

Bestemmingsplan Bollemeer - fase 2 Galder

Gemeente Alphen-Chaam



Bestemmingsplan Bollemeer – fase 2 Galder

Gemeente Alphen-Chaam

Toelichting

Aveco de Bondt BV

Holten - Amstelveen - Breda - Eindhoven - Nieuwegein

Postbus 64, 7450 AB Holten

T +31 88 004 82 12

info@avecodebondt.nl

www.avecodebondt.nl

project Bestemmingsplan Bollemeer – fase 2 Galder
projectnummer 231446
projectleider Wilrik Hengstmengel

datum 20 juni 2024
referentie 231446_AdB_RAP_0001_v3.0

versie 3.0
fase Vastgesteld
auteur Wilrik Hengstmengel

paraaf
gecontroleerd Toby van Baast MSc





Inhoudsopgave

1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding en doel	7
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	8
1.3	Vigerend bestemmingsplan	9
1.4	Leeswijzer	9
2	Planbeschrijving	11
2.1	Inleiding	11
2.2	Beschrijving huidige situatie	11
2.3	Beschrijving beoogde situatie	12
2.4	Verkeer & parkeren	14
3	Beleidskader	17
3.1	Inleiding	17
3.2	Rijksbeleid	17
3.3	Provinciaal beleid	21
3.4	Gemeentelijk beleid	30
4	Planologisch relevante (milieu)aspecten	33
4.1	Inleiding	33
4.2	Bodem	33
4.3	Waterhuishouding	34
4.4	Cultuurhistorie	37
4.5	Archeologie	40
4.6	Ecologie	41
4.7	Wegverkeerslawaaï	44
4.8	Bedrijven en milieuzonering	45
4.9	Geurhinder en veehouderijen	46
4.10	Driftblootstelling spuitzones	49
4.11	Externe veiligheid	50
4.12	Luchtkwaliteit	52
4.13	Kabels en leidingen	53
4.14	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	54
5	Juridische plantoelichting	57
5.1	Inleiding	57
5.2	Opbouw van de regels	57
5.3	Regels	57
6	Economische uitvoerbaarheid	61
6.1	Inleiding	61
6.2	Toepassing Grondexploitatiewet	61
6.3	Economische uitvoerbaarheid	61
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	63
7.1	Omgevingsdialoog	63



7.2	Vooroverleg	63
7.3	Zienswijzen	64
7.4	Vaststelling	64

Bijlagen

Bijlage 1	Toelichting landschappelijke inpassing
Bijlage 2	Berekening kwaliteitsverbetering
Bijlage 3	Verkennd bodemonderzoek percelen H707 en 728
Bijlage 4	Verkennd bodemonderzoek perceel H1407 (ged.)
Bijlage 5	Watertoets
Bijlage 6	Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven
Bijlage 7	Memo stikstofdepositie
Bijlage 8	Quickscan Wet natuurbescherming
Bijlage 9	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 10	Standaard advies Veiligheidsregio
Bijlage 11	Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling
Bijlage 12	Verslag omgevingsdialoog
Bijlage 13	Nota van Zienswijzen



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aanleiding

Een samenwerkingsverband van initiatiefnemers (gemeente Alphen-Chaam, CPO Galder 3 en de familie Van Wijngaarden) is voornemens om aan de westzijde van de kern Galder woningen te realiseren. Ten behoeve van dit planvoornemen is een stedenbouwkundige verkaveling met 18 grondgebonden woningen in diverse woningtypen opgesteld. Met deze ontwikkeling wordt direct aangesloten op de kern van Galder en de woonbuurt Bollemeer waarmee het een logische afronding van de kern vormt.



Uitsnede satellietfoto Galder met locatie plangebied globaal aangeduid met gele ster. Bron: Cyclomedia Technology BV, 2023.

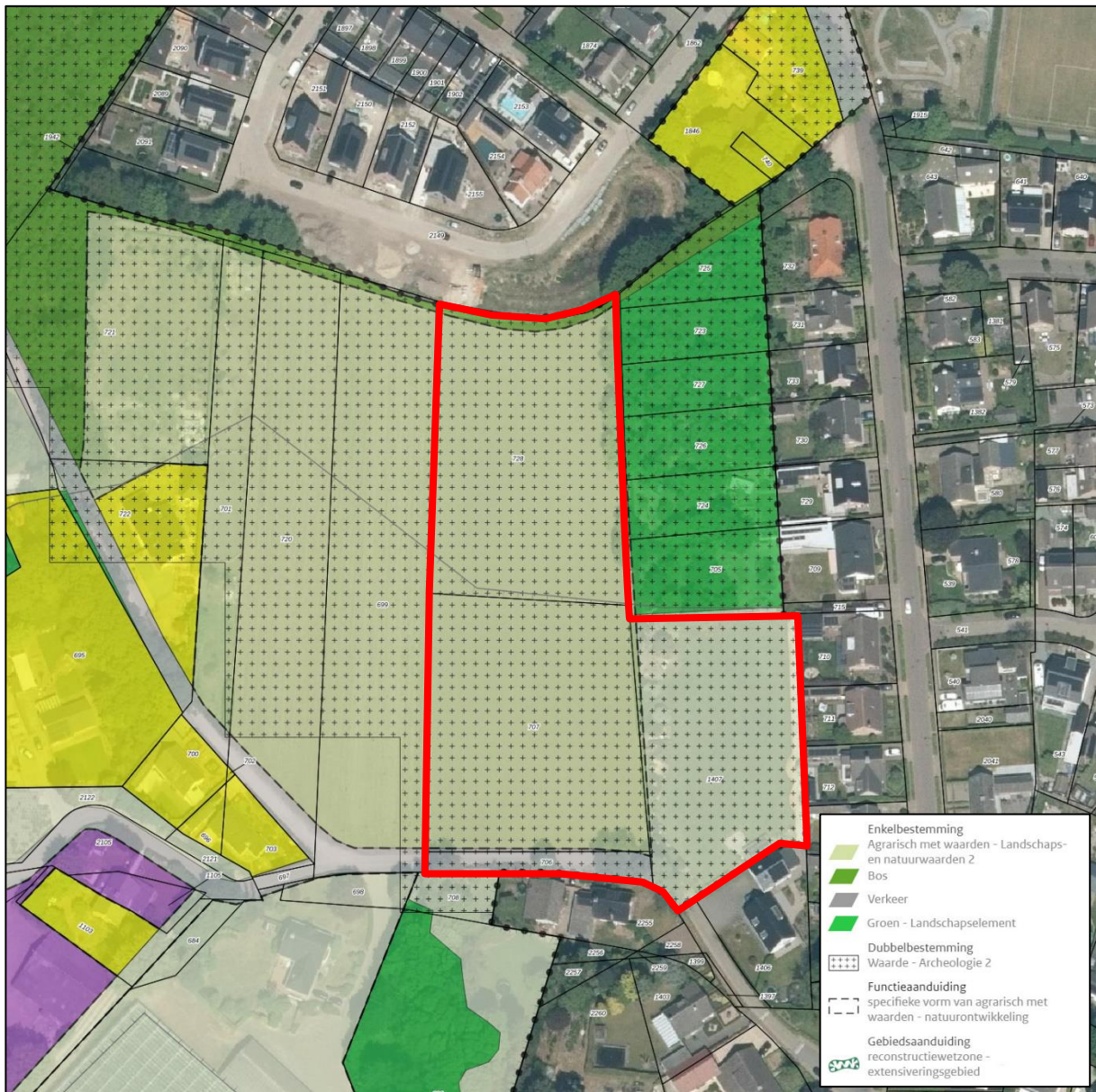
Doel

Het plangebied is gelegen binnen de werkingssfeer van het bestemmingsplan “Buitengebied Alphen-Chaam 2010, geconsolideerd”. Aan de gronden zijn de bestemmingen ‘Agrarisch’, ‘Agrarisch met waarden - Landschaps- en natuurwaarden 2’, ‘Bos’ en ‘Verkeer’ toegekend. Binnen deze agrarische bestemmingen is het niet mogelijk om de voorgenomen woningbouwontwikkeling te realiseren. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een nieuwe juridisch-planologische regeling om het initiatief mogelijk te maken.



1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de westzijde van de kern Galder. De locatie heeft een oppervlakte van circa 12.900 m² en staat kadastraal bekend als gemeente Chaam, sectie H, perceelnummers 706, 707, 728 en 1407. De begrenzing van het plangebied wordt aan de westzijde gevormd door agrarische gronden, door de Bouwerij in het zuiden, de Korenbloem in het noorden en diverse woonpercelen met tuinen ten oosten van het plangebied. De ligging en begrenzing is nader aangeduid op de volgende afbeelding.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan met het plangebied rood omkaderd aangeduid. Bron: Ruimtelijkeplannen.nl, 2023.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Toetsingskader

Het vigerende ruimtelijk regime betreft het bestemmingsplan “Buitengebied Alphen-Chaam 2010, geconsolideerd”, zoals vastgesteld op 12 juni 2018. Op basis van dit bestemmingsplan zijn de gronden binnen het plangebied bestemd als ‘Agrarisch’, ‘Agrarisch met waarden - Landschaps- en natuurwaarden 2’ (met functieaanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch met waarden – natuurontwikkeling’), ‘Bos’ en ‘Verkeer’. Aan het gehele plangebied is de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’ toegekend. Tevens is de gebiedsaanduiding ‘Reconstructiewetzone - extensiveringsgebied’ opgenomen en geldt voor het zuidelijk gelegen deel van het plangebied de gebiedsaanduiding ‘Overige zone - overig - bebouwingsconcentratie 1’.

Beoordeling

Het vigerende bestemmingsplan staat, gelet op de toegekende agrarische bestemmingen, de voorgenomen woningbouwontwikkeling binnen het plangebied niet toe. Het bestemmingsplan bevat geen wijzigingsbevoegdheden om de vigerende bestemmingen te wijzigen ten behoeve van het wonen. Om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken dient derhalve een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld.

Conclusie

Het planvoornemen is strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een nieuwe juridisch-planologische regeling om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

1.4 Leeswijzer

In dit eerste hoofdstuk is een inleiding gegeven op het initiatief. In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de huidige en de nieuwe situatie. In hoofdstuk 3 wordt getoetst aan de vigerende ruimtelijke beleidskaders. Hoofdstuk 4 bevat een verantwoording over de wijze waarop rekening is gehouden met de milieuplanologische uitvoeringsaspecten alsmede met de in het plangebied en omgeving voorkomende waarden. In hoofdstuk 5 wordt de juridische vormgeving van het plan toegelicht. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid en tot slot worden in het laatste hoofdstuk de resultaten uit de planologische procedure weergegeven.





2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

Voor het opstellen van het bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangspunten en de huidige situatie van het plangebied in beeld worden gebracht. Het plangebied is om deze reden geïnventariseerd en geanalyseerd. In dit hoofdstuk wordt de huidige en beoogde situatie binnen het plangebied beschreven.

2.2 Beschrijving huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de westzijde van de bebouwde kom van Galder, tussen de Bouwerij en de Korenbloem. De locatie heeft een totale oppervlakte van circa 12.900 m². Het plangebied betreft hoofdzakelijk een voormalig agrarisch perceel, gebruikt voor het verbouwen van mais. Ten noorden bevinden zich nieuwbouwwoningen en omliggend groen en een waterpoel van het plangebied “Bollemeer”. Ten oosten bevindt zich een groep bomen en een heg met daarachter tuinen en woningen langs de Sint Jacobsstraat. Ten westen is een ander agrarisch perceel gelegen dat momenteel nog als akkerland in gebruik is. Ten zuiden zijn woningen gelegen langs de Bouwerij, omringd door bomen. Aan de noordzijde van het plangebied is een uit zowel cultuurhistorisch, landschappelijk als recreatief oogpunt waardevol zandpad gesitueerd. Vroeger fungeerde deze als verbinding tussen de oude heide- en akkergronden en de boerderijen in het dorp. In de huidige situatie wordt het zandpad als recreatieve route van en naar het buitengebied gebruikt.



Vogelvluchtfoto omgeving plangebied. Bron: Cyclomedia Technology, 2023.



2.3 Beschrijving beoogde situatie

Het planvoornemen bestaat de gronden binnen het plangebied in ontwikkeling te nemen ten behoeve van woningbouw. Hiertoe is een stedenbouwkundige studie uitgevoerd. Onderstaande stedenbouwkundige verkaveling vormt het uitgangspunt voor het bestemmingsplan. Binnen het plangebied is naast het wonen ruimte gereserveerd voor openbaar groen, een ontsluitingsweg, waterberging, parkeervoorzieningen en landschappelijke inpassing.



Verkavelingsplan. Bron: Aveco de Bondt, 2023.

Situering en kader

Het plangebied is gelegen op een dekzandrug en daarmee vanuit bodem en water gezien een goede plek om te bouwen. Daarnaast wordt met deze ontwikkeling direct aangesloten op de oostelijk gelegen kern van Galder en de woonbuurt Bollemeer aan de noordzijde waarmee het een logische afronding van de kern vormt.

Het plangebied en haar directe omgeving kent van oudsher een strokenverkaveling. Deze stroken zijn nog steeds herkenbaar middels een aantal overgebleven perceelsgrenzen. Vanwege de ouderdom en herkenbaarheid van de perceelsgrenzen is het van belang om deze (waar mogelijk) in het plan mee te nemen. De westzijde van het plangebied vormt één van deze nog te herkennen perceelsgrenzen en vormt de basis voor de ruimtelijke hoofdopzet van het stedenbouwkundig plan. Het noordelijk gelegen zandpad (en deels bebouwingslint Bouwerij) maakt onderdeel uit van een recreatieve route: het Ommetje St. Jacobskapel en leidt naar een prachtig gebied dat bestaat uit het Galders Moer en de Galderse Beek die door een bosrijke omgeving stroomt. De ruimtelijke kwaliteit



van de Bouwerij draagt bij aan de recreatieve beleving. De brede groenstrook aan de noordkant van het plangebied maakt deel uit van de landschappelijke inpassing van Bollemeer en verbindt twee waardevolle groenstructuren met elkaar.

Zowel het zandpad met de brede groenstrook als de Bouwerij zijn dan ook waardevolle elementen die in het plan ingepast dienen te worden. Het zandpad wordt uit zowel cultuurhistorisch, landschappelijk als recreatief oogpunt waardevol beschouwd. Met onderhavig bestemmingsplan wordt de planologische bescherming van dit zandpad, zoals reeds opgenomen in het vigerende bestemmingsplan, bestendigd.

Ruimtelijke hoofdpzet

Het plangebied biedt ruimte aan 18 woningen (3 vrijstaande woningen, een driekapper en 12 rijwoningen). Qua bebouwingsrichting en ruimtelijke hoofdpzet is de westelijke perceelsgrens leidend geweest. De ontsluiting is evenwijdig aan deze grens gesitueerd en de bebouwingsstroken zijn hier haaks op georiënteerd. Zowel de noordelijke bestaande groenstrook als de Bouwerij worden begeleid door vrijstaande woningen en een driekapper waarmee aangesloten wordt bij de bestaande korrelmaat aldaar. Centraal in het plangebied zijn de rijwoningen aan een groen vormgegeven autovrij hof gesitueerd.

Ten noorden van het groene hof bedraagt de maximale goot- en bouwhoogte respectievelijk 7m en 10m waarmee aangesloten wordt bij de woonbuurt Bollemeer. Ten zuiden van het groene hof bedraagt de maximale goot- en bouwhoogte respectievelijk 4m en 9m waarmee aangesloten wordt bij de woningen aan de Bouwerij en het buitengebied.

Ontsluitingsstructuur

Voor het autoverkeer wordt het plangebied ontsloten vanuit de woonbuurt Bollemeer via de bestaande woonstraat Korenbloem. Hierdoor blijft de smalle Bouwerij intact. Wel is de interne ontsluitingsstructuur via een langzaamverkeersverbinding verbonden met de Bouwerij. Het zandpad wordt als cultuurhistorisch waardevol element ingepast.

Parkeren geschiedt voor de rijwoningen in de vorm van haaksparkeren op de koppen van de bouwblokken zodat het groene centrale hof autovrij ingericht kan worden. De overige woningtypen parkeren op eigen terrein. De parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden uitgevoerd in een open verharding om het groene karakter te versterken.

Groen- en waterstructuur

Naast het behoud van het noordelijk gelegen groene ruimte met zandpad worden ook de bestaande bomen aan de westzijde (historische bosschages) behouden en ingepast. De nieuwe bebouwing wordt daarbij op voldoende afstand van de boomkronen geprojecteerd. De westelijk historische kavelgrens wordt geaccentueerd door een 4 meter brede groenstrook die wordt vormgegeven door een haag en bomen.

Centraal in het plangebied is een autovrije groene ruimte gesitueerd waarop de rijwoningen georiënteerd zijn. Deze ruimte voorziet in de noodzakelijke waterberging in de vorm van een wadi en wordt eveneens voorzien van speelelementen. Aan de zuidzijde (Bouwerij) wordt een groene berm tussen de weg en de voortuin geprojecteerd.

Omzetting perceel 1407

Perceelnummer 1407, ingesloten tussen bovenstaande stedenbouwkundige opzet en de woningen met tuinen gelegen aan de Sint Jacobsstraat, is in de huidige situatie bestemd voor agrarische doeleinden. In de feitelijke situatie is dit perceel echter reeds overwegend in gebruik als tuin. Naar aanleiding van de gevoerde omgevingsdialog (zie ook paragraaf 7.1) wordt met onderhavig bestemmingsplan deze agrarische bestemming omgezet naar een Tuin-bestemming.



Landschappelijke inpassing

Om het initiatief mogelijk te maken, moet daarbij worden voldaan aan de regels van de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant die betrekking hebben op de landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het landschap (3.9 lov). Hiertoe is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Dit landschappelijk inpassingsplan is als bijlage 1 gevoegd bij de regels.

De basisgedachte voor de landschappelijke inpassing is om de karakteristieke perceelrandbegroeiing terug te brengen, een bijdrage te leveren aan de biodiversiteit en historisch waardevolle structuren te versterken met de aanplant van inheemse streekeigen beplanting. Door het plangebied landschappelijk in te passen wordt een robuuste overgang tussen het dorp Galder en het buitengebied gecreëerd, dat past binnen de karakteristieken van het zandlandschap. Daarnaast zal door het toepassen van verschillende streekeigen soorten en landschapselementen de biodiversiteit versterkt worden en ontstaat een natuurlijk en afwisselend beeld. Een nadere toelichting op de landschappelijke inpassing is opgenomen in bijlage 1 bij onderhavige toelichting. In paragraaf 3.3.3 wordt verder ingegaan op de kwaliteitsverbetering van het landschap, als vereist op basis van de provinciale Interim omgevingsverordening.

