

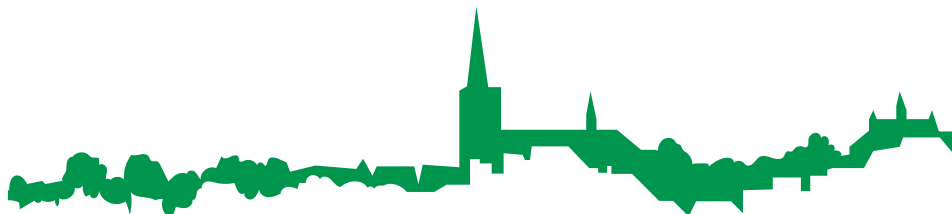
BESTEMMINGSPLAN SCHANSSTRAAT 30, RAAMSDONK





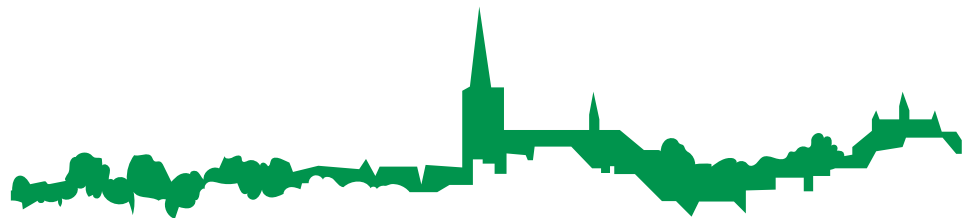
BESTEMMINGSPLAN SCHANSSTRAAT 30, RAAMSDONK GEMEENTE GEERTRUIDENBERG

Planstatus	Vastgesteld
Datum	
Plan identificatie	NL.IMRO.0779.BPRDSchansstraat30-VS01
Auteur(s)	Cristian van Kuijk, Carst Hermans



Ordito b.v.	E	info@ordito.nl
Postbus 94	T	0161 801 022
5126 ZH	I	www.ordito.nl
Gilze	KVK	18078087

TOELICHTING



1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4	Bij het plan behorende stukken	5
1.5	Leeswijzer	5
2.	Bestaande situatie	6
2.1	Historie en ruimtelijke structuur omgeving	6
2.2	Bestaande situatie	6
3.	Toekomstige situatie	7
4.	Beleidskader	9
4.1	Rijksbeleid	9
4.2	Provinciaal beleid	11
4.3	Regionaal beleid	13
4.4	Gemeentelijk beleid	14
5.	Randvoorwaarden	16
5.1	Inleiding	16
5.2	Bodemkwaliteit	16
5.3	Water	17
5.4	Luchtkwaliteit	18
5.5	Geluidsaspecten	19
5.6	Bedrijven en milieuzonering	19
5.7	Externe veiligheid	20
5.8	Flora en fauna	21
5.9	Geurhinder	22
5.10	Kabels en Leidingen	23
5.11	M.e.r. beoordeling	23
5.12	Cultuurhistorie en Archeologie	23
6.	Juridische aspecten	25
6.1	Verbeelding	25
6.2	Planregels	25
6.3	Toelichting op de bestemmingen	25
7.	Uitvoerbaarheid	28
7.1	Economische uitvoerbaarheid	28
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28



Afbeelding 1: Topografische kaart met de locatie Schansstraat 30 Raamsdonk omcirkelt (bron: gemeentatlas.nl)

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van een bestemmingsplan is het feit dat de feitelijke situatie van het perceel Schansstraat 30 in Raamsdonk in strijd is met het vigerend bestemmingsplan. Het perceel heeft in het bestemmingsplan 'Kern Raamsdonk' de bestemming 'agrarische doeleinden'. In de schuur op het perceel bevindt zich een woonwinkel/stalling van retro- en vintage meubels en woondecoratie. De achterliggende schuur wordt daarnaast gebruikt voor het stallen van landbouwwerktuigen. Het gebruik van het perceel voor het stallen van landbouwwerktuigen is in overeenstemming met de bestemming 'agrarische doeleinden'. De woonwinkel, evenals het particulier bewonen van een bedrijfswoning, is in strijd met de bestemming.

De gemeente Geertruidenberg heeft besloten om voor deze locatie een bestemmingsplanwijziging toe te staan, waarbij de enkelbestemming 'Wonen' met functiaanduiding 'specifieke vorm van wonen – opslag van roerende goederen' aan het plangebied wordt toegekend. Tevens wordt binnen de woonbestemming middels de toevoeging van de functiaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – detailhandel in meubelen en woonaccessoires danwel overige detailhandel tot maximaal 200 m²' de bestaande woonwinkel juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het perceel Schansstraat 30 ligt in het oosten van Raamsdonk in de gemeente Geertruidenberg. Ten noorden van kern Raamsdonk loopt de A59 en ten westen van de kern ligt het knooppunt Hooipolder (A27 en A59). Ten zuiden van Raamsdonk loopt de Donge, wat wordt gezien als een typische laaglandbeek. Ten westen van Raamsdonk ligt een uitwateringskanaal van de Donge. Tegenwoordig wordt Raamsdonk vooral door landbouwgrond omringd.



Afbeelding 2: Plangebied Schansstraat 30

Het plangebied wordt met name omringd door woningen. Daarnaast is er ook een horecagelegenheid in de Schansstraat te vinden, evenals een agrarisch bedrijf en een aannemersbedrijf. Ten noord wordt het plangebied begrenst door de Schansstraat. Ten oosten en westen liggen woningen en ten zuiden van het plangebied ligt de oude spoorweg van Raamsdonk.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

De locatie Schansstraat 30 in Raamsdonk valt onder het bestemmingsplan 'Kern Raamsdonk'. Het bestemmingsplan 'Kern Raamsdonk' is onherroepelijk verklaard op 29 juli 2009 en heeft betrekking op een groot gebied van de kern van Raamsdonk.



Afbeelding 3: Vigerend bestemmingsplan inclusief omljnd plangebied

Voor het perceel geldt de bestemming agrarische doeleinden waarbij het stallen van landbouwwerktuigen in overeenstemming is met het bestemmingsplan. Het particulier bewonen van de bedrijfswoning en de aanwezigheid van een woonwinkel/stalling is daarentegen in strijd met het bestemmingsplan.

De gemeente Geertruidenberg heeft besloten om voor deze locatie een bestemmingsplanwijziging toe te staan, waarbij de enkelbestemming 'Wonen' met functieaanduidingen 'specifieke vorm van wonen – opslag voor roerende goederen' en 'specifieke vorm van detailhandel – detailhandel in meubelen en woonaccessoires danwel overige detailhandel tot maximaal 200 m²' aan de woning wordt toegekend. Hierbij moet rekening worden gehouden met de volgende randvoorwaarden:

- het bouwvlak moet strak begrensd zijn;
- de milieucategorie mag niet meer bedragen dan 2;
- voldoende parkeerplaatsen en ruimte voor laden, lossen en manoeuvreren dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd;
- de toegestane m² voor de opslag van roerende goederen bedraagt maximaal 680 m².

Ook moet het plan bijdragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het betrokken gebied en de naaste omgeving, waarbij in ieder geval een goede landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- Verbeelding:
Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de regels opgenomen juridische regeling.
- Regels:
In de regels is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstallen en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming is aangegeven wat binnen die bestemming mogelijk en/of toegestaan is.
- Toelichting:
In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van eventueel uitgevoerde onderzoeken opgenomen.

