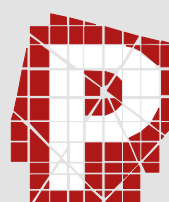


Bestemmingsplan

**Galderseweg 50
te Galder**

Gemeente Alphen-Chaam



plannen-makers
experts in ruimtelijke ordening, stedenbouw en landschap

Planstatus: vastgesteld

Planidentificatienummer: NL.IMRO.1723.bpgalderseweg50-VS01

Datum: 13 juni 2017

Contactpersoon Plannen-makers: Drs. Ing. C. Vaartjes, ing. J. Stork

Kenmerk Plannen-makers: PM16016

Opdrachtgever: Dennenborgh Group



Plannen-makers
Abstederdijk 36
3582 BN Utrecht
06-18964686
www.plannen-makers.nl
BTW nummer: NL193436899B01
KvK nummer: 59112751



Inhoudsopgave

1	Toelichting.....	4
1.1	Aanleiding en doel	4
1.2	Ligging plangebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Ontwikkelingen	5
1.5	Leeswijzer	5
2	Ruimtelijk beleidskader	7
2.1	Rijksbeleid	7
2.2	Provinciaal beleid.....	7
2.3	Gemeentelijk beleid	9
2.4	Conclusie	11
3	Milieutechnische uitvoerbaarheid.....	12
3.1	Bedrijven en milieuzonering	12
3.2	Geluidhinder	12
3.3	Flora en Fauna	13
3.4	Bodem	13
3.5	Luchtkwaliteit	14
3.6	Externe Veiligheid.....	14
3.7	Archeologie.....	16
3.8	Waterhuishouding.....	17
3.9	Verkeer en Parkeren	19
4	Juridische planbeschrijving	21
4.1	Plansystematiek.....	21
4.2	Opzet van de regels	21
4.3	De bestemmingen.....	22
5	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	23
5.1	Economische uitvoerbaarheid	23
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
6	Bijlagen	24



1 Toelichting

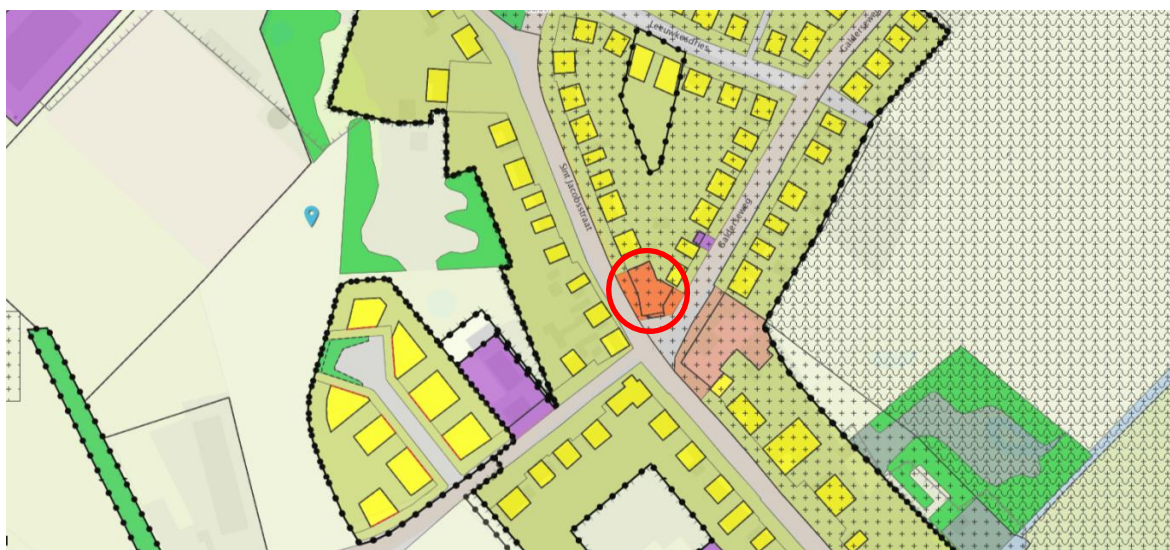
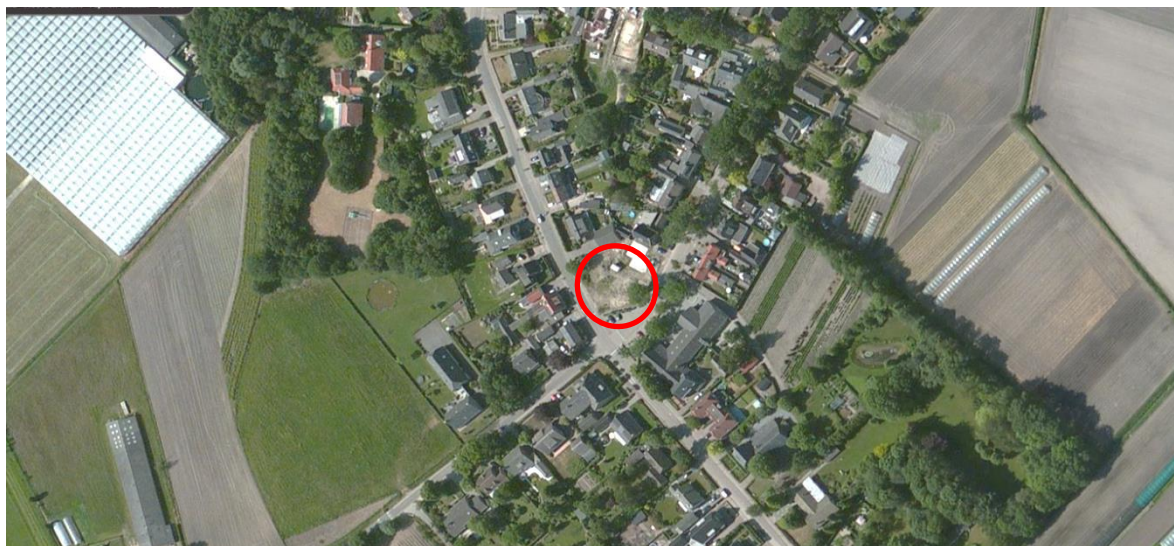
1.1 Aanleiding en doel

Ter plaatse van Galderseweg 50 te Galder (gemeente Alphen-Chaam) is een onbebouwd perceel met een horecabestemming. De eigenaar van het perceel verzoekt de gemeente om medewerking te verlenen aan het ter plaatse oprichten van twee-onder-een-kap woningen. Omdat het beoogde plan niet past in het vigerende bestemmingsplan, is een nieuw planologisch kader noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

Op 16 februari 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders principeverzoek van de eigenaar behandeld en besloten om in principe medewerking te verlenen aan het oprichten van een twee-onder-een-kap woning op de locatie Galderseweg SO te Galder. Dit is in een brief van 22 februari 2016 (kenmerk: 16uit01795) aan de eigenaar kenbaar gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

Het perceel ligt in het oude dorpshart van Galder op de hoek Galderseweg – Sint Jacobsstraat. Het omliggend gebied is voornamelijk een dorps woonmilieu.



Uitsnede luchtfoto (bron: Bing Maps) en uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Kom Galder 2008'. Het plangebied valt binnen de rode cirkel.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

In het vigerend bestemmingsplan 'Kom Galder 2008', vastgesteld op 19 maart 2009, heeft het perceel de bestemming Horeca, dubbelbestemming Waarde – Archeologie en een bouwvlak waarbinnen de volgende maatvoering geldt: maximum bebouwingspercentage terrein 80 %, maximum bouwhoogte 8 meter en maximum goothoogte 4 meter. Op de vorige bladzijde en hieronder zijn uitsneden opgenomen van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'kom Gelder 2008'

1.4 Ontwikkelingen

Het plangebied maakt deel uit van het perceel kadastraal bekend als: gemeente Chaam, sectie H, perceelsnummer 510. De locatie Galderseweg 50 betreft een perceel waar in het verleden (tot en met 2007) een horecagelegenheid met mogelijkheid tot overnachten heeft gestaan. Het pand stond al geruime tijd leeg en verkeerde in een slechte onderhoudstoestand, waardoor tot sloop is overgegaan. Na de sloop van het pand is de grond aan diverse partijen aangeboden voor vestiging van een nieuwe horecagelegenheid, van hotel tot pannenkoekenhuis. De ideeën hebben echter nooit geleid tot verhuur dan wel verkoop en ontwikkeling van de grond.

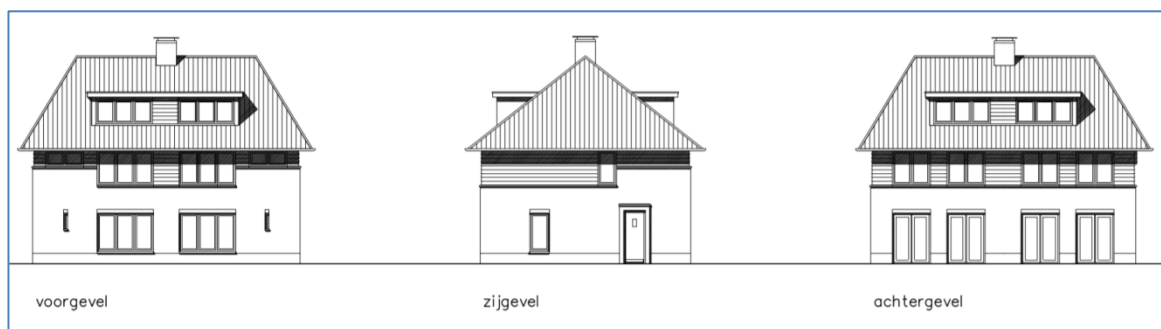
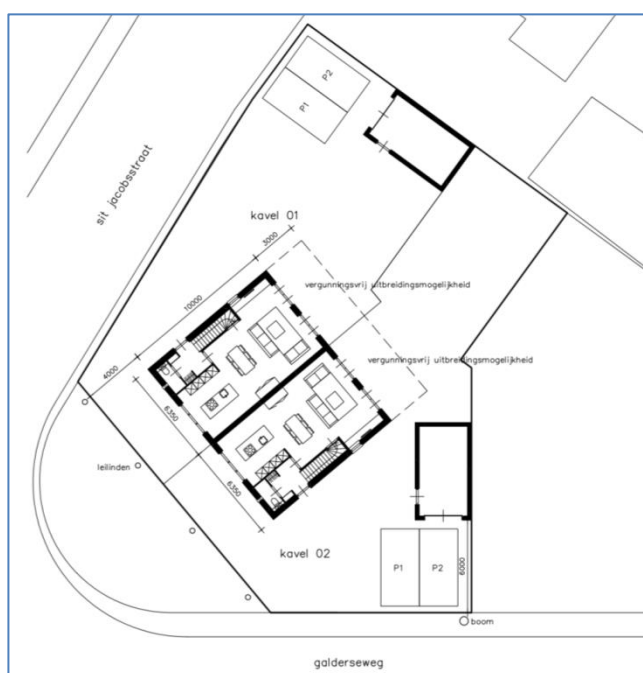
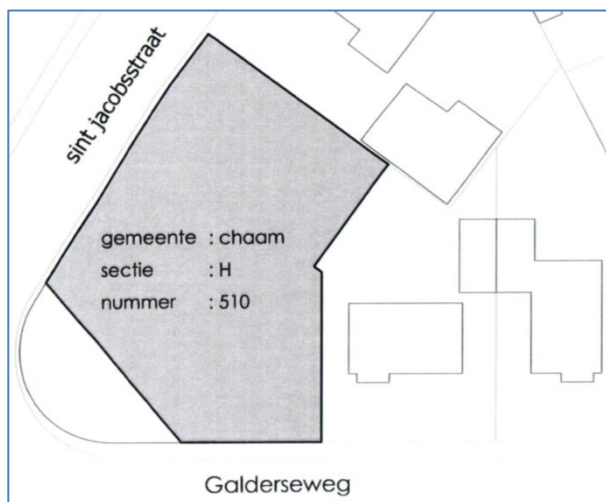
Omdat de vraag naar horeca op deze locatie minimaal is en na jaren nog niet heeft geresulteerd in verhuur dan wel verkoop en ontwikkeling, heeft de huidige eigenaar van de grond een principeverzoek ingediend. Het verzoek gaat uit van ontwikkeling van twee twee-onder-een-kap woningen, met een jaren-dertig uitstraling. De voorzijde van de woningen wordt georiënteerd in zuidelijke richting (zie afbeeldingen volgende bladzijde). Parkeren wordt op eigen terrein opgelost. De openbare ruimte in de kom van de weg tussen de Sint Jacobsstraat en Galderseweg wordt als vrije ruimte ingericht.

Om het plan planologisch mogelijk te maken moet een nieuw planologisch kader opgesteld worden. Voorliggend bestemmingsplan dient als nieuw kader en geeft tevens de de verplichte ruimtelijke onderbouwing.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 is de aanleiding en het plan beschreven. In hoofdstuk 2 volgt de beleidsmatige onderbouwing van het plan. In hoofdstuk 3 is beschreven hoe het plan voldoet aan de wettelijke (milieu-)regelgeving. Hoofdstuk 4 gaat in op de economische en maatschappelijke haalbaarheid van het plan. Tot slot beschrijft hoofdstuk 5 de regels zoals die gelden voor het bestemmingsplan.





Situatieschets en architectonische impressies van de beoogde nieuwe ontwikkeling (bron: Van Erk ontwerp bureau).



2 Ruimtelijk beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, maart 2012) kiest het Rijk een aantal doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn. Een uitwerking van de SVIR is de '**ladder voor duurzame verstedelijking**'. Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het een procesvereiste (conform het Besluit ruimtelijke ordening) deze te toetsen aan 'de ladder'. Doel van 'de ladder' is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hiermee wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. In hoofdlijnen moet afgewogen worden of er daadwerkelijk behoefte is voor het plan, dat eerst gezocht moet worden naar een invulling van het plan in het stedelijk gebied en dat de locatie goed bereikbaar is.

Planspecifiek

Door het nationale karakter van de SVIR en de kleine schaal van onderhavig plan, heeft dit plan geen direct raakvlak met het nationale beleid. Daarnaast betreft het een ontwikkeling op een binnen-stedelijke locatie waar bebouwing heeft gestaan (tot 2007) en nu een nieuwe passende functie wordt voorgesteld. Op basis daarvan kan worden geconcludeerd dat het onderhavige plan niet in strijd is met de SVIR. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt in paragraaf 2.2.3 behandeld.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

De Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRO, maart 2014) stuurt op hoofdlijnen het provinciale ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). In de visie heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen. Ook beschrijft de provincie vanuit welke filosofie ze haar doelen wil bereiken. Die is: 'samenwerken aan kwaliteit'. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

In de visie beschrijft de provincie 4 ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. Per beleidsdoel is aangegeven welke instrumenten de provincie inzet om haar doelen te bereiken.

Het plangebied valt binnen de op de visiekaart aangeduide "Kernen in het landelijk gebied". In de visie wordt daarover het volgende aangegeven:

- De (kleinere) kernen maken meer deel uit van het omliggende landschap en hebben nog een natuurlijke overgang richting het landschap.
- In de kernen in het landelijk gebied wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen).
- De kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van 'migratiesaldo-nul'. Er is ruimte beschikbaar voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang. Het gaat om kwalitatieve verbeteringen in bestaand stedelijk gebied zoals het saneren van milieuhinderlijke bedrijvigheid in de kern en het behouden van vrijkomende cultuurhistorisch waardevolle complexen. Regionale afstemming vindt plaats in de regionale agenda's voor wonen.



2.2.2 Verordening Ruimte

Tegelijk met de SRO heeft de provincie de Verordening Ruimte vastgesteld. In 2015 is de verordening geactualiseerd. In de Verordening staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Per onderwerp zijn in de verordening gebieden tot op perceelniveau begrensd op een kaart. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de regels gelden. Belangrijke onderwerpen in de Verordening zijn ruimtelijke kwaliteit, stedelijke ontwikkelingen, natuurgebieden en agrarische ontwikkelingen.

Voor het plangebied heeft de Verordening verschillende aanduidingen, namelijk:

Art. 3: Algemene regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit

Art. 4: Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied

Art. 33: Algemene en rechtstreeks werkende regels voor mestbewerking

Art. 34: Algemene en rechtstreeks werkende regels voor veehouderijen

Met artikel 3 heeft de provincie tot doel de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Brabant te bevorderen. Daarom dient de toelichting bij een bestemmingsplan te verantwoorden dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en de naaste omgeving. Onderdeel hiervan is een goede landschappelijke inpasbaarheid. Tevens dient sprake te zijn van een zorgvuldig ruimtegebruik. Tot slot dient het bestemmingsplan aandacht te besteden aan de ladder voor duurzame verstedelijking en hoe de ontwikkeling zich hier toe verhoudt.

Artikel 4 stelt dat een bestemmingsplan dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend is gelegen in bestaand stedelijk gebied. Vanwege de aanwijzing van de planlocatie als kern in landelijk gebied valt deze in het bestaand stedelijk gebied en is de oprichting van de twee woningen geen probleem. Echter eist de Verordening Ruimte wel een verantwoording op te nemen inzake afspraken in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) en de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

De inhoud van artikel 33 en 34 heeft betrekking op mestbewerking en veehouderijen. Deze regels hebben geen gevolgen voor de voorgenomen ontwikkeling omdat deze geen van deze activiteiten betreft.

Planspecifiek

Het plan betreft een ontwikkeling dat niet strijdig is met het provinciaal belang. De kavel ligt in het stedelijk gebied en wordt compact ingericht in een functionele en stedenbouwkundige stijl die past in de bestaande woonomgeving. Er wordt zodoende voldaan aan het zorgvuldig inpassen en bevorderen van de *ruimtelijke kwaliteit* zoals bedoeld in artikel 3 van de verordening. In paragraaf 2.3 bij de gemeentelijks structuurvisie en bij de stedenbouwkundige randvoorwaarden is nader toegelicht hoe het plan ruimtelijk is ingepast en dat het voldoet aan de ruimtelijke kwaliteitseisen. In de volgende paragraaf is toegelicht hoe het plan zich verhoudt tot de ladder duurzame ontwikkeling zoals ook gesteld wordt in artikel 3 van de verordening.

In de regio West Brabant waar de gemeente Alphen-Chaam onderdeel uitmaakt, zijn afspraken gemaakt over de verdeling van woningbouw. Voor Alphen-Chaam is afgesproken dat op basis van kwalitatieve behoefte in totaal 430 woningen kunnen worden toegevoegd aan de woningvoorraad. Binnen Alphen-Chaam zijn circa 330 woningen ingepland om te bouwen. Van de plancapaciteit bestaat circa 1/3 uit harde plancapaciteit. Hierdoor is voldoende ruimte voor voorliggend plan en wordt hiermee voldaan aan het gestelde van artikel 4 van de verordening.



2.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking¹

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder andere bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. In hoofdlijnen moet afgewogen worden of er daadwerkelijk behoefte is voor het plan, dat eerst gezocht moet worden naar een invulling van het plan in het stedelijk gebied en dat de locatie goed bereikbaar is.

Planspecifiek

Onderzocht is wat een minimumomvang van een stedelijke ontwikkeling is waarbij 'de ladder' van toepassing is. Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat o.a. de volgende ontwikkelingen niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling kwalificeren (de voorbeelden betreffen verschillende ontwikkelingen): drie burgerwoningen en een bedrijfswoning; drie woningen rechtstreeks en drie woningen met een wijzigingsbevoegdheid; vier woningen; zeven woningen; acht woningen.

Indien sprake is van een (geringe) toename van bouwmogelijkheden of van nieuwbouw en een functiewijziging na sloop, dan is doorgaans sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er in het geheel geen sprake is van toename van het ruimtebeslag, dan is de Afdelingslijn dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Gezien de schaal van de beoogde ontwikkeling en de Afdelingsjurisprudentie dat de bouw van enkele woningen niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt gekwalificeerd en er geen sprake is van toename van het ruimtebeslag na functiewijziging na sloop (in het onderhavig plan van horeca naar wonen), is de conclusie dat de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is voor onderhavig plan.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Alphen – Chaam

De gemeente Alphen-Chaam heeft in februari 2014 structuurvisie Alphen-Chaam vastgesteld. De Structuurvisie heeft meerdere ambities en doelen voor zowel het bestuur, voor de ambtelijke organisatie als voor de burger. Inhoudelijk sluit de ambitie van de structuurvisie aan bij de Agenda van de Toekomst Alphen-Chaam 2020:

1. Versterking en verbreding van het economisch profiel door betere benutting van de toeristisch-recreatieve mogelijkheden.
2. Inzet op leefbaarheid in de kernen door een aandacht voor zowel woningbouw, voorzieningen, verkeer en openbare ruimte/groen.
3. Versterking van de demografische balans door gerichte aandacht aan alle bevolkingsgroepen.
4. Positiebepaling in het bestuurlijk krachtenveld op basis van eigen kracht en identiteit en het open benaderen van samenwerking, alliantievorming en eventuele opschaling met andere gemeenten..

In de structuurvisie is ook het aspect 'ruimtelijke kwaliteit' betrokken; onder meer in het centrum van Chaam wil de gemeente sterker sturen op een zorgvuldige inpassing van initiatieven. Dit houdt onder

¹ De ladder voor duurzame verstedelijking, handleiding en juridische Q&A, Stibbe e.a., maart 2015). Deze handleiding wordt door de provincie Brabant gehanteerd als nuttige en praktische uitvoering van de Ladder. De provincie geeft aan dat deze handleiding "Raad van State"-proof is.



meer in dat veel aandacht uitgaat naar stedenbouwkundige inpassing. Een rommelig beeld waarin de samenhang ontbreekt dient voorkomen te worden.

Ten aanzien van wonen en woningbouw zijn er diverse ambities. Onderstaand de ontwikkelingsrichting op hoofdlijnen en vervolgens nader uitgewerkt op perceel en gebouw niveau:

Hoofdlijnen:

- De historische structuur blijft uitgangspunt voor alle toekomstige ontwikkelingen.
- Een verdere verdichting van de linten van Galder is ongewenst.
- Door nieuwe ontwikkelingen mag het karakter van het lint niet worden aangetast.
- Nieuwe bebouwing dient zodanig te worden gerealiseerd dat een geleidelijke overgang naar het landschap ontstaat.
- Op de knooppunten in de linten, zoals de Sint Jacobskapel en de Galderseweg, blijft de relatie met het omringende landschap optimaal voelbaar

Perceel:

- Het bestemmingsplan is bepalend voor de toegestane maatvoering
- Bouwinitiatieven houden de ruimtelijke (of stedenbouwkundige) structuur herkenbaar
- Open plekken in het lint behouden.
- Invullen van lege plekken is onder voorwaarden toegestaan. Een plan mag geen afbreuk doen aan de bestaande opbouw van het lint.
- Bouwinitiatieven zijn in maat en schaal afgestemd op de omliggende bebouwing (omgeving) en de plek als geheel (lint, bebouwingscluster).
- Een aan- en bijgebouw is op zichzelf herkenbaar en ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Gebouw

- Massa's moeten een logische invulling zijn op de plek.
- Nieuwbouw heeft een bij de omgeving passende hoofdvorm.
- Architectuur van de massa is afgestemd op de karakteristiek van de omgeving.
- Het gevelontwerp is consequent en goed van verhouding.
- Materiaalkeuze aanpassen aan de algemene karakteristiek van het gebied. Gebiedseigen materiaalsoorten toepassen. Geen detonerende of niet-reguliere materialen.
- Kleuren zijn terughoudend en afgestemd op het bouwwerk op zichzelf, de omliggende bebouwing en/of de omgeving (in geval gebouwd in het groen).
- Reclame-uitingen aan de gevel worden terughoudend toegepast.

2.3.2 Gebiedsvisie oude dorpshart Galder

Voor het oude dorpshart Galder is een gebiedsvisie vastgesteld (oktober 2013). De visie is opgesteld met behulp van een ateliërgroep samengesteld uit bewoners uit Galder. De visie heeft betrekking op het plangebied van het onderhavige plan en directe omgeving en een tegenovergelegen locatie van een voormalige school. In de visie zijn diverse ontwikkelingsmodellen op een rij gezet en is een tweetal strategieën beschreven. De eerste strategie gaat voor de onderhavige locatie uit van hergebruik als horecabestemming. De tweede strategie is op die locatie een verbijzonderde hoekwoning te realiseren, eventueel uit te voeren als een twee-onder-een kapwoning.

2.3.3 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Op 16 december 2014 heeft het college de stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgesteld voor het oude Dorps hart Galder. Dit is een vervolg van het vaststellen van de gebiedsvisie oude Dorps hart Galder. Omdat de realisatie van een horecagelegenheid op de planlocatie niet van de grond komt, is ook deze locatie meegenomen in de Gebiedsvisie oude dorpshart Galder. In de gebiedsvisie wordt in



maximaal 2 woningen,
parkeren op eigen terrein

714 m²

6

ca. 6 appartementen met commerciële ruimte op de begane grond
parkeren t.b.v. appartementen op eigen terrein

1102 m²

7

6

verplicht te bebouwen rooilijn

verplichte nokrichting

markante geleiding in bouwmassa

indicatieve terreininrichting

RENVOOI

1102 m² kavel(oppervlakte)

maximale bouwvlak, maximale bouwhoogte 4m

maximale bouwvlak, maximale bouwhoogte 10m

gebied bijbehorende bouwwerken toegestaan

6 maximale goothoogte in meters

verplicht te bebouwen rooilijn

verplichte nokrichting

markante geleiding in bouwmassa

indicatieve terreininrichting

Compositie 5: stedenbouw bv

Stedenbouwkundige 1:5 - 37

4811 GB-Brake

telefoon 075-5225262

e-mail info@cbs.nl

website www.cbs.nl

Schaal 1:500

Papierformat A3

0m 5m 10m 15m 20m 25m

Oude Dorpsart Galder

stedenbouwkundige randvoorwaarden

Opdrachtgever Projectruimte Gemeente Id nr Gebieds Status

Gemeente Alphen-Chaam 142149 Alphen-Chaam 14214910 dwg 06-12-2014 M v B

2.3.4 Conclusie gemeentelijk beleid en verantwoording ruimtelijke kwaliteit

Het plan houdt door de voorgeschreven oriëntering rekening met de bestaande structuur. De woningen krijgen aan de voor en zijkant een onbebouwde strook bestemd als Tuin. Hierdoor wordt op de structuur van voortuinen aangesloten aan de Galderseweg en de Sint Jacobsstraat. De schaal van de woningen met twee lagen en een kap sluit ook aan op de maatvoering van de omgeving. Er is geen sprake van verdichting omdat de locatie in de voormalige situatie ook bebouwd was.

2.4 Conclusie

Pagina 11



3 Milieutechnische uitvoerbaarheid

3.1 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Planspecifiek

In de buurt van het plangebied is een tweetal bedrijfsbestemmingen: een nutsgebouw (geen milieuzonering) aan de Galderseweg (naast nr. 46) en een bedrijf aan de Ballemansweg 2a (installatie- en loodgieterswerk) waar milieucategorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten is toegestaan. Voor milieucategorie 2 wordt een afstand tot woningen aangehouden van 30 meter (voor categorie 1 0 of 10 meter).

Onderhavig plan betreft het mogelijk maken van woningen, ruim buiten de genoemde 30 meter contour. Er treedt geen extra belemmering op voor bedrijvigheid in de omgeving door onderhavig plan.

3.2 Geluidhinder

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt ernaar gestreefd om de geluidhinder als gevolg van spoor-, wegverkeer of industrie te beperken. Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er normen gesteld tot welke maximale geluidsniveaus geluidgevoelige functie belast mogen worden. De Wgh geeft tevens aan in welke situaties middels onderzoek aangetoond moet worden of aan deze normen voldaan kan worden. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening en bijbehorende jurisprudenties zijn aanvullende onderzoek verplichtingen gesteld.

Planspecifiek

Om te bepalen of bij voorliggend plan voldaan kan worden aan de geldende geluidsnormen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 1. Het onderzoek concludeert: *'Het plan aan de Galderseweg behelst het bouwen van 2 woningen (twee-onder-1-kap). In de nabijheid bevinden zich alleen niet-gezoneerde wegen (wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur). Om te bezien of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening is de geluidbelasting berekend op de gevels van de woningen. Het geluid vanwege het wegverkeer op de Galderseweg en de St. Jacobsstraat leidt tot een pro forma overschrijding van de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï. De geluidbelasting bedraagt maximaal $L_{den}=54$ dB op de zijgevel van de rechterwoning en $L_{den} = 53$ dB op de voorgevel van beide woningen en de zijgevel van de linkerwoning. De achtergevel van beide woningen is geluidluw. Ook is er een slaapvertrek aanwezig aan de geluidluwe zijde. Er is sprake hiermee van een goede ruimtelijke ordening.*

Omdat de Wet geluidhinder niet van toepassing is hoeft er geen Hogere waardeprocedure te worden doorlopen. Wel dient er een berekening van de geluidwering van de gevel te worden uitgevoerd. Het binnenniveau (geluidniveau in verblijfsruimten in de woningen) mag niet meer bedragen dan 33 dB.'

Gezien bovenstaande conclusie vormt het aspect geluid geen belemmering voor voorliggend plan.



3.3 Flora en Fauna

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet bepaald worden of een plan geen nadelige effecten heeft voor beschermde plant- en diersoorten in en nabij het plangebied. Indien de ontwikkeling versterking of uitroeiing van beschermde soorten kan inhouden dient onderzocht te worden of eventuele soorten aanwezig zijn. Wanneer dit het geval is moet tevens aangetoond worden middels welke ingrepen deze versterking voorkomen wordt dan wel gecompenseerd.

Planspecifiek

Op 27 mei 2016 is het plangebied onderzocht op de aanwezigheid van beschermde planten- en diersoorten. Hierover is gerapporteerd in een 'quick scan beschermde natuurwaarden', zie bijlage 2.

Uit het onderzoek blijkt het volgende:

De aanvraag van een ontheffing van de verbodsartikelen 8 tot en met 12 in het kader van de Flora- en faunawet is voor de geplande activiteiten niet noodzakelijk:

- voor de huisspitsmuis die opgenomen is in tabel 1 en zeer waarschijnlijk binnen het plangebied voorkomt;
- voor de gewone dwergvleermuis en laatvlieger, omdat het plangebied door deze diersoorten alleen wordt gebruikt als foerageergebied. In de omgeving van het plangebied zijn voldoende alternatieve foerageergebieden voor vleermuizen aanwezig. De functionaliteit van de verblijfplaatsen die zich buiten het plangebied bevinden wordt dan ook niet aangetast.

Op basis van de huidige inrichting en een deskundigenoordeel kan worden gesteld dat een gedetailleerder (jaarrond)onderzoek naar beschermde soorten niet noodzakelijk is. De conclusie is dat het onderhavige plan niet leidt tot verandering in beschermde waarden voor flora en fauna.

3.4 Bodem

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Planspecifiek

Op de planlocatie heeft in het verleden een tankstation gestaan. Bij de beëindiging van de bedrijfsvoering van het tankstation is het plangebied opgeruimd en zijn ook bodemonderzoeken uitgevoerd om de bodemkwaliteit te bepalen. Deze onderzoeken zijn echter dermate lang geleden uitgevoerd dat deze niet meer bruikbaar zijn voor voorliggende ontwikkeling. Om te bepalen of de ondergrond geschikt is voor het beoogd gebruik is daarom een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Inventerra, zie bijlage 3. De conclusie van het onderzoek luidt:

'Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek dient de hypothese 'onverdachte locatie' (strikt genomen) verworpen te worden, vanwege de aangetoonde licht verhoogde gehalten in de grond en/of in het grondwater. De aangetoonde verhoogde gehalten zijn echter zodanig licht verhoogd dat aanvullend onderzoek (eventueel op basis van een aangepaste onderzoeksstrategie) of nadere maatregelen ons inziens niet noodzakelijk worden geacht. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het terrein geschikt voor de huidige en de toekomstige bestemming.'

Gezien bovenstaande conclusie vormt het aspect bodem dan ook geen belemmering voor voorliggend plan.



3.5 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Stof	toetsing van	grenswaarde	geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	60 µg / m ³	2010 tot en met 2014
	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	vanaf 2015
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Maximaal 35 keer per jaar meer dan 50 µg / m ³	vanaf 11 juni 2011

Tabel: grenswaarden maatgevende stoffen Wet luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, rekening gehouden met de luchtkwaliteit. In het Besluit NIBM (Niet in Betekende Mate) en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀.

Planspecifiek

Een plan voldoet in de regel aan het NIBM criterium als het minder dan 1.500 woningen betreft dan wel als er sprake is van een BVO van maximaal 100.000 m². Het plan blijft ruim onder het criterium. Nader onderzoek in het kader van luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

3.6 Externe Veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.



Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10^{-6} als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10^{-6} contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10^{-5} contour.

Bij groepsrisico is niet een contour bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Bij groepsrisico wordt gewerkt met een oriëntatiewaarde en niet met een grenswaarde. Hoe meer mensen dicht op de bron zijn bij een bepaalde calamiteit, hoe groter het effect. Het Bevi stelt dat bij elk bestemmingsplan, waar een relevant groepsrisico aanwezig is dit moet worden verantwoord, ook wanneer dit onder de oriëntatiewaarde ligt. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico hoe zwaarder de verantwoording is.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Het 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. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

Het toetsingskader voor het onderdeel transportroutes gevaarlijke stoffen is het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). Dit besluit is op 1 april 2015 in werking getreden. Bepaald moet worden of binnen de invloedsfeer van deze transportassen gevoelige functies mogelijk zijn. Hierbij wordt onderscheidt gemaakt in plaatsgebonden en groepsrisico. Een onderdeel van houdt in dat voor sommige transportassen rekening worden gehouden met het Plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het PAG is het gebied tot 30 meter van de transportas waarin, bij de realisering van kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

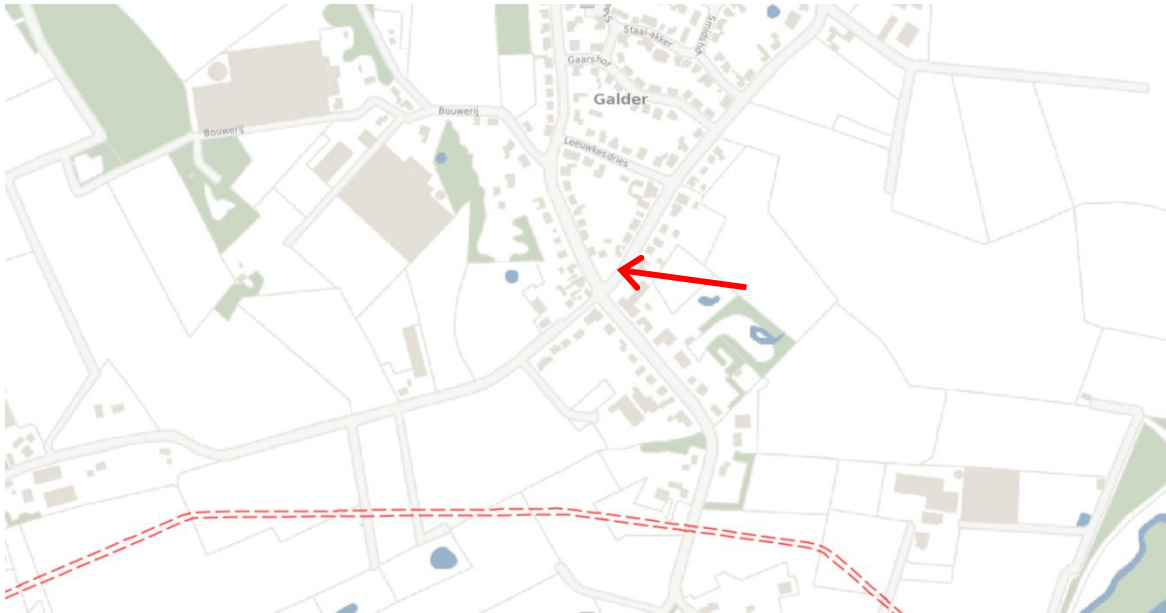
Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het PR in acht te nemen en het GR te verantwoorden. Het Bevb vervangt hiermee de circulaires Zonering langs hogedruk aardgasleidingen (1984) en Zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen (1991).

Planspecifiek

Om te beoordelen of er risico's Externe Veiligheidsrisico's zijn, is de risicokaart van de provincie geraadpleegd. De risicokaart (zie uitsnede hieronder) toont dat in de omgeving van het plangebied geen risico-thema's zijn. De rode stippellijn betreft een 914 mm en een 610 mm buisleiding van de Gasunie. Hiervoor zijn op de risicokaart geen specifieke gegevens voor een plaatsgebonden of groepsrisico



gegeven. De buizen liggen op ruime afstand (ca 285 meter afstand): van een plaatsgebonden risicocontour over het plangebied is geen sprake. Het toevoegen van twee woningen heeft een nihil effect voor het berekenen van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico. Het aspect Externe Veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.



Uitsnede risicokaart, plangebied nabij pijl (bron: IPO)

3.7 Archeologie

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als waardevol beschouwd. De Monumentenwet legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed grotendeels bij de gemeente. Sinds 1 september 2007 kent Nederland de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMz). Vanaf de inwerkingtreding van deze (wijzigings)wet zijn gemeenten verplicht rekening te houden met archeologische waarden in de bestemmingsplannen. Als instrument om een goed onderbouwde belangenafweging te kunnen maken heeft de gemeente Stichtse Vecht een archeologische beleidskaart laten ontwikkelen.

Op de archeologische beleidskaart staan archeologische waarden- en verwachtingszones aangegeven waaraan beleidsregels zijn gekoppeld die in de bestemmingsplannen kunnen worden opgenomen. In de beleidsregels zijn vrijstellingsgrenzen opgenomen voor de oppervlakte en diepte van de voorgenomen ingreep. Indien een plangebied groter is dan de gestelde oppervlakte-ondergrens en de ingreep dieper gaat dan de diepte-ondergrens dient archeologisch onderzoek conform de Archeologische MonumentenZorg-Cyclus (AMZ-cyclus) te worden uitgevoerd.

Planspecifiek

Voor de locatie is in het verleden reeds een archeologisch onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 4. De conclusie van het onderzoek luidt: ‘

Het plangebied had, op basis van het verwachte voorkomen van hoge zwarte enkeerdgronden, waarnemingen en gekende recente verstoringen, nog grotendeels een hoge verwachting voor archeologische waarden vanaf de steentijd tot in de late Middeleeuwen.

De hoge verwachting werd door het veldwerk niet bevestigd. In het plangebied kwam een oorspronkelijk een esdek voor dat verstoord is geraakt. In boringen was de overgang van de A- naar C-horizont



verstoord, waarbij een substantieel deel (15 tot 25 cm) van de C-horizont in het recente verleden in de A-horizont is opgenomen. Er werden ook geen archeologische indicatoren aangetroffen die wijzen op een vindplaats.

Op basis van deze resultaten wordt aan het plangebied een lage archeologische verwachting toegekend voor het aantreffen van onverstoorde archeologische waarden en wordt geen vervolgonderzoek geadviseerd.

In 2008 - en via een herbevestiging in 2016 - is het onderzoek beoordeeld door de regioarcheoloog en geconcludeerd dat wat betreft archeologie er geen belemmeringen zijn voor de geplande ontwikkelingen. De brieven daarover uit 2008 en 2016 zijn in bijlage 5 opgenomen. Op basis van bovenstaande conclusie is de dubbelbestemming waarde archeologie in dit bestemmingsplan daarom komen te vervallen.

Ondanks dat de werkzaamheden worden uitgevoerd zonder nader archeologisch onderzoek, blijft wel te alle tijden de algemene meldingsplicht bij het aantreffen van oudheden van kracht. Indien tijdens de werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen, moet dit worden gemeld, conform de algemene meldingsplicht voor het aantreffen van oudheden. Op basis van artikel 53 van de Monumentenwet moet iedereen die, anders dan bij het doen van archeologisch onderzoek, iets vindt waarvan hij/zij weet of kan vermoeden dat het een (roerend of onroerend) monument is, dit melden bij de minister van OCW (in deze, bij de bij het provinciaal Meldpunt Archeologische Bodemvondsten Noord-Brabant (06-18303222) of in het geval van de gemeente Alphen-Chaam bij de regioarcheoloog). Indien het bevoegd gezag van mening is dat dit noodzakelijk is, moet er tijd en ruimte geboden worden de resten te onderzoeken, documenteren en eventueel veiligstellen.

Het niet melden van het aantreffen van oudheden is een overtreding van de Monumentenwet 1988 en daarmee een strafbaar feit. Consequenties die hieraan verbonden kunnen worden zijn het intrekken van de verleende omgevingsvergunning of het opleggen van een geldboete.

3.8 Waterhuishouding

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21^e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21^{ste} eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21^e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.



Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers.

Het doel van de waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan 2016 - 2021

Het NWP (dec. 2015) bevat de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daarbij behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid voor de komende 6 jaar met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Waterschap Brabantse Delta

Het grondgebied van de gemeente Alphen-Chaam ligt binnen het werkgebied van het Waterschap Brabantse Delta.

Planspecifiek

Voor het plangebied blijken geen specifieke beleidszaken van het waterschap van toepassing.

Verhard oppervlak

In onderhavig plan wijzigt het verhard oppervlak van het erf en bebouwing in hoofdzaak niet, ten opzichte van de tot en met 2007 aanwezige bebouwing. Daarnaast neemt het toegestaan bebouwingsoppervlak van 80% en parkeermogelijkheden af naar 50% met aanbouwmogelijkheden. Het totaal bebouwingsoppervlak neemt fysiek niet af maar qua toegestaan gebruik wel. Er is derhalve geen watercompensatie noodzakelijk.

Vuilwater

Het afvoer van het vuilwater op het terrein wijzigt niet.

Materialen

Bij het de nieuwbouw van de woning zullen uitloogbare materialen zo min mogelijk toegepast worden.

Gezien bovenstaande vormt het aspect water geen belemmering voor onderhavig plan.



3.9 Verkeer en Parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied.

Planspecifiek

In de nieuwe situatie wordt in parkeerruimte voorzien op eigen terrein. De verkeersdruk op de omgeving zal als gevolg van onderhavig plan afnemen. In de huidige situatie is een horecagelegenheid met overnachtingsmogelijkheden toegestaan. In de bestaande situatie zijn twee woningen toegestaan.

Parkeerbehoefte op basis van het CROW, publicatie 317.

- 2 onder één kap woning: weinig stedelijk, rest bebouwde kom 1,8 – 2,6 pp
- Horeca – café restaurant: weinig stedelijk, rest bebouwde kom 6,0 – 8,0 pp per 100 m².

Voor onderhavig plan zal de parkeerbehoefte afnemen van ca. $8,0 * 300/100 \text{ m}^2 = 24 \text{ pp}$ naar $2 * 2,6 = 5,2 \text{ pp}$. Daarbij neemt de verkeersintensiteit ook af omdat bij een horecagelegenheid de bezoekersfrequentie veel hoger ligt.

Het parkeren voor de woningen wordt op eigen terrein opgelost. Het plan houdt voor het aspect parkeren daardoor ook een verbetering in.

Voorts is als onderdeel van de nota van inspraak, zie bijlage 6 een aangepaste regeling voor parkeren opgenomen:

Artikel 3.1.2, lid 2 onder a Bro biedt de mogelijkheid om in een bestemmingsplan regels te stellen *waarvan de uitleg bij de uitoefening van een daarbij aangegeven bevoegdheid, afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels*. Het is aldus mogelijk om in een bestemmingsplan te verwijzen naar parkeernormen die géén onderdeel uitmaken van de planregeling. Hierdoor is het mogelijk om de parkeernormen continu bij te stellen, zonder dat dit invloed heeft op de planregeling. De inhoud van een bestemmingsplan kan dus wijzigen, zonder dat hierover een nieuw raadsbesluit behoeft te worden genomen.

Voorwaarde voor het opnemen van een dynamische verwijzing is dat deze afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels. In de uitspraak van de ABRvS van 29 juni 2016 (201507579/1/R2, r.o. 6.5.1) wordt overwogen dat beleid uit beleidsregels kan blijken óf kan worden afgeleid uit ‘een vaste gedragslijn van een bestuursorgaan’. Echter, de redactie van art. 3.1.2 lid 2 onder a Bro staat uitsluitend een verwijzing naar beleidsregels toe welke, gelet op art. 1:3, lid 4 Awb bij besluit dienen te zijn vastgesteld.

Gelet op het ontbreken van specifiek gemeentelijk parkeerbeleid (beleidsdocument) is gekozen om in het voorliggende bestemming een statische verwijzing toe te passen. Hierbij wordt niet verwezen naar de CROW publicatie 317, maar per plan een specifieke parkeerregeling op te nemen. Er is daarom een specifieke parkeerregeling opgenomen onder overige regels, in voorliggend plan artikel 10.

3.10 Milieueffectrapportage (m.e.r.)

3.10.1 Toetsingskader

Per 1 april 2011 is het Besluit-m.e.r. gewijzigd en in lijn gebracht met de Europese richtlijn hieromtrent (nr. 85/337/EEG). Voor deze wetswijziging kon bij de vraag of er een MER moest worden gemaakt, dan wel een mer-beoordeling moest worden uitgevoerd, worden volstaan met een toets aan de activiteiten en de bijbehorende getalsmatige grenzen uit het Besluit m.e.r. (bijlage C en D). Omdat de Europese richtlijn geen getalsmatige grenzen kent voor m.e.r.-plichtige activiteiten, zijn getalsmatige grenzen uit het Besluit-m.e.r. niet meer 'hard', maar hebben deze meer een indicatieve waarde.



Concreet betekent dit dat bij de vraag of er een m.e.r. of een mer-beoordeling dan wel een plan-m.e.r. moet worden uitgevoerd, niet zonder meer kan worden uitgegaan van de getalsmatige grenzen in kolom 2 van bijlage C en D, maar dat meer in algemene zin beoordeeld moet worden of er sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen, waardoor het opstellen van een MER noodzakelijk zou zijn.

Een plan-m.e.r. is wettelijk verplicht wanneer:

het plan kaders stelt voor activiteiten in het plangebied waarvoor een (project)mer noodzakelijk is, dan wel waarvoor beoordeeld moet worden of een (project)m.e.r. noodzakelijk is; de activiteiten in het bestemmingsplan mogelijk leiden tot significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden (passende beoordeling noodzakelijk).

Bij een planmer gaat het om besluiten uit kolom 3 van bijlage C en D van het Besluit m.e.r. Een (project- of besluit)-m.e.r. betreft een besluit op grond waarvan geen nader Besluit-m.e.r. of (beoordelings-)plichtig besluit meer nodig is. Het plan schept dus geen kader meer voor een mer-(beoordelings)plichtig besluit. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om een bestemmingsplan wat in directe zin woningbouw mogelijk maakt waarvoor een m.e.r.-plicht geldt, of om een omgevingsvergunning voor het in werking hebben van een veehouderij (met aanzienlijke milieugevolgen). Het betreft hier besluiten uit kolom 4 van bijlage C en D van het Besluit-m.e.r.

De wetswijziging van 1 april 2011 heeft tot gevolg dat ook onder de drempelwaarden beoordeeld moet worden of een m.e.r.-procedure doorlopen moet worden. Dit geldt zowel voor besluiten uit kolom 4 als voor besluiten (plannen) uit kolom 3 (plan-m.e.r.). In geval het project onder de drempelwaarde valt is deze beoordeling vormvrij. Dit betekent dat deze beoordeling via de officiële m.e.r.-beoordelingsprocedure kan geschieden, maar in veel gevallen zal een beoordeling in de toelichting bij het plan voldoende zijn.

3.10.2 Planspecifiek

Voorliggend plan betreft geen activiteit zoals benoemt in het Besluit-m.e.r. (Bijlage C en D) niet. Dit betekent dat er geen sprake is van een m.e.r.-plicht en dat geen vormvrije m.e.r. beoordeling noodzakelijk is. Voor onderliggend plan kan voor de milieugevolgen op basis van de in dit hoofdstuk behandelde milieuaspecten geoordeeld worden dat belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.



4 Juridische planbeschrijving

4.1 Plansystematiek

Het bestemmingsplan 'Galderseweg 50' heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het bestemmingsplan is gericht op het wijzigen van de bestemming en het mogelijk maken van een twee onder één kap woning. Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is aansluiting gezocht op het vigerende bestemmingsplan ter plaatse 'Kom Galder' en bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten.

Gestreefd is naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels. De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. Voor iedere bestemming is een toegesneden bebouwingsregeling opgenomen. In het kader van de landelijke uniformering en standaardisering voldoet het plan aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

4.2 Opzet van de regels

Overeenkomstig de SVBP2012 zijn de regels van voorliggend bestemmingsplan onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de algemene regels respectievelijk de overgangs- en slotregels. Hierna wordt de inhoud van de regels per hoofdstuk kort toegelicht. In paragraaf 6.3 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn regels gegeven voor de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen, zoals die zijn aangegeven op de verbeelding. Per bestemming zijn in de bestemmingsomschrijving de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. Daarnaast is per bestemming bepaald welke vormen van bebouwing zijn toegestaan. In beginsel zijn hoofdgebouwen uitsluitend toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken, waarbij dient te worden voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (met name de maximale goot- en/of bouwhoogte).

De verschillende bestemmingen bevatten, indien nodig, specifieke gebruiksregels. Per bestemming is daarnaast bepaald in welke gevallen burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bestemmingsplan. In paragraaf 6.3 wordt nader ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- de anti-dubbeltelbepaling;
- algemene bouwregels;
- algemene aanduidingsregels;
- algemene afwijkingsregels;
- algemene wijzigingsregels;
- overige regels.



Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 van de regels bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

4.3 De bestemmingen

In het plangebied zijn verschillende bestemmingen weergegeven. Hieronder wordt een nadere beschouwing gegeven van deze bestemmingen.

Wonen

Voor het plangebied is de bestemming wonen opgenomen. Als uitgangspunt is de bestemming wonen van het bestemmingsplan 'Kom Galder 2008' gebruikt. Deze bestemming is op details aangepast zodat de beoogde woning uitvoerbaar is. In het bestemmingsplan is het bouwvlak met bouwhoogten opgenomen overeenkomstig de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Hierdoor wordt verzekerd dat de woningbouw enkel uitgevoerd kan worden zoals stedenbouwkundig voorgeschreven. De Regels uit het bestemmingsplan 'Kom Galder 2008' die niet van toepassing zijn, zijn niet overgenomen.

Tuin – 1 en Tuin -2

Voor de gronden om de woning is de bestemming Tuin opgenomen/. De gronden aan de voorzijde hebben de bestemming Tuin – 1. Deze bestemming maakt in hoofdzaak enkel bouwwerken geen gebouwen mogelijk. Bebouwing en parkeren in voortuinen wordt hiermee voorkomen. Aan de achterzijde en deel zijkant van de woningen hebben de bestemming Tuin – 2. Deze bestemming maakt tevens de aan- en bijgebouwen mogelijk.



5 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

Naast het toetsen aan diverse aspecten op het gebied van beleid en milieu, die ook dienen als toets of een ruimtelijk plan uitvoerbaar is, dient een plan ook te worden getoetst aan economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Grondexploitatiewet moet een exploitatieplan worden vastgesteld bij het vaststellen van het bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderszins is gegarandeerd.

Vanuit het plan vloeien geen overige kosten of risico's voort die voor rekening van de gemeente zijn. De economische uitvoerbaarheid van het plan is daarmee verzekerd. Voor voorliggend plan wordt een anterieure overeenkomst gesloten. De economische uitvoerbaarheid is daarmee anderszins geregeld en is een exploitatieplan niet nodig.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voor zover relevant voorgelegd aan de betrokken diensten van het rijk, waterschap en gemeente.

Het plan is tevens gedurende de ontwerpfase in het kader van art 3.8 Wro en volgens afdeling 3.4 van de Awb ter inzage gelegd.

Vanaf 22 november 2016 tot en met 2 januari 2017 heeft het bestemmingsplan Galderseweg 50 te Galder als voorontwerp zes weken ter inzage gelegen. De bekendmaking inzake de ter inzage legging van het voorontwerp bestemmingsplan 'Galderseweg 50 te Galder' is op 18 november 2016 gepubliceerd in Ons Weekblad. Het plan was ook raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende de eerder genoemde termijn kon een ieder schriftelijk een reactie kenbaar maken. Er is geen inspraakavond gehouden.

De resultaten van de ter inzage legging zijn gebundeld in de nota Rapportage inspraak en vooroverleg Voorontwerp bestemmingsplan Galderseweg 50 te Galder, zie bijlage 6. In hoeverre het vooroverleg aanleiding gaf om het bestemmingsplan aan te passen staat beschreven in de bijlage.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Galderseweg 50 te Galder' heeft van 14 maart 2017 tot en met maandag 24 april 2017 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen op het plan ingediend.



6 Bijlagen

1. Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder Galderseweg 50 te Galder, Weel Geluidadvies, PLA 16.07, 17 juni 2016
2. Quick scan beschermde natuurwaarden plangebied Galderseweg 50 te Galder , Ecologisch adviesbureau Cools, mei 2016
3. Verkennend Bodemonderzoek, Inventerra, rapportnummer 16-2115-R01AvH, 7 juli 2016
4. Galderseweg 50 Archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek, BILAN, 1572-3194-2008, 15-09-2008
5. Beoordeling Archeologisch onderzoek 2008 en 2016, Regiobureau en Regio West Brabant
6. Rapportage inspraak en vooroverleg Voorontwerp bestemmingsplan Galderseweg 50 te Galder

