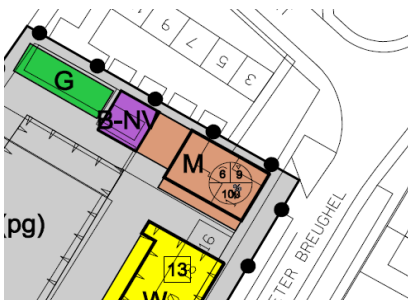
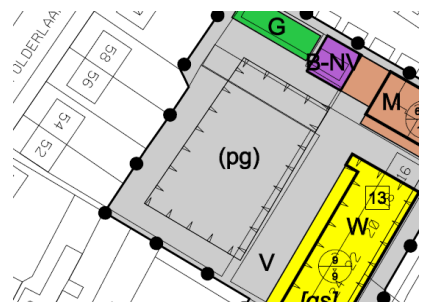
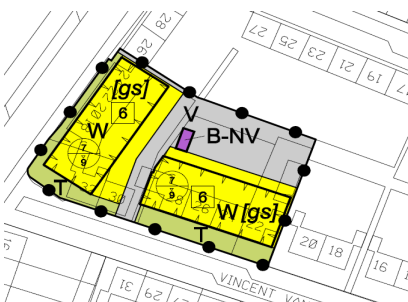
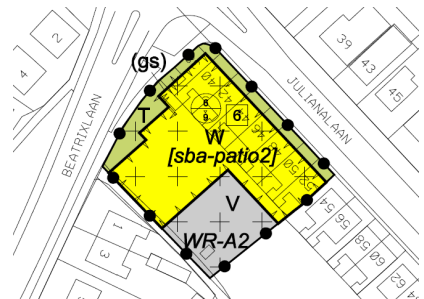
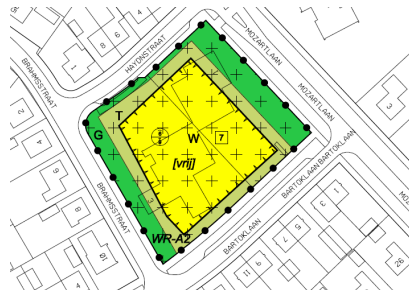


Bestemmingsplan Ontwikkellocaties Raamsdonksveer Zuid

Gemeente Geertruidenberg



Bestemmingsplan

Ontwikkellocaties

Raamsdonksveer Zuid

Gemeente Geertruidenberg

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

9 augustus 2010

Projectgegevens:

TOE05-GEE00024-01B
BYL05-GEE00024-01A
NZW05-GEE00024-01C
RA003-GEE00024-01A
RA003-GEE00024-02A
RA003-GEE00024-03A
RLK01-GEE00024-01A
REG05-GEE00024-01B
TEK05-GEE00024-01B_1
TEK05-GEE00024-01B_2
TEK05-GEE00024-01B_3
TEK05-GEE00024-01B_4
TEK05-GEE00024-01B_5

Identificatienummer:

NL.IMRO.0779.RVBPontwlocRVzuid-oh01

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Vigerend bestemmingsplan	2
2	Beleidsaspecten	3
2.1	Provinciaal beleid	3
2.2	Gemeentelijk beleid	4
2.3	Conclusie	5
3	Het plan	7
3.1	Ligging en begrenzing van de plangebieden	7
3.2	De locaties	8
4	(Milieu)Planologische aspecten	23
4.1	Wet geluidhinder	23
4.2	Bodem- en grondwaterkwaliteit	27
4.3	Waterhuishouding en riolering	32
4.4	Veiligheid	34
4.5	Kabels en leidingen	35
4.6	Luchtkwaliteit	35
4.7	Natuurwaarden	37
4.8	Archeologisch (cultuurhistorische) waarden	50
4.9	Hinderlijke bedrijvigheid	55
5	De bestemmingen	57
5.1	Het juridische plan	57
5.2	Beschrijving van de bestemmingen	57
6	Procedures	61
6.1	Inspraak en vooroverleg	61
6.2	Vaststelling	61
7	Financiële haalbaarheid	63

Bijlagen:

Bijlage 1:	Vooroverleg
Bijlage 2:	Inspraaknota
Bijlage 3:	Nota Zienswijzen
Bijlage 4:	Rapport akoestisch onderzoek Pieter Breughelstraat 14
Bijlage 5:	Rapport akoestisch onderzoek Julianalaan/Beatrixlaan
Bijlage 6:	Erratum, behorende bij rapport akoestisch onderzoek Julianalaan/Beatrixlaan
Bijlage 7:	Luchtkwaliteitsonderzoek Pieter Breughelstraat 14