2.4 Verkeer & parkeren

Verkeer

Teneinde de verkeersgeneratie te bepalen die gepaard gaat met de nieuwbouw, dienen de kengetallen uit de ASVV van het CROW te worden geraadpleegd. Het plangebied wordt in de 'Nota Parkeernormen Alphen-Chaam 2019' getypeerd als gebiedstype 'overig'. De kencijfers van het CROW maken onderscheid naar stedelijkheidsgraad. Deze is voor de gemeente Alphen-Chaam gelijk aan een stedelijkheidsgraad 'niet stedelijk' (conform CBS 2023). Onderstaande tabel duidt de maximale ('worst case') verkeersgeneratie die geldt op basis van de stedenbouwkundige verkaveling:

Functie	Max vpe	Aantal woningen	Totaal max vpe
Koop, vrijstaand	8,6 per woning	3	25,8
Koop, tussen/hoek	7,8 per woning	15	117,0
Totaal			142,8

Het planvoornemen genereert op basis van het verkavelingsplan een maximum aantal voertuigbewegingen per etmaal (vpe) van 143. Vanaf de nieuwe ontsluitingsweg in het plangebied, primair bestemd voor aanwonenden, wordt direct aangesloten op de Korenbloem. De twee zuidelijke vrijstaande woningen ontsluiten direct op de Bouwerij. Ten aanzien van de ontsluiting van het plangebied is, gelet op de omrijafstand van het meeste verkeer (richting Breda) en de schoolomgeving bij de kruising Sint Jacobstraat-Korenbloem, afgewogen om de hoofdontsluiting op de Korenbloem te laten plaatsvinden. Hierbij is om lichthinder ter plaatse van Korenbloem 15/17 te beperken in het stedenbouwkundig plan in overleg met belanghebbenden een alternatieve ontsluiting op het plangebied bepaald, waarbij het inschijnen van koplampen tot een minimum kan worden beperkt. Omdat hierbij een rechtstand ontstaat vanaf de Korenbloem, dienen bij nadere planuitwerking snelheidsremmende maatregelen te worden opgenomen. Aangenomen kan worden dat een erfontsluitingsweg minimaal 3.000 verkeersbewegingen per etmaal kan verwerken. Ten behoeve van het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai (zie paragraaf 4.7 en bijlage 9) zijn de verkeersgegevens (intensiteiten en verdelingen) voor de betrokken wegen verkregen via de Brabantsbrede Modelaanpak (BBMA). Uit deze verkeersgegevens volgt dat een beperkte toename aan verkeersbewegingen per etmaal vanwege onderhavig planvoornemen (maximaal 143 vpe) ten opzichte van de huidige intensiteiten geen probleem vormt ten aanzien van afwikkeling van verkeersstromen. Het aspect verkeer vormt daarmee geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.



Parkeren

Met de inwerkingtreding van de “Reparatiewet BZK” op 29 november 2014 is het verplicht om het parkeren te reguleren middels de bestemmingsregeling. In de bestemmingsregeling kan worden opgenomen dat bij aanvraag om omgevingsvergunning (voor het bouwen en / of afwijken) dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de van toepassing zijnde parkeernormen. In het kader van ‘een goede ruimtelijke ordening’ dient echter al bij vaststelling van een bestemmingsplan inzichtelijk te worden gemaakt dat redelijkerwijs in de aldus benodigde parkeerplaatsen feitelijk duurzaam kan worden voorzien (ECLI:NL:RVS:2017:1036, r.o. 5.3). Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door het geldende parkeerbeleid.

De gemeente Alphen-Chaam heeft op 14 maart 2019 de ‘Nota Parkeernormen Alphen-Chaam 2019’ vastgesteld. Blijkens de gebiedsindeling zoals opgenomen in de nota ligt onderhavig plangebied in een gebied aangeduid als ‘overig’. Voor woningen in dit gebied met een oppervlakte kleiner en groter dan 90 m² formuleert de nota een parkeereis van resp. 1,8 en 2,0 parkeerplaatsen per woning. Het aandeel bezoekers van 0,3 per woning is hierin al opgenomen.

Woning	Centrum	Overig	Aandeel bezoekers	Aandeel oplaadpunten
Oppervlakte > 90 m ²	1,8	2,0	0,3 pp per woning	0,8 - 1,7 % per woning
Oppervlakte < 90 m ²	1,6	1,8		0,3 - 0,5 % per woning
Kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten)	0,5	0,7	0,2 pp per kamer	0,07 - 0,2 % per kamer
Aanleunwoning, serviceflat	0,6	0,8	0,3 pp per woning	0,07 - 0,2 % per woning

Parkeernormen woningen. Bron: Nota Parkeernormen Alphen-Chaam, 2019.

Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Berekend aantal	Opmerking
Enkele oprit zonder garage	1	1,0	Oprit minimaal 5,0 meter diep
Lange oprit zonder garage of carport	2	1,5	Oprit minimaal 10,0 meter diep
Dubbele oprit zonder garage	2	1,7	Oprit minimaal 5,0 meter diep en 5,0 meter breed
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0,6	
Garagebox (niet bij woning)	1	0,6	
Garage met enkele oprit	2	1,5	Oprit minimaal 5,0 meter diep
Garage met lange oprit	3	1,7	Oprit minimaal 10,0 meter diep
Garage met dubbele oprit	3	2,0	Oprit minimaal 5,0 meter diep en 5,0 meter breed
Parkeerplaats in parkeergarage	1	1,0	
Parkeerplaats op parkeerterrein	1	1,0	

Omrekenwaardes parkeervoorzieningen op eigen terrein. Bron: Nota Parkeernormen Alphen-Chaam, 2019.



Alle 18 beoogde woningen binnen het plangebied vallen in de categorie $>90\text{m}^2$, zodat daarvoor een norm van 2,0 parkeerplaatsen per woning geldt. Uit de parkeerberekening volgt derhalve een parkeerbehoefte van 36 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen dienen te worden voorzien binnen het plangebied. Het stedenbouwkundig plan toont aan dat voldoende parkeergelegenheid kan worden gerealiseerd. In de openbare ruimte worden 27 parkeerplaatsen aangelegd. Op eigen terrein is ruimte voor een theoretisch aantal van $(5 \times 3 =)$ 15 parkeerplaatsen (5 garages met dubbele/lange oprit). Dit theoretisch aantal van 15 parkeerplaatsen betekent op basis van de omrekenwaardentabel een berekend aantal parkeerplaatsen van $(4 \times 2,0 + 1 \times 1,7 =)$ 9,7 parkeerplaatsen. Het stedenbouwkundig plan gaat immers uit van 4 garages met dubbele oprit en een woning heeft een garage met lange oprit. Derhalve wordt geconcludeerd dat met $(27 + 9,7 =)$ 36,7 parkeerplaatsen voorzien kan worden in de gestelde parkeerbehoefte.

Om juridisch te borgen dat voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen overeenkomstig de parkeernota wordt in de regels van het bestemmingsplan een dynamische parkeerregeling opgenomen. Ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' zal concreet inzichtelijk moeten worden gemaakt waar de parkeerplaatsen worden gerealiseerd en wat de concrete parkeereis bedraagt. Het gemeentelijke parkeerbeleid vormt hiervoor een rechtstreeks toetsingskader.



3 Beleidskader

3.1 Inleiding

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk zijn de voor dit bestemmingsplan relevante structuurvisies en verordeningen per overheidslaag weergegeven en wordt getoetst of onderhavige ontwikkeling passend is binnen het geldende beleid.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI), 2020

Toetsingskader

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. De Nationale Omgevingsvisie vervangt integraal de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Tegelijkertijd met het vervallen van de SVIR vervalt ook het Nationaal Milieubeleidsplan.

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee wordt ingespeeld op de grote uitdagingen in de komende jaren. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgave. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want de ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Beoordeling

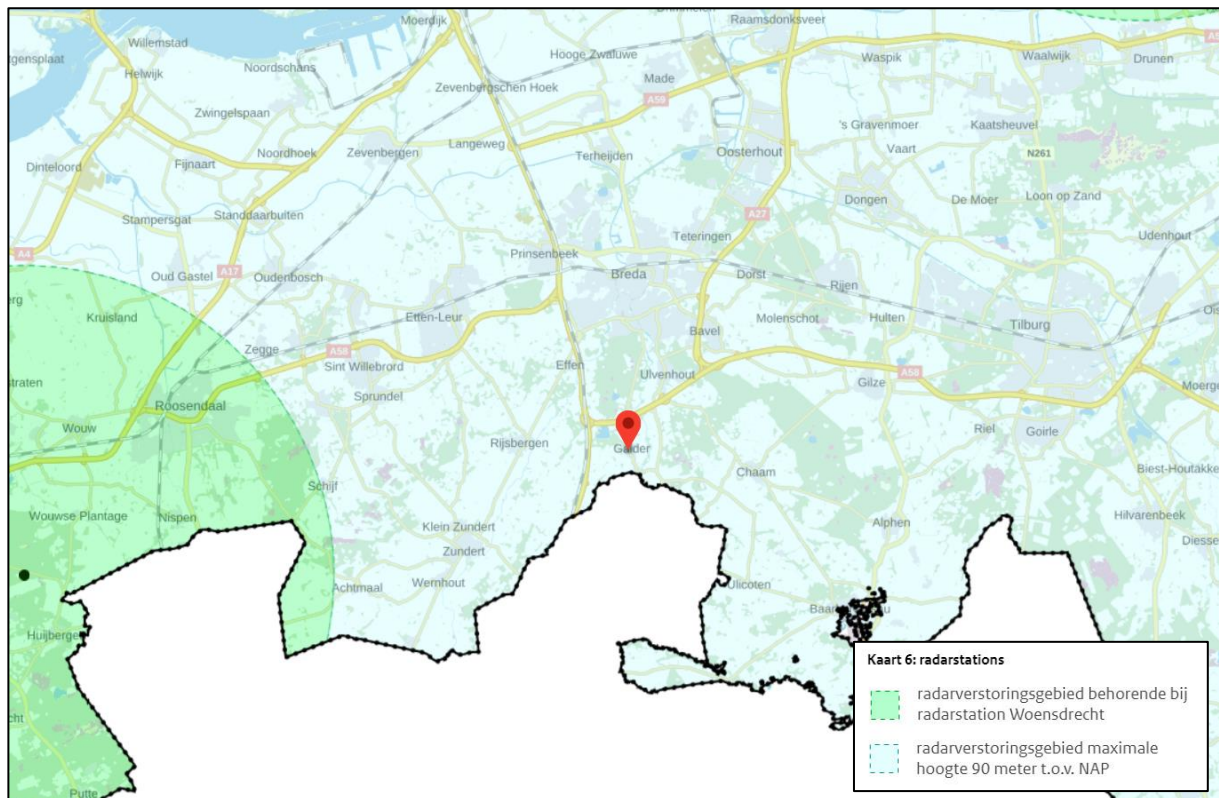
De NOVI dient op regionaal niveau uitgewerkt te worden zodat een gebiedsgerichte aanpak en maatwerk mogelijk zijn. Deze uitwerking heeft nog niet plaatsgevonden en is bovendien op een schaalniveau die het onderhavig plangebied overstijgt.

Conclusie

Het planvoornemen is passend binnen de Nationale Omgevingsvisie.

3.2.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2012 Toetsingskader

Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).



Ligging van het plangebied (aangeduid met rode marker) binnen het radarverstoringsgebied van radarstation Herwijnen en Woensdrecht. Bron: Ruimtelijkeplannen.nl, 2023.

Beoordeling

Volgens de kaarten behorende bij het Rarro is het plangebied gelegen binnen het radarverstoringsgebied van de radarstations op de locaties Herwijnen en Woensdrecht. In een gebied rondom deze radarstations moet rekening worden gehouden met de functionele bruikbaarheid daarvan. Rondom het radarstation mogen geen bestemmingen opgenomen worden die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. In het radarverstoringsgebied van Herwijnen is de maximale hoogte van windturbines gesteld op 90 meter ten opzichte van NAP. In het onderhavige plan worden geen windturbines mogelijk gemaakt en ook geen nieuwe bebouwing boven de ter plaatse geldende maximale hoogtemaat. Vanuit het radarstation Woensdrecht gelden eveneens geen belemmeringen nu de maximale bouwhoogte 113 meter bedraagt voor alle bouwwerken. Deze bouwhoogte wordt niet bereikt met onderhavig planvoornemen. Het initiatief heeft daarmee geen gevolgen voor deze radarstations.



Voor het overige zijn er ten aanzien van het onderhavige plangebied geen regels uit het Barro en het Rarro van toepassing, aangezien er bij de onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen of nationaal aangewezen gebieden zijn gemoeid.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkelingen passend zijn binnen de regels zoals gesteld in het Barro en de Rarro.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro)

Toetsingskader

Op 1 oktober 2012 is art. 3.1.6, lid 2 toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit artikel bevat de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Met de toevoeging van dit artikel in het Bro is beoogd vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening ongewenste leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren (ECLI:NL:RVS:2017:353, r.o. 18.5). Op 1 juli 2017 is een wijziging van art. 3.1.6, lid 2 Bro in werking getreden. Het Bro regelt thans dat 'de verantwoording van een juridisch verbindend ruimtelijk besluit van een decentrale overheid dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Tevens is geregeld dat indien het ruimtelijk besluit die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, de verantwoording een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien'. De definiëring van enkele van de in het artikel genoemde begrippen in art. 1.1.1 Bro laat onverlet dat de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als een 'open norm' is te kwalificeren. Dit houdt in dat de norm inhoudelijk open is en onder verschillende omstandigheden nader ingevuld moet worden.

Sinds de inwerkingtreding van het artikel heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) in haar jurisprudentie de norm veelvuldig ingevuld en daardoor verder begrensd. Op 28 juni 2017 heeft de ABRvS een zogenoemde 'overzichtsuitspraak' gedaan (ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 2 t/m 12.8), waarin de dan geldende en op basis van de voornoemde wijziging te behouden jurisprudentielijnen nader uiteen worden gezet. Op basis van deze jurisprudentielijnen kan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' concreet worden toegepast.

Beoordeling

Toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' houdt een antwoord op de volgende rechtsvragen in. Indien een rechtsvraag positief kan worden beantwoord, dient de 'ladder' verder te worden doorlopen. Indien een rechtsvraag negatief wordt beantwoord, dan is de 'ladder' niet (verder) van toepassing dan wel kan niet aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden voldaan.

1. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?
2. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
3. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?
4. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?
5. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

1. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat wanneer een ruimtelijk besluit voorziet in méér dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie zijn aan te merken, deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt. Ten aanzien van andere vormen van gebruik van gronden dan ten behoeve van het wonen geldt dat indien het ruimtelijk besluit voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m² of in een gebouw met een bruto-oppervlakte groter dan 500 m², deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt.



Onderhavig ruimtelijk besluit voorziet in de realisatie van maximaal 18 woningen op één woningbouwlocatie. Gelet op de omvang betreft dit een stedelijke ontwikkeling. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' moet verder worden doorlopen.

2. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat van een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling kan worden gesproken als uit een onderling samenhangende beoordeling van het ruimtelijke besluit, in vergelijking met het voorgaande planologische regime, blijkt dat sprake is van een functiewijziging en dat sprake is van een groter planologisch beslag op de ruimte.

Het plangebied is momenteel overwegend voorzien van een agrarische bestemming. Gronden met deze bestemming zijn met name bedoeld voor agrarisch grondgebruik. Burgerbewoning is hier niet toegestaan. Het onderhavige ruimtelijk besluit maakt ter plaatse van het plangebied de realisatie van maximaal 18 woningen mogelijk. Gelet hierop is sprake van een functiewijziging en vindt tevens een vergroting van het planologisch beslag op de ruimte plaats. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' moet verder worden doorlopen.

3. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat, indien sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling in het ruimtelijk besluit dient te worden beschreven. Het kan hierbij zowel gaan om een kwantitatieve behoefte als een kwalitatieve behoefte. De beschrijving van de behoefte dient te worden gebaseerd op voldoende actuele, concrete en zo mogelijk cijfermatige gegevens. Het is niet in strijd met art. 3.1.6, lid 2 Bro als voor de onderbouwing van de behoefte in het ruimtelijk besluit wordt verwezen naar een of meer onderzoeksrapporten of beleidsdocumenten. Uit jurisprudentie blijkt dat de actuele behoefte aan woningen kan worden onderbouwd met gebruikmaking van regionale woningbouwafspraken (o.m. 25 oktober 2017, ECLI:NL:RVS:2017:2908, r.o. 10.2).

De minimale netto opgave van woningbouw die in de regionale Woondeal voor de gemeente Alphen-Chaam is afgesproken, bedraagt 195 woningen tussen 2022 en 2026. In de gemeente Alphen-Chaam zijn de ontwikkelingen van Den Brabander (Chaam, ca. 44 woningen, opgeleverd) en De Ligt IV (circa 120 woningen, in ontwikkeling) de grootste woningbouwontwikkelingen. De ontwikkeling van Bollemeer II is regionaal afgestemd en akkoord.

4. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?

Uit de wetstekst en de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat indien de 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' buiten 'bestaand stedelijk gebied' is gelegen, de verantwoording in het ruimtelijke besluit een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Ex artikel 1.1.1 van het Bro wordt onder 'bestaand stedelijk gebied' verstaan: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Bij de beantwoording van de vraag of een plangebied als een bestaand stedelijk gebied in de zin van art. 1.1.1 Bro kan worden aangemerkt dient te worden beoordeeld of het voorgaande bestemmingsplan binnen het gebied reeds een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca mogelijk maakt, of het gebied op grond van het voorgaande plan kan worden beschouwd als bij een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Daaraan doet niet af dat de bebouwing waarin het voorgaande plan voorzag ten tijde van de vaststelling van het nieuwe plan nog niet was gerealiseerd.



Het voorgaande bestemmingsplan maakt geen stedenbouwkundig samenstel van bebouwing mogelijk, maar enkel agrarische bedrijfsvoering. Gelet daarop is het onderhavige plangebied gelegen buiten het 'bestaand stedelijk gebied' van Galder.