1.5 Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit verschillende hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt allereerst ingegaan op de huidige situatie van het plangebied, waarna in hoofdstuk 3 de beoogde toekomstige situatie wordt weergegeven. Een beschrijving van het relevante beleidskader op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau staat in hoofdstuk 4. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 de milieukundige randvoorwaarden en onderzoeken aan de orde. In hoofdstuk 6 worden de juridische aspecten van het bestemmingsplan nader toegelicht. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Historie en ruimtelijke structuur omgeving

Raamsdonk (als 'Dunc') wordt in 1273 voor het eerst genoemd in de akten. Een 'dunc' of 'donk' is een zanderige heuvel in een moerassig gebied. Het voorvoegsel 'raams' duidt mogelijk op de aanwezigheid van een bepaald soort plant. Het dorp wordt grotendeels verwoest tijdens de Sint-Elisabethsvloed van 19 november 1421 en daarna een paar honderd meter zuidelijker weer opgebouwd, met achterlating van de middeleeuwse Lambertuskerk. Tegenwoordig is Raamsdonk een rustig dorp, met vele typische Langstraatboerderijen, in een opstelling die de oorspronkelijke Middeleeuwse opstreckende verkaveling weerspiegelt.

Raamsdonk kent twee kleinschalige uitbreidingen. In het noordwesten is in de jaren 70 en 80 van de vorige eeuw ten westen van de Raadhuisstraat een voor Raamsdonk relatief grote buurt bijgebouwd. In een latere periode is ten oosten van De Oude Melkhaven een inbreiding tot stand gekomen. Vanaf 1997 maakt Raamsdonk samen met de kernen Raamsdonksveer en Geertruidenberg deel uit van de gemeente Geertruidenberg.

Het perceel Schansstraat 30 wordt vooral omgeven door landelijk gebied en verschillende woningen. Ten oosten van het perceel splitst de Schansstraat zich op in de Luiten Ambachtstraat en de Kadestraat.

2.2 Bestaande situatie

In de schuur op het perceel bevindt zich een woonwinkel/stalling van retro- en vintage meubels en woondécoratie. De achterliggende schuur wordt gebruikt voor het stallen van landbouwwerktuigen. De aanwezige bedrijfswoning wordt particulier bewoond.

De gehele kern Raamsdonk wordt gekenmerkt door de historische lintstructuur met veel monumentale panden. De Schansstraat is een van de belangrijkste historische structuurdragers door de aanwezigheid van 'historische stedenbouw met een hoge waarde'. Schansstraat 30 wordt in het bestemmingsplan 'Kern Raamsdonk' aangemerkt als beeldbepalend gebouw. Verder komt er in de Schansstraat verspreid bedrijvigheid voor en is op nummer 41 een horecagelegenheid gelegen.

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

De gemeente Geertruidenberg heeft besloten om voor Schansstraat 30 een bestemmingsplanwijziging toe te staan, waarbij het voorste deel van het perceel wordt bestemd als 'Tuin' en wordt een strook ten zuiden van de bebouwing bestemd voor 'Groen – landschappelijke inpassing'. Het zuidelijk deel van het plangebied behoudt de bestemming 'Agrarisch'. Tot slot wordt de woning met achterliggende bijgebouwen bestemd als 'Wonen' met functieaanduidingen 'specifieke vorm van wonen – opslag voor roerende goederen' en 'specifieke vorm van detailhandel – detailhandel in meubelen en woonaccessoires danwel overige detailhandel tot maximaal 200 m²'.

Binnen deze bestemming kan de huidige bedrijfswoning als reguliere woning gebruikt worden. In de achterliggende schuren is opslag voor roerende goederen en detailhandel in meubelen en woonaccessoires danwel overige detailhandel tot maximaal 200 m² toegestaan met een maximaal bedrijfsoppervlakte van 680 m². Voor de opslag van roerende goederen wordt de volgende definitie gehanteerd: *'Goederen die niet spijkervast aan de grond vernageld zitten, c.q. goederen, die kunnen worden verplaatst'*. De stalling van de landbouwwerktuigen, evenals de opslag van retro en vintage meubelen vallen binnen deze begripsbepaling.



Afbeelding 4: Toekomstige situatie perceel Schansstraat 30

De bestaande woning en bijgebouwen zijn opgenomen in een bouwvlak. Ten opzichte van het huidige agrarische bouwvlak zijn de bouw mogelijkheden aan de zuid- en oostzijde aanzienlijk ingeperkt.

Voor de bouwhoogten is aangesloten bij de regeling van het huidige bestemmingsplan. Dit betekent voor zowel de woning als de bijgebouwen een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter.

Voor het bestaande pand is de aanduiding “beeldbepalend gebouw” uit het vigerende plan overgenomen.

Opslag van goederen valt volgens de brochure “Bedrijven en milieuzonering” in milieucategorie 2, bovendien valt detailhandel in meubelen en woonaccessoires danwel overige detailhandel tot maximaal 200 m² in milieucategorie 1. Zo is het planvoornemen vanuit het oogpunt van milieuzonering goed inpasbaar in een woonomgeving.

Het bestemmingsplan draagt bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het betrokken gebied en de naaste omgeving, doordat een agrarische bedrijfsbestemming in de kernrand komt te vervallen.

Als voorwaarde voor de functiewijziging is door de gemeente gesteld dat het plan landschappelijk ingepast moet worden. Aan de achterzijde van de woonbestemming wordt daarom op de grens met het open landschap een bomenrij geplaatst. Het open zicht vanuit de woning aan de westzijde blijft gehandhaafd.

Verkeer en parkeren

Bij de bestemmingswijziging die voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt, zal feitelijk niets veranderen aan het huidige gebruik van de bebouwing en gronden, waarbij geen extra verkeersbewegingen worden voorzien.

Ten aanzien van parkeren hanteert de gemeente Geertruidenberg haar in de parkeernota opgenomen beleid. Hierin is voor een woonwinkel de specifieke parkeernorm van 1,7 tot 2,2 parkeerplaats per 100 m² bedrijfsoppervlak opgenomen. Dit resulteert voor een bedrijfsoppervlak van 680 m² in een parkeervraag van 11,5 tot 15 parkeerplaatsen. Op eigen terrein is aan de oostzijde van de schuren een inrit en verharding van circa 300 m² aanwezig. Hier kan voorzien worden in de benodigde parkeervoorzieningen ten aanzien van de woonwinkel.

In de huidige situatie kan gesteld worden dat het agrarische bedrijf gevestigd op Schansstraat 30 getypeerd kan worden als *Agrarisch als norm “bedrijf (industrie, laboratorium, werkplaats)”*. Voor een dergelijk bedrijf wordt een parkeernorm van 2,1-2,6 gehanteerd. Dit resulteert in 14,3-17,7 benodigde parkeerplaatsen. Dit ligt hoger dan de voorziene parkeervraag, waardoor parkeren geen belemmering is voor onderliggend bestemmingsplan.

Op basis van *Agrarisch als norm “bedrijf (industrie, laboratorium, werkplaats)”* is de verkeersgeneratie in de huidige situatie $9,1-10,9 \times 680 \text{ m}^2 = 61,9-74,1$ voertuigbewegingen per etmaal. In de toekomstige situatie (*Woonwinkel*) zal de verkeersgeneratie zijn: $8,5-11,0 \times 680 \text{ m}^2 = 57,8-74,8$ motorvoertuigen per etmaal. Dit is vergelijkbaar met de huidige situatie, hierdoor vormt verkeer ook geen belemmering voor het planvoornemen.

Verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de voorziene bestemmingsplanwijziging.

4. BELEIDSKADER

In onderstaande paragrafen zijn op verschillende beleidsniveaus kort het van toepassing zijnde beleidsdocument genoemd met daarbij een conclusie. Voor het overige wordt terugverwezen naar het vigerende bestemmingsplan 'Kern Raamsdonk'.

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De SVIR geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Conclusie

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequentie voor het plangebied.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin, dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. De uitspraken zijn dan ook concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden.

Conclusie

In het plangebied is geen sprake van invloed op de opgenomen nationale belangen. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequentie voor het plangebied, aanvullende maatregelen hoeven derhalve niet getroffen te worden.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een beschrijving op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimteaanpak en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder

voor duurzame verstedelijking'. De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

1. voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte;
2. kan binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in de behoefte worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (m.a.w. zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de Ladder duurzame verstedelijking mits er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van de Bro gedefinieerd als: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Bij toetsing van onderliggend bestemmingsplan wordt tevens rekening gehouden met de veranderingen rond de nieuwe ladder voor duurzame verstedelijking, die per 1 juli 2017 in werking treedt. In de nieuwe Ladder van Duurzame verstedelijking zijn de eerste twee treden samengevoegd en komt de derde trede te vervallen.

Onderbouwing

Onderliggend bestemmingsplan voorziet in een functiewijziging van 'agrarisch' naar 'wonen', waarbij de bestaande bebouwing achter de woning gebruikt gaat worden als woonwinkel. Momenteel wordt de bestaande bebouwing niet meer gebruikt voor agrarische doeleinden, waardoor het planvoornemen goed past binnen het principe van hergebruik of transformatie van bestaande bebouwing en wordt leegstand van de bestaande bedrijfspanden voorkomen.

Tevens wordt middels onderliggend bestemmingsplan niet voorzien in extra bebouwing ten behoeve van een stedelijke functie. Het gaat dus enkel om een planologische functiewijziging en niet om een uitbreiding van het bebouwingsoppervlakte. Hierdoor is de voorziene ontwikkeling niet aan te merken als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.
(ABRvS 20 april 2016; ECLI:NL:RVS:2016:1075)

Daarnaast kan de regionale behoefte onderbouwd worden door aan te merken dat in de kern Raamsdonk weinig detailhandel aanwezig is en een specifiek marktsegment wordt bediend met de, door onderliggend bestemmingsplan mogelijk gemaakte, woonwinkel. Gezien de beperkte omvang van de woonwinkel en het specifieke marktsegment met een ruim verzorgingsgebied is het de verwachting dat de ontwikkeling voorziet in de behoefte en niet zal leiden tot leegstand.

Conclusie

Gezien het feit dat middels onderliggend bestemmingsplan enkel in een planologische wijziging voorziet en niet in een uitbreiding van het bedrijfsoppervlakte. Zodoende hoeft het planvoornemen niet gezien te worden als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en is het niet nodig verder te toetsen aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Vanuit een goede ruimtelijke ordening dient echter wel beargumenteerd te worden dat er behoefte is aan de voorgenomen ontwikkeling en dient het ruimtelijk verzorgingsgebied beschreven te worden. Dit is in bovenstaande onderbouwing afdoende uiteengezet.

4.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor ruimtelijk handelen van de provincie. Sinds de vaststelling van de structuurvisie in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de gedeeltelijke herziening van de structuurvisie, zoals vastgesteld door de Provinciale Staten op 7 februari 2014 en in werking getreden op 19 maart 2014. Belangrijke beleidswijzigingen hebben betrekking op de realisatie van natuur en de transitie naar zorgvuldige veehouderij in Brabant.

De structuurvisie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeluid. De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. De ruimtelijke keuzes geven hier op provinciaal niveau invulling aan.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur.

Het plangebied is in zijn geheel gelegen binnen de structuur kernen in het landelijk gebied.



Afbeelding 5: Uitsnede structuurvisie ruimtelijke ordening

De provincie onderscheidt binnen de stedelijke structuur twee ontwikkelingsperspectieven: stedelijk concentratiegebied en kernen in het landelijk gebied. In het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. De kernen in het landelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorzien in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken, voorzieningen).

De aanduiding zoekgebied verstedelijking geeft aan dat het transformeren van buitengebied naar stedelijk gebied (wonen, werken, voorzieningen, stedelijk groen) afweegbaar is als dat nodig is om

in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien. De zoekgebieden voor verstedelijking zijn vastgelegd in de Verordening ruimte Noord-Brabant.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan voorziet alleen in een functiewijziging en voorziet niet in nieuwe bebouwing of nieuwe verstedelijking. Om deze reden zijn er geen bezwaren vanuit de structuurvisie voor de voorgenomen functiewijziging.

Verordening Ruimte Noord-Brabant

De Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte 2014, hierna de Verordening ruimte genoemd, vastgesteld op 7 februari 2014. Deze verordening is op 19 maart 2014 in werking getreden. Per 15 juli 2017 is de nieuwe geconsolideerde versie van kracht. De Verordening ruimte Noord-Brabant is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen. De Verordening Ruimte Noord-Brabant bevat onder andere de volgende onderwerpen:

- ruimtelijke kwaliteit
- stedelijke ontwikkelingen
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden
- agrarische ontwikkelingen
- overige ontwikkelingen in het buitengebied

Bevordering ruimtelijke kwaliteit (artikel 3)

Om de ruimtelijke kwaliteit van zowel het landelijk gebied als het stedelijk gebied te waarborgen heeft de Provincie Noord-Brabant in haar Verordening Ruimte algemene regels opgenomen ten aanzien hiervan. Hierbij kan gedacht worden aan het toevoegen of verbeteren van landschappelijke elementen, het verwijderen van verharding of het slopen van bebouwing. Specifiek voor onderliggend bestemmingsplan wordt voorzien in een goede landschappelijk inpassing van de bestaande bebouwing middels een bomenrij aan de zuidkant van het plangebied (zie hoofdstuk 3).

Bestaand stedelijk gebied (artikel 4)

Het bestaande stedelijke gebied van de stedelijke structuur binnen de provincie Noord-Brabant bestaat uit enerzijds stedelijk concentratiegebied en anderzijds uit de kern in het landelijk gebied. In de verordening Ruimte van de Provincie Noord-Brabant is het plangebied gelegen in bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied.

Groenblauwe mantel (artikel 6)

Bestemmingsplannen binnen de groenblauwe mantel dienen te voldoen aan voorwaarden en eisen, zoals gesteld in artikel 6. Dit artikel voorziet voornamelijk dat een bestemmingsplan regels bevat ter bescherming van de aanwezige ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden. De gronden van onderliggend bestemmingsplan liggen echter niet binnen de groenblauwe mantel, waardoor de hierboven genoemde waarden niet verantwoordt dienen te worden.

Conclusie

Binnen het plangebied vindt een functiewijziging binnen de bestaande bebouwing plaats die past binnen het beleid van de Provincie, mits wordt voldaan aan de landschappelijke inpassing zoals genoemd in artikel 3 van de Verordening Ruimte 2014.

