

# Bestemmingsplan

## Eethen Zuid

Gemeente Aalburg





# Bestemmingsplan

## Eethen Zuid

Gemeente Aalburg

### Toelichting

### Regels

### Verbeelding

Schaal 1:1.000

### Vastgesteld:

30 januari 2018

### Datum:

5 februari 2018

### Projectgegevens:

TOE03-0253114-01A

REG03-0253114-01A

TEK03-0253114-01A

### Identificatienummer:

NL.IMRO.0738.BP3003-VG01

Datum vrijgave

05-02-2018

Opsteller(s)

MvS, WB

Projectleider

Carin Stolzenbach

Vrijgave

croonenburos



Vestiging Oosterhout  
Beneluxweg 125  
4904 SJ Oosterhout  
T: +31 (0)162 48 75 00  
www.croonenburo5.com

Vestiging Maastricht  
Wim Duisenbergplantsoen 21  
6221 SE Maastricht  
T: +31 (0)43 325 32 23  
info@croonenburo5.com



# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Geldende bestemmingsplannen	2
1.4	Leeswijzer	2
<b>2</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>3</b>
2.1	Huidige situatie	3
2.2	Toekomstige situatie	3
<b>3</b>	<b>Beleid</b>	<b>5</b>
3.1	Provinciaal en regionaal beleid	5
3.2	Gemeentelijk beleid	8
3.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	9
<b>4</b>	<b>Uitvoeringsaspecten</b>	<b>11</b>
4.1	Bodem	11
4.2	Explosieven	11
4.3	Water	12
4.4	Geluid	13
4.5	Lucht	13
4.6	Externe veiligheid	14
4.7	Flora en fauna	15
4.8	Archeologie en cultuurhistorie	16
4.9	Bedrijven en milieuzonering	18
4.10	Parkeren	18
4.11	Kabels en leidingen	19
<b>5</b>	<b>Juridische planopzet</b>	<b>21</b>
5.1	Inleiding	21
5.2	Wijze van bestemmen	21
<b>6</b>	<b>Haalbaarheid</b>	<b>25</b>
6.1	Economische uitvoerbaarheid	25
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25

- Bijlage 1: Verkennend Bodemonderzoek, AGEL adviseurs, d.d. 24 maart 2009
- Bijlage 2: Verkennend Bodemonderzoek Nieuwe Steeg, Hoofdveld Eethen, Tritium Advies d.d. 5 november 2014
- Bijlage 3: Watertoets Zuidrand Eethen, AGEL adviseurs, d.d. 23 februari 2010
- Bijlage 4: Akoestisch onderzoek wegverkeer, AGEL adviseurs, 26 maart 2009
- Bijlage 5: Milieuzonering bedrijven, luchtkwaliteit en externe veiligheid, 30 maart 2009
- Bijlage 6: Rapportage quickscan ontwikkelingen Zuidrand Eethen, BTL Advies BV, d.d. 23 oktober 2015
- Bijlage 7: Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, FF/75C/2016/0537.afw.kn, d.d. 17 februari 2017
- Bijlage 8: Archeologisch bureauonderzoek 'Ontwikkelingen Eethen' te Eethen, AGEL adviseurs, d.d. 12 maart 2009
- Bijlage 9: Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, Antea Group, d.d. 18 november 2015
- Bijlage 10: Nota Zienswijzen

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

Medio 2013 is het bestemmingsplan 'Eethen' vastgesteld. Voor het plangebied zijn de woningbouwmogelijkheden overgenomen uit het bestemmingsplan dat daarvoor was vastgesteld voor de herontwikkeling van dit gebied. Vanwege de gewijzigde marktomstandigheden heeft de eigenaar van de gronden ten noorden van de lijn De Hoek-Nieuwe Steeg in overleg met de gemeente besloten tot renovatie en verkoop van de woningen aan de Kastanjelaan.

Hierdoor krijgt de herontwikkeling een andere invulling. De ontsluiting van de bestaande en nieuwe woningen vindt plaats op de bestaande woonstraten en er wordt geen nieuwe woonstraat aangelegd.

In het vigerende bestemmingsplan is aan de zuidrand van Eethen de bouw van 75 woningen mogelijk gemaakt. In voorliggend bestemmingsplan wordt als gevolg van de gewijzigde invulling (naast behoud van de 9 bestaande woningen aan de Kastanjestraat) de bouw van maximaal 51 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan voorziet in een passende juridisch-planologische regeling voor deze ontwikkeling ten noorden van de lijn De Hoek-Nieuwe Steeg.

## 1.2 Plangebied

Het plangebied omvat twee deelgebieden. Het oostelijke deelgebied wordt in het noorden begrensd door de Lindestraat, in het oosten door het Hoofdveld en in het zuiden door de Nieuwe Steeg. Aan de westzijde wordt de plangrens gevormd door de perceelsgrenzen van de woningen aan de Raadhuisstraat. Het westelijke deelgebied betreft de locatie van de voormalige basisschool op de hoek Raadhuisstraat/De Hoek.



Figuur 1.1. Luchtfoto plangebied

### 1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Eethen', dat op 2 juli 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Aalburg. Daarnaast geldt het bestemmingsplan 'Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen' (hierna Sectorplan). Met het Sectorplan zijn diverse beleidsaspecten en juridische regelingen samengevoegd en in één plan geregeld voor de gehele gemeente. Dit bestemmingsplan regelt de dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen voor het gehele gemeentelijke grondgebied en wordt jaarlijks herzien. Het bestemmingsplan 'Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen' is en blijft onverminderd van kracht na vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan. Bij eventuele tegenstrijdigheden tussen beide plannen prevaleert het laatste door de raad vastgestelde bestemmingsplan.

De gronden binnen het plangebied zijn bestemd als 'Wonen', 'Tuin', 'Verkeer' en 'Water'. Voor de bestemming 'Wonen' is binnen het gehele plangebied tevens de gebiedsaanduiding 'Zuidrand 1' opgenomen. Binnen deze gebiedsaanduiding zijn maximaal 75 hoofdgebouwen toegestaan. Daarnaast is het gehele plangebied voorzien van een veiligheidszone voor explosieven en een deel van het plangebied heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde.



Figuur 1.2. Uitsnede vigerend bestemmingsplan Eethen

### 1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een planbeschrijving gegeven, waarbij in wordt gegaan op de huidige situatie en de toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 beschrijft, voor zover relevant, in hoofdlijnen het relevante beleidskader. Hoofdstuk 4 beschrijft de uitvoeringsaspecten voor het bestemmingsplan, waaronder de milieutechnische randvoorwaarden. In hoofdstuk 5 is de juridische planopzet van het bestemmingsplan beschreven. Hoofdstuk 6 gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 7 is de conclusie weergegeven.



## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt in het zuiden/zuidoosten van de kern Eethen. Binnen het plangebied zijn het voormalige schoolgebouw waar in de huidige situatie tijdelijk een detailhandelszaak (fietswinkel) gehuisvest zit op de hoek Raadhuisstraat/De Hoek (4) en het perceel van de gymzaal tussen de Kastanjestraat en Lindestraat opgenomen (1). In het voormalig schoolgebouw bevindt zich een detailhandelszaak (fietswinkel). De bestaande woningen aan de Kastanjestraat worden gerenoveerd (2). De woningen aan de Nieuwe Steeg worden gesloopt (3). De meest westelijke kavel is verkocht en is bebouwd. Na sloop van de overige woningen worden de gronden als woonkavels verkocht.