Separate bijlagen:

- Akoestisch onderzoek Hoge Veer, DHV, rapportage d.d. februari 2010;
- Akoestisch onderzoek, Witteveen en Bos, rapportage d.d. 17 maart 2009 (locatie Brahmsstraat);
- Aanvulling akoestisch onderzoek, Witteveen en Bos, rapportage d.d. 12 maart 2010 (locatie Brahmsstraat)
- Verkennend bodemonderzoek, IDDS bv, rapportage d.d. 15 april 2009 (locatie parkeerbak);
- Verkennend milieukundig bodemonderzoek 'Herontwikkeling Pieter Breughelstraat Raamsdonksveer', IDDS bv;
- Verkennend bodemonderzoek, Bakker Milieuadviezen, rapportage d.d. november 2007 (locatie Hoge Veer);
- Aanvullend bodemonderzoek Hoge Veer, Bakker Milieuadviezen, rapportage d.d. 28 mei 2008;
- Verkennend bodemonderzoek, Rasenberg Milieutechniek bv, rapportage d.d. 5 maart 2009 (locatie Julianalaan/Beatrixlaan);
- Verkennend bodemonderzoek, Rasenberg Milieutechniek, rapportage d.d. 13 februari 2009 (locatie Brahmsstraat);
- Watertoets planlocatie 'Herontwikkeling Pieter Breughelstraat Raamsdonksveer', IDDS bv, rapportage d.d. 14 juni 2007;
- Watertoets, IJzerman & Van Spréw (locatie Hoge Veer), rapportage d.d. 7 april 2009;
- Watertoets, Arcadis, rapportage d.d. 23 februari 2006 (locatie Julianalaan/Beatrixlaan);
- Waterparagraaf Raamsdonksveer Zuid, Witteveen en Bos, rapportage d.d. 6 maart 2009 (locatie Brahmsstraat);
- Notitie Externe veiligheid, Regionale Milieudienst West-Brabant, d.d. 18 maart 2008;
- Rapport externe veiligheid, IJzerman & van Spréw, rapportage d.d. november 2007 (locatie Hoge Veer);
- Onderzoek externe veiligheid Julianalaan/Beatrixlaan, Arcadis, rapportage d.d. 23 februari 2006;
- Onderzoek Luchtkwaliteit, IJzerman & Van Spréw, rapportage d.d. 4 december 2007 (locatie Hoge Veer);
- Vleermuizen Boterpolder Raamsdonksveer, Croonen Adviseurs, d.d. 4 september 2008;
- Quickscan flora en fauna, IJzerman & Van Spréw, rapportage d.d. 25 juni 2007 (locatie Hoge Veer);
- Aanvullend ecologisch onderzoek locatie Hoge Veer, IJzerman advies, rapportage d.d. 18 oktober 2009;
- Bomen wooncentrum 'Hoge Veer' te Raamsdonksveer, rapportage d.d. 2 juni 2008;
- Ecologische natuurtoets Julianalaan/Beatrixlaan, Witteveen en Bos, rapportage d.d. 4 maart 2009;

- Archeologisch bureauonderzoek en een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) verkennende fase Boterpolderlaan, Becker & Van de Graaf bv, rapportage d.d. 15 april 2009;
- Inventariserend Veldonderzoek (IVO) verkennende fase P. Breughelstraat, Becker & Van de Graaf, 14 juni 2007;
- Archeologisch bureauonderzoek, GEO-LOGICAL, rapportage d.d. mei 2007 (locatie Hoge Veer);
- Inventariserend veldonderzoek d.m.v. proefsleuven (IVO-P), Raamsdonksveer, locatie Hoge Veer, gemeente Geertruidenberg, GEO-LOGICAL, rapportage d.d. 20-01-2009;
- Archeologisch bureauonderzoek 18 deelgebieden, BAAC bv, rapportage d.d. maart 2009;
- Notitie milieuhinder bedrijven, Witteveen en Bos, rapportage d.d. 16 maart 2009.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Sinds 2003 nam de gemeente deel aan de pilot 'Bouwen binnen strakke contouren' (besluit Gedeputeerde Staten 11 maart 2003). Rond alle kernen van de gemeente was een strakke contour getrokken, waarbinnen tot mei 2009 zonder kwalitatieve beperkingen op binnenstedelijke locaties woningen konden worden gebouwd. Om alle gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in het kader van de pilot veilig te stellen, was het noodzakelijk deze uiterlijk 26 mei 2009 als ontwerpprojectbesluit of ontwerpbestemmingplan ter visie te leggen.

Tijdens de bovengenoemde periode is echter gebleken dat de ontwikkeling van veel van de plannen en locaties meer tijd vroeg. Om de gemeente toch in staat te stellen de pilot op een volwaardige wijze af te ronden, vooral ook gelet op de met de pilot projecten beoogde ruimtelijke en kwalitatieve verbeteringen binnen het bestaand stedelijk gebied, is de gemeente Geertruidenberg in samenspraak met de provincie Noord-Brabant gekomen tot een einddocument. In dit document zijn alle pilotlocaties opgenomen, die op basis daarvan de komende jaren alsnog tot realisatie kunnen komen.

De ontwikkelingen die zijn opgenomen in voorliggend bestemmingsplan vinden hun basis in de pilot 'Bouwen binnen strakke contouren'. Enkele daarvan zijn reeds planologisch mogelijk gemaakt door middel van een verleende vrijstelling.

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op 7 ontwikkellocaties in Raamsdonksveer Zuid. De ontwikkeling van deze locaties is niet mogelijk binnen het bestemmingsplan 'Raamsdonksveer Zuid'. In een eerder stadium is hiervoor een (voor) ontwerpbestemmingsplan 'Partiële herziening Raamsdonksveer Zuid' in procedure gebracht. Echter geldt vanaf 1 januari 2010 voor nieuwe bestemmingsplannen een digitale verplichting, wat inhoudt dat dergelijke plannen digitaal raadpleegbaar moeten zijn. Vanaf 1 januari 2010 is het niet meer mogelijk een partiële herziening te maken van een moederplan dat niet voldoet aan de digitale verplichting, tenzij voor het ontwerpbestemmingsplan vóór 1 januari 2010 de procedure is gestart. Dit is in voorliggend geval niet gebeurd, waardoor het nu noodzakelijk is een 'nieuw' bestemmingsplan op te stellen dat voldoet aan de digitale verplichting. Voor enkele locaties zijn reeds vrijstellingsprocedures doorlopen. Het betreft de locaties Bliënborch, het Block en Boterpolder: Boterpolderlaan/Vincent van Goghstraat en Pieter Breughelstraat/Jan Steenstraat. Deze ontwikkelingen worden aangemerkt als zijnde bestaande situaties. Een beleidstoets is voor deze locaties derhalve niet meer noodzakelijk. Zowel voor deze beleidstoets als voor de planologische en milieuaspecten wordt verwezen naar de verschillende vrijstellingsdocumenten.

Doel van voorliggend bestemmingsplan is het opstellen van een juridisch planologische regeling.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Voor voorliggende plangebieden vigeert het bestemmingsplan 'Raamsdonksveer Zuid'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld bij besluit van 19 december 2007 en is door Gedeputeerde Staten gedeeltelijk goedgekeurd bij besluit van 12 augustus 2008.

2 Beleidsaspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de beleidsaspecten die van toepassing zijn op de beoogde ontwikkelingen. Voor de ontwikkelingen waarvoor reeds vrijstelling is verleend is geen beleidstoets meer noodzakelijk. Zie hiervoor de betreffende vrijstellingsdocumenten.

2.1 Provinciaal beleid

2.1.1 Interimstructuurvisie

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening is per 1 juli 2008 de Interimstructuurvisie Noord-Brabant 'Brabant in ontwikkeling' in werking getreden. De Interimstructuurvisie, die is vastgesteld door Provinciale Staten, geeft een overzicht van de ruimtelijke belangen en doelen van de provincie Noord-Brabant en de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid. Het provinciaal ruimtelijk beleid wordt op termijn opgenomen in een overkoepelende Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO), waarvan op dit moment een ontwerp in procedure is gebracht. Het beleid zoals opgenomen in de Interimstructuurvisie wordt voor een groot deel overgenomen in de nieuwe SVRO.

De Interimstructuurvisie komt inhoudelijk grotendeels overeen met de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant, zoals uiteengezet in het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in balans'. Actualisering van beleid zijn meegenomen. Zorgvuldig ruimