” regelen onder andere de op deze gronden toegestane bijgebouwen.

Wonen (artikel 5)

De tot “Wonen” bestemde gronden zijn gesitueerd ter plaatse van de bestaande woning en de aan de achterzijde daarvan aangebouwde aanbouw (overkapping). Verder is binnen de tot “Wonen” bestemde gronden gelegen een gedeelte van 60 m² van het achter de woning aanwezige voormalige bedrijfsgebouw. Het resterende gedeelte van 150 m² van het voormalige bedrijfsgebouw is gelegen op tot “Tuin 2” bestemde grond.

De regels behorende bij de voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn qua systematiek daar waar mogelijk afgestemd op de voorschriften behorende bij de bestemming “Wonen” uit het bestemmingsplan “Ballemansweg”. Bepaald is waar en tot welke maatvoeringen bebouwing ten dienste van de bestemming “Wonen” mogen worden opgericht. In afwijking van de plansystematiek van het bestemmingsplan “Ballemansweg” is in de regels wel de huidige op het perceel aanwezige bebouwing als maximum vastgelegd te weten 370 m², bestaande uit het woonhuis (130 m²), de

aan de achterzijde van de woning aanwezige overkapping (30 m²) en het voormalige bedrijfsgebouw (210 m²).

Verder is in deze regels een afzonderlijke bepaling opgenomen gericht op het in stand houden van de landschappelijke inrichting van het perceel.

Algemene regels

In dit hoofdstuk worden, in aanvulling op de bestemmingsregels aanvullende algemene regels gesteld.

Anti-dubbeltelregel (artikel 6)

Dit artikel bevat de anti-dubbeltelbepaling zoals deze verplicht is voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening.

Algemene bouwregels (artikel 7)

In dit artikel zijn algemene regels gesteld ten aanzien van het bouwen, o.a. betrekking hebbend op het ondergronds bouwen en ondergeschikte bouwdelen

Algemene afwijkingsregels (artikel 8)

Dit artikel beschrijft de situaties waarin kan worden afgeweken van het bestemmingsplan.

Algemene wijzigingsregels (artikel 9)

In dit artikel is een bevoegdheid opgenomen om te komen tot wijziging van het bestemmingsplan.

Algemene procedureregels (artikel 10)

In dit artikel is de procedure aangeduid die gevoerd moet worden bij toepassing van de nadere eisen regeling, die onderdeel uitmaakt van dit plan.

Overgangs- en slotregels

Overgangsregel (artikel 11)

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij de inwerkingtreding van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling.

Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

Slotregel (artikel 12)

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan aangehaald worden.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding van het planproces zijn er geen kosten voor de gemeente in exploitatieve sfeer. De voorgestane ontwikkelingen bevinden zich op particulier terrein en de ontwikkeling betreft een particulier initiatief.

Met de gemeente zal een zogenaamde planschadeovereenkomst worden gesloten op basis waarvan initiatiefnemers overeenkomen om aan de gemeente mogelijke planschadeclaims te compenseren alsmede de kosten voor de onafhankelijke adviseur gemaakt in het kader van de behandeling van planschadeverzoeken.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het bestemmingsplan is als voorontwerp aangeboden aan de vooroverlegpartners. In dat kader zijn schriftelijke vooroverlegreacties ingediend door de provincie Noord-Brabant en waterschap De Brabantse Delta. De beide vooroverlegreacties zijn als bijlagen bijgevoegd (bijlage 3 en 4).

Provincie Noord-Brabant heeft in de vooroverlegreactie aangegeven geen inhoudelijke opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan te hebben. Op de door waterschap De Brabantse Delta ingediende vooroverlegreactie is onder paragraaf **5.6 Waterhuishouding** nader inhoudelijk ingegaan.

7.2.2 Inspraak

Conform de bepalingen van de inspraakverordening van de gemeente Alphen-Chaam heeft het voorontwerp van het bestemmingsplan van 11 december 2018 tot en met 21 januari 2019 gedurende een termijn van 6 weken ter visie gelegen en bestond de mogelijkheid tot het indienen van een inspraakreactie. Gedurende de aangegeven termijn zijn geen inspraakreacties ingediend.

Vervolgens zal een ontwerp van het bestemmingsplan ter visie worden gelegd en kunnen daartegen zienswijzen worden ingediend. De eventueel ingediende zienswijzen zullen, samen met het ontwerpbestemmingsplan aan de gemeenteraad worden voorgelegd ter vaststelling.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een samenvattend overzicht van de ingekomen zienswijzen gevoegd alsmede de beantwoording daarvan door burgemeester en wethouders van de gemeente Alphen-Chaam.

7.2.3 Ontwerp bestemmingsplan

Op grond van de vaststellingsprocedure zoals opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening is het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd en in dat kader gedurende een periode van zes weken, te weten van 5 maart 2019 tot en met 15 april 2019, ter inzage gelegd. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn gedurende de aangegeven perioden geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

Op basis daarvan heeft de gemeenteraad van Alphen-Chaam in zijn vergadering van 23 mei 2019 besloten het partieel bestemmingsplan Ballemanseweg 2a te Galder ongewijzigd vast te stellen.

Het vastgestelde bestemmingsplan zal thans gedurende zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen tot de groep beroepsgerechtigden behorende belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt en wordt, indien geen beroep is ingesteld, alsdan eveneens onherroepelijk. Indien wel beroep is ingesteld, wordt het vastgestelde bestemmingsplan onherroepelijk zodat op het ingediende beroep een einduitspraak is gedaan.

Bijlagen.

1. Bodemonderzoek
2. Beplantingsschets
3. Vooroverlegreactie Provincie Noord-Brabant
4. Vooroverlegreactie waterschap de Brabantse Delta