Figuur 2.1. Foto's plangebied

### 2.2 Toekomstige situatie

Onderhavig plan bestaat uit de herontwikkeling van enkele locaties aan de zuidrand van de kern Eethen. De locatie van de gymzaal (1) wordt herontwikkeld met 3 bouwblokken voor woningen. De bestaande bebouwing wordt gesloopt en de nieuwbouw vindt binnen de contouren van dit perceel plaats. Het voorkeursscenario bestaat uit twee rijen met ieder 6 aaneengebouwde woningen en een blok met gestapelde woningen aan de westzijde van deze deellocaties. De aaneengebouwde woningen hebben een maximale goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter. Aan de westzijde van deze deellocatie wordt bij voorkeur een kleinschalig gestapeld woonblok gerealiseerd van maximaal 10 woningen. De maximale hoogte van dit woonblok bedraagt 11 meter. Wanneer blijkt dat vanuit de woningmarkt meer behoefte is aan aaneengebouwde woningen dan is het ook mogelijk dat op deze plek eveneens aaneengebouwde woningen worden gerealiseerd.



## 3 **Beleid**

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Gezien de beperkte aard en omvang van het planvoornemen worden er op nationaal niveau geen uitspraken gedaan ten aanzien van het voorliggend initiatief. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt. In paragraaf 3.4 wordt aandacht besteed aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking', zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening.

### 3.1 **Provinciaal en regionaal beleid**

#### 3.1.1 **Structuurvisie ruimtelijke ordening**

De Structuurvisie ruimtelijke ordening (SVRO) bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Sinds de vaststelling van de SVRO op 1 oktober 2010 zijn door Provinciale Staten diverse besluiten genomen die tot een verandering hebben geleid in de provinciale rol en sturing en het provinciaal beleid. Vanuit de provincie Noord-Brabant is derhalve besloten om de SVRO te actualiseren. Er is hierbij een bewuste keuze gemaakt om niet een geheel nieuwe visie op te stellen. Dit omdat de bestaande structuurvisie recent is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Er vindt slechts op onderdelen bijsturing plaats die zijn doorvertaald in de Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014, die op 7 februari 2014 door Provinciale Staten is vastgesteld en op 19 maart 2014 in werking is getreden.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

#### 3.1.2 **Verordening ruimte 2014**

De Verordening Ruimte 2014 is één van de uitvoeringsinstrumenten die de provincie Noord-Brabant kan gebruiken om de door de provincie gestelde doelen te bereiken. De Verordening is op 7 februari 2014 vastgesteld en op 19 maart 2014 in werking getreden. In juli 2015 is de Verordening opnieuw vastgesteld, waarbij een aantal onderdelen is gewijzigd. Deze gewijzigde Verordening is op 15 juli in werking getreden. In de verordening heeft de provincie de kaderstellende elementen uit de Structuurvisie en ander provinciaal beleid vertaald in regels die van toepassing zijn op (de inhoud van) bestemmingsplannen. De regels van de Verordening ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen te laten plaatsvinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. Het streven naar zuinig ruimtegebruik is dan ook een belangrijk onderdeel van de Verordening ruimte. Met het accent dat in het ruimtelijk beleid wordt gelegd op zuinig ruimtegebruik wordt de groei en de spreiding van het ste-

delijk ruimtebeslag afgeremd en blijft de omvang van het landelijk gebied zoveel mogelijk behouden. Het benutten van nieuwe ruimte voor stedelijke ontwikkeling is pas aan de orde, als gebleken is dat deze niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd, ook niet in andere kernen binnen de betreffende gemeente.

De regels van de verordening zijn van toepassing binnen de gebieden die op de kaarten van de verordening zijn aangewezen. De hoofdkaart van de verordening is een kaart waarop de vier structuren staan. Naast de structuren zijn aanduidingen opgenomen.

#### *Relevantie voor het plangebied*

In de Verordening ruimte is het plangebied aangewezen als:

#### **Structuur – Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied (artikel 4 Vr 2014)**

Het gehele plangebied valt binnen de structuur 'bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'. Hoofddregel van het provinciaal beleid is dat stedelijke ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied dient plaats te vinden om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen.



*Figuur 3.1. Uitsnede Vr 2014, kaartlaag Stedelijke ontwikkeling*

Voor de kernen in het landelijk gebied geldt dat nieuwe woningen alleen mogelijk zijn als dat nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei. In en rondom de kernen staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwbouw van woningen in bestaand stedelijk gebied bevat een verantwoording van de wijze waarop afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen. Daarnaast moet in het kader van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden verantwoord hoe de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken die gemaakt zijn in het regionaal ruimtelijk overleg en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

In de paragrafen 'Regionale Woonvisie Land van Heusden en Altena' en de 'Regionale Agenda Wonen' is deze verantwoording opgenomen.

### 3.1.3 Regionale Agenda Wonen

In het regionaal ruimtelijk overleg maakt de provincie jaarlijks afspraken over de regionale woningbouwopgave voor de komende periode van 10 jaar. Dit wordt uitgesplitst per gemeente. De meest recente afspraken zijn vastgelegd in de Regionale Agenda Wonen deel A, en zijn vastgesteld door het Regionaal Ruimtelijk overleg West Brabant op 8 december 2015. Uit dit document blijkt dat er de komende jaren bij de meeste gemeenten in de regio West-Brabant nog een groei is in de woningbehoefte. Wel vlakt deze groei af. Daarnaast is de kwalitatieve vraag naar woningen steeds dynamischer. Het langer zelfstandig wonen van ouderen door veranderingen in de zorg leveren hier een bijdrage aan.

Volgens de actuele prognose groeit de regionale bevolking nog met ruim 17.000 personen, tot ruim 710.000 inwoners in 2030. Vergeleken met de prognose uit 2011 ligt de bevolkingsgroei iets hoger en ligt het omslagpunt van groei naar krimp wat later in de tijd. Verwacht wordt dat er in West-Brabant rond 2030 ruim 333.000 woningen staan, circa 33.000 meer dan aan het begin van 2015. Tot 2030, en met name in de eerste 10-jaarsperiode, ligt er daarmee nog een behoorlijke bouwopgave voor de regio.

Voor de subregio Land van Heusden en Altena is de regionale woningbouwopgave 2.600 woningen in de periode 2016-2025. De totale gemeentelijke plancapaciteit van deze subregio ligt op 2.483 woningen. Er is dus nog voldoende ruimte binnen de subregio Land van Heusden en Altena voor nieuwe woningbouw.

### 3.1.4 Regionale Woonvisie Land van Heusden en Altena

De gemeenteraden van Aalburg, Werkendam en Woudrichem hebben op 15 december 2015 de Regionale Woonvisie Land van Heusden en Altena vastgesteld. De Regionale Woonvisie is een gezamenlijke visie en bevat de ambities op het terrein van wonen, welzijn, zorg en duurzaamheid van de gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem en de woningcorporaties Land van Altena, Woonservice Meander en Woonlinie. De regionale woonvisie vormt tevens de basis voor het maken van nieuwe regionale prestatieafspraken met de betrokken woningcorporaties en huurdersorganisaties.