4.3 Regionaal beleid

Ruimtelijke visie West-Brabant 2030

De Ruimtelijke visie West-Brabant 2030 is 6 juli 2010 vastgesteld en beschrijft de gezamenlijke koers van de gemeenten in een ruimtelijk casco. Uitgangspunt van het gemeenschappelijk optrekken binnen deze koers is, dat autonomie van de deelnemende samenwerkingspartners gerespecteerd wordt. Er wordt, al dan niet in wisselende allianties, samengewerkt om de gestelde doelen te bereiken:

- Centraal wat moet, decentraal wat kan.
- West-Brabant als zelfbewuste regio in een veranderend krachtenveld.
- Versterken van de regionale identiteit met gebiedsgerichte ontwikkelingsstrategieën.
- Ruimtelijke ontwikkeling volgt vanuit een visie op duurzaamheid.
- Water, natuur en landschapsambities zijn de basis voor een goed gefundeerde toekomst.
- Nieuwe verbindingen en het oplossen van knelpunten voor personen- en goederenvervoer, zoals een nieuwe spoorlijn langs de A27 en herstructurering van deze verkeersader.
- De economische structuur van West-Brabant wordt versterkt door regionale specialisaties.
- Een aantrekkelijke woonregio door het profiel als tuin van de delta.
- Spreiding van voorzieningen, betere bereikbaarheid en de leefbaarheid op peil.
- Toeristisch recreatieve identiteit en meerwaarde van routes en nieuwe ontwikkelingen.

Conclusie

De Ruimtelijke visie West-Brabant 2030 voorziet geen grote ontwikkelingen die voor onderliggend bestemmingsplan relevante gronden. Daarom bestaan er geen voorwaarden of beperkingen voor onderliggend bestemmingsplan.

Strategische Agenda West-Brabant 2012-2020 (2011)

Hierin wordt de transitie van de regio aangegeven. Voor de samenwerkende 19 gemeentes zijn 4 principes dominant:

- duurzame ontwikkeling.
- brede maatschappelijke alliantievorming.
- samenwerking vanuit centrale ligging in de zuidwestelijke delta
- samenwerking binnen de regio.

Vanuit het eigen DNA worden de demografische, economische en ruimtelijk ecologische transitie benoemd. Aandachtvelden voor het streefbeeld van West-Brabant in 2020 zijn vanuit sociaal-maatschappelijke hoek de jeugd, ouderen, arbeidsmigranten, leefbaarheid, care and cure (gezondheidszorg) en cultuur.

Als ecologische dragers worden water (ordening, kwaliteit), klimaatbestendigheid (C2C), biodiversiteit en duurzame landbouw beschouwd.

Economisch zijn maintenance, logistiek en biobased economy en, op een lager schaalniveau, zorg-economie, recreatie en toerisme en agro (glastuinbouw en boomteelt) belangrijk.

In het uitvoeringsprogramma is deze opgave uitgewerkt in afspraken voor de korte, middel en lange termijn voor de betrokken partijen (overheid, ondernemers en onderwijs). Onderwerpen als het waarborgen van de mogelijke aanleg van een spoorlijn Breda-Utrecht, ontwikkelen van multimodale knooppunten en de meer algemene taakstelling op het gebied van leefbaarheid en klimaatdoelstellingen komen hier aan de orde.

Conclusie

Vanuit de Strategische Agenda West-Brabant zijn er geen aandachtspunten voor de middels onderliggend bestemmingsplan voorziene bestemmingswijziging.

4.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 2030

De structuurvisie 2030 is op 19 december 2013 in de raad vastgesteld en geeft een visie op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente, met als achterliggend doel behoud en ontwikkeling van een aantrekkelijke gemeente - zowel om te wonen, als te werken en te recreëren. De structuurvisie spreekt zich niet expliciet uit over ontwikkelingen aan de Schansstraat. De locatie is aangeduid als agrarisch gebied met in de omgeving woondoeleinden en agrarische doeleinden.

Bomenverordening 2017

De gemeente Geertruidenberg beschikt sinds 2017 over een vernieuwde Bomenverordening, ter bescherming van monumentale bomen en houtopstanden. Het kappen van deze monumentale bomen en boomstructuren is alleen mogelijk met een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag.

In het plangebied zijn geen monumentale bomen of houtopstanden aanwezig. Het is dus niet nodig een omgevingsvergunning aan te vragen bij eventuele bomenkap. Om landschappelijke inpassing te waarborgen is in voorliggend bestemmingsplan een groenzone opgenomen die dit waarborgt middels het aanplanten van streekeigen beplanting.

Welstandsnota 2012

Op 28 juni 2012 heeft de raad de welstandsnota 2012 vastgesteld. Middels de welstandsnota wordt de historische bebouwing en beschermde dorpsgezichten beschermd. Bij nieuwe bouwplannen worden getoetst door de welstandsc commissie. Het soort toets is afhankelijk tot welk gebied het plangebied behoort. De toetsingsniveau's zijn: regulier, uitgebreid en welstandsvrij. Omdat het plangebied van onderliggend bestemmingsplan behoort tot 'historische bebouwingslinten H2' geldt voor dit gebied een uitgebreide welstandstoets.

Conclusie

Het voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in enige aanpassingen aan de bestaande bebouwing, maar alleen in een bestemmingswijziging. Om deze reden zou de toetsing aan de welstand geen belemmeringen op moeten leveren.

Parkeerbeleidsplan

Op 24 maart 2016 heeft de gemeenteraad het parkeerbeleidsplan 'Parkeren doen we zo' vastgesteld. Om de bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid te waarborgen en duidelijkheid te verschaffen over parkeernormen heeft de gemeente Geertruidenberg haar parkeerbeleidsplan opgesteld. Hiermee is een concreet toetsingskader ontwikkeld. Geertruidenberg hanteert de parkeernorm gesteld zoals in CROW publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'.

Conclusie

De verkeersgeneratie van de woonwinkel is van dien aard dat parkeren op eigen terrein opgelost kan worden. Bovendien wordt in voorliggend bestemmingsplan geen nieuwe functie voorzien die zorgt voor een significante toename verkeersbewegingen. Parkeren vormt zodoende geen beperking voor onderliggend bestemmingsplan.

Visie Detailhandel 2013-2018

Een aantrekkelijk winkelaanbod is van groot belang voor de inwoners en de ondernemers van de gemeente. Het is een wezenlijk onderdeel van de levendigheid en de leefbaarheid van onze kernen. Door trends in consumentengedrag en door ontwikkelingen in de economie staat het winkelbestand, net als elders in Nederland, ook in de gemeente Geertruidenberg onder druk.

De Visie Detailhandel Geertruidenberg is een strategisch document en een kader voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling in de detailhandel van de gemeente Geertruidenberg voor de komende 5 jaar met een beperkte doorkijk tot 2023. Met de Structuurvisie Geertruidenberg en de Visie Detailhandel wil de gemeente uitnodigen tot ontwikkeling van de detailhandel. Voor initiatiefnemers is het duidelijk welke ontwikkeling waar mogelijk is.

Conclusie

Onderliggend bestemmingsplan voorziet niet in een uitbreiding van de bestaande woonwinkel ter plaatse van Schansstraat 30 en vormt zo geen belemmering voor detailhandelontwikkelingen in de kernwinkelgebieden van de gemeente Geertruidenberg.

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Inleiding

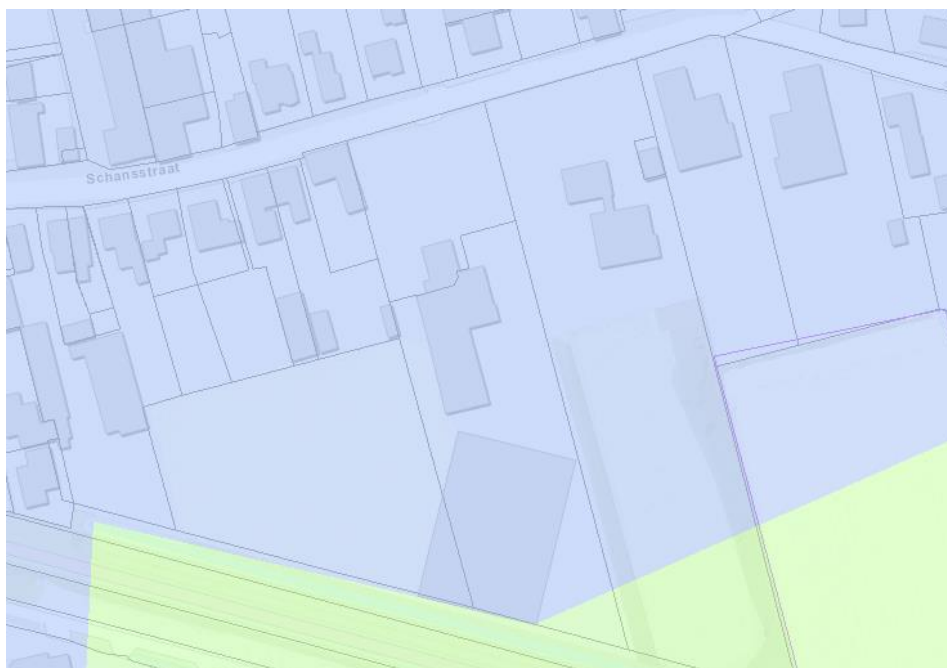
Binnen de procedure van een bestemmingsplan dienen de effecten van nieuwe ontwikkelingen inzichtelijk gemaakt te worden. Voor onderhavig project betekent dit dat onderzoek dient te worden verricht naar diverse milieuaspecten.

5.2 Bodemkwaliteit

Sinds 2008 is het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) in werking getreden. Het doel van het Bbk is duurzaam bodembeheer. Dat wil zeggen: een balans tussen bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu, én gebruik van de bodem voor maatschappelijke ontwikkelingen zoals woningbouw of aanleg van wegen.

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (2008) moet een bodemonderzoek worden verricht om de realiseerbaarheid van een bestemmingswijziging te beoordelen. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of een herinrichting mogelijk is moet ten minste een verkennend bodemonderzoek worden verricht.

Bij nieuwe ontwikkelingen is het, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, noodzakelijk aan te tonen dat de bodem waarop de ontwikkeling plaatsvindt niet is verontreinigd. De plansituatie is getoetst aan de interactieve bodemkwaliteitskaart om inzicht te krijgen in de globale bodemkwaliteit. Hieruit blijkt dat vrijwel het gehele plangebied de functie 'wonen' (blauw) heeft. Dit houdt in dat de bodemkwaliteit geschikt moet zijn voor bewoning. Aangezien middels onderliggend bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt vormt het aspect bodemkwaliteit geen belemmering. Indien bij een toekomstige ontwikkeling bodemverontreiniging wordt geconstateerd dient de bodem zodanig gesaneerd te worden dat de grond geschikt is voor wonen.



Afbeelding 6: Bodemkwaliteit Schansstraat 30 (bron: Interactieve bodemkwaliteitskaart Noord-Brabant)

5.3 Water

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn water is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving. De Europese Kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Vierde Nota Waterhuishouding

Het nationaal beleid op het gebied van water is onder andere beschreven in de 'Vierde Nota Waterhuishouding'. Het doel, zoals beschreven in deze nota, is het creëren van duurzame en veilige watersystemen of het behouden van dergelijke systemen. In de Nota Ruimte wordt gesteld dat de waterhuishoudingkwaliteit moet worden gewaarborgd. Concreet komt het neer op het vergroten van de veiligheid, het beperken van de wateroverlast en het veiligstellen van de zoetwatervoorraad. Als vanzelfsprekend werken deze doelen, opgesteld op het hoogste schaalniveau, door naar het beleid van de provincie en gemeente. Voor het plangebied geldt echter dat er geen directe invloed is.

Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021

Op 18 december 2015 is het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021 (PMWP) vastgesteld. Het PMWP staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving.

Doelen van het PMWP:

- voldoende water voor mens, plant en dier
- schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht)
- bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's
- verduurzaming van onze grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening

De provincie wil deze doelen realiseren in samenwerking met de partners op basis van gezamenlijke verantwoordelijkheid. In de eerste helft van 2016 wordt met hen de Dynamische Uitvoeringsagenda (het uitvoeringsprogramma) uitgewerkt.

Waterbeheerplan 2016-2021 (waterschap Brabantse Delta)

Het Waterbeheerplan 'Grenzeloos verbindend' beschrijft de hoofdlijnen van het beheer van water- en zuiveringssysteem voor de periode 2016-2021. Het is een inhoudelijk vernieuwend plan, wat in dialoog met partners is opgesteld. In de uitvoering van ons werk houden wij rekening met de toekomst: klimaatadaptatie, innovaties, ruimtelijke ontwikkelingen, toekomstig medegebruik en het tegengaan van verdroging. Deze ontwikkelingen geven aanleiding tot nieuwe accenten:

- het nationale Deltaprogramma voor waterveiligheid en de versterking van de dijken langs de Rijkswateren en de regionale rivieren;
- het optimaliseren van de zoetwatervoorziening met het oog op de toenemende droogte
- inzet op bewustwording van watergebruikers zodat hun inzicht groeit over wat ze zelf aan waterbeheer kunnen bijdragen;
- helderheid over zowel beperkingen als mogelijkheden voor de gebruiksfuncties van het watersysteem;
- het verbeteren van de waterkwaliteit in een meer integrale, gebiedsgerichte uitvoeringsstrategie (combineren van verbeteren van de waterstanden, onderhouden van sloten en treffen van inrichtingsmaatregelen);
- afvalstoffen steeds meer inzetten als waardevolle grondstoffen zoals terugwinning van fosfaat en productie van bioplastiek uit afvalwater
- een duurzame energiewinning;

Keur 2015

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheerplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de Legger. 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 plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht. De Keur en de Algemene regels zijn te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

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

Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De notitie geeft uitgangspunten en randvoorwaarden bij het hydrologisch neutraal bouwen en maakt inzichtelijk welke hydrologische gevolgen ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. De notitie bevat beleidsuitgangspunten, voorwaarden en normen om de negatieve hydrologische gevolgen te compenseren binnen de ontwikkeling.

Watertoets

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit ruimtelijke ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen, waarop bovengenoemd besluit van toepassing is, is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Ten behoeve van de watertoets is voor het plangebied de waterhuishoudkundige situatie onderzocht.

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting van een ruimtelijk plan een waterparagraaf te worden opgenomen. Het doel van de waterparagraaf is ervoor zorg te dragen dat de wateraspecten goed belicht en expliciet betrokken worden in de besluitvorming van een ruimtelijk plan.

Bij deze planontwikkeling is alleen sprake van een functiewijziging van de bestaande bebouwing. Er zijn geen bouwontwikkelingen. Het aandeel verhard oppervlak blijft gelijk zodat de realisatie van dit project geen knelpunten oplevert voor de waterhuishouding.

5.4 Luchtkwaliteit

De Wet Luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wet Luchtkwaliteit is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Voor de verschillende stoffen zijn normen (grenswaarden) opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties en voor dagelijkse concentraties (vierentwintigurgemiddelde).

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het "Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)".

In artikel 4 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde

categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Dit geldt onder andere voor woningbouwlocaties die ingeval van één ontsluitingsweg niet meer dan 1.500 nieuwe woningen mogen omvatten. Bij twee ontsluitingswegen mogen uitbreidingslocaties niet meer dan 3.000 woningen bevatten. Voor kantoorlocaties gelegen aan één ontsluitingsweg geldt een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m². Wanneer projecten wel in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit dient luchtonderzoek uitgevoerd te worden, waarbij getoetst wordt aan de normen.

Conclusie

Het planvoornemen betreft de functiewijziging agrarische doeleinden naar enkelbestemming 'Wonen' met de functieaanduidingen 'specifieke vorm van wonen – opslag van roerende goederen' en 'specifieke vorm van detailhandel – detailhandel in meubelen en woonaccessoires danwel overige detailhandel tot maximaal 200 m²'. De verkeersgeneratie die deze functiewijziging met zich mee brengt verschilt niet significant van het huidige gebruik, zodoende zijn er ook geen grote effecten op de luchtkwaliteit te verwachten. Daarnaast zal de toename van het aantal verkeersbewegingen bij deze ontwikkeling kleiner zijn dan bij 1.500 woningen. Daardoor valt de ontwikkeling van onderliggend bestemmingsplan aan te merken als 'niet in betekenende mate'.

5.5 Geluidaspecten

Bij het ontwikkelen van een nieuw ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidsbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag in de Wet geluidhinder. Daarnaast vindt de beoordeling zijn grondslag in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), op grond van een goed woon- en leefklimaat. In de zin van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn de objecten woningen, geluidsgevoelige terreinen en andere geluidsgevoelige gebouwen beschermt tegen wegverkeerslawaaï, industrielawaaï, spoorweglawaaï en omgevingslawaaï.

Onderliggend bestemmingsplan voorziet in een bestemmingswijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen'. Er worden echter geen aanpassingen voorzien aan de bestaande bebouwing, waardoor geen nieuw geluidsgevoelig object mogelijk wordt gemaakt en het uitvoeren van akoestisch onderzoek niet noodzakelijk is.

5.6 Bedrijven en milieuzonering

De Wet milieubeheer zorgt ervoor dat milieuoverlast in woongebieden zoveel mogelijk wordt beperkt. Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken moeten daarom een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer.

In "Bedrijven en Milieuzonering" van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een indicatieve richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten opgenomen. Alle bedrijven die in de buurt van de planlocaties liggen worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale hinderafstand.

De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand.

De richtafstanden volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

Er dient rekening gehouden te worden met milieuaafstanden van omliggende bedrijven ten opzichte van de woningen.

De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden.

Onderzoek

In de nabijheid van het plangebied zijn meerdere bedrijven gelegen (zie onderstaande tabel). Om die reden dient onderzocht te worden in welke mate de functiewijziging van Schansstraat 30, deze bedrijven in hun milieuruimte zou kunnen beperken.

Adres	Sbi-code	Richtafstand	Afstand tot plangebied
Schansstraat 18a	4212	10 meter	120 meter
Schansstraat 41	5630	10 meter	90 meter
Schansstraat 51	0141	50 meter	50 meter

De uitkomsten van de quickscan laten zien dat de nabij gelegen bedrijven niet in hun milieuruimte worden beperkt. Deze bedrijven voldoen aan de richtafstand uit de VNG-brochure.

In de huidige situatie heeft het perceel een agrarische bestemming voor grondgebonden agrarische activiteiten. Hierbinnen zijn bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 2 toegestaan. De nieuwe situatie met opslag van roerende goederen valt eveneens in milieucategorie 2, zodat de impact op de omliggende woningen gelijk blijft. Daarnaast is detailhandel in meubelen en woonaccessoires danwel overige detailhandel tot maximaal 200 m² te vergelijken met een bedrijf uit milieucategorie 1. Voor deze categorie wordt een richtafstand van 10 meter gehanteerd.

Doordat het bouwvlak aanzienlijk verkleind wordt, zal de milieusituatie voor de omgeving verbeteren. De afstand tussen de schuren en de woningen van derden bedraagt minimaal 30 meter. Hierdoor wordt voldaan aan de richtafstand van 30 meter.

Conclusie

Op het gebied van bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor het plan.

5.7 Externe veiligheid

Bij Externe Veiligheid gaat het om de gevaren voor de directe omgeving in het geval dat er iets mis gaat tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De verbonden risico's moeten binnen de perken blijven. Hiervoor worden normstellingen gehanteerd:

- Het plaatsgebonden risico (PR) is vooral gericht op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- Het groepsrisico (BR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. In zowel het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) als het Besluit Externe Veiligheid Transportroutes (BEVT) en het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (BEVB) is vastgelegd dat voor iedere toename in het groepsrisico een verantwoordingsplicht geldt, ongeacht of er door de wijziging een norm wordt overschreden.

Inventarisatie van risicobronnen

Ter plaatse van de Parallelweg 3 is een BEVI-inrichting (gasontvangststation) aanwezig. Het gasontvangststation heeft vanuit tabel 3.12 van het Activiteitenbesluit een aan te houden afstand van 15 meter tot kwetsbare objecten en een afstand van 4 meter tot beperkt kwetsbare objecten. Aangezien de afstand tot het plangebied vele malen groter is, heeft het gasontvangststation geen invloed op de in onderliggend bestemmingsplan voorziene bestemmingswijziging.

Bij deze inrichting liggen tevens twee aardgasleidingen, bekend onder het nummer Z-521-06 en Z-521-01. Deze leidingen hebben een PR-plafond van 0 meter en een GR invloedsgebied van respectievelijk 45 meter en 70 meter. Het plangebied ligt ruim buiten het invloedsgebied, waardoor niet getoetst dient te worden aan het groepsrisico.

De A59 behoort tot het Basisnet Weg voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Er is echter geen PAG (plasbrandaanduidingsgebied) opgenomen voor deze weg, waardoor hier een PR-plafond van 0 meter geldt. Het invloedsgebied van de weg bedraagt 74 meter. Het plangebied ligt ruim buiten het invloedsgebied van de A59.

Conclusie

Uit voorgaande kan geconcludeerd worden dat vanuit het oogpunt van externe veiligheid er geen belemmeringen zijn voor de voorziene bestemmingswijziging.

5.8 Flora en fauna

Wet Natuurbescherming

Vanaf 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming van kracht. Deze wet vervangt drie wetten; De Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Deze nieuwe wet bestaat uit minder regels en is overzichtelijker dan de 3 voormalige wetten. De uitvoering van de Wet natuurbescherming komt grotendeels in handen van de provincies.

Het doel van de wet blijft de bescherming van de biodiversiteit in Nederland. Onder de Wet natuurbescherming geldt een zorgplicht voor alle in het wild levende dieren en planten. De zorgplicht houdt in dat tegen de werkzaamheden, die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten, in redelijkheid zo veel mogelijk nalaat of maatregelen worden genomen om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen. Dit betekent in de praktijk dat het gaat om het effect op beschermde soorten. Vaak gaan activiteiten en de bescherming van soorten goed samen. Onder de Wet natuurbescherming geldt dat door de provincie onderzocht moet worden of ruimtelijke ingrepen effect hebben op de beschermde soorten, beschermde gebieden en beschermde bosopstanden en dat het project of plan de natuurlijke kenmerken en/of soorten van het betrokken gebied niet significant aantast.