5. Is het mogelijk de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

De gemeente Alphen-Chaam heeft alle potentiële woningbouwlocaties binnen bestaand stedelijk gebied van Galder in beschouwing genomen om woningbouwontwikkeling met de schaal van onderhavig planvoornemen te kunnen realiseren. Hieruit is gebleken dat binnen het bestaand stedelijk gebied van Galder – gelet op de omvang van de kern en de schaal van onderhavige ontwikkeling – feitelijk geen geschikte locaties aanwezig zijn die plaats kunnen bieden aan dit plan. Gelet op het ontbreken van inbreidingslocaties kan het aantal woningen van onderhavig planvoornemen in Galder enkel worden uitgebreid buiten bestaand stedelijk gebied. Realisatie van de woningen door inbreiding binnen de gemeentegrenzen van Alphen-Chaam, maar buiten de kern Galder zelf, ligt niet voor de hand. Door middel van onderhavig initiatief wordt immers in de kwantitatieve behoefte naar woningen binnen de kern Galder voorzien. De ontwikkeling is gelegen binnen het werkingsgebied 'Verstedelijking Afweegbaar'. Dit zijn gebieden die buiten het bestaand stedelijk gebied als eerst in aanmerking komen voor stedelijke ontwikkelingen. Met het planvoornemen wordt daarmee aldus wel voorzien in woningbouw op een prioritaire locatie.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ruimtelijke ontwikkeling is aan te merken als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. De 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' voorziet in een behoefte en is niet realiseerbaar binnen 'bestaand stedelijk gebied'. Daarmee past het initiatief binnen de kaders van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant, Visie op de leefomgeving', 2018

Toetsingskader

De Omgevingsvisie Noord-Brabant 'De Kwaliteit van Brabant, Visie op de Brabantse leefomgeving', is vastgesteld door Provinciale Staten op 14 december 2018. Aan de hand van de Omgevingsvisie geven Provinciale Staten aan wat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren zijn. De Omgevingsvisie geldt als opvolger van de strategische elementen van eerdere provinciale plannen, zoals de structuurvisie, het verkeers- en vervoersplan, het milieu- en waterplan en de natuurvisie. Voor wat betreft sectorale beleidsdoelen blijven de huidige plannen, waaronder de SVRO, vooralsnog gelden.

In de aankomende Omgevingswet staan de waarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdpogingen: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de Omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn, te weten wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn. Ook is een concreet tussendoel geformuleerd voor het jaar 2030, om zo te kijken wat in dat jaar minimaal bereikt moet zijn om het lange termijn doel te kunnen halen. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Beoordeling

Met de Omgevingsvisie Noord-Brabant kiest de provincie ervoor om haar rol te veranderen. Waar zij eerst concreet richting en sturing gaf aan de hand van min of meer concrete regels en uitgangspunten gaat het nu meer om het beoordelen van initiatieven in ruimer verband en gericht op het behalen van doelen voor de leefomgeving waarbij een belangrijke rol voor de gemeente is weggelegd. Volgens de methodiek van diep-rond-breed uit de



Brabantse omgevingsvisie wordt gekeken naar de effecten van een ontwikkeling op omliggende waarden en functies en hoe de ontwikkeling kan bijdragen aan de ontwikkeling van omgevingskwaliteit. De intensiteit van 'diep, rond en breed kijken' verschilt per geval. Het is een hulpmiddel om aan de voorkant alle belangen te betrekken. Bij toepassing van deze methode moet worden geconcludeerd dat in onderhavige situatie geen tot nauwelijks sprake is van significante effecten op het milieu. Dit blijkt ook uit de toetsing aan de relevante milieuaspecten in hoofdstuk 4. Uit de toetsing in navolgende paragraaf aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies blijkt dat invulling gegeven wordt aan een goede omgevingskwaliteit. De ontwikkeling is daarmee vanuit het diep kijken naar zichtbare effecten én minder zichtbare lagen passend binnen het provinciale beleid.

Het voorliggend initiatief betreft de planologische functiewijziging ten behoeve van het wonen en de realisatie van maximaal 18 woningen aan de rand van de kern Galder. Het woningbouwplan draagt bij aan het behalen van de doelstellingen uit de Woondeal Stedelijke regio Breda-Tilburg om in de gemeente Alphen-Chaam in de periode 2022 t/m 2026 een netto minimale opgave van 195 woningen te realiseren. De woningen worden bovendien volgens de laatste duurzaamheidsvereisten en gasloos gerealiseerd, waardoor de woningen ook een bijdrage leveren aan de energietransitie. Door middel van landschappelijke inpassing wordt de kwaliteit van het landschap ter plaatse verbeterd en worden bestaande kwaliteiten versterkt.

De uitbreiding vindt buiten de contouren van het bestaand stedelijk gebied plaats. Voor de provincie Noord-Brabant ligt de voorkeur voor herbestemmings- en transformatieopgaven. Uitbreiding van het bestaande stedelijk gebied in steden en dorpen is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. Gelet op de concrete woningbehoefte, de gemaakte afspraken in de regionale woondeal en gelet op het ontbreken van inbreidingslocaties, kan het aantal woningen in Galder enkel worden uitgebreid buiten bestaand stedelijk gebied. Onderhavige locatie is bovendien binnen het werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar' als meest geschikt aangemerkt voor de voorziene woningbouwontwikkeling. Het initiatief is daarbij relatief kleinschalig van aard en heeft geen nadelige invloed op de kernwaarden die zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Noord-Brabant. Het planvoornemen is daarmee passend binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie en de ontwikkeling wordt aldus conform de methodiek van diep-rond-breed als passend in haar omgeving beschouwd. Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingsverordening wordt het initiatief daarmee als verenigbaar met het provinciale ruimtelijke beleid geacht. De Omgevingsvisie heeft doorwerking in de regels van de Interim omgevingsverordening. Hierop wordt in navolgende paragraaf ingegaan.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is passend binnen de Omgevingsvisie van de provincie Noord-Brabant.

3.3.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Toetsingskader

In de Omgevingsvisie zijn de strategische doelen van het provinciale beleid voor de langere termijn aangegeven. Het beleid en de daartoe te treffen maatregelen zijn uitgewerkt in programma's en waarden worden beschermd via de omgevingsverordening. Per 25 oktober 2019 is de nieuwe Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (Iov) vastgesteld. Provincies zijn verplicht om een omgevingsverordening te hebben voordat de Omgevingswet ingaat. Met een Interim omgevingsverordening zet de provincie Noord-Brabant een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening.

De Interim omgevingsverordening bevat geen nieuwe regels, maar voegt bestaande regels uit zes bestaande verordeningen samen, waaronder de Verordening Noord-Brabant. Met de Interim omgevingsverordening zet de provincie een eerste stap om de regels beter te laten aansluiten bij de werkwijze van de Brabantse Omgevingsvisie en de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening zorgt ervoor dat de provincie en partijen waar ze mee



samenwerkt ervaring kunnen opdoen met die nieuwe werkwijze, waarbij er meer ruimte is om goede initiatieven van inwoners, ondernemers en andere overheden te ondersteunen en maatwerk toe te passen.

Beoordeling

Onderhavig plangebied is op de kaart 'Rechtstreeks werkende regels: landbouw' van de Interim omgevingsverordening voorzien van de zone 'Landelijk gebied'. De kaart 'Instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied' geeft naast de zone 'Landelijk gebied' tevens de aanduiding 'Gemengd landelijk gebied'. Samen met de Groenblauwe mantel vormt het Gemengd landelijk gebied een subzone binnen het landelijk gebied. Op basis van de kaart 'Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed' is het plangebied gelegen binnen het werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar'. Voor het overige zijn voor onderhavige gronden op de kaarten van de Interim omgevingsverordening geen relevante aanduidingen opgenomen.



Uitsnede kaartbeeld 'Instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied' met rood omkaderd het plangebied.
Bron: Ruimtelijkeplannen.nl, 2023.

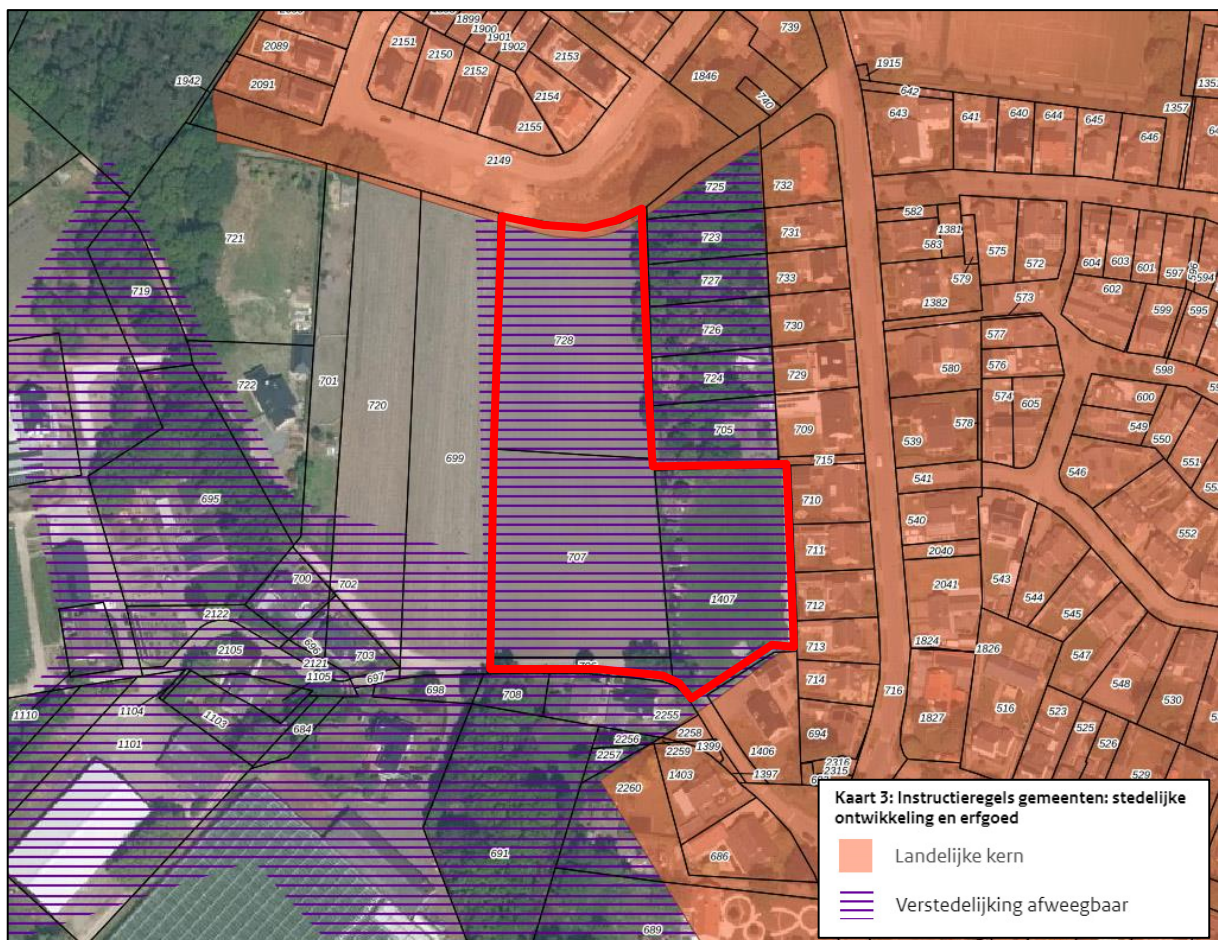
Ten aanzien van onderhavig initiatief zijn er derhalve meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de Interim omgevingsverordening. Er moet ten eerste getoetst worden aan de geldende regels voor de opgenomen werkingsgebieden. Daarnaast dient voldaan te worden aan de algemene regels voor de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving (artikel 3.5 t/m 3.8 Iov). Tot



slot dient vanwege de ligging van het plangebied buiten het bestaand stedelijk gebied getoetst te worden aan artikel 3.9 (Kwaliteitsverbetering landschap).

Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied

Een bestemmingsplan dat is gelegen in het landelijk gebied bepaalt dat alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen zijn toegestaan. Het onderhavige ruimtelijke besluit maakt reguliere woningbouw mogelijk. Binnen het (gemengd) landelijk gebied (en de Groenblauwe mantel) is dit, onder voorwaarden, enkel mogelijk voor zover deze stedelijke ontwikkeling is geprojecteerd binnen het werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar' (art. 3.43 lov). Hier wordt navolgend aan getoetst.



Uitsnede kaartbeeld 'Instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied' met rood omkaderd het plangebied.

Bron: Ruimtelijkeplannen.nl, 2023.

Artikel 3.43 Afwijkende regels verstedelijking afweegbaar Toetsingskader

Het plangebied is gelegen binnen de structuur 'Landelijk Gebied'. Daar overheen is het werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar' opgenomen. Binnen het 'Landelijk Gebied' zijn in beginsel geen duurzame stedelijke ontwikkelingen toegestaan. Ter plaatse van het werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar' kan echter wel voorzien worden in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- binnen Stedelijk Gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;



- b. transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;
- c. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- d. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk Gebied.

Beoordeling

Allereerst dient beoordeeld te worden of met het voorgenomen initiatief voorzien wordt in een duurzame stedelijke ontwikkeling. Met een stedelijke ontwikkeling wordt op grond van de lov nieuw ruimtebeslag dan wel uitbreiding of wijziging van een bestaand ruimtebeslag ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies bedoeld. De gronden die onderdeel uitmaken van onderhavig plangebied kennen in de huidige situatie overwegend een agrarisch gebruik. In de toekomstige situatie ontstaat binnen het plangebied een nieuwe woningbouwlocatie. Gelet op de omvang van het plangebied en het aantal te realiseren woningen, is sprake van een samenhangende structuur van stedelijke functies, derhalve een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Interim omgevingsverordening. Daarnaast dient bepaald te worden of met de voorgenomen ontwikkeling sprake is van een 'duurzame' stedelijke ontwikkeling.

Gebaseerd op de Brabantse Omgevingsvisie wordt aandacht gevraagd voor de opgaven vanuit een veilige, gezonde leefomgeving, energietransitie, klimaatadaptatie en een concurrerende, duurzame economie. Ten aanzien daarvan geldt onder andere dat de woningen niet worden aangesloten op een gasaansluiting en dat deze gebouwd worden conform de normen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Voor warmteopwekking zijn de woningen daarmee afhankelijk van duurzame systemen zoals warmtepompen of zonnepanelen. Zoals blijkt uit paragraaf 4.3 is de ontwikkeling hydrologisch neutraal te ontwikkelen. Ten aanzien van hemelwater wordt daarbij voorzien in een groengebied alwaar berging van water mogelijk is. Daarmee draagt dit groengebied ook bij aan het voorkomen van hittestress. Zoals ook uiteengezet in paragraaf 3.2.3 is de ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied te realiseren. Om die reden wordt de ontwikkeling voorzien in het werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar'. Voor deze gebieden geldt dat hiervoor eerder is bepaald dat deze als eerste kunnen worden aangewend om te voorzien in nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Zorgvuldig ruimtegebruik wordt daarmee bevorderd. Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling. Daarom kan nader getoetst worden aan de voorwaarden van artikel 3.43 vanwege de ligging van het plangebied binnen het werkingsgebied 'Verstedelijking Afweegbaar'.

Ad a. Binnen het 'bestaand stedelijk gebied' van Galder is – gelet op de omvang van de kern en de schaal van onderhavige ontwikkeling – feitelijk geen ruimte aanwezig om de voorziene ontwikkeling te realiseren. Realisatie van de woningen door inbreiding binnen de gemeentegrenzen van Alphen-Chaam, maar buiten de kern Galder zelf, ligt niet voor de hand. Door middel van onderhavig initiatief wordt immers in de kwantitatieve behoefte naar woningen binnen de kern Galder voorzien, zoals ook uiteengezet in paragraaf 3.2.3. De ontwikkeling is gelegen binnen het werkingsgebied 'Verstedelijking Afweegbaar'. Dit zijn gebieden die buiten het bestaand stedelijk gebied als eerst in aanmerking komen voor stedelijke ontwikkelingen. Met het planvoornemen wordt daarmee aldus wel voorzien in woningbouw op een prioritaire locatie.

Ad b. Transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed in Galder is ontoereikend om in de totale behoefte aan woningen te voorzien.

Ad c. Het initiatief is passend binnen de regionale woningbouwafspraken, zoals afgestemd in de Woondeal Stedelijke regio Breda-Tilburg.



Ad d. De ontwikkeling van het woongebied vindt plaats aansluitend aan het bestaande stedelijke gebied van Galder. Bij de stedenbouwkundige opzet van onderhavig planvoornemen is bij de beoogde inrichting en verkaveling rekening gehouden met de bestaande structuren in de directe omgeving. Daarnaast wordt binnen het plangebied voorzien in een landschappelijke inpassing gebaseerd op bestaande omgevingskwaliteiten en structuren in het gebied. Bovendien wordt door het gebruik en de instandhouding van streekeigen soorten de identiteit van het gebied versterkt. Hiermee vindt een duurzame afronding van het Stedelijk Gebied plaats.

Conclusie

Er wordt voldaan aan de voorwaarden zoals genoemd onder artikel 3.43.

Artikel 3.5, 3.6, 3.7 en 3.8: Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Toetsingskader

De provincie Noord-Brabant wil niet slechts sectoraal of eendimensionaal kijken. Ze wil zowel zichtbare als minder zichtbare effecten van ons handelen meenemen. De provincie wil dat een ontwikkeling bijdraagt aan 'people, planet en profit'. Daarom wil de provincie bij realisatie van een goede omgevingskwaliteit diep, rond en breed kijken:

- Diep (de gelaagdheid): kijk niet alleen naar zichtbare effecten, maar ook naar minder zichtbare lagen, zoals wat onder de grond zit en de wisselwerking tussen de lagen. Het is een samenhangend systeem waarin het maken van slimme combinaties de oplossing biedt. De sociale en technologische innovaties gaan zo snel dat de tijd een belangrijke factor is om een strategie te bepalen. Iets wat nu niet slim is om te doen, kan dat in de toekomst wel zijn. De gelaagdheid komt terug in artikel 3.7 van de Interim omgevingsverordening;
- Rond: kijk niet sectoraal en stel de vraag hoe de ontwikkeling zó kan worden vormgegeven dat deze bijdraagt aan de balans tussen People, Planet en Profit. Rond kijken komt terug in artikel 3.8 van de Interim omgevingsverordening (meerwaardecreatie);
- Breed: ga voor grote betrokkenheid en brede participatie van belanghebbende partijen zoals organisaties, Brabanders en bedrijven met visies, meningen, wensen, ideeën en belangen. De verordening heeft geen toetsingsartikel opgenomen voor de brede manier van kijken. Participatie en samenwerking zijn in de Brabantse praktijk namelijk een vanzelfsprekendheid. Afwegingen worden met de juiste betrokkenen en omwonenden van een initiatief of in een gebied samen gemaakt; op een sociaal inclusieve manier dus. Hierdoor kunnen slimme combinaties gelegd worden en komt de gebiedskennis en betrokkenheid vanuit de omgeving goed tot haar recht. Deze omgeving omvat niet alleen de direct omwonenden, maar ook inbreng van kennisinstellingen en initiatiefnemers van elders die hun ervaringen delen.

Deze manier van denken sluit aan bij de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2 lov). In artikel 3.5 is opgenomen dat een bestemmingsplan bij de evenwichtige toedeling van functies invulling geeft aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik (3.6);
- b. de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering (3.7);
- c. meerwaardecreatie (3.8);
- d. participatie van belanghebbende partijen (breed kijken).

Artikel 3.6 - Zorgvuldig ruimtegebruik

1. Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

- a. de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:
 - nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;



- er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;
 - b. bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
 - c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.
2. Onder bestaand ruimtebeslag voor bebouwing wordt verstaan bestaand stedelijk gebied of een bestaand bouwperceel.

Artikel 3.7 - Toepassing van de lagenbenadering (diep kijken)

1. De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd.
2. De lagenbenadering omvat de effecten op:
 - a. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
 - b. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
 - c. de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.
3. Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Artikel 3.8 – Meerwaardecreatie (rond kijken)

1. Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:
 - a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
 - b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.
2. De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Beoordeling

Artikel 3.6 - Zorgvuldig ruimtegebruik

- a. De toedeling van functies dient in beginsel plaats te vinden binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. Dit betreft het bestaand stedelijk gebied of een bestaand bouwperceel. Van beide is geen sprake. De geplande nieuwvestiging is echter mogelijk op grond van bepalingen uit de Interim omgevingsverordening, namelijk art. 3.43 lov;
- b. Bij een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is in paragraaf 3.2.3 getoetst;
- c. Gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel. De begrenzing van de beoogde bouwvlakken voor de woningen is zodanig afgestemd dat hieraan toepassing wordt gegeven.



Artikel 3.7 - Toepassing van de lagenbenadering (diep kijken)

- a. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de ondergrond. In hoofdstuk 4 van onderhavige toelichting wordt ingegaan op deze effecten. Aangetoond wordt dat er geen onaanvaardbare effecten te verwachten zijn;
- b. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de netwerklaag. Voor onderhavig initiatief heeft uitsluitend binnen het plangebied nieuwe infrastructuur te worden aangelegd. Voor het overige heeft het planvoornemen geen effect op een natuurnetwerk, het energienetwerk en waterwegen. De afwikkeling van het verkeer is beschreven in hoofdstuk 2;
- c. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de bovenste laag. De effecten op het milieu zijn beschreven in hoofdstuk 4. Aangetoond wordt dat er geen onaanvaardbare effecten te verwachten zijn op de bovenste laag.

Artikel 3.8 – Meerwaardecreatie (rond kijken)

Er dient rekening te worden gehouden met meerwaardecreatie. Hiervoor geldt dat met onderhavig initiatief door middel van landschappelijke inpassing invulling wordt gegeven aan kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze wordt navolgend besproken. Hiermee krijgt de locatie een extra kwaliteitsimpuls, hetgeen kan worden aangemerkt als meerwaardecreatie. Bovendien wordt met onderhavig initiatief op meerdere manieren invulling gegeven aan een evenwichtige kwaliteitsverbetering in het kader van people, planet en profit:

- bijdragen aan woningbouwtekorten (people);
- in hoofdstuk 4 wordt aangetoond dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gerealiseerd kan worden (planet);
- de grondwaarde neemt toe ter plaatse van de nieuwe woonbestemmingen (profit);
- met een duurzaam en passend bouwontwerp wordt een positieve bijdrage geleverd op dit aspect (planet).

Participatie van belanghebbende partijen (breed kijken)

Gedurende het bestemmingsplantraject heeft een dialoog plaatsgevonden met de vaste vooroverlegpartners en omwonenden en belanghebbenden bij het planvoornemen. Er zijn in deze periode diverse visies, meningen, wensen, ideeën en belangen afgewogen. Het optimale resultaat hiervan zal neerdalen in het vastgestelde bestemmingsplan. In hoofdstuk 7 wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan nader toegelicht, waaronder het verslag van de omgevingsdialoog en de resultaten van het vooroverleg.

Conclusie

Er wordt invulling gegeven aan een goede omgevingskwaliteit.

Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Toetsingskader

Artikel 3.9 lov schrijft voor dat een bestemmingsplan moet aangeven hoe een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied bijdraagt aan de verbetering van het de kwaliteit van het landschap. De toelichting dient dan ook een verantwoording te bevatten van de wijze waarop de kwaliteitsverbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd. Deze kwaliteitsverbetering dient binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied te passen. Dit kan bijvoorbeeld verzekerd worden middels landschappelijke inpassing, het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen of het slopen van bebouwing.

Beoordeling

De gemeente Alphen-Chaam is aangesloten bij het Regionaal Ruimtelijk Overleg West-Brabant. Afspraken over kwaliteitsverbetering zijn gemaakt in het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant. De regio heeft in het afsprakenkader drie categorieën onderscheiden:



- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist;
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen met weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden. De kwaliteitsverbetering vindt plaats in de vorm van landschappelijke inpassingsmaatregelen. Deze categorie is niet limitatief;
- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen welke niet tot categorie 1 of 2 behoren. De kwaliteitsverbetering wordt berekend op basis van de bestemmingswinst.

Op basis van het Afsprakenkader betreft onderhavig planvoornemen een 'categorie 3' ontwikkeling. Voorzien dient te worden in een goede landschappelijke inpassing en een investering van een percentage van de bestemmingswinst. Daartoe is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, opgenomen in de bijlagen bij de regels. De basisgedachte voor de landschappelijke inpassing is om de karakteristieke perceelrandbegroeiing terug te brengen, een bijdrage te leveren aan de biodiversiteit en historisch waardevolle structuren te versterken met de aanplant van inheemse streekeigen beplanting. Door het plangebied landschappelijk in te passen wordt een robuuste overgang tussen het dorp Galder en het buitengebied gecreëerd, dat past binnen de karakteristieken van het zandlandschap. Daarnaast zal door het toepassen van verschillende streekeigen soorten en landschapselementen de biodiversiteit versterkt worden en ontstaat een natuurlijk en afwisselend beeld. Een nadere toelichting op de landschappelijke inpassing is opgenomen in bijlage 1 bij onderhavige toelichting.

De ontwikkeling is gelegen in het gebied 'Verstedelijking afweegbaar' ingevolge de kaart 'Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed' van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. De berekening van de investering in kwaliteitsverbetering van het landschap is voor de woonbestemmingen binnen 'Verstedelijking afweegbaar' gebied gebaseerd op 1% van de grondprijs per m². In bijlage 2 van deze toelichting is met een berekening de totale waardevermeerdering bepaald inclusief de bijbehorende tegenprestatie. Hieruit volgt dat een bedrag van € 12.502,50 dient te worden geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering van het landschap. De kwaliteit van het landschap wordt verbeterd met een landschappelijk inpassingsplan (opgenomen als bijlage 1 bij de regels). De kosten voor aanleg en beheer van de landschappelijke inpassing (6 jaar) bedragen € 7.937,62. De onderbouwing van de kosten voor de aanleg en het beheer van de kwaliteitsverbetering is eveneens opgenomen in bijlage 2 bij onderhavige toelichting. Daarmee resteert een bedrag van € 4.564,88 dat zal worden gestort in het gemeentelijke groenfonds. Aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing is tot slot gewaarborgd in de regels door middel van een voorwaardelijke verplichting.

Conclusie

Er wordt invulling gegeven aan kwaliteitsverbetering van het landschap.

3.3.3 Omgevingsverordening Noord-Brabant Toetsingskader

De Omgevingswet verplicht dat de provincie een omgevingsverordening vaststelt. De Brabantse Omgevingsverordening treedt gelijk met de Omgevingswet per 1 januari 2024 in werking. De wijzigingen ten opzichte van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant worden hoofdzakelijk veroorzaakt door de eisen die de Omgevingswet stelt aan de Omgevingsverordening. Verder is er een aantal andere inzichten verwerkt. Dit betreft de volgende onderwerpen:

- Er zijn regels opgenomen voor een maximale boordiepte voor bodemenergiesystemen;
- Er zijn regels opgenomen voor grondverzet in grondwaterbeschermingszones, inclusief de toepassing voor PFAS-houdende grond;
- De regels voor het kappen van houtopstanden zijn aangepast aan de Brabantse Bossenstrategie;



- Omgevingskwaliteit heeft een centrale plek gekregen bij de instructieregels voor het omgevingsplan aan gemeenten. Hierbij is een bouw-sloop regeling vormgegeven en is een ruime maatwerkregeling opgenomen ter versterking van omgevingskwaliteit;
- De mogelijkheden voor collectieve woonvormen in het buitengebied zijn verruimd;
- Er zijn wijzigingen doorgevoerd in de gebieden op de kaart die aangeven waar welke regels gelden. Naast actualisaties zijn er ook gebieden vervallen of samengevoegd.

Beoordeling en conclusie

In de Omgevingsverordening zijn geen veranderingen voorzien in het beleid ten opzichte van onderhavig voornemen. Ook onder de Omgevingsverordening Noord-Brabant is de beoogde ontwikkeling in overeenstemming met het provinciale beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Alphen-Chaam

Toetsingskader

Het ruimtelijk-functioneel beleid van de gemeente Alphen-Chaam is uiteengezet in de 'Structuurvisie Alphen-Chaam', zoals vastgesteld op 27 februari 2014. De gemeente kiest voor het imago van gemoedelijke maar zeker ook moderne plattelandsgemeente. De ambities van Alphen-Chaam komen in de structuurvisie tot uiting op de volgende wijze:

- Versterking en verbreding van het economisch profiel door betere benutting van de toeristisch-recreatieve mogelijkheden;
- Inzet op leefbaarheid in de kernen door aandacht voor zowel woningbouw, voorzieningen, verkeer en openbare ruimte/groen;
- Versterking van de demografische balans door gerichte aandacht aan alle bevolkingsgroepen;
- 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 onderscheidt hierbij de volgende thema's: wonen, werken, voorzieningen, recreatie en toerisme, landschap (natuur, water, cultuurhistorie) en verkeer en infrastructuur. Per thema zijn de hoofdlijnen van het beleid en de randvoorwaarden en uitgangspunten beschreven, als afwegingskader voor ruimtelijke initiatieven.

Beoordeling

Ten aanzien van onderhavig initiatief is het thema 'Wonen' uit de Structuurvisie relevant. De gemeente ambieert op dat gebied onder meer op tijd in te spelen op de veranderende huishoudenssamenstelling. De belangrijke uitgangspunten zijn maatwerk, flexibiliteit en kerngebondenheid. Gezien de demografische- en economische ontwikkelingen als schaalvergroting, kunnen in kernen mogelijk bepaalde voorzieningen niet in stand gehouden worden. Door concentratie kan kwaliteit geboden blijven worden. Onderhavig plangebied is gelegen aan de rand van de kern van Galder, waardoor voorzien wordt in de gewenste concentratie om draagvlak voor voorzieningen te behouden.

Het plangebied is blijkens de structuurvisiekaart gelegen buiten het bestaand bebouwd gebied van de kern Galder, echter binnen een bebouwingsconcentratie. Binnen dergelijke type bebouwingsconcentraties is woningbouw toegestaan. Woningbouwontwikkelingen mogen echter geen belemmering vormen voor bestaande functies. In hoofdstuk 4 van onderhavige toelichting is nader uitgewerkt dat hiervan geen sprake is. Belangrijke uitgangspunten zijn maatwerk, flexibiliteit en kerngebondenheid. Specifiek voor Galder geldt naast Bollemeer (waaronder een CPO-project), beperkte bouwruimte inzetten voor nultredenwoningen en enkele starterswoningen.



Tevens wordt met onderhavig plan voldaan aan een aantal functie-gerelateerde randvoorwaarden en uitgangspunten voor initiatieven op het gebied van wonen, die niet direct in het geldende bestemmingsplan passen. Het gaat hierbij om zuinig ruimtegebruik en een geleidelijke ontwikkeling van de woningvoorraad, een bijdrage aan de diversiteit van de voorraad, de woningbouwontwikkeling vormt geen belemmering voor bestaande functies, de ontwikkeling is goed ontsloten en veroorzaakt geen verkeers- of parkeeroverlast voor de omgeving en de ontwikkeling is duurzaam en deels levensloopbestendig. Tot slot wordt de stedenbouwkundige structuur en het dorpsbeeld versterkt doordat een bijdrage geleverd wordt aan de ruimtelijke karakteristiek en omgevingskwaliteit. Voorzien wordt daarbij in een goede landschappelijke inpassing.



Uitsnede structuurvisiekaart met het plangebied globaal aangeduid met een rode contour.

Bron: Structuurvisie Alphen-Chaam, 2019.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is passend binnen de gemeentelijke structuurvisie.

3.4.2 Woonvisie Alphen-Chaam 2018-2023

Toetsingskader

In de Woonvisie Alphen-Chaam 2018-2023 wordt door de gemeente het toekomstbeeld voor het wonen in Alphen-Chaam beschreven. Nieuwe woningbouwinitiatieven worden daarom getoetst aan de doelstellingen uit deze woonvisie, aan de hand van vijf pijlers:

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 gemeente Alphen-Chaam geldt als een “vereniging van dorpen” waarin de 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.

Naast de focus op transformatie en kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad om woningen geschikt te maken voor verschillende doelgroepen, wordt tevens gestreefd naar een continue nieuwbouwproductie, mede om de toekomstwaarde van de woningvoorraad te verhogen. Woningen die gebouwd worden, zijn passend bij het karakter van de dorpen en hebben toegevoegde (ruimtelijke) waarde. De nadruk van het bouwprogramma ligt op de hoofdkernen Alphen en Chaam en op de kern Galder. In geval van nieuwbouw in Alphen en Chaam wordt in ieder geval ingezet op toevoeging van levensloopgeschikte woningen.

Beoordeling

De meest recente provinciale woningbouwprognose 'De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2023' laat voor de gemeente Alphen-Chaam een groei van de woningvoorraadbehoefte zien van 4.515 in 2023 naar 5.000 in 2040 (stijging van 10,71%). Het aantal inwoners in de gemeente in deze periode kent een lichte stijging van 3,5%. De demografische trend die derhalve aan deze sterke woningbehoefte toename ten grondslag ligt, bestaat hoofdzakelijk uit een stijging van het aantal huishoudens van 4.350 naar 4.610, met name vanwege huishoudensverdunding. Voor huishoudens uitgesplitst naar type en leeftijd zit hierbij de grootste stijging bij senioren. Per locatie wordt naar maatwerk gekeken voor de invulling van de behoefte aan woningen. In Galder is behoefte aan senioren- en starterswoningen. Onderhavig plangebied leent zich uitstekend voor deze woningtypes en worden in overleg met een CPO-groep voor een groot deel (12 van de 18 woningen) geschikt gemaakt voor starters en senioren. Derhalve kan gesteld worden dat het beoogde initiatief als geheel genomen voorziet in de verschillende woningbouwopgaven waar de gemeente voor staat.

Conclusie

Het initiatief is passend binnen de ambities van de Woonvisie Alphen-Chaam 2018-2023.



4 Planologisch relevante (milieu)aspecten

4.1 Inleiding

Toetsing juncto art. 3.1.6 Bro

Met betrekking tot een (ontwerp-)bestemmingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'Bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Daarnaast moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Ten behoeve van het onderhavige plan heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten. In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als bijlagen gevoegd bij dit bestemmingsplan.

4.2 Bodem

Toetsingskader

Op basis van art. 3.1.6, lid 1 onder f Bro geldt dat in een toelichting op een ruimtelijk besluit de inzichten over de uitvoerbaarheid van dat besluit worden neergelegd. Ten aanzien van het aspect bodemkwaliteit staat, op basis van vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS), voorop dat de vaststelling van de aanwezigheid van verontreinigingen in de bodem, de noodzaak van sanering van verontreinigde locaties en de wijze waarop deze saneringen moeten worden uitgevoerd, zijn geregeld in afzonderlijke wetgeving met eigen procedures. Dat doet er niet aan af dat het bevoegd gezag het ruimtelijk besluit pas kan nemen indien, voor zover redelijkerwijs valt in te zien, een eventuele bodemverontreiniging niet aan de uitvoerbaarheid in de weg staat (22 december 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BO8297, r.o. 2.18.4; 27 juni 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW9569, r.o. 2.10.3). Daarbij geldt als uitgangspunt dat de bodem in principe geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico vormen voor de gebruikers van de bodem.

Beoordeling

In het kader van de voorgenomen planontwikkeling is in 2023 door Bodex Milieu B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Het doel van het verkennend bodemonderzoek is het verkrijgen van inzicht in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater. Rapportage van dit onderzoek is als bijlage 3 gevoegd bij deze toelichting.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat in zowel de zintuiglijk schone bovengrond als ondergrond geen van de geanalyseerde parameters verhoogd zijn aangetoond. In één van de grondwatermonsters (PB01) is een lichte verontreiniging (overschrijding streefwaarde) met barium aangetoond. Het grondwater afkomstig uit peilbuis PB02 is licht verontreinigd met nikkel en cadmium. De voor het gehele plangebied opgestelde hypothese (onverdacht) dient formeel te worden verworpen, daar in het grondwater enkele lichte verontreinigingen zijn aangetoond. De voor het zandpad opgestelde hypothese (verdacht) dient te worden verwerpen, daar in de bovengrond geen verhoogde waarden zijn aangetoond.

Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit binnen het plangebied. De in het bodemonderzoek aangetoonde streefwaardeoverschrijdingen in het grondwater zijn dermate licht dat deze wat betreft de volksgezondheid en de functionaliteit van de bodem geen gevolgen zal hebben. Het instellen van vervolgmaatregelen wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Op basis van de resultaten van het onderzoek wordt de aangetroffen bodemkwaliteit binnen het plangebied aanvaardbaar geacht. De bodemkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen planontwikkeling.



Met onderhavig bestemmingsplan wordt daarnaast de agrarische bestemming ter plaatse van het perceel CHA00-H-1407 omgezet naar een tuinbestemming. Hoewel in de huidige situatie dit perceel reeds overwegend in gebruik is als tuin dient ten behoeve van deze planologische omzetting verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden naar de bodemkwaliteit. Rapportage van dit onderzoek is als bijlage 4 gevoegd bij deze toelichting. Op basis van de resultaten van dit bodemonderzoek wordt de aangetroffen bodemkwaliteit ter plaatse aanvaardbaar geacht. De in het onderzoek aangetoonde achtergrond- en streefwaardeoverschrijdingen zijn dermate licht dat deze wat betreft de volksgezondheid en de functionaliteit van de bodem geen gevolgen zal hebben. Het instellen van vervolgmataregelen wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Uit milieuhygiënisch oogpunt volgen dan ook geen belemmeringen ten aanzien van de planologische functiewijziging.

Conclusie

De bodem is geschikt voor de beoogde functie. De bodemkwaliteit vormt geen onaanvaardbaar risico voor de gebruikers.

4.3 Waterhuishouding

Toetsingskader

In ruimtelijke plannen dient aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen vindt plaats via de zogenaamde watertoets. Concreet betekent de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6 lid 1, sub b Bro.

Beleid provincie Noord-Brabant

Vigerend is het Regionaal Water en Bodem programma (RWP) 2022-2027. Dit beleid is de opvolger van het Provinciaal Milieu en Waterplan. Het is onderdeel van het planstelsel voor de wateropgaven in Nederland, samen met het Nationaal Water Programma en de waterbeheerprogramma's van de waterschappen. Doel van dit nieuwe RWP is: een klimaatadaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Deze opgaven zijn ook van belang voor vrijwel alle andere provinciale opgaven: wonen en werken, infrastructuur en mobiliteit, landbouw en voedsel, natuur en biodiversiteit, erfgoed, een concurrerende en duurzame economie, en de energietransitie. Behalve dat het RWP de uitgangspunten aangeeft voor het waterbeleid, toetst de provincie aan de hand van dit plan ook of de plannen van de waterschappen passen in het provinciale beleid.

Beleid waterschap Brabantse Delta

Met het Waterbeheerprogramma 2022–2027 bepaalt Brabantse Delta de doelstellingen en strategie. Met het Waterbeheerprogramma werkt het waterschap samen met andere organisaties aan een klimaatbestendig en veerkrachtig waterbeheer voor Midden- en West-Brabant voor de middellange (2027/2030) en lange termijn (2050). Het programma brengt op strategisch niveau samenhang tussen de verschillende kerntaken en draagt zo bij aan integraal waterbeheer en duurzame ontwikkeling in de regio. Die kerntaken zijn: bescherming tegen overstromingen en zorgen voor schoon en gezond water dat voldoende voorhanden is. Het waterschap kijkt bij het plannen en uitvoeren van die kerntaken zo integraal mogelijk naar alle wateropgaven.



Het plangebied is gelegen binnen het stroomgebied van waterschap Brabantse Delta. De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben in de Noord-Brabantse Waterschapsbond (NBWB) besloten om de keuren te uniformeren en tegelijkertijd te dereguleren. Hierbij is aangehaakt bij het landelijke uniformeringsproces van de Unie van Waterschappen. In de nieuwe keur is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- A. de waterparagraaf schriftelijke instemming heeft verkregen van het waterschap en de maatregelen in de waterparagraaf zijn uitgevoerd, of voor zover;
- B. het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- C. de toename van verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- D. de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak;
- E. de toename aan verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:

Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

- A. de bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;
- B. de afvoer uit de voorziening via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater plaatsvindt. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- C. daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om uitspoeling naar de sloot te voorkomen.

Bij ontwikkelingen waarbij de toename van het verhard oppervlak 500 m² of groter is wordt er door het waterschap retentie geëist. Uitbreidingen van verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² dienen te voldoen aan de Algemene Regels waterschap Brabantse Delta. Voor uitbreidingen groter dan 10.000 m² geldt sowieso een vergunningplicht. Voor het afkoppelen van verhard oppervlak < 10.000 m² wordt er vanuit het waterschap geen retentie geëist.

Voor het overige zijn er in de keur diverse regels opgenomen om gebieden met een specifieke functie te beschermen, zoals de attentiegebieden en invloedsgebieden Natura 2000. Er geldt een specifiek beschermingsregime, afhankelijk van het type gebied en de ligging in of nabij een beschermd gebied.

Beleid gemeente Alphen-Chaam

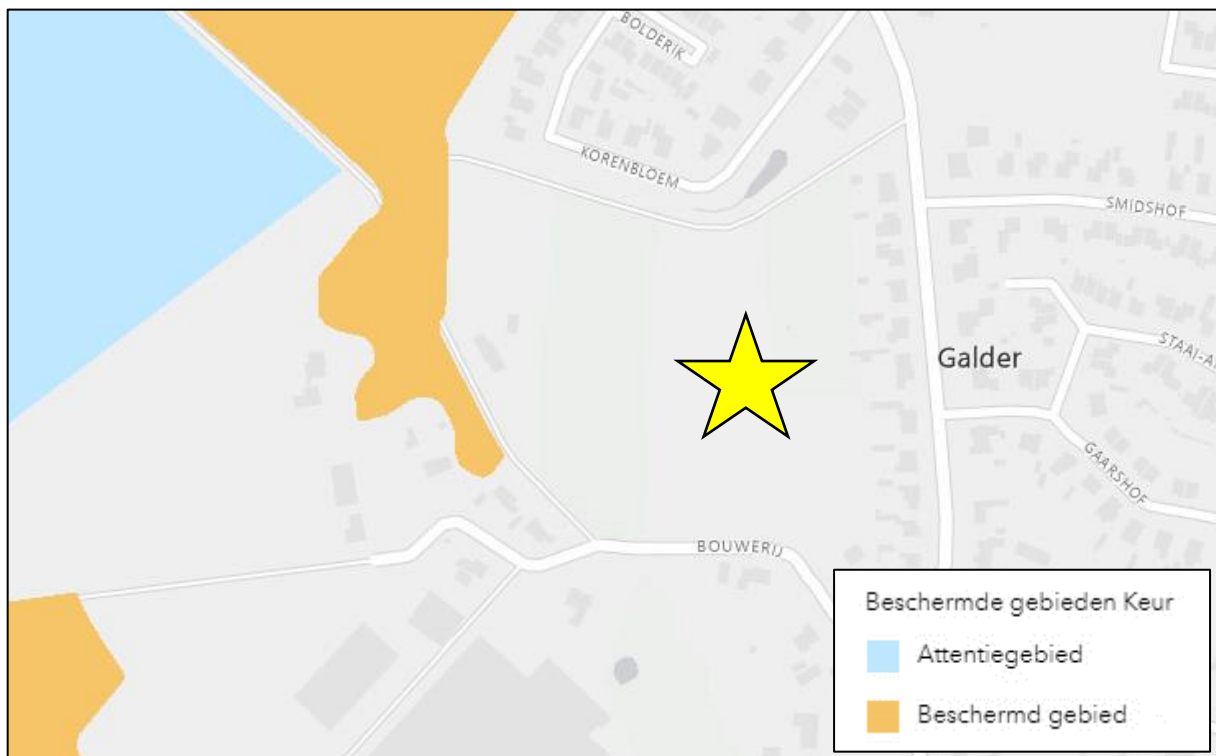
Het beleid en het beheer van de riolering heeft de gemeente Alphen-Chaam vastgelegd in het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP). In het vGRP 2020-2024 zijn activiteiten benoemd om de riolering te onderhouden en te verbeteren. Belangrijke aandachtspunten hierin zijn de gevolgen van de klimaatomslag en die van energietransitie en circulaire economie.

Beoordeling

De Keur kent diverse verbodsbepalingen voor handelingen in het watersysteem. Deze handelingen mogen enkel worden verricht indien een waterwetvergunning is verleend, of indien wordt voldaan aan algemene regels. Uit de kaarten behorende bij de Keur van het waterschap Brabantse Delta volgt dat het plangebied niet gelegen is binnen een attentiegebied, beschermd gebied waterhuishouding of het invloedsgebied Natura 2000. Er is derhalve geen specifiek beschermingsregime uit de Keur van toepassing. Verder is het plangebied ook niet gelegen binnen een beschermingszone van een grondwaterwingebied.



Bij nieuwe ontwikkelingen dient onderzocht te worden hoe in het toekomstige plan op een duurzame wijze kan worden omgegaan met hemelwater. Hierbij speelt vasthouden, bergen en afvoeren van water in eigen gebied een belangrijke rol. Wanneer voor bouwplannen een bestemmingsplanwijziging nodig is, zal als een verplicht onderdeel van een ruimtelijk plan of besluit, een waterparagraaf opgenomen moeten worden. De waterparagraaf beschrijft de invloed van het plan op het watersysteem en geeft aan welke eisen het watersysteem aan het besluit of plan oplegt. Daarnaast worden de waterhuishoudkundige consequenties van het plan of besluit hierin meegenomen en omvat het op basis van de gemaakte afwegingen een wateradvies.



Uitsnede van de Keurkaart Beschermd Gebieden van het waterschap Brabantse Delta met het plangebied aangeduid met een gele ster. Bron: Waterschap Brabantse Delta, 2023.

Ten behoeve van de waterparagraaf voor onderhavige ontwikkeling is door De Roever Omgevingsadvies een watertoets uitgevoerd om inzichtelijk te maken op welke wijze rekening is gehouden met de waterhuishoudkundige aspecten en het beleid van de waterbeheerders, evenals de uitgangspunten en ontwerpgrondslagen voor het plan. Deze rapportage is als bijlage 5 gevoegd bij deze toelichting.

Uit de watertoets volgt dat het maaiveld binnen het plangebied een globale hoogteligging van 7,3 m-NAP heeft, waarbij het plangebied afloopt in oostelijke richting. Vanaf maaiveld tot circa 5,5 m-mv bestaat de bodem uit de formatie van Boxtel (midden en fijn zand, weinig zandige klei en grof zand en een spoor klei, veen en grind). Hieronder is tot circa 8,5 m-mv de formatie van Waalre aanwezig. Dit is een kleiige eenheid, hoofdzakelijk bestaande uit zandige klei, klei en midden zand, weinig veen, fijn en grof zand en een spoor grind. Daaronder bevindt zich tot circa 18,5 m-mv opnieuw een zandige eenheid, hoofdzakelijk bestaande uit midden en grof zand, met weinig zandige klei, fijn zand en grind en een spoor klei en veen (Formatie van Peize en Formatie van Waalre). Op basis van de Digitale Wateratlas van de provincie Noord-Brabant geldt dat het plangebied is gelegen in een gebied waar sterke kwel voorkomt. Uit de vastgestelde legger van waterschap Brabantse Delta volgt dat er rondom



het plangebied geen watergangen zijn gelegen die beheerd worden door het waterschap. De BRO Grondwaterspiegeldiepte 2023-1 op dinoloket.nl geeft aan dat de GHG binnen het plangebied gemiddeld op circa 1,1 m-mv is gelegen. De GLG wordt aangegeven op >2 m-mv.

In de toekomstige situatie zal de verhardingssituatie veranderen. De hemelwatervoorziening dient dan ook aangepast te worden aan de nieuwe inrichting. In de hemelwatervoorziening wordt het hemelwater afkomstig van het terrein geborgen. Uit de watertoets volgt dat ten opzichte van de huidige situatie het verhard oppervlak zal toenemen met circa 4.315 m². Daarmee geldt conform het beleid van waterschap Brabantse Delta een benodigde compenserende berging van 259 m³ (4.315 m² x 0,06 m). Op het ontwerpplan is een wadi ingetekend met een oppervlak van circa 432 m². De plaatselijke GHG maakt het mogelijk de wadi tot een meter diep te graven. Ervan uitgaande dat 60% van het bergingsvolume verloren gaat aan het talud blijft er nog voldoende capaciteit over om te voldoen aan de opgave. Tevens zijn er in het gebied groenstroken aanwezig waarin hemelwater kan infiltreren. De uiteindelijke waterbergingscapaciteit en de locatie van de waterberging zal afhankelijk zijn van de uitwerking van de inrichtingsplannen. De uitwerking van de bergingsvoorzieningen volgt in een later stadium middels een detailuitwerking. Door middel van een voorwaardelijke verplichting is de uiteindelijke daadwerkelijke bergingseis geborgd in de regels van onderhavig bestemmingsplan.

Bij de verdere planuitwerking wordt (hemel)water expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing genomen en op een duurzame wijze verwerkt. Concluderend volgt uit de watertoets dat de ontwikkeling op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten in zowel ruimte als tijd hydrologisch positief is uit te voeren. Er worden dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering verwacht ten aanzien van de bestemmingswijziging en de uitvoering van het plan. Om verdere invulling te geven aan een duurzaam waterbeheer, kan tijdens toekomstige bouwwerkzaamheden rekening gehouden worden met duurzaam bouwen. In de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen 'Woningbouw nieuwbouw', 'Woningbouw beheer' en 'Utiliteitsbouw' is een tweetal maatregelen (S/U237 en S/U444) opgenomen die onder meer betrekking hebben op het verminderen van de emissie van milieubelastende stoffen naar het van daken afgevoerde hemelwater. Bij nieuwbouw wordt geadviseerd gebruik te maken van niet-uitlogbare bouwmaterialen in verband met de waterkwaliteit. Dit houdt in dat toepassing van materialen voor daken, dakgoten en hemelafvoeren zoals zink, koper, lood etc. wordt afgeraden, tenzij de materialen zijn voorzien van een coating.

Conclusie

Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten is de ontwikkeling in zowel ruimte als tijd waterneutraal uit te voeren. Er worden dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering verwacht ten aanzien van de bestemmingswijziging en de uitvoering van het plan.

4.4 Cultuurhistorie

Toetsingskader

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

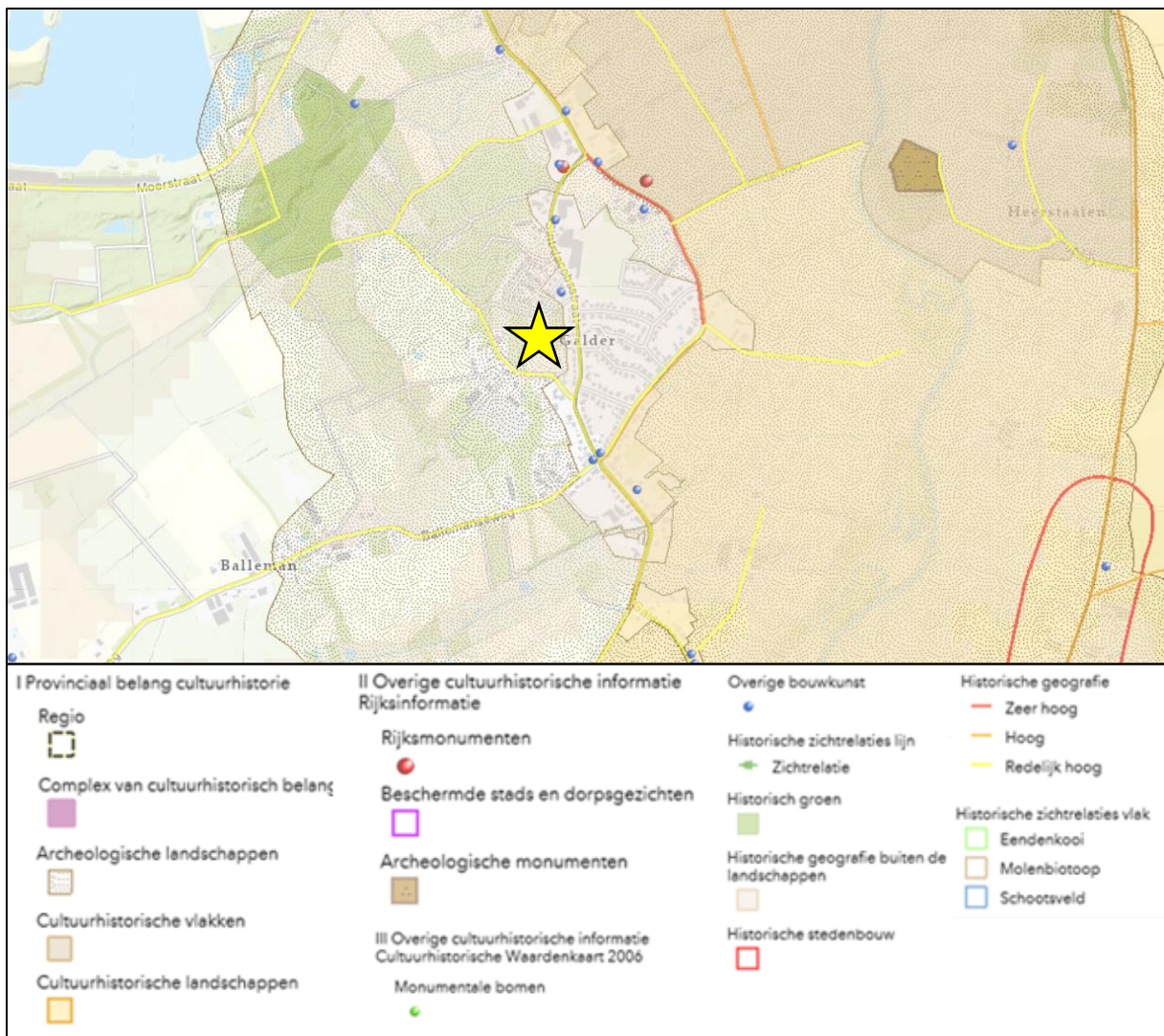
Beleid provincie Noord-Brabant

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangegeven.



Beoordeling

Uit de cultuurhistorische waardenkaart volgt dat het plangebied is gelegen binnen de regio van provinciaal cultuurhistorisch belang de 'Baronie'. Dit is de regio die zich uitstrekt vanaf Baarle-Nassau tot en met Raamsdonksveer en van Breda tot en met Zundert. De Baronie is onderdeel van het dekzandplateau dat doorsneden wordt door beken. Het gebied wordt gekenmerkt door een oud, plaatselijk goed bewaard gebleven cultuurlandschap met tal van oudere en jongere landgoederen. De voornaamste ontwikkelstrategie betreft hier het behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio. Gezien de aard en omvang van onderhavig planvoornemen wordt geen afbreuk gedaan aan de bestaande waarden binnen deze regio van provinciaal cultuurhistorisch belang. Ook kent het initiatief niet het schaalniveau waarop de cultuurhistorische waarden ontwikkeld, behouden of versterkt kunnen worden ter verwezenlijking van regionale ambities. Deze ligging heeft derhalve geen invloed op het initiatief.



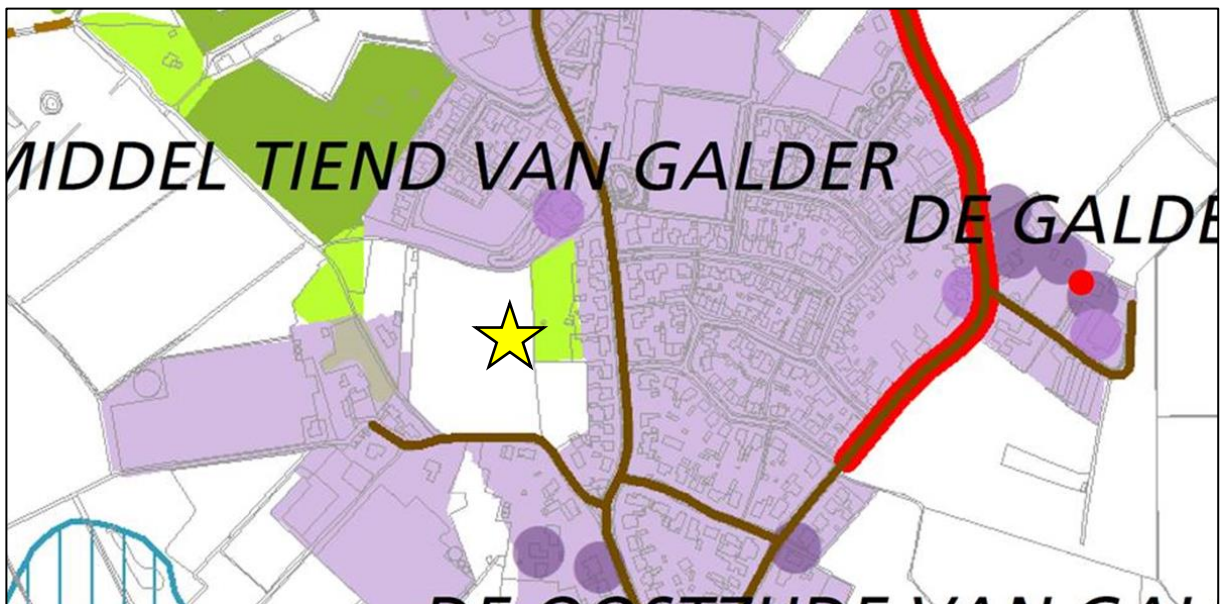
Cultuurhistorische waardenkaart provincie Noord-Brabant met het plangebied globaal aangeduid met een gele ster.

Daarnaast is onderhavig plangebied op basis van de cultuurhistorische waardenkaart gelegen in het van provinciaal cultuurhistorisch belang geachte archeologische zandlandschap 'Beekdal van de Mark'. Dit betreft een terrassenlandschap met dekzandreliëf, dekzandreliëf, beekdal en stuifduinen dat zich uitstrekt van Breda tot de



Belgische grens en kan gekarakteriseerd worden als een beekdallandschap. 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 is hier gericht op het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief (o.a. door afstemming van het gemeentelijk archeologiebeleid). In paragraaf 4.5 wordt nader ingegaan op het aspect archeologie.

De gemeente Alphen-Chaam heeft in 2022 een cultuurhistorische waardenkaart vastgesteld. Voor het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden opgenomen op de cultuurhistorische waardenkaart.



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart gemeente Alphen-Chaam met het plangebied globaal aangeduid met een gele ster.

Hoewel niet weergegeven op de cultuurhistorische waardenkaarten, wordt het binnen het plangebied gelegen zandpad, zowel uit cultuurhistorisch, landschappelijk als recreatief oogpunt, als waardevol bestempeld. De gemeente Alphen-Chaam is op 26 juni 2010 als eerste Brabantse gemeente Cittaslow gecertificeerd en maakt sindsdien deel uit van Cittaslow Nederland. Cittaslow Alphen-Chaam biedt een zee van rust en ruimte waar inwoners en gasten kunnen genieten van de natuur en het landschap. Er zijn veel wandel- en fietspaden van uiteenlopende lengte en verschillende dagrecreatieterreinen en picknickplaatsen. Het buitengebied van Alphen-Chaam leent zich uitstekend voor een mooie wandeling over zandpaden: 'een ommetje'. Met onderhavig bestemmingsplan wordt de planologische bescherming van dit zandpad, zoals reeds opgenomen in het vigerende bestemmingsplan, bestendigd.

Tenslotte is het plangebied gelegen aan de Bouwerij. Dit is een straat die in het kader van historische geografie een 'redelijk hoge' waarde kent. De voorgenomen plannen doen echter geen afbreuk aan deze waarde daar enkel wordt voorzien in aantakking tot het plangebied door middel van een fietspad en vanaf de Bouwerij toegang wordt geboden tot de meest zuidelijk gelegen percelen binnen het plangebied. Met de voorgenomen plannen blijft de historische lijn derhalve behouden. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt vormt dit geen belemmering.



Conclusie

Het voornemen doet geen afbreuk aan cultuurhistorische waarden binnen of in de omgeving van het plangebied.

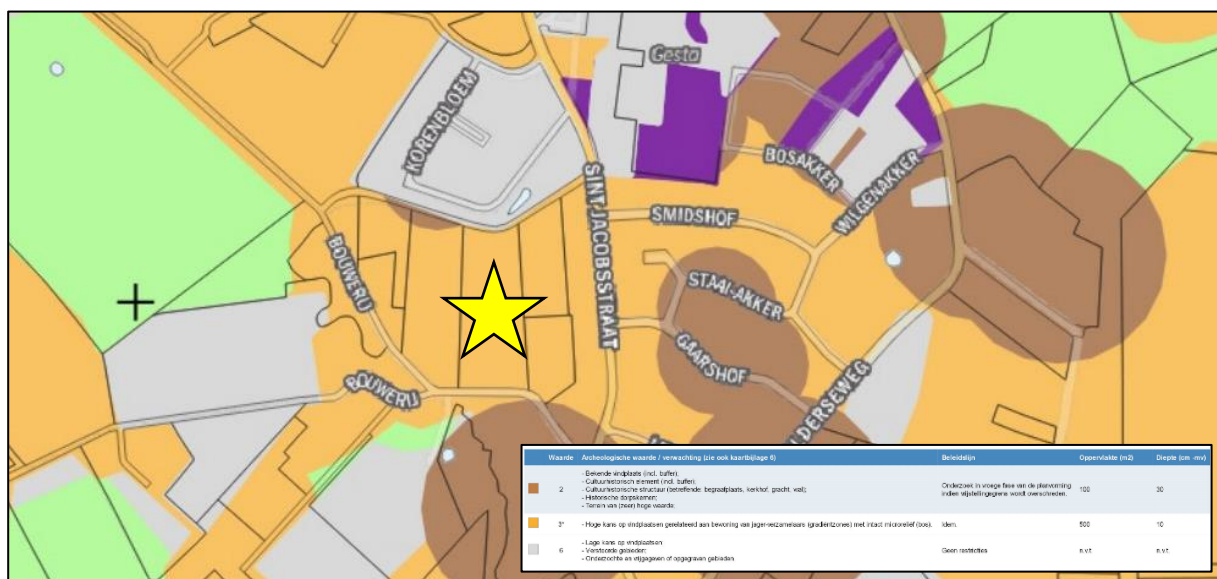
4.5 Archeologie

Toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. De uitgangspunten van dit verdrag dienen te worden vertaald in nationale wetgeving. In Nederland heeft deze vertaling plaatsgevonden in de Erfgoedwet, welke in werking is getreden op 1 juli 2016. Ten aanzien van het aspect 'archeologie' is in art. 9.1, lid 1 van de Erfgoedwet, welk artikel een deel van het overgangsrecht regelt, bepaald dat tot het tijdstip waarop de Omgevingswet in werking treedt onder meer Hoofdstuk V, paragraaf 1 van de inmiddels vervallen Monumentenwet 1988 van toepassing blijft. In Hoofdstuk V, paragraaf 1 is vastgelegd dat een gemeente in de ruimtelijke besluitvorming (w.o. bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen voor planologisch afwijken) rekening dient te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (art. 38a t/m 41 Monw 1988). Daartoe kan de gemeente in dat besluit regels stellen, bijvoorbeeld tot het doen van archeologisch onderzoek. Het al dan niet stellen van regels ten aanzien van archeologie dient te rusten op voldoende informatie over de archeologische situatie (ECLI:NL:RVS:2011:BU7102, r.o. 2.9.7). Deze informatie kan worden verkregen door gebiedsdekkende kaarten waarop archeologische verwachtingswaarden zichtbaar zijn. Op basis hiervan kan archeologisch beleid worden ontwikkeld.

De gemeente Alphen-Chaam heeft op 11 februari 2021 een gemeentelijke archeologische beleidskaart vastgesteld. Het rapport "Begraven op een eiland, Archeologische waarden- en verwachtingenkaart en archeologische beleidskaart" vormt het beleidsinstrumentarium voor de gemeente om haar wettelijke taak als bevoegde overheid voor archeologie uit te kunnen voeren. De gemeente heeft in haar beleidskaart een 6-tal categorieën met bijbehorende verwachtingen opgenomen. Deze variëren van een zeer hoge tot een verwaarloosbare archeologische verwachting. Per verwachtingswaarde heeft de gemeente bepaald wat de vrijstellingsgrenzen voor archeologisch onderzoek.

Op navolgende afbeelding is een uitsnede van deze archeologische beleidskaart opgenomen, waarop de het plangebied is weergegeven. Voor het plangebied geldt dat sprake is van een hoge kans op vindplaatsen. Een archeologisch veldonderzoek is derhalve noodzakelijk.



Uitsnede Archeologische verwachtingen- en beleidskaart gemeente Alphen-Chaam met plangebied aangeduid met gele ster.



Beoordeling

Ter plaatse van het plangebied heeft de afdeling Archeologie en Archief van de gemeente Breda in januari 2022 een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven (IVO-P) uitgevoerd. Rapportage van dit onderzoek is als bijlage 6 gevoegd bij deze toelichting.

Op basis van het IVO-P kon worden aangetoond dat er een vindplaats in het plangebied aanwezig is. Er is een weg met karrensporen gevonden in het oostelijke deel van het plangebied. In de proefsleuven werd één bijgebouw, waarschijnlijk een vier- of meerpallige spieker aangetroffen. Verder werd er in het midden van het plangebied een grote kuil gevonden die opgevuld was met een stuifzandpakket. Hieronder kwamen nog twee paalsporen tevoorschijn. In het zuiden van het terrein werden verschillende greppels gevonden. Enkele greppels lijken op elkaar en hebben vermoedelijk ook een relatie tot elkaar en behoren vermoedelijk tot oude erfafscheidingen. Op basis van de resultaten van het IVO-P Bouwerij wordt gesteld dat er sprake is van een behoudenswaardige vindplaats in een groot deel van het plangebied. Daarom wordt daar behoud in situ geadviseerd en wanneer dat niet mogelijk is, wordt aanvullend archeologisch onderzoek geadviseerd in het gehele plangebied. Totdat dit aanvullende archeologisch onderzoek is uitgevoerd, blijft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' gehandhaafd.

Conclusie

Door middel van een archeologische dubbelbestemming wordt behoud en bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden gewaarborgd.

4.6 Ecologie

4.6.1 Natuurgebieden

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen. De gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb.

Beoordeling

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, 'Heesbossen, Vallei van Marke en Merkske en Ringven met valleigronden langs de Heerlese Loop', bevindt zich op circa 2 kilometer afstand ten zuiden van het plangebied. Dit betreft een gebied op Belgisch grondgebied dat beschermd is krachtens Europese regelgeving. Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermeting. In onderhavige situatie is er sprake van de omzetting van agrarische gronden naar een woonbestemming om zodoende woningen te kunnen realiseren. De grenzen van het plangebied vallen buiten de grenzen van Natura 2000-gebieden. Op basis hiervan zijn verlies aan oppervlakte of versnippering uitgesloten. Effecten zoals trillingen, licht, geluid en optische effecten kunnen wel op grotere afstanden optreden. Omdat de afstand van het plangebied tot de grenzen van de Natura 2000-gebieden meer dan 500 meter bedraagt kunnen deze overige effecten worden uitgesloten. Op nog grotere afstanden van ruimtelijke ontwikkelingen kunnen negatieve effecten plaatsvinden door stikstofdepositie. In Natura 2000-gebieden bevinden zich stikstofgevoelige habitattypen. Als er bij de ingreep stikstof wordt



uitgestoten zijn de instandhoudingsdoelstellingen van deze gebieden mogelijk in het geding. Bij de voorgenomen ingreep vindt naar verwachting stikstofuitstoot plaats. Hierdoor zijn negatieve effecten op instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden niet op voorhand uit te sluiten. Op het aspect stikstofdepositie wordt in navolgende paragraaf ingegaan.

Op een afstand van circa 75 meter ten westen van het plangebied ligt een planologisch beschermd gebied binnen het Natuurnetwerk Nederland en het Natuurnetwerk Brabant (NNB-gebieden). Dit betreft een netwerk van deels bestaande en deels nieuwe natuurgebieden die door ecologische verbindingzones met elkaar verbonden zijn. Dit netwerk van verbindingzones mag niet door een ingreep worden aangetast. Negatieve effecten op de wezenlijk kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Brabant ter plaatse, zijn daarmee op voorhand uit te sluiten. Gezien de aard en omvang van onderhavig initiatief en de ligging van het plangebied buiten het Natuurnetwerk Brabant valt redelijkerwijs uit te sluiten dat het planvoornemen enige invloed kan hebben op de kwaliteit van het beschermde natuurgebied en de wezenlijke waarden en kenmerken ten opzichte van de oorspronkelijke situatie veranderen. De gunstige staat van instandhouding van deze in het kader van de Wet ruimtelijke ordening beschermde gebieden komt daarmee niet in het geding door de beoogde ingreep.

Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet aan de vereisten van de Wet natuurbescherming ten aanzien van beschermde natuurgebieden.

4.6.2 Stikstof

Toetsingskader

Het plangebied is gelegen op circa 2 kilometer afstand van het Natura 2000-gebied 'Heesbossen, Vallei van Marke en Merkske en Ringven met valleigronden langs de Heerlese Loop'. Dit betreft een gebied dat beschermd is krachtens Europese regelgeving. De bescherming van Natura 2000-gebieden is opgenomen in de Wet natuurbescherming (gebiedsbescherming). Aangetoond dient te worden dat met zekerheid geen significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden optreden als gevolg van de onderhavige ontwikkeling. Alleen indien geen sprake is van een significant negatief effect kan een project doorgang vinden. Voor een groot aantal potentiële effecten kan worden beredeneerd dat geen sprake is van een significant negatief effect. Voor het aspect stikstofdepositie kan dit echter niet op voorhand worden gesteld. Derhalve dient aan de hand van een berekening met het programma AERIUS de exacte mate van stikstofdepositie te worden bepaald.

Beoordeling

In mei 2023 is door Stantec voor onderhavige ontwikkeling een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd. Rapportage van dit onderzoek is opgenomen in bijlage 7. Uit de berekeningen blijkt dat in zowel de bouwfase als de gebruiksfase de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is daarmee geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb). Significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten. Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor het plan.

Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet aan de vereisten van de Wet natuurbescherming.

4.6.3 Flora en fauna

Toetsingskader

Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om



handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten.

Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Beoordeling

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is in maart 2023 door Econsultancy een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. De quickscan Wet natuurbescherming heeft tot doel in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn, die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve invloed kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep. Rapportage van de quickscan Wet natuurbescherming is als bijlage 8 gevoegd bij deze toelichting.

De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in navolgende tabel. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningstrajecten. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen*
Broedvogels	algemeen	nee	nee	nee	nee	-
	jaarrond beschermd	nee	nee	nee	nee	-
Vleermuizen	verblijfplaatsen	nee	nee	nee	nee	-
	foerageergebied	ja	minimaal	nee	nee	voldoende alternatief in de omgeving beschikbaar
	vliegroutes	ja	mogelijk	nee	nee	gebruik van vleermuis armaturen
Grondgebonden zoogdieren en amfibieën		matig	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van incidentele algemeen voorkomende muizen en amfibieën
Overige soortengroepen		nee	nee	nee	nee	-

Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht.

Door de herinrichting van het plangebied worden geen essentiële vliegroutes van vleermuizen verstoord, vooropgesteld dat de bomen in de omgeving die als potentiële vliegroute kunnen fungeren, bij de herbestemming van het plangebied en tijdens de werkzaamheden niet verlicht worden. Dit kan worden voorkomen door het plaatsen van speciale vleermuis armaturen.



Voor de te verwachten soorten (algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën) geldt dat de werkzaamheden mogelijk verstorend kunnen werken. Als gevolg van graafwerkzaamheden kunnen dieren verwond of gedood worden en holen kunnen worden verwijderd. Het is echter in het kader van de zorgplicht wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Binnen het plangebied bevinden zich tot slot geen houtopstanden die betrekking hebben tot artikel 4.1 van de Wet natuurbescherming. De effecten van de ingreep op houtopstanden kan derhalve buiten beschouwing worden gelaten. Vervolgstappen zijn niet noodzakelijk.

Conclusie

Uit de quickscan volgt dat er geen negatieve effecten op beschermde flora en fauna verwacht worden. Onderhavig initiatief voldoet aan de vereisten van de Wet natuurbescherming ten aanzien van soortenbescherming. Nader onderzoek of een ontheffing in het kader van de Soortenbescherming is niet noodzakelijk.

4.7 Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

De onderzoekszone voor wegen zoals bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh is afhankelijk van de hoeveelheid rijbanen. Onderstaande tabel geeft hier een overzicht van:

	Stedelijk	Buitenstedelijk
Aantal rijstroken	Aantal meter aan weerszijden van de weg	
5 of meer	350 m	600 m
3 of 4	350 m	400 m
1 of 2	200 m	250 m

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of, indien sprake is van een van de bovengenoemde ontwikkelingen binnen een zone als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh, deze binnen de waarden valt zoals deze voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh. De grenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalent geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk; Burgemeester en Wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente en onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting.



Beoordeling

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de onderzoekszone van de Bouwerij. Derhalve is in oktober 2023 door De Roever Omgevingsadvies een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is eveneens onderzoek gedaan naar de cumulatieve geluidbelasting van de omliggende wegen. Rapportage van dit onderzoek is opgenomen in bijlage 9. Uit het onderzoek volgt dat de geluidbelasting vanwege de Bouwerij op zijn hoogst 42 dB bedraagt ter plaatse van het toetspunt aan de zuidwestzijde van het plangebied. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden. Een hogere-waardeprocedure is derhalve niet nodig voor de realisatie van het plan. Ten aanzien van de berekende cumulatieve geluidbelasting geldt dat de geluidbelasting op zijn hoogst 54 dB bedraagt ter plaatse van de zuidgevel (straatgevels) van de woningen langs de Bouwerij. De vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a;k}$ bedraagt dan ten hoogste $54 - 33 = 21$ dB (standaardeis uit het bouwbesluit). Een dergelijke gevelwering wordt in de praktijk vrijwel altijd behaald, nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

Voor het beoordelen van het woon- en verblijfsklimaat wordt gebruik gemaakt van de 'kwaliteitsindicatie geluid' van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). De geluidniveaus ter plaatse van de beoogde woningen variëren van 29 tot 54 dB. De milieukwaliteit wordt daarom over het algemeen gekwalificeerd als 'Zeer goed' tot 'Redelijk'. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de verblijfsruimten kan evengoed wel als acceptabel worden aangemerkt. De cumulatieve geluidbelasting (wegverkeer) staat een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg.

Conclusie

Geluidbelasting afkomstig van wegverkeer staat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat niet in de weg.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

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

Beoordeling

Onderhavig bestemmingsplan maakt de bouw van woningen mogelijk, waardoor ter plaatse gevoelige functies worden toegevoegd. Bij de beoordeling van een project voor de realisatie van een gevoelige functie moet enerzijds beoordeeld worden of de ontwikkeling geen gevolgen heeft voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijvigheid. Anderzijds moet getoetst worden of ten aanzien van de milieubelasting van deze bedrijvigheid een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. De VNG-publicatie onderscheidt twee omgevingstypen: rustige woonwijk/rustig buitengebied en gemengd gebied. Het plangebied ligt in een gebied dat kan worden gekenmerkt als rustige woonwijk/rustig buitengebied. Richtafstanden gelden derhalve onverkort en zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit.

Op basis van de vigerende bestemmingsplannen zijn de milieubelastende functies in de omgeving bepaald. De milieubelastende functies en de bijbehorende richtafstanden zijn weergegeven in onderstaande tabel. De afstand tot het plangebied betreft de afstand tussen de grens van de inrichting van het bedrijf en de meest nabij gelegen woonbestemming binnen het plangebied.



Bestemming	Locatie	Max. milieucategorie	Richtwaarde VNG	Afstand tot plangebied
Agrarisch – glastuinbouw	Bouwerij 9	2	30 meter	25 meter
Bedrijf – statische opslag	Bouwerij 11	2	30 meter	80 meter
Agrarisch - boomkwekerij	Bouwerij 13	2	30 meter	100 meter

Zoals blijkt uit de tabel kan planologisch niet aan alle richtafstanden worden voldaan. Het betreft de richtafstand tot gronden van het glastuinbouwbedrijf aan de Bouwerij 9, ten zuidwesten van het plangebied. Het vigerende bestemmingsplan staat op deze gronden glastuinbouw toe met maximale milieucategorie 2, waarvoor een richtafstand van 30 meter geldt. Echter, gelet op de daadwerkelijke afstand van circa 110 meter vanaf de kassen van dit bedrijf tot aan de gevel van de meest zuidwestelijke woning binnen het plangebied, kan wél aan de richtafstand worden voldaan. Bovendien is het niet aannemelijk dat het bedrijf hindergevend bedrijfsactiviteiten zal ontplooiën vóór de voorgevel van de bestaande bedrijfswoning (gelegen op circa 50 meter). Daarmee is een goed woon- en leefklimaat vanwege milieuzonering ter hoogte van de dichtstbijzijnde woning binnen het plangebied verzekerd. Uit de tabel is af te lezen dat voor alle overige omliggende bedrijvigheid aan alle richtafstanden kan worden voldaan. Een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied is daarmee gewaarborgd.

Daarnaast is gewaarborgd dat omliggende bedrijvigheid vanwege het planvoornemen niet wordt belemmerd in de bedrijfsvoering. Bestaande burgerwoningen zijn immers in alle gevallen al dichter tot de relevante bedrijvigheid gelegen dan de nieuw te bouwen woningen, waardoor de bestaande woningen maatgevend zijn voor eventuele uitbreidingsmogelijkheden van omliggende bedrijven.

Conclusie

Binnen het plangebied is met betrekking tot milieuzonering een goed woon- en leefklimaat verzekerd. Onderhavig initiatief belemmert omliggende inrichtingen niet in hun bedrijfsvoering.

4.9 Geurhinder en veehouderijen

Toetsingskader

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet worden gewaarborgd dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat op plaatsen waar het vestigen van een (geur)gevoelig object mogelijk wordt gemaakt. Verder moet worden voorkomen dat bestaande veehouderijen onevenredig in hun belangen worden geschaad. Om de milieucontouren te bepalen moet worden uitgegaan van de ‘omgekeerde werking’ van de milieuregelgeving. In de bestemmingsplantoets wordt daardoor getoetst of ter plaatse van de te bestemmen geurgevoelige objecten voldaan zou kunnen worden aan de eisen die de milieuregelgeving stelt.

De normen op grond van de Wet geurhinder en veehouderij gelden voor de geurbelasting van een individuele veehouderij. De (hoogste) geurbelasting van een individuele veehouderij op een geurgevoelig object wordt ook wel ‘voorgrondbelasting’ genoemd. De maximaal toegestane geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten is afhankelijk van de ligging (concentratiegebied of geen concentratiegebied en binnen of buiten de bebouwde kom). De standaard geurnormen volgens de Wet geurhinder en veehouderij zijn in navolgende tabel opgenomen.

Ligging geurgevoelig object	Binnen bebouwde kom	Buiten bebouwde kom
Concentratiegebied	3 ou _E /m ³	14 ou _E /m ³
Geen concentratiegebied	2 ou _E /m ³	8 ou _E /m ³



De geurbelasting van alle veehouderijen samen op enige locatie wordt 'achtergrondbelasting' genoemd. De Wgv kent geen normen voor de achtergrondbelasting of de mogelijkheid dergelijke normen te stellen. De achtergrondbelasting die optreedt of op kan treden is dan ook een gevolg van de aanwezige veehouderijen en de individuele geurbelasting.

Beoordeling

Voorgroundbelasting

Het grondgebied van de gemeente Alphen-Chaam is gelegen in een door het Rijk aangewezen concentratiegebied, waardoor voor het plangebied, gelegen binnen de bebouwde kom, voor een geurgevoelig object conform de Wet geurhinder en veehouderij voor de voorgroundbelasting een standaardnorm van $3 \text{ ou}_\text{E}/\text{m}^3$ geldt. Artikel 6 van de Wgv stelt dat bij gemeentelijke verordening kan worden bepaald dat binnen een deel van het grondgebied van de gemeente een andere waarde van toepassing is dan de desbetreffende waarde. Het plangebied ligt een gebied waarvoor de gemeente Alphen-Chaam in haar geurverordening een aangepaste geurnorm van $5 \text{ ou}_\text{E}/\text{m}^3$ heeft vastgesteld.

Op basis van de kaart 'Veehouderijbedrijf' uit de Kaartbank van de Provincie Noord-Brabant zijn binnen een straal van 500 meter afstand van het plangebied twee veehouderijen gelegen. Het betreft melkrundveehouderijen aan de Galderseweg 22 en 7 te Galder op een afstand van resp. circa 380 en 490 meter van het plangebied. Blijkens het Bestand Veehouderij Bedrijven is sprake van de volgende veebezettingen:

Galderseweg 22

- melk- en kalfkoeien: 44 dieren (A1.100)
- vrouwelijk jongvee: 28 dieren (A3.100)

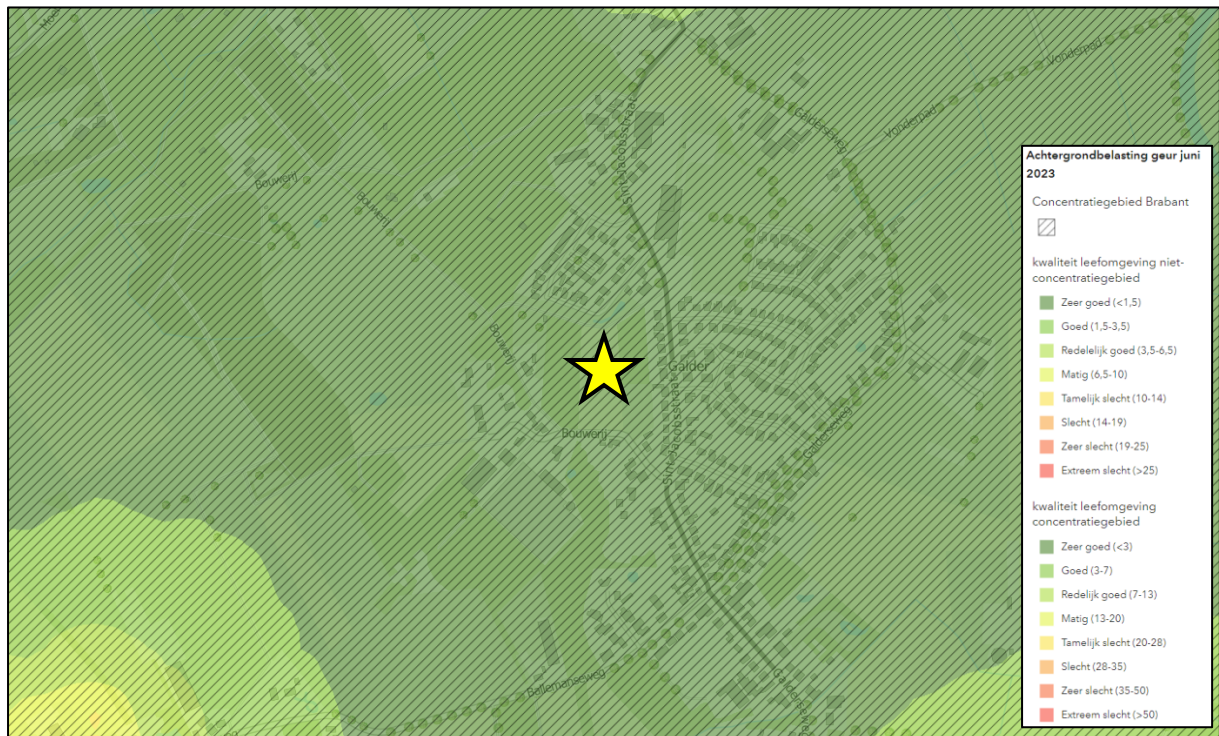
Galderseweg 7

- melk- en kalfkoeien: 100 dieren (A1.100.1)
- vrouwelijk jongvee: 70 dieren (A3.100)

In de Regeling geurhinder en veehouderij zijn voor de categorieën A1 (melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar) en A3 (vrouwelijk jongvee tot 2 jaar) geen geuremissiefactoren vastgesteld. Conform de Wet geurhinder en veehouderij (artikel 4) geldt derhalve binnen de bebouwde kom een afstandseis van 100 meter ten opzichte van geurgevoelige bestemmingen. Gelet op deze afstand is voor deze categorieën een acceptabel woon- en leefklimaat gewaarborgd ter plaatse van het plangebied en worden de veehouderijen niet in hun belangen geschaad.

Achtergrondbelasting

Het plangebied is gelegen in een gebied waar op basis van de kaart 'Achtergrondbelasting geur' van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant sprake is van een zeer goed woon- en leefklimaat. Gezien er in de nabije omgeving slechts in beperkte mate veehouderijen aanwezig zijn en gelet op de ruime afstand hiervan tot het plangebied, biedt deze kaart een acceptabele indicatie van de kwaliteit van de leefomgeving, met de geurbelasting weergegeven in $\text{ou}_\text{E}/\text{m}^3$. De achtergrondbelasting ter hoogte van het plangebied is zeer goed ($<1,5 \text{ ou}_\text{E}/\text{m}^3$). Gelet op deze kwalificatie van het woon- en leefklimaat, is binnen het plangebied ten aanzien van geurhinder afkomstig van veehouderijen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd.



Indicatie achtergrondbelasting geur. De locatie van het plangebied is globaal aangeduid met gele ster. Bron: ODZOB, 2023.

Geitenhouderijen

Op basis van het rapport 'Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (aanvullende studies). Analyse van gezondheidseffecten, risicofactoren en uitstoot van bio- aerosolen' (RIVM, 2017) blijkt dat bewoners binnen een straal van 2 kilometer van een geitenhouderij een verhoogde kans hebben op longontsteking. Binnen een straal van 2 kilometer van het plangebied bevinden zich momenteel twee veehouderijen met het primaire bedrijfstype 'Geiten':

- Ballemansweg 8 te Galder (op circa 900 meter afstand);
- Markweg 4B te Strijbeek (op circa 1,4 kilometer afstand).

Gelet op het feit dat er slechts twee geitenhouderijen zijn binnen een straal van 2 km kan worden gesteld dat het gezondheidsaspect geen groot risico vormt. Bovendien wordt het door bevoegd gezag acceptabel geacht dat in Galder reeds door ongeveer 900 bewoners op een vergelijkbare afstand tot de geitenhouderijen wordt gewoond.

Uit het 'Onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden (VGO)' blijkt bovendien dat de kans op vermindering van de longfunctie, luchtwegklachten en het mogelijk optreden van longontstekingen voornamelijk optreden bij mensen die woonachtig zijn nabij 15 veehouderijen of meer (binnen een straal van een kilometer). Het gaat dan dus om concentratiegebieden van veehouderijen. Hiervan is in onderhavig geval geen sprake, het plangebied is gelegen tegen de bestaande kom van Galder.

Gemeenten hebben vrijheid bij de ruimtelijke afweging van belangen, blijkt uit uitspraken van de Raad van State. Indien het belang van volksgezondheid in relatie tot geitenhouderijen is afgewogen, maar een zwaarwegender belang is bij de realisatie van woningbouw, dan kan een gemeenteraad een bestemmingsplan vaststellen (o.a. 7 oktober 2020, Bernheze/Vorstenbosch, ECLI:NL:RVS:2020:2491, r.o. 4.3 en 4.4).



Gelet op bovenstaande wordt geconcludeerd dat eventuele gezondheidsaspecten vanwege geitenhouderijen derhalve niet van invloed zijn op het ruimtegebruik binnen het plangebied. Tenslotte is op basis van art. 2.71 en 3.47 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant omschakeling naar of nieuwvestiging van een geitenhouderij uitgesloten.

Conclusie

Ten aanzien van geurhinder afkomstig van veehouderijen is een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied gewaarborgd. Omgekeerd hindert onderhavig planvoornemen omliggende veehouderijen niet in hun bedrijfsvoering.

4.10 Driftblootstelling spuitzones

Toetsingskader

Er zijn in Nederland geen wettelijke bepalingen over minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen (zoals fruitbomen) in de open lucht worden geteeld en nabij gelegen gevoelige objecten zoals woningen. De Nederlandse wetgeving met betrekking tot gewasbeschermingsmiddelen is met name gericht op de reductie van de risico's van het gebruik van deze middelen voor het watermilieu. De Wet gewasbeschermingsmiddelen en biociden (Wgb) bevat een toelatingsstelsel voor het op de markt brengen en het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en biociden. In deze wet zijn ook bepalingen opgenomen die betrekking hebben op de bescherming van de gezondheid van de professionele gebruikers en werknemers. De richtafstanden die zijn opgenomen in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) hebben geen betrekking op open teelten en zijn dus evenmin bruikbaar (ABRvS 23 september 2009, zaaknummer 200900570/1/R2). Afhankelijk van het soort teelt en of er sprake is van een (water toevoerende) sloot, stelt het Activiteitenbesluit milieubeheer het hanteren van teeltvrije zones verplicht, maar ook hierin zijn geen afstandsnormen voor spuitzones opgenomen.

Weliswaar ontbreekt wetgeving over spuitzones, maar er heeft zich op dit terrein wel jurisprudentie gevormd die aangeeft dat een afstand van 50 meter tussen agrarische gronden met open teelten en een voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelig object, zoals een woon- en tuinbestemming, in acht moet worden genomen. Bij deze afstand wordt ervan uitgegaan dat enerzijds de bedrijfsvoering van de agrariër niet wordt belemmerd en anderzijds dat er geen nadelige effecten optreden voor de gezondheid van omwonenden. De in de praktijk gehanteerde vuistregel van 50 meter is indicatief. Het is een afstand die door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zonder nadere onderbouwing wordt geaccepteerd (ABRvS 23 september 2009, 200900570/1/R2 & ABRvS 15 februari 2006, 200504921/1), maar dat betekent niet dat een kortere afstand in een bepaalde situatie niet redelijk zou kunnen zijn indien aan die afstand een deugdelijke motivering ten grondslag is gelegd. Met andere woorden: onder omstandigheden kan van de vuistregel worden afgeweken. Omdat elk geval anders is, dient dit per situatie te worden onderzocht en afgewogen.

Beoordeling en conclusie

Gezien er in de nabijheid van het plangebied geen agrarische gronden aanwezig zijn waarop gewassen (zoals fruitbomen) in de open lucht worden geteeld én waarbij sprake is van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen, is van afstandsnormen voor spuitzones in onderhavig plan ook geen sprake. Met betrekking tot spuitzones is derhalve binnen het plangebied een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd.

Tevens wordt aan de westzijde van het plangebied voorzien in landschappelijke inpassing. Deze inpassing vindt plaats in de vorm van opgaande beplanting in een beplantingsstrook. Dit zal ook een bijdrage leveren in het terugdringen van eventuele (toekomstige) spuitzones.



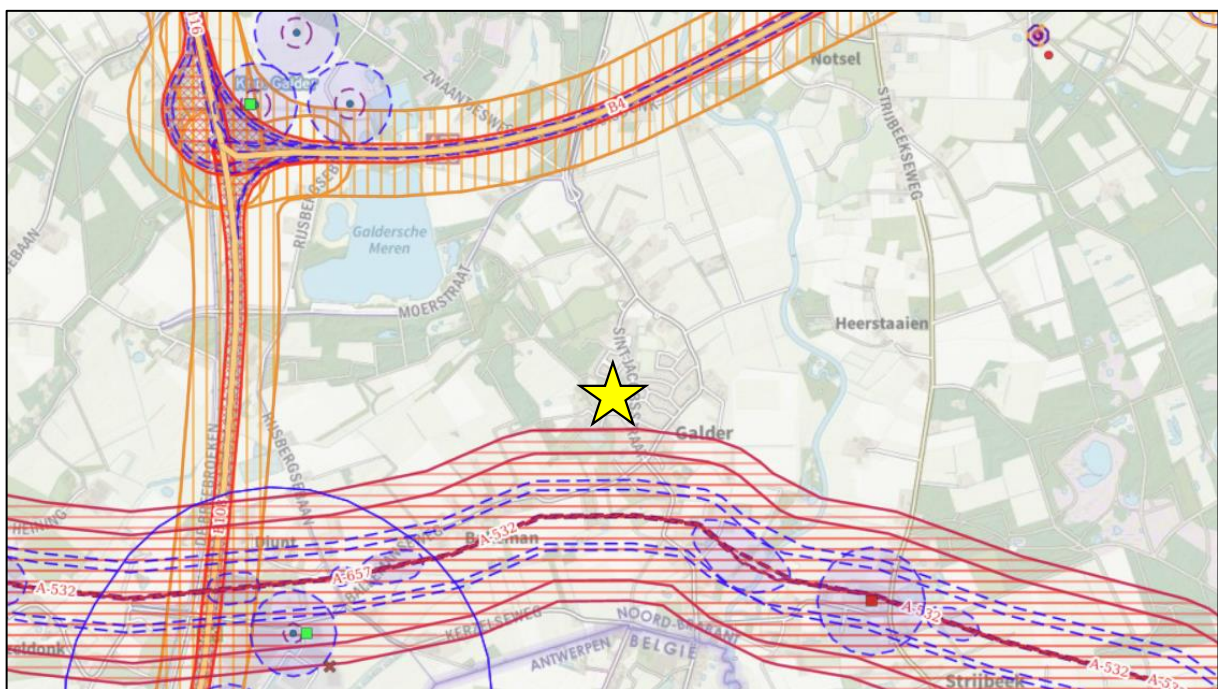
4.11 Externe veiligheid

4.11.1 Inrichtingen en externe veiligheid

Toetsingskader

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR). Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. In artikel 1 van het Bevi wordt toegelicht wat wordt verstaan onder (beperkt) kwetsbare objecten. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Specifiek voor LPG-tankstations is tevens de 'circulaire effectafstanden LPG-tankstations' relevant. Met deze circulaire wordt een handreiking gegeven ten behoeve van de beoordeling van externe veiligheid van LPG-tankstations. Daarbij staat het rekening houden met effectafstanden centraal en wordt aangesloten bij hetgeen geregeld is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). In de circulaire wordt het bevoegd gezag verzocht om rekening te houden met een effectafstand van 60 meter tot (beperkt) kwetsbare objecten.



Uitsnede EV Signaleringskaart met het plangebied globaal aangeduid met een gele ster.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is de EV Signaleringskaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat de dichtstbijzijnde inrichting met een potentieel veiligheidsrisico gelegen is op een afstand van circa 1,6 kilometer afstand aan de Strijbeekseweg 48 te Strijbeek. Het betreft een inrichting ten behoeve van laad-, los- en overslagactiviteiten en opslag. Gelet hierop zijn risicoberekeningen niet noodzakelijk en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik



binnen het plangebied. Voor het overige zijn er geen relevante inrichtingen met een potentieel veiligheidsrisico in de buurt van het plangebied.

Conclusie

Het aspect inrichtingen en externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.11.2 Transport en externe veiligheid

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), als in werking per 1 april 2015. Bij het besluit horen grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage I, II en III van de Regeling basisnet zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10^{-6} per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage 2 van het Bevt de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de EV Signaleringskaart geraadpleegd. Hieruit volgt dat het plangebied is gelegen op een afstand van circa 1,3 kilometer van de Rijksweg A58. Over deze transportroute vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Op basis van de signaleringskaart is onderhavig plangebied niet gelegen binnen een risicocontour van deze weg. Gelet op de ruime afstand van de transportroute tot het plangebied vormt de ligging hiervan geen belemmering voor onderhavig voornemen ten aanzien van het plaatsgebonden risico of het groepsrisico. Er hoeven geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied door transport van gevaarlijke stoffen.

Conclusie

Het aspect transport en externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen. Voor het aspect externe veiligheid kan gebruik worden gemaakt van het Standaard advies van de Veiligheidsregio, zoals opgenomen in de bijlagen.

4.11.3 Buisleidingen en externe veiligheid

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geschiedt aan de hand van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), als in werking getreden per 1 januari 2011. Ten aanzien van het Bevb bestaat de noodzaak om een ruimtelijke reservering op te nemen voor het plaatsgebonden risico en een verantwoording van het groepsrisico van relevante buisleidingen. Binnen de PR 10^{-6} risicocontour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn en zo mogelijk ook geen beperkt kwetsbare objecten. Het verwachte aantal aanwezigen binnen het invloedsgebied van de buisleiding moet worden verantwoord. Dat invloedsgebied reikt bij brandbare vloeistoffen tot net buiten de 10^{-6} contour, voor leidingen met aardgas en chemicaliën moet dat per geval berekend worden.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante buisleidingen zijn gelegen is de EV Signaleringskaart geraadpleegd. Hieruit volgt dat de dichtstbijzijnde hogedruk aardgasleidingen (A-532 en A-657) zijn gelegen op een afstand van circa 520 meter. Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van



deze leidingen. Gelet op de ruime afstand van de buisleidingen tot het plangebied vormt de ligging ervan derhalve geen belemmering voor onderhavig voornemen.

Conclusie

Het aspect buisleidingen en externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.12 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld te worden gebracht. De 'Wet luchtkwaliteit' van 15 november 2007, opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO_2), fijn stof (PM_{10}), benzeen (C_6H_6), zwaveldioxide (SO_2), lood (Pb) en koolmonoxide (CO). Voor PM_{10} geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Het 24-uursgemiddelde van $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar worden overschreden. Voor NO_2 geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Het 24-uursgemiddelde van $200 \mu\text{g}/\text{m}^3$ mag maximaal 18 dagen per kalenderjaar worden overschreden. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Kort samengevat dienen projecten te worden beoordeeld op basis van de 'Wet luchtkwaliteit' c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor vergunningverlening als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In artikel 2 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is opgenomen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de zogenaamde '3% grens' niet wordt overschreden. Na vaststelling van het NSL op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor zowel PM_{10} als NO_2 .

In artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. De wettelijke ondergrens voor onderzoek bedraagt:

- 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- 100.000 m^2 bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg
- 200.000 m^2 bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.



Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van 18 woningen. Gesteld kan worden dat dit planvoornemen in verhouding tot de wettelijke ondergrens voor onderzoek, gelegen op de bouw van 1.500 woningen, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De dichtstbijzijnde maatgevende weg is de Rijksweg A58 op circa 1,3 kilometer ten noorden van het plangebied. Uit het CIMLK volgt dat in 2022 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijnstof langs deze weg onder de grenswaarden lagen. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Concentraties	$\mu\text{g}/\text{m}^3$
NO ₂	24,8221
PM10	16,6556
PM2,5	9,2939

Indicatie luchtkwaliteit ter plaatse van de A58 (Receptor wegverkeer: 27364178_704164).

Bron: CIMLK, 2023.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling. Binnen het plangebied is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.13 Kabels en leidingen

Toetsingskader

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer¹.

1. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
2. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
3. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
4. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
5. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken².

Beoordeling

Ter plaatse van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Indien nodig zal in een later stadium van onderhavig project een KLIC-melding worden uitgevoerd.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen.

¹ 'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (laatstgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).

² Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.



4.14 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt gelden voor plannen de onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten (boven de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.);
- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden;
- Plannen en activiteiten die o.g.v. een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Deze wijziging heeft gevolgen voor eerstgenoemd criterium om te beoordelen of een MER noodzakelijk is. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit de C- of D-lijst blijft, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij 'kleine projecten' (projecten onder de drempelwaarden van de C- of D-lijst) beoordelen of een m.e.r.- (beoordeling) nodig is. Dit wordt de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' genoemd. Deze beoordeling houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen.

Beoordeling

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. In onderhavige situatie is er sprake van de realisatie van 18 grondgebonden woningen. Een dergelijke activiteit wordt niet genoemd op de C-lijst. Het bouwen van woningen komt wel voor op de D-lijst, onder categorie D11.2, 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Bij een dergelijke activiteit is er sprake van een m.e.r.-beoordelingsplichtig besluit indien de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2000 woningen of meer omvat;
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Onderhavige ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van 18 grondgebonden woningen en blijft daarmee ruimschoots onder de gestelde grenswaarde. Geconcludeerd kan worden dat het plan derhalve niet kaderstellend is voor een m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit. Wat betreft het eerste criterium geldt er derhalve geen plicht tot het opstellen van een MER. Op basis van een separate aanmeldnotitie heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden, als bijlage 11 gevoegd bij onderhavige toelichting. Hieruit zijn geen belangrijke nadelige milieugevolgen gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER.



Ten aanzien van het tweede criterium inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Onderhavige ontwikkeling heeft met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden.

Ten aanzien van het derde criterium geldt dat onderhavige activiteit niet is aangewezen als MER-plichtig op grond van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Conclusie

Zoals beschreven is er bij onderhavig plan geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de m.e.r.-procedure op grond van het Besluit m.e.r., de Wet natuurbescherming of de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling volgt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is dus voldaan aan de wettelijke verplichtingen hieromtrent.





5 Juridische plantoelichting

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die de ontwikkeling van het plangebied mogelijk maakt.

5.2 Opbouw van de regels

Het bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De regels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

5.3 Regels

Hoofdstuk 1 'Inleidende regels'

Artikel 1 Begrippen

In het eerste artikel, 'begrippen', worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Voor sommige begrippen worden in de SVBP en Bor omschrijvingen gegeven. Deze zijn overgenomen.

Artikel 2 Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de 'wijze van meten' worden in de SVBP richtlijnen gegeven die zijn overgenomen in dit plan.



Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels'

Artikel 3 Bos

De voor Bos aangewezen gronden zijn bestemd voor bosontwikkeling, houtteelt/ houtproductie, infrastructurele voorzieningen in de vorm van paden, wegen en parkeervoorzieningen, water, extensief recreatief medegebruik en de bescherming van de aanwezige landschaps- en natuurwaarden.

De planologische bescherming van het binnen het plangebied gelegen als waardevol bestempelde zandpad wordt met deze bestemming bestendigd.

Artikel 4 Groen

De in het openbare gebied gelegen groenvoorzieningen zijn als zodanig bestemd. Deze bestemming voorziet in een passende regeling die toeziet op onder meer groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, ontsluitingswegen en -paden en parkeervoorzieningen. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend gebouwen van algemeen nut, gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen en ten behoeve van waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Tevens zijn er bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan in de vorm van onder andere speeltoestellen, afvalcontainers, en openbare nutsvoorzieningen.

Artikel 5 Groen – Landschapselement

De voor Groen – Landschapselement aangewezen gronden zijn met name bestemd voor behoud, herstel en/of ontwikkeling van het groen, de landschapselementen en de bijbehorende groeiplaats, landschappelijke en natuurwaarden zoals brede landschappelijke structuren. De bebouwingsregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen. Daarnaast is een aanlegvergunningstelsel van toepassing ter bescherming van de aanwezige landschappelijke elementen.

Artikel 6 Tuin – 1

Deze bestemming voorziet in een regeling voor voortuinen en deels zijtuinen. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde gebouwd worden ten dienste van de bestemming, evenals erkers (uitbouwen). Speeltoestellen zijn niet toegestaan.

Artikel 7 Tuin – 2

Deze bestemming voorziet in een regeling voor achtertuinen. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bijgebouwen, aanbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gebouwd worden.

Artikel 8 Verkeer – Verblijfsgebied

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor onder andere paden, wegen en parkeervoorzieningen. Daarnaast zijn ook groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk.

Artikel 9 Wonen

De woonbestemming binnen onderhavig plan maakt de realisatie van diverse woningtypen mogelijk. Doormiddel van bouwaanduidingen is vastgesteld waar welke type woningen gerealiseerd mogen worden. Ten behoeve van de benodigde landschappelijke inpassing en waterberging zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen.

Artikel 10 Waarde – Archeologie 2

De voor 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.



Hoofdstuk 3 'Algemene regels'

Artikel 11 Anti-dubbeltelregel

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Artikel 12 Algemene bouwregels

In dit artikel is bepaald dat bestaande afmetingen, afstanden en percentages als minimaal dan wel maximaal toegestaan zijn.

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn de algemene gebruiksregels opgenomen, waaronder het strijdig gebruik met de bestemmingen.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 15 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is opgenomen ten behoeve van welke onderdelen van een plan het bevoegd gezag het plan kan wijzigen.

Artikel 16 Algemene procedureregels

De procedureregels die gelden bij toepassing van een afwijkings- of wijzigingsmogelijkheid zijn vastgelegd in dit artikel.

Artikel 17 Overige regels

In dit artikel is een parkeerregeling en laad- en losregeling opgenomen.

Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Artikel 18 Overgangsrecht

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

Artikel 19 Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan 'Bollemeer fase 2 – Galder'.





6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

6.2 Toepassing Grondexploitiewet

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan of een projectafwijkingsbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van één of meer woningen en de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Gemaakte kosten bij de uitvoering van de beoogde ontwikkelingen zijn voor rekening van de initiatiefnemers en zullen worden verdisconteerd in de kaveluitgifteprijs. Het bestemmingsplan is hiermee economisch uitvoerbaar.





7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Omgevingsdialoog

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het project maatschappelijk draagvlak heeft. In dat kader is voor het bouwplan Bouwerij Galder te Galder door de initiatiefnemers (gemeente, CPO Galder 3, Laurentius, fam. Van Wijngaarden) een omgevingsdialoog gehouden. Deze omgevingsdialoog is uitgevoerd conform de beleidsnota “omgevingsdialoog bij ruimtelijke plannen” van de gemeente Alphen-Chaam. Op woensdag 7 juni 2023 heeft in de Leeuwerik te Galder een informatieavond plaatsgevonden over het plan. Daarnaast is met verschillende omwonenden persoonlijk gesproken. In bijlage 12 is het verslag van de omgevingsdialoog opgenomen.

De omgevingsdialoog heeft geleid tot de volgende aanpassingen van het plan:

- Het zandpad dat langs de noordkant van het plangebied loopt, blijft in het stedenbouwkundig plan alsnog in stand. Met beplanting zal het pad ook omzoomd worden. De ontsluiting vanaf de Korenbloem zal het zandpad alsnog wel kruisen;
- Het bouwvlak van de vrijstaande woning aan de zuidoostkant van het plangebied is een kwartslag gedraaid, waardoor de korte gevel naar de Bouwerij gekeerd zal zijn i.p.v. de lange gevel;
- Het aantal parkeerplaatsen is toegenomen, om te voldoen aan de gemeentelijke nota parkeernormen;
- De agrarische bestemming bij Bouwerij 2 zal omgezet worden naar een Tuin-bestemming;
- De goot- en bouwhoogte voor de nieuwbouw langs de Bouwerij wordt 5 respectievelijk 9 meter;
- De woningen aan de Bouwerij worden verder van de weg gerealiseerd;
- De eerder ingetekende driekapper aan de Bouwerij wordt een vrijstaande woning;
- De hof in het midden van het plangebied zal alleen voetpaden krijgen, waardoor meer ruimte ontstaat voor groen;
- Het woonprogramma zal ook voorzien in levensloopbestendige woningen (dit regelt het bestemmingsplan niet, maar wordt met de CPO-groep afgestemd en afgesproken).

7.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Daarnaast heeft de gemeente de mogelijkheid om een voorontwerp van het bestemmingsplan ter inzage te leggen voor een inspraakperiode van zes weken. Dit inspraakmoment maakt geen onderdeel uit van de ‘formele’ procedure uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Het voorontwerp is in het kader van het wettelijk vooroverleg naar de vaste vooroverlegpartners verstuurd. Dit heeft vanuit het waterschap Brabantse Delta geleid tot enkele opmerkingen op de watertoets. Op basis van het voorontwerp bestemmingsplan is onder voorbehoud van verwerking van de gemaakte opmerkingen een positief wateradvies gegeven. De geactualiseerde watertoets is verwerkt in de toelichting en opgenomen in de bijlagen.

De Veiligheidsregio heeft als vooroverlegreactie opgemerkt dat het standaardadvies opgenomen dient te worden in het bestemmingsplan. Dit standaardadvies is als bijlage 10 opgenomen bij het bestemmingsplan.

De provincie Noord-Brabant heeft als vooroverlegreactie aangegeven zonder verdere opmerkingen of inhoudelijke reactie akkoord te zijn met het plan, de berekening kwaliteitsverbetering en de landschappelijke inpassing. Het wettelijk vooroverleg is hiermee afgerond.



7.3 Zienswijzen

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 22 december 2023 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging zijn drie zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn in de Nota van Zienswijzen, zoals opgenomen in bijlage 13, samengevat en voorzien van een puntsgewijze reactie met inbegrip van de gevolgen voor het vast te stellen bestemmingsplan. Tevens is inzichtelijk gemaakt welke ambtshalve aanpassingen zijn gemaakt.

7.4 Vaststelling

Na de periode van tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan kan het bestemmingsplan worden vastgesteld door de gemeenteraad. Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.





Bijlage 1 Toelichting landschappelijke inpassing



Bijlage 2 Berekening kwaliteitsverbetering



Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek percelen H707 en 728



Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek perceel H1407 (ged.)



Bijlage 5 Watertoets



Bijlage 6 Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven



Bijlage 7 Memo stikstofdepositie



Bijlage 8 Quickscan Wet natuurbescherming



Bijlage 9 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï



Bijlage 10 Standaard advies Veiligheidsregio



Bijlage 11 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling



Bijlage 12 Verslag omgevingsdialoog



Bijlage 13 Nota van Zienswijzen