De woonvisie beschrijft de bouwstenen voor het wonen in brede zin in het Land van Heusden en Altena. De woonvisie benoemt tien principes die als richtinggevend worden beschouwd. Deze principes worden in de woonvisie verder uitgewerkt in 8 handelingsperspectieven. Deze richtinggevendende principes en handelingsperspectieven vormen de basis voor de prestatieafspraken tussen de drie gemeenten in het Land van Heusden en Altena en de betrokken woningcorporaties en de huurdersorganisaties.

Op basis van gemeentelijke informatie is de plancapaciteit in beeld gebracht. In het model hiervoor is de harde plancapaciteit opgenomen voor de komende 10 jaar. In totaliteit zijn dit 1.404 woningen. Dit is ongeveer drievijfde van de totale woningbouwbehoefte tot 2024. Er is dus nog voldoende capaciteit beschikbaar om te kunnen voldoen aan de woningbouwbehoefte.

### 3.1.5 Waterschap

Het waterschap Rivierenland is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente Aalburg. Het gaat dan om het waterkwantiteits en - kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer. Het waterschap is echter niet verantwoordelijk voor de waterveiligheid van gebouwen en bouwwerken die zijn gelegen buiten de primaire waterkering. Deze verantwoordelijkheid voor de waterveiligheid ligt bij de gemeente. Het waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, wat is afgestemd op Europees, nationaal en provinciaal beleid. Dit plan

gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit, wegen en waterketen.

Daarnaast heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Rivierenland.

Ruimtelijke ingrepen mogen geen negatieve gevolgen hebben voor de waterhuishouding. Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren.

## 3.2 Gemeentelijk beleid

### 3.2.1 Structuurvisie Land van Heusden en Altena

Het Land van Heusden en Altena: schatkamer tussen de rivieren, ruimte voor ontwikkeling met kwaliteit. Met deze structuurvisie leggen de gemeentebesturen van de drie gemeenten de hoofdlijnen vast van het door hen gewenste ruimtelijk beleid richting 2025. Het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen die de gemeenten tot hun basisverantwoordelijkheid rekenen (moeten), ontwikkelingen die hun ambities betreffen (willen), ontwikkelingen die veelal van derden afkomstig zijn maar waarbij de gemeenten zo goed mogelijk kansen willen benutten (kunnen) en ten slotte ontwikkelingen die de gemeenten willen voorkomen omdat ze kwaliteiten en waarden aantasten (voorkomen).



Figuur 3.2. Structuurvisiekaart

Uitgangspunt voor het beleid ten aanzien van wonen is dat, in het kader van de leefbaarheid, de veranderingen in de aard en omvang van de woningvoorraad niet geënt worden op de kwantiteit van de voorraad, maar op de kwaliteit en bereikbaarheid van de voorraad. Door in te zetten op kwaliteit en bereikbaarheid wil de regio een woningvoorraad bieden die bijdraagt aan de sociale binding van mensen met de drie gemeenten, maar die ook afgestemd is en bijdraagt aan de verschillende ruimtelijke karakteristieken van de afzonderlijke kernen en het buitengebied.

Het beleid voor goed wonen en leven is uitgewerkt in vier vormen van beleid:

- Een woningvoorraad geschikt voor specifieke doelgroepen
- Invulling geven aan de prestatieafspraken
- Woningbouwinitiatieven moeten bijdragen aan de woonkwaliteit
- Verval van de woningvoorraad en woonomgeving voorkomen

Het Land van Heusden en Altena heeft nog voldoende behoefte aan nieuwe kwalitatieve woningen. Onderhavig plan in het stedelijk gebied van Eethen sluit hierbij goed aan, waarbij verouderde en vervallen bebouwing wordt vervangen door nieuwe woningbouw. De diversiteit aan woningen die er komen, draagt bij aan de doorgroeimogelijkheden en leefbaarheid binnen de kern Eethen.

### 3.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

#### 3.3.1 Algemeen

Voor het garanderen van zorgvuldig ruimte gebruik is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.6 lid 2 opgenomen. Hierin is vastgelegd dat provincies en gemeenten benutting van de ruimte dienen te onderbouwen aan de hand van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. De wettekst van de ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 juli 2017 gewijzigd. In de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling te zijn opgenomen, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

#### 3.3.2 Toetsing initiatief

Toepassing van de ladder is in principe verplicht voor alle opgaven waarin een vorm van nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Wanneer van een nieuwe stedelijke ontwikkeling sprake is, is bepaald in artikel 1.1.1. van het Bro. De definitie van het begrip stedelijke ontwikkeling luidt als volgt:

*'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*

De beoordeling wanneer een ontwikkeling aangeduid moet worden als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' kan worden opgemaakt uit de jurisprudentie. De beoordeling wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling beschouwt de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van Staten (verder 'Afdeling') tweeledig. De Afdeling beoordeelt namelijk aan de hand van de volgende vragen, in onderlinge samenhang bezien, of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling:

1. In hoeverre voorziet het plan, in vergelijking met het voorgaande plan, in een functiewijziging?
2. Welk planologische beslag op de ruimte maakt het plan mogelijk in vergelijking met het voorgaande plan?

Voorliggend bestemmingsplan maakt de gewenste herinrichting van de zuidrand van Eethen mogelijk. Op de gronden van het plangebied zijn in het vigerend bestemmingsplan 75 woningen toegestaan. Als gevolg van de gewijzigde invulling wordt naast behoud van de 9 bestaande woningen aan de Kastanjestraat de bouw van maximaal 51 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. In vergelijking met het vigerende plan vindt dus geen functiewijziging plaats. In vergelijking met vindt er enkel een verschuiving van de planologische bebouwingsmogelijkheden plaats. Ten opzichte van de bestaande situatie wordt de bebouwing op reeds bebouwde percelen ingepast door middel van sloop/nieuwbouw. Dit leidt tot de conclusie dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1. van het Bro. Een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee niet aan de orde.



## 4 Uitvoeringsaspecten

### 4.1 Bodem

Voor iedere functie- of bestemmingswijziging is onderzoek naar de bodemkwaliteit nodig, om te bepalen of de bodem geschikt is voor de beoogde functie. AGEL adviseurs heeft in het kader van het bestemmingsplan 'Zuidrand Eethen' in 2009 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.<sup>1</sup> Uit het onderzoek blijkt dat ten oosten van de Raadhuisstraat in de bovengrond plaatselijk lichte verontreinigingen met barium, cadmium, zink, PAK, PCB en minerale olie waren aangetoond. In de ondergrond werd barium, kobalt, kwik en nikkel boven de achtergrondwaarde aangetoond. Het grondwater was plaatselijk licht verontreinigd met barium.

Ter plaatse van de voormalige schoollocatie is de grond plaatselijk verontreinigd met cadmium, kwik, zink en PCB. De oorzaak van deze licht verhoogde gehalten zijn niet eenduidig te verklaren. De gemeten gehalten van de overige geanalyseerde parameters uit het NEN-pakket liggen zijn kleiner dan de achtergrondwaarden. In de ondergrond is alleen kwik boven de achtergrondwaarde aangetoond. De oorzaak van het licht verhoogde gehalte is niet eenduidig te verklaren. Van de onderzochte parameters van het NEN-pakket overschrijdt barium de streefwaarde voor grondwater. De oorzaak van het verhoogde gehalte van barium is naar alle waarschijnlijkheid het gevolg van een verhoogde achtergrondwaarde ten gevolge van diffuse bodemverontreiniging. De betreffende metalen worden regionaal vaker zonder aanwijsbare bron in het grondwater aangetoond.

Op basis van de resultaten is geconcludeerd dat de hypothese onverdacht formeel diende te worden verworpen. Op de onverdachte locatie zijn maximaal licht verontreinigde gehalten in de grond en het grondwater aangetoond zonder dat er sprake was van een duidelijk aanwijsbare bronlocatie. Hierdoor is geen reden de onderzoeksopzet te herzien of een aanvullend bodemonderzoek uit te voeren. De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vormt geen bezwaar voor de voorgenomen ontwikkelingen.

Door Tritium Advies BV heeft in het kader van de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen in 2014 een bodemonderzoek uitgevoerd naar het plangebied ten oosten van de Raadhuisstraat.<sup>2</sup> Uit de resultaten blijkt dat in de bovengrond lichte verontreinigingen aanwezig zijn met PCB, lood en zink. Het grondwater blijkt niet verontreinigd te zijn met de onderzochte stoffen. De lichte verontreinigingen met lood, zink en PCB in de bovengrond zijn in tegenspraak met de hypothese dat de onderzoekslocatie niet-verdacht is. De aangetroffen gehalten zijn echter dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht. Ook in dit onderzoek wordt geconcludeerd dat er geen beperkingen zijn ten aanzien van het voorgenomen gebruik van de locatie.

#### Conclusie

De uitgevoerde onderzoeken voor het plangebied zijn voldoende actueel om te worden gebruikt voor het bestemmingsplan voor nieuwbouw. De bodemkwaliteit is geschikt voor het voorgenomen gebruik. Nader bodemonderzoek is niet noodzakelijk.

### 4.2 Explosieven

In opdracht van de gemeente Aalburg heeft Saricon een vooronderzoek conventionele explosieven (hierna: explosieven) uitgevoerd voor het grondgebied van de gehele gemeente Aalburg. Als gevolg van oorlogshandelingen in de Tweede Wereldoorlog kunnen explosieven zijn achtergebleven. Bij het spontaan aantreffen van explosieven ontstaan een verhoogd veiligheidsrisico doordat het explosief door direct contact of trillingen kan exploderen.

<sup>1</sup> Verkennend Bodemonderzoek Bestemmingsplan ontwikkelingen Eethen, AGEL adviseurs, 20090024, maart 2009

<sup>2</sup> Verkennend Bodemonderzoek Nieuwe Steeg, Hoofdveld Eethen, Tritium Advies BV, 1410/016/SF-01, 5 november 2014

Onbedoelde explosies kunnen dodelijk letsel en zware schade aan materieel en omgeving tot gevolg hebben. Tevens kan een spontane vondst resulteren in meerkosten door stagnatie van de uitvoeringswerkzaamheden. Het doel van het vooronderzoek en het bijbehorende kaartmateriaal is te komen tot concrete horizontale afbakening van op explosieven verdachte gebieden en de daar te verwachten soort en verschijningsvorm van explosieven te benoemen.



Figuur 4.1. CE-bodembelastingkaart gemeente Aalburg met aanduiding plangebied

In bovenstaande figuur is een uitsnede van de CE-bodembelastingkaart opgenomen. De locatie is volgens deze kaart gelegen in een gebied wat verdacht is op geschutmunite (verschoten).

### Conclusie

Het aspect explosieven is relevant voor de uitvoering van het bestemmingsplan. Voorafgaand aan de bouwaanvragen dient het plangebied derhalve nader te zijn onderzocht en vrijgegeven voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 4.3 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de uitvoering van een watertoets verplicht gesteld. Het doel hiervan is de waarborging van de waterhuishoudkundige doelstellingen bij alle ruimtelijke ontwikkelingen, in relatie tot de relevante besluiten. De bevindingen uit de watertoets worden verwerkt in een waterparagraaf. Het gaat hierbij om de thema's: veiligheid, waterkwantiteit, waterkwaliteit, afvalwaterketen en onderhoud. Het doel van de watertoets is dat wateraspecten vroegtijdig in de planontwikkeling worden meegenomen. De watertoets omschrijft de opvang en verwerking van het regen- en huishoudelijke water.

Door AGEL Adviseurs is in het kader van het bestemmingsplan 'Zuidrand Eethen' in 2010 een uitgebreide watertoets uitgevoerd. Deze watertoets is als bijlage opgenomen bij onderhavig bestemmingsplan. In deze watertoets is aangegeven op welke wijze in het plangebied omgegaan kan worden met de waterhuishoudkundig aspecten. Er werden destijds geen belemmeringen verwacht. In de watertoets is nog uitgegaan van een ander bouwplan. Het huidige bouwplan, voorziet in minder woningen in het plangebied en daarmee een minder grote toename van het verhard oppervlak ten opzichte van het vorige bouwplan. De uitgangspunten en te treffen maatregelen die destijds in de watertoets zijn geformuleerd zijn inmiddels gerealiseerd.

**Conclusie**

Vanuit het aspect water worden vanwege de reeds getroffen maatregelen geen belemmeringen verwacht voor onderhavig initiatief.

**4.4 Geluid**

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bouw van geluidgevoelige bebouwing mogelijk wordt gemaakt. Uitzonderingen hierop zijn wegen met een 30 km/h regime en wegen die deel uitmaken van een woonerf. Hoewel vanwege de Wet geluidhinder geen verplichting geldt om akoestisch onderzoek te doen voor 30 km/h wegen kan het, met name bij drukkeren 30 km/h wegen, uit oogpunt van 'een goede ruimtelijke ordening' toch noodzakelijk zijn om akoestisch onderzoek te verrichten.

In de Wet geluidhinder is onder andere vastgelegd welke geluidniveaus op de gevel van nieuwe woningen, ten gevolge van wegverkeer, maximaal toelaatbaar zijn. In beginsel geldt dat de geluidsbelasting op nieuwe woningen niet meer mag bedragen dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB).

AGEL adviseurs heeft in het kader van het bestemmingsplan 'Zuidrand Eethen' in 2009 een akoestisch onderzoek wegverkeer uitgevoerd<sup>3</sup>. Uit het onderzoek blijkt voor het oostelijk plandeel dat ter plaatse van de in het oostelijk deel geprojecteerde woningen geen overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van een weg optreden. Verder blijkt dat de eis van een geluidluwe gevel niet van toepassing is en dat er sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. Akoestische maatregelen teneinde een binnenniveau van 33 dB te garanderen zijn naar verwachting niet nodig, de gevel dient te voldoen aan de standaard eis van ten minste 20 dB.

Voor het westelijk plandeel blijkt dat ter plaatse van één van de in dit plandeel geprojecteerde bouwblokken een overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van een weg optreedt. Verder blijkt dat de eis van een geluidluwe gevel niet van toepassing is en dat er sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. Akoestische maatregelen teneinde een binnenniveau van 33 dB te garanderen zijn ter plaatse van de oostgevel van het meest oostelijke appartementencomplex.

**Conclusie**

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor uitvoering van het plan.

**4.5 Lucht**

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden (zoals het vaststellen van een bestemmingsplan) mogen uitoefenen wanneer sprake is van één of meer van de volgende gevallen:

- a. er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- b. de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk;
- c. het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- d. de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

<sup>3</sup> Akoestisch onderzoek wegverkeer Voorontwerp bestemmingsplan Ontwikkelingen Eethen, 20090024, 26 maart 2009.

Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling 'niet in betekende mate' zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Voor woningbouw geldt dat een project van minder dan 1.500 woningen (bij één ontsluitingsweg) of minder dan 3.000 woningen (bij twee ontsluitingswegen) per definitie als 'niet in betekende mate' wordt aangemerkt.

Het aantal nieuwe woningen blijft derhalve ruimschoots onder de drempel van 1.500 woningen. Geconcludeerd kan worden dat het plan 'niet in betekende mate' bijdraagt. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid c van de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteitseisen leveren geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

#### **Conclusie**

Het plan draagt 'niet in betekende mate' bij. Een onderzoek naar luchtkwaliteit is niet aan de orde.

## **4.6 Externe veiligheid**

### **4.6.1 Algemeen**

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten is verbonden voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Afstanden moeten in acht worden genomen vanaf de risicovolle activiteiten of transportroutes. Wanneer richtafstanden worden overschreden dienen (fysieke) maatregelen te worden genomen waarmee naar het oordeel van bevoegd gezag de veiligheid voldoende is gewaarborgd. Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) is de basis voor het beleid ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en waterwegen. Het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Voor inrichtingen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) relevant.

#### **Plaatsgebonden risico**

Het plaatsgebonden risico is gedefinieerd als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken, onbeschermd op een bepaalde plaats verblijft, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting of op een transportroute waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Voor kwetsbare objecten geldt een grenswaarde van  $10^{-6}$  per jaar, voor beperkt kwetsbare objecten geldt een richtwaarde van  $10^{-6}$  per jaar.

#### **Groepsrisico**

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kans dat een groep van ten minste 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting of op een transportroute waarbij een gevaarlijke stof betrokken is, of als rechtstreeks gevolg van een vliegtuigongeval.

## 4.6.2 Toetsing

### Plaatsgebonden risico

In het onderzoek van AGEL adviseurs naar milieuzonering is ook het aspect externe veiligheid in beeld gebracht<sup>4</sup>. Uit het onderzoek blijkt dat ten oosten van het plangebied een aardgastransportleiding aanwezig is. Het plangebied ligt echter niet binnen het invloedsgebied van deze leiding. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen of transportassen aanwezig. Een onderzoek naar externe veiligheid is niet noodzakelijk, er zijn geen belemmeringen voor onderhavig bestemmingen vanwege plaatsgebonden risico's.

### Groepsrisico

In opdracht van de gemeente Aalburg is door de Omgevingsdienst Midden en West Brabant een standaardverantwoording voor het groepsrisico opgesteld (d.d. 25 april 2017). In deze standaard verantwoording zijn de binnen de gemeente aanwezige risicobronnen beschouwd en beoordeeld. Deze standaard verantwoording groepsrisico geldt voor ruimtelijke ontwikkelingen:

- Buiten de 750 meter van een niet categoriale Bevi-inrichting of indien een kleinere invloedsgebied is vastgesteld en vastgelegd dan geldt deze kleinere afstand én;
- Buiten de 200 meter van een categoriale Bevi-inrichting, autoweg, of buisleiding of indien de wettelijk vastgelegde afstand kleiner is dan 200 meter deze kleinere afstand.

Het beleid van de Veiligheidsregio ten aanzien van nieuwe bijzonder kwetsbare objecten is dat deze zoveel mogelijk geweerd dienen te worden binnen 750 meter van een niet-categoriale Bevi inrichting en nieuwe bijzonder kwetsbare objecten binnen 200 meter van een categoriale Bevi inrichting en risicovolle infrastructuur. Het invloedsgebied van deze risicovolle objecten is weergegeven op de kaart 'Zone indeling standaard verantwoording groepsrisico'. Het zuidelijke deel van het plangebied is gelegen binnen een zone waarin de standaard verantwoording van het groepsrisico van toepassing is. Het groepsrisico als gevolg van aanwezige risicovolle inrichtingen ligt in alle gevallen onder de oriëntatiewaarde. De afstand tot deze risicobronnen is dusdanig groot dat de ruimtelijke ontwikkeling, ook indien sprake is van toename van het aantal aanwezigen, niet leidt tot een relevante toename van het groepsrisico.

### Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, transportassen waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd of buisleidingen. Aan de verantwoording van het groepsrisico wordt voldaan. Nader onderzoek naar externe veiligheid is daarom niet noodzakelijk.

## 4.7 Flora en fauna

### *Quickscan flora en fauna oktober 2015*

Door BTL Advies is een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de Zuidrand te Eethen<sup>5</sup>. Het onderzochte gebied omvat een voormalige gymzaal, een leegstaande basisschool en zes seniorenwoningen (2-onder-1-kap).

Om te bepalen of een ontheffingsaanvraag nodig is, is aanvullend onderzoek nodig naar de soortgroep vleermuizen bij de gymzaal en de soortgroepen vleermuizen en gebouw bewonende broedvogels bij de seniorenwoningen. Aanvullend onderzoek bij de basisschool is niet nodig, gezien alleen de binnenzijde wordt gerenoveerd en de buitenzijde (muren, dak, etc.) volledig intact blijven. Hiermee komen mogelijke verblijfplaatsen van beschermde soorten niet in het geding.

<sup>4</sup> Milieuzonering bedrijven, luchtkwaliteit en externe veiligheid voorontwerp bestemmingsplan Ontwikkelingen Eethen, AGEL adviseurs, 2009024, 30 maart 2009

<sup>5</sup> Rapportage quickscan ontwikkelingen Zuidrand Eethen, BTL Advies BV, 15.0695/AW/225236, 23 oktober 2015

Soort(groep)	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Besluit Minister noodzakelijk	Bijzonderheden en/of opmerkingen
Vleermuizen	Mogelijk, in het geval vliegroutes, foerageergebieden en verblijfplaatsen aanwezig blijken te zijn	Ja	Afhankelijk van het aanvullend onderzoek	Uitvoeren aanvullend onderzoek naar de aanwezigheid van vliegroutes, foerageergebied en verblijfplaatsen (zie ook onder 'Toetsing aan de natuurwetgeving')
Vogels met jaarrond beschermde nesten	<u>Nieuwe Steeg 11 en 13</u> Ja, nesten van huismus aangetroffen.	Nee	Ja	Uitvoeren aanvullend onderzoek naar de aanwezigheid van nesten met jaarrond beschermde status (zie ook onder 'Toetsing aan de natuurwetgeving')
	<u>Overige seniorenwoningen</u> Mogelijk, indien nesten/verblijfplaatsen aanwezig blijken te zijn	Ja	Afhankelijk van het aanvullend onderzoek	
Broedvogels algemeen	Mogelijk	Nee	Nee	Rekening houden met het broedseizoen (zie ook onder 'Toetsing aan de natuurwetgeving')

#### Ontheffing

Op 7 november 2016 heeft Woonservice Meander een ontheffing aangevraagd. De ontheffing had betrekking op de verbodsbepalingen genoemd in artikel 3.1, lid 2 van de Wet natuurbescherming voor wat betreft exemplaren van de huismus; alsmede van de verbodsbepalingen zoals genoemd in artikel 3.5, lid 4 van de Wet natuurbescherming voor wat betreft exemplaren van de gewone dwergvleermuis.

De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland heeft middels de brief d.d. 17 februari 2017 kenbaar gemaakt de gevraagde ontheffing niet te verlenen, omdat er geen sprake is van overtreding van verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming<sup>6</sup>. Dit houdt in dat het toegestaan is de voorgenomen werkzaamheden zonder ontheffing uit te voeren, mits de in de brief genoemde maatregelen worden gerealiseerd.

#### Conclusie

Het aspect flora en fauna is voldoende onderzocht. Er is geen ontheffing noodzakelijk voor de werkzaamheden.

## 4.8 Archeologie en cultuurhistorie

#### Algemeen

Het is verplicht om met nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

#### Regelgeving

De gemeente Aalburg heeft beleid vastgesteld met betrekking tot archeologie en cultuurhistorie in de vorm van een Nota archeologie met bijbehorende kaart en Erfgoedverordening. Voor een beschrijving van dit beleid wordt verwezen naar hoofdstuk 3.

<sup>6</sup> Beslissing op aanvraag, Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, FF/75C/2016/0537.afw.kn, 17 februari 2017

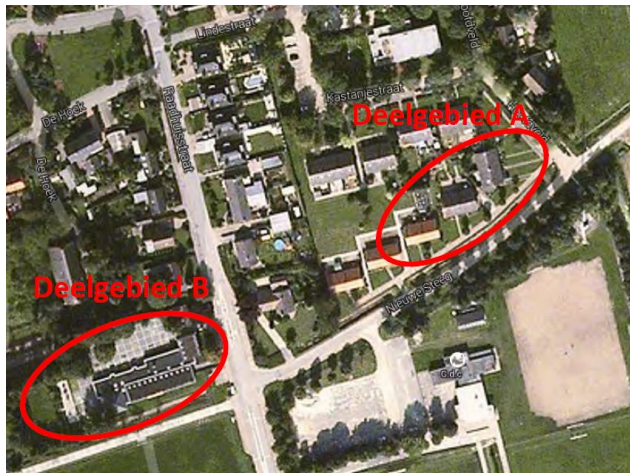
Voor de gemeente Aalburg is het bestemmingsplan 'Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen' (Sectorplan) opgesteld en op 25 oktober 2016 vastgesteld. Hierin wordt voor het gehele grondgebied van de gemeente de archeologische en cultuurhistorische bescherming geregeld. Bijna het gehele plangebied valt binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Door middel van aanduidingen is onderscheid gemaakt tussen de verschillende archeologische waarden. In de planregels van het Sectorplan zijn regels opgenomen voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden die schadelijk kunnen zijn voor de (verwachte) archeologische en cultuurhistorische waarden.

#### *Archeologisch bureauonderzoek 2009*

AGEL adviseurs heeft in het kader van het bestemmingsplan 'Zuidrand Eethen' in 2009 een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd.<sup>7</sup> Uit het onderzoek wordt geconcludeerd dat de kans op het aantreffen van behoudenswaardige archeologische resten in het plangebied hoog is voor de periode Romeinse Tijd tot en met de Middeleeuwen. Geadviseerd wordt een karterend veldonderzoek uit te voeren. Aangezien het bestemmingsplan 'Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen' van toepassing is en op dit moment de exacte bouwplannen nog niet bekend zijn, kan archeologisch onderzoek plaatsvinden ten tijde van de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen.

#### *Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek 2015*

Antea Group heeft in het kader van een bestemmingsplanwijziging van het terrein ter hoogte van de Nieuwe Steeg en Hoofdveld en het terrein met de oude school op de hoek Raadhuisstraat en de Nieuwe Steeg in Eethen een bureauonderzoek en aansluitend een booronderzoek in de karterende fase uitgevoerd<sup>8</sup>.



In deelgebied A zijn geen archeologische indicatoren of lagen aangetroffen die wijzen op een potentieel behoudenswaardige vindplaats. In het noordelijk deel van deelgebied B zijn wel aanwijzingen aangetroffen voor een oude opgehoogde bewoningsgrond. Dit betreft waarschijnlijk een ophoging waarop ook de naastgelegen boerderij zich bevindt. Deze ophogingslaag is in één boring daadwerkelijk aangetroffen. In andere boringen is naast sporen of kleine fragmenten van baksteen in de afzettingen tweemaal een laag aangetroffen met meerdere fragmenten baksteen en houtskool. In de laag in boring 10 zijn resten aangetroffen van rood/geel gevlamde baksteen, die duidelijk dateren in de nieuwe tijd.

#### **Conclusie**

<sup>7</sup> Archeologisch bureauonderzoek 'Ontwikkelingen Eethen' te Eethen, AGEL adviseurs, 20090024, 12 maart 2009

<sup>8</sup> Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek d.m.v. boringen, Antea Group, 406022, 18 november 2015

Op basis van de resultaten van het booronderzoek wordt voor deelgebied A geen verder archeologisch onderzoek geadviseerd. Voor deelgebied B geldt dat direct onder de dunne op-hooglaag in het noordelijk deel een oude bewoningsgrond is aangetroffen. Het advies is om voor dit deel van het plangebied bij eventuele planontwikkelingen in de toekomst rekening te houden door hier geen bodemingrepen te laten plaats vinden. Wanneer dit niet mogelijk is, is verder archeologisch onderzoek noodzakelijk. In welke vorm dat is (proefsleuven, archeologische begeleiding), is afhankelijk van de aard van de bodemingrepen.

#### 4.9 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door middel van milieuzonering. Onder milieuzonering wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

AGEL adviseurs heeft in 2009 een onderzoek uitgevoerd naar de invloed van diverse ontwikkelingen in Eethen, waaronder de woningbouw in het plangebied, op omliggende bedrijvigheid en de invloed van de bedrijven op de nieuwe ontwikkelingen.<sup>9</sup> Voor het in beeld brengen van de ruimtelijke zonering van de bedrijven is gebruik gemaakt van de systematiek zoals aangegeven in de VNG publicatie "Bedrijven en Milieuzonering". Deze publicatie geeft richtafstanden voor de milieuthema's geur, stof, geluid en veiligheid. Aan de hand van een SBI codering zijn voor deze thema's afstanden vastgesteld. Deze afstanden gelden als een handreiking voor een goede ruimtelijke ordening.

Uit het onderzoek blijkt dat de nieuw te realiseren woningen in het plangebied niet worden beperkt door de thans gevestigde bedrijven c.q. bedrijfsmatige activiteiten in de directe nabijheid van het plangebied en dat de nieuwe woningen geen beperkingen opleveren voor omliggende bedrijven. Op basis van de vigerende bestemmingsplannen is het ook niet mogelijk dat zware bedrijvigheid nabij het plangebied wordt gerealiseerd. Gesteld wordt dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen als aangenaam c.q. acceptabel kan worden beoordeeld.

##### Conclusie

De bedrijven in de omgeving van het plangebied leveren geen belemmeringen op voor het plan. Nader onderzoek naar bedrijvigheid in de omgeving is niet aan de orde.

#### 4.10 Parkeren

In de 'Notitie Parkeren Aalburg, Werkendam en Woudrichem' (vastgesteld 28 juni 2011) staat beschreven welke randvoorwaarden deze gemeenten hanteren ten aanzien van parkeren. De parkeernormen zijn gebaseerd op de richtlijnen van het CROW (publicatie 182, Parkeerkencijfers – Basis voor parkeernormering, september 2008). De te hanteren parkeernormen van het CROW zijn afgestemd op de bestaande lokale situatie per gemeente.

<sup>9</sup> Milieuzonering bedrijven, luchtkwaliteit en externe veiligheid voorontwerp bestemmingsplan Ontwikkelingen Eethen, AGEL adviseurs, 2009024, 30 maart 2009



Voor woningen worden de volgende parkeernormen gehanteerd:

Parkeernorm wonin- gen	Centrum	Schil / overloope- bied centrum	Rest bebouwde kom
Woning duur (per woning)	2,3	2,3	2,3
Woning middelduur (per woning)	1,6	1,9	2,0
Woning goedkoop (per woning)	1,5	1,6	1,8

Voor ontwikkelingen in de kern Eethen dient de norm voor 'rest bebouwde kom' te worden aangehouden. In onderhavig bestemmingsplan wordt zoals gebruikelijk in Eethen uitgegaan van 1,8 parkeerplaatsen per woning.

Bij de twee-aaneengebouwde woningen aan de Nieuwe Steeg is parkeren voorzien op eigen terrein en in de openbare ruimte aan het Hoofdveld. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernormen. Wat betreft de nieuwbouw op de locatie van de gymzaal aan de Kastanjestraat zijn ca. 24 parkeerplaatsen voorzien in het parkeerhofje en 12 in een parkeerstrook aan het Hoofdveld, in totaal 36 parkeerplaatsen. In een 'worst case' scenario worden er in dit deelgebied 22 woningen gerealiseerd, waardoor de maximaal benodigde parkeercapaciteit 40 parkeerplaatsen betreft. De resterende behoefte van 4 parkeerplaatsen bij een maximale invulling wordt opgevangen in de overcapaciteit van de parkeervoorziening in het openbaar gebied in de Kastanjelaan. Door de gewijzigde invulling worden in vergelijking met het vigerende bestemmingsplan namelijk minder woningen gerealiseerd dan was voorzien.

Ter plaatse van de nog uit te werken bestemmingen 'Woongebied' en 'Wonen uit te werken' is in de gebruiksregels opgenomen dat te allen tijde dient te worden voldaan aan de 1,8-norm. Hiermee is verzekerd dat er voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd.

#### Conclusie

In onderhavig bestemmingsplan zijn voldoende parkeerplaatsen gewaarborgd.

#### 4.11 Kabels en leidingen

In het plangebied bevinden zich geen planologisch relevante kabels en/of leidingen. Voorafgaand aan de werkzaamheden kan door middel van een Klic-melding in beeld gebracht worden welke kabels en leidingen aanwezig zijn in het plangebied.



## 5 Juridische planopzet

### 5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft inzicht in de wijze waarop de bestaande toestand en de beoogde ontwikkelingen zijn vertaald in juridisch bindende regels, met hieraan gekoppeld een verbeelding. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en de regels over de toegelaten gebouwen. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

#### 5.1.1 Inleiding van de regels

De regels zijn ingedeeld in 4 hoofdstukken.

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels en bevat 2 artikelen. Het eerste artikel geeft een omschrijving van enkele in de regels gehanteerde begrippen. Het tweede artikel geeft aan hoe ten aanzien van maten, oppervlakte en inhoud gemeten moet worden.

In hoofdstuk 2 worden de verschillende bestemmingen behandeld. Per bestemming wordt aangegeven welke doeleinden/functies zijn toegelaten op de gronden en wat en hoe er gebouwd mag worden.

In hoofdstuk 3 worden de algemene regels behandeld. Dit zijn onder meer de afwijkingsmogelijkheden en algemene bouwregels.

In hoofdstuk 4 worden de overgangs- en slotregels aangegeven.

### 5.2 Wijze van bestemmen

In de volgende paragrafen is een korte toelichting opgenomen van de in regels van dit bestemmingsplan opgenomen bestemmingen.

Het Sectorplan is mede van toepassing op het plangebied. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' (aanduiding: hoge archeologische verwachting 1) is tevens van invloed op het plangebied: ter plaatse van deze bestemming en aanduiding geldt voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een vergunningplicht.

Bij vergunningverlening moet worden getoetst aan zowel het Sectorplan als het voorliggend bestemmingsplan.

#### 5.2.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

##### **Artikel 1 Begrippen**

In dit artikel is een aantal begrippen verklaard die worden gebruikt in de regels. Een en ander voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen.

##### **Artikel 2 Wijze van meten**

In het artikel 'wijze van meten' is een regeling opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

## 5.2.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingen

De regels in verband met de bestemmingen kennen allen een min of meer gelijke opbouw en bestaan in ieder geval uit bestemmingsregels en bouwregels. Voor enkele bestemmingen zijn daarbij bijzondere gebruiksregels opgenomen en/of een afwijkingsbevoegdheid.

De bestemmingsregels betreffen de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan (=het gebruik). In een aantal gevallen is een specificering opgenomen van de toegestane functie, welke correspondeert met aanduidingen op de verbeelding.

De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsregels. Bouwregels zijn in ieder geval van toepassing bij de toetsing van aanvragen om een omgevingsvergunning en activiteiten die vallen onder artikel 3 van bijlage II Bor.

Binnen het plan worden de volgende bestemmingen gebruikt:

### Artikel 3 Groen

De bestemming 'Groen' is overeenkomstig het huidige gebruik gelegd op verschillende plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten binnen het plangebied, die kunnen worden aangemerkt als structureel groen. Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan, tenzij het gebouwen voor het openbaar nut betreft. Binnen de bestemming 'Groen' zijn daarnaast onder meer speelvoorzieningen, paden en voorzieningen voor de waterhuishouding toegestaan.

### Artikel 4 Tuin

De bestemming 'Tuin' is bedoeld voor onder andere tuinen met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, erven, water en voorzieningen voor de waterhuishouding. Ondergeschikte bebouwing is toegestaan voor zover het erkers betreft. Daarnaast zijn overkappingen (zoals carports) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

### Artikel 5 Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor de afwikkeling van verkeer met bijbehorende verblijfsruimte, voor wandel- en fietspaden, parkeer-, groen-, speelvoorzieningen en ontmoetingsvoorzieningen voor specifieke groepen mensen, evenementen en straatmeubilair. Daarnaast zijn waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan, tenzij het gebouwen voor het openbaar nut betreft.

### Artikel 6 Water

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor water ten behoeve van de waterhuishouding, taluds en natuurvriendelijke oevers en voorzieningen, zoals kunstwerken en andere waterstaatwerken, ten behoeve van de waterafvoer en waterberging.

### Artikel 7 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, al dan niet gecombineerd met een aan huis verbonden beroep of bedrijf.

Voor de woningen is een onderscheid gemaakt in de verschijningsvorm, zoals gestapeld, twee-aan-een en aaneengebouwd. Voor de diverse verschijningsvormen gelden verschillende bouwregels, waaronder bijvoorbeeld de afstand van hoofdgebouwen tot de perceelsgrens. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte(m), maximum bouwhoogte(m)' is aangegeven.

Er is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen waarmee een groter oppervlak ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of bedrijf mag worden gebruikt.

**Artikel 8 Woongebied - 1**

In de als 'Woongebied - 1' aangewezen gronden wordt voor een locatie zuidwestelijk gelegen in het plangebied de bouw van woningen mogelijk gemaakt. Op de verbeelding staat in het bestemmingsvlak aangegeven om hoeveel woningen het gaat. De bouw- en gebruiksregels zijn afgestemd op de regels zoals die gelden voor de bestemming 'Wonen'.

**Artikel 9 Wonen – Uit te werken**

In de als 'Wonen – Uit te werken' aangewezen gronden wordt de bouw van woningen op termijn indirect mogelijk gemaakt. Op dit moment geldt voor de gronden echter nog een bouwverbod totdat een uitwerkingsplan is vastgesteld. Ten behoeve van de uitwerking van de bestemming staat op de verbeelding in het bestemmingsvlak aangegeven om hoeveel woningen het gaat. Uitsluitend de bestaande detailhandelszaak op de hoek Raadhuisstraat / De Hoek is toegestaan, met dien verstande dat de brutovloeroppervlakte aan detailhandel niet meer mag bedragen dan 250 m<sup>2</sup>. In de uitwerkingsregels staan bouw- en gebruiksregels, die zijn afgestemd op de regels zoals die gelden voor de bestemming 'Wonen'.

**5.2.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels**

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

**Artikel 10 Anti-dubbelregel**

Het artikel 'Anti-dubbelregel' bevat bepalingen om te voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot. De redactie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en overeenkomstig opgenomen.

**Artikel 11 Algemene bouwregels**

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden, zoals een regeling voor ondergronds bouwen.

**Artikel 12 Algemene gebruiksregels**

Een aantal vormen van gebruik wordt in het algemeen in dit bestemmingsplan niet toegestaan. Welke dat zijn en hoe hiermee omgegaan wordt, staat opgenomen in dit artikel.

**Artikel 13 Algemene aanduidingsregels**

Met aanduidingsregels kan een bestemming van bijzondere regels worden voorzien, hetzij ter beperking van de gebruiksmogelijkheden, hetzij ter verruiming daarvan. Deze zijn aangeduid op de verbeelding en beschreven in Artikel 13 Algemene aanduidingsregels van de regels.

**Artikel 14 Algemene afwijkingsregels**

In dit artikel is in aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen nog een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken.

**Artikel 15 Algemene wijzigingsregels**

In dit artikel is een standaardregeling opgenomen die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met toepassing van de afwijkingsbevoegdheid geregeld kunnen worden. Bijvoorbeeld een geringe wijziging van de bestemmingsgrens.

**Artikel 16 Algemene procedureregels**

In dit artikel zijn procedureregels opgenomen voor de voorbereiding van een besluit tot nadere eis.

**Artikel 17 Overige regels**

Er geldt een algemene regeling ten aanzien van parkeergelegenheden en laad- en losmogelijkheden bij gebouwen. Deze algemene regeling is opgenomen in de overige regels. Hierin worden onder meer minimale aantallen parkeerplaatsen per gebouw geëist en worden regels gegeven ten aanzien van de afmetingen van parkeerplaatsen.

Het 'Sectorplan' wordt in dit artikel naast onderhavig bestemmingsplan eveneens van toepassing verklaard op het plangebied.

**5.2.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels****Artikel 18 Overgangsrecht**

In de overgangsrechtregel is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het inwerking treden van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. De redactie is wettelijk vastgelegd en overeenkomstig opgenomen.

**Artikel 19 Slotregel**

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

## 6 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk worden de financiële en maatschappelijke haalbaarheid van de ontwikkeling beschreven. Er wordt een korte financiële toelichting gegeven en de te doorlopen procedures worden weergegeven.

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

Conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient de gemeente te waarborgen dat alle aan het plan gerelateerde gemeentelijke kosten worden verhaald bij de eigenaren dan wel ontwikkelende partijen. Deze verplichting geldt niet als de gronden waarop ontwikkeling plaatsvindt in gemeentelijk eigendom zijn of als het kostenverhaal anderszins (in een anterieure overeenkomst) is verzekerd.

De gronden in het plangebied zijn deels gemeentelijk eigendom en deels in eigendom van de initiatiefnemer. Het opstellen van een exploitatieplan of het sluiten van anterieure overeenkomsten is niet noodzakelijk. Voor de uit te geven woonkavels wordt het kostenverhaal te zijner tijd, bij de verkoop van de gronden aan ontwikkelende partijen, verdisconteerd in de grondprijs. Het bestemmingsplan is daarmee financieel uitvoerbaar.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### Vooroverleg

Het ontwerpbestemmingsplan 'Eethen Zuid' is overeenkomstig artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan de wettelijke vooroverleg instanties. Hierop zijn geen reacties ontvangen die tot aanpassing van het plan hebben geleid.

#### Zienswijzen

Daarnaast heeft het ontwerpbestemming ingevolge procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening van 28 september 2017 tot 8 november 2017 ter inzage gelegen, waarbij de gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen. De ter inzage legging is aangekondigd doormiddel van een publicatie in het Kontakt en de Staatscourant. Het ontwerpbestemmingsplan was daarnaast in te zien bij de balie in het gemeentehuis aan de Grote Kerkstraat 32 te Wijk en Aalburg en digitaal via de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Gedurende deze termijn is één zienswijze ingediend. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De inhoud van de zienswijze en de beantwoording is samengevat in de Nota Zienswijzen. De Nota Zienswijzen is als bijlage toegevoegd bij dit bestemmingsplan.

#### Vaststelling

De raad van de gemeente Aalburg heeft het bestemmingsplan 'Eethen Zuid' vastgesteld op 30 januari 2018. Tegen dit besluit kan gedurende 6 weken beroep aan worden getekend bij de Afdeling Bestuursrechtpraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld dan wordt het bestemmingsplan direct na deze termijn onherroepelijk.