Natura 2000

In de Natura 2000 staat onder andere de Vogelrichtlijn aangegeven. De Vogelrichtlijn heeft het doel om alle in het wild levende vogels en hun habitats op het grondgebied van de Europese Unie te beschermen en te beheren. Hiervoor zijn onder meer speciale beschermingszones aangewezen. Ook is het verplicht om passende maatregelen te nemen om de kwaliteit van de leefgebieden niet te laten verslechteren. Verder mogen er geen storende factoren in gebieden optreden die negatieve gevolgen hebben op het voortbestaan van de vogelsoorten die door de Vogelrichtlijn worden beschermd.

Naast de Vogelrichtlijn staat in de Natura 2000 tevens de Habitatrichtlijn aangegeven. Deze richtlijn heeft tot doel de instandhouding van natuurlijke habitats en wilde flora en fauna.

De richtlijn is mede bedoeld voor het realiseren van een Europees ecologisch netwerk dat gericht is op de instandhouding van een groot aantal bedreigde habitats en soorten op Europees niveau. Het is van belang om bij ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke dier- en plantsoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Conclusie

Voor onderhavige locatie is een quickscan flora en fauna niet noodzakelijk. Het plan gaat om de bestemmingswijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen'. Daarnaast vinden er geen ingrepen aan de

bestaande bebouwing of beplanting plaats. Een nader Flora&fauna onderzoek is om deze reden niet noodzakelijk.

5.9 Geurhinder

In het kader van geurhinder is op 1 januari 2007 de Wet geurhinder en veehouderijen (Wgv) in werking getreden. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag maken op een geurgevoelig object (zoals een woning). Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen ligging binnen en buiten de bebouwde kom. De Wgv bevat afstandsnormen die in acht moeten worden genomen. In artikel 3 van de Wet zijn de ten hoogste toegestane geurbelastingen bepaald.

Locatie geurgevoelig object	Ten hoogste toegestane geurbelasting
Concentratiegebied, binnen bebouwde kom	3,0 OU _E /m ³
Concentratiegebied, buiten bebouwde kom	14,0 OU _E /m ³
Niet-concentratiegebied, binnen bebouwde kom	2,0 OU _E /m ³
Niet-concentratiegebied, buiten bebouwde kom	8,0 OU _E /m ³

Deze maximale toegestane geurbelasting is in een aantal gevallen niet van toepassing. Dit is het geval in de volgende situaties:

- Ruimte voor Ruimte woning of aanwezig geurgevoelige object, dat na 19 maart 2000 is gebouwd op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij en is gebouwd in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij en in samenhang met de sloop van bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij;
- Bedrijfswoning behorende bij een andere veehouderij;
- Voormalig geurgevoelig object dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit maken van een andere veehouderij.

Als één van deze situaties aan de orde is, wordt er uitgegaan van vaste afstanden. De minimum afstand van een veehouderij tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom dient ten minste 100 meter te zijn. Wanneer het geurgevoelig object buiten de bebouwde kom is gelegen dient deze afstand minimaal 50 meter te zijn.

De gemeenteraad van Geertruidenberg heeft op 16 december 2010 een geurverordening en onderliggende gebiedsvisie vastgesteld, waarna deze op 31 december 2010 in werking is getreden. De geurverordening heeft betrekking op het gehele grondgebied van de gemeente. Voor de gemeente zijn geurnormen vastgesteld. Deze wijken niet af van de algemeen geldende normen.

In deze geurverordening worden de aan te houden vaste afstanden tussen veehouderijen met dieren zonder 'geuremissiefactor' en geurgevoelige objecten verkleind tot 50 meter ten opzichte geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom, respectievelijk 25 meter ten opzichte van geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom. Eenzelfde regeling geldt voor aan te houden afstanden tot (voormalige) agrarische bedrijfswoningen.

Conclusie

Het plangebied van onderliggend bestemmingsplan ligt binnen de bebouwde kom van Raamsdonk, waardoor hier een afstand van 100 meter zou gelden. Echter, omdat het om een voormalige bedrijfswoning gaat is de vereiste afstand tussen een veehouderij en het geurgevoelige object gereduceerd tot 50 meter. Hierdoor vormt geurhinder geen beperking voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

5.10 Kabels en Leidingen

Ten zuiden van het plangebied ligt een rioolleiding. Voor deze leiding is een beschermingszone opgenomen in het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Geertruidenberg'. Deze leiding heeft echter geen invloed op de voorgenomen bestemmingswijziging. Verder zijn er in en rond het plangebied geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig.

5.11 M.e.r. beoordeling

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig.

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies volgen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)-plichtig in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure te worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling.

Binnen het plangebied komen geen activiteiten voor waarbij een m.e.r.-procedure of een m.e.r.-beoordelingsprocedure conform het Besluit m.e.r. gevolgd dient te worden.

Conclusie

Het plan leidt niet tot belangrijke nadelige milieueffecten in het plangebied en het gebied waarop het effect zou kunnen hebben. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat het milieubelang in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten. Zodoende is voor het bestemmingsplan geen m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

5.12 Cultuurhistorie en Archeologie

Archeologie

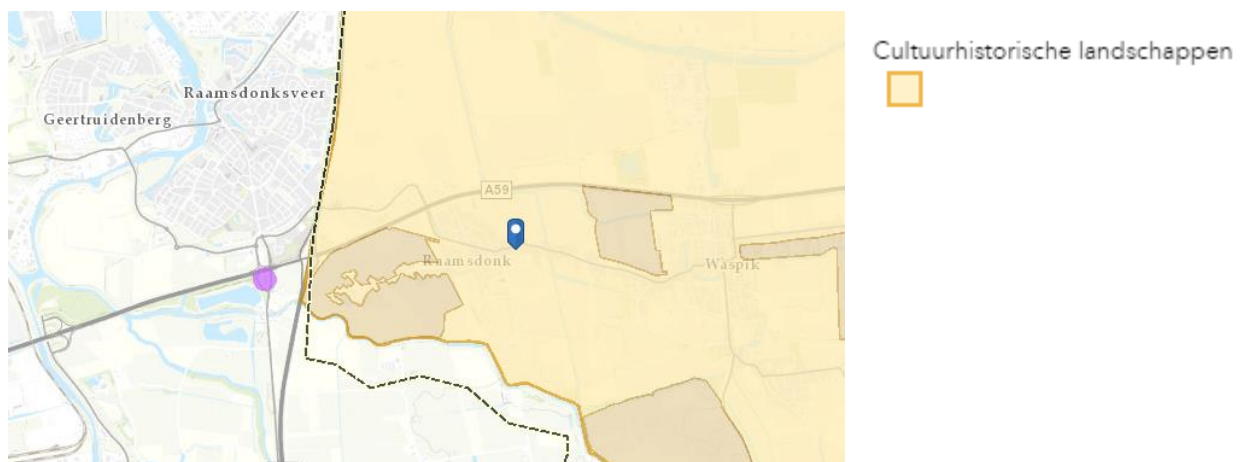
In 1998 heeft het parlement het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed goedgekeurd. Dit zogeheten Verdrag van Malta voorziet in een beperking van de risico's op aantasting van cultureel erfgoed. Dit kan door het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in oorspronkelijke vindplaats te bewaren en door de integratie van archeologie in de ruimtelijke ordening.

De implementatie van het Verdrag van Malta is gekomen met het in werking treden van de nieuwe Wet op de archeologische Monumentenzorg op 1 september 2007. Het belangrijkste uitgangspunt om rekening met te houden is dat archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond te behouden zodat deze beter geconserveerd worden.

In de gemeente Geertruidenberg wordt ten tijde van het schrijven van onderliggend bestemmingsplan gewerkt aan het nieuwe archeologiebeleid. Volgens het concept van de archeologische waardekaart ligt het plangebied in een gebied waar een hoge archeologische verwachting van toepassing is. De locatie betreft ook een gebied waar al in 1832 sprake was van bebouwing. Voor de beoogde ontwikkeling die in voorliggend bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, zijn geen ingrepen in de bodem voorzien. Daarom, en omdat het archeologiebeleid nog in ontwikkeling is, is geen nader archeologisch onderzoek nodig.

Cultuurhistorie

Volgens het vigerend bestemmingsplan 'Kern Raamsdonk' en de erfgoedverordening van de gemeente Geertruidenberg is het pand aan de Schansstraat 30 een beeldbepalend pand. Deze status is als signaalfunctie aangeduid op de verbeelding. De locatie ligt in een gebied van cultuurhistorische landschappen volgens de provinciale cultuurhistorische waardekaart (zie afbeelding 7).



Afbeelding 7: Schansstraat 30 gelegen in historisch landschap (bron: cultuurhistorische waardekaart Noord-Brabant)

De bescherming van cultuurhistorisch waardevolle boerderijgebouwen is gewaarborgd in de planregels.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

Dit hoofdstuk gaat in op de wijze van juridische vertaling in planregels van de voor het plangebied gewenste ontwikkeling.

6.1 Verbeelding

Op de verbeelding is met behulp van de in de SVBP2012 bepaalde methode de bestemming van de gronden aangegeven. De bijbehorende bepalingen zijn vervolgens opgenomen in de planregels. De verbeelding visualiseert de planregels.

6.2 Planregels

De planregels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels, dit hoofdstuk bestaat uit twee delen. Het eerste deel betreft het artikel 'begrippen' waarin wordt toegelicht wat onder bepaalde begrippen wordt verstaan. Het tweede artikel is 'Wijze van meten' waarin wordt toegelicht hoe de benoemde maatvoering moet worden gemeten.
2. Bestemmingsregels, in dit hoofdstuk worden de op de kaart aangegeven bestemmingen nader verklaard. Hierin wordt onder andere bepaald de maximale bebouwingshoogte. De gehanteerde bestemmingen worden in de paragraaf 6.3 van dit hoofdstuk verder uitgewerkt.
3. Algemene regels, in dit hoofdstuk worden regelingen opgenomen die zijn bedoeld voor meer dan één bestemming. De gehanteerde algemene regels worden nader toegelicht in paragraaf 6.3 van dit hoofdstuk.
4. Overgangs- en slotregels, binnen de overgangsbepalingen wordt geregeld dat met het bestemmingsplan strijdige bouwwerken en plannen welke bestaan ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan mogen worden uitgevoerd, mits er geen veranderingen plaatsvinden in aard en omvang. In de slotregel wordt de officiële naam van het bestemmingplan genoemd, welke moet worden gebruikt om te verwijzen naar het plan.

6.3 Toelichting op de bestemmingen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel wordt een aantal in het plan gebruikte begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van de begrippen beperkt en daarmee de duidelijkheid en rechtszekerheid van het plan vergroot.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch gebruik van de grond. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen mogelijk.

Artikel 4 Groen-Landschappelijke inpassing

De voor Groen - Landschappelijke inpassing aangewezen gronden zijn bestemd voor het aanbrengen en instandhouden van gebiedseigen (erf)beplanting ten behoeve van landschappelijke inpassing van gebouwen en verhardingen, water en waterhuishoudkundige doeleinden en extensief recreatief medegebruik.

Artikel 5 Tuin

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor het gebruik van de gronden als tuin. Binnen deze bestemming is bebouwing, met uitzondering van erkers, niet toegestaan.

Artikel 6 Wonen

De gronden in het plangebied zijn bestemd voor de woongebouwen en hebben derhalve de bestemming "Wonen" gekregen. Voor de hoofdgebouwen is een bouwvlak opgenomen. Op de gronden binnen de bestemming "Wonen" en buiten het bouwvlak van het hoofdgebouw zijn onder andere wel bijgebouwen toegestaan binnen bepaalde maatvoeringen.

Door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – opslag van roerende goederen' is in de achterliggende schuren opslag voor roerende goederen toegestaan met een maximale oppervlakte van 680 m². Voor de opslag van roerende goederen wordt de volgende definitie gehanteerd: 'Goederen die niet spijkervast aan de grond vernageld zitten, c.q. goederen, die kunnen worden verplaatst.'

De stalling van de landbouwwerktuigen, evenals de uitstalling en opslag van retro en vintage meubelen vallen binnen deze begripsbepaling.

Daarnaast wordt door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – detailhandel in meubelen en woonaccessoires danwel overige detailhandel tot maximaal 200 m²' een woonwinkel mogelijk gemaakt in de voormalige schuren. Het maximale oppervlakte bedraagt ook hier 680 m².

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

In dit artikel is een regel opgenomen die voorkomt dat een al verleende bouwvergunning meegenomen word bij de beoordeling van latere bouwplannen.

Artikel 8 Algemene bouwregels

Bestaande maten

Met deze regeling wordt voorkomen dat bestaande situaties die afwijken van de maatvoering ingevolge hoofdstuk 2 - onbedoeld - geheel of gedeeltelijk onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan vallen.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van het toegestaan en strijdig gebruik van de gronden met de gegeven bestemmingen.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van de mogelijkheden tot afwijken van het bestemmingsplan.

Artikel 11 Overige regels

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Ook is in dit artikel een hardheidsclausule opgenomen die

ontheffing mogelijk maakt indien het hanteren van de overgangsregels leidt tot onbillijkheid jegens personen.

Artikel 13 Slotregel

Het laatste artikel "Slotregel" geeft de officiële naam van het plan aan, wanneer naar het plan wordt verwezen.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12.2 onder b en c van het Bro zal geen exploitatieovereenkomst worden afgesloten. Conform de gemeentelijke legesverordening (hoofdstuk 8) worden de kosten voor de wijziging van het bestemmingsplan verhaald op de initiatiefnemer.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Schansstraat 30, Raamsdonk' heeft in de periode van 11 augustus tot en met 21 september 2017 in het kader van de inspraak ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen inspraakreacties ingediend. Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het zgn. 3.1.1. Bro toegezonden naar bestuurlijke instanties, waarbij de gelegenheid is geboden om een reactie te geven op het plan. In totaal hebben drie instanties die het plan toegezonden hebben gekregen gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan. De ingekomen vooroverlegreacties en de beantwoording van de reacties door het gemeentebestuur zijn opgenomen in de bijlage bij de toelichting (Nota van beantwoording inspraak en vooroverleg bestemmingsplan 'Schansstraat 30, Raamsdonk').

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van vrijdag 3 november 2017 tot en met donderdag 14 december 2017 ter visie gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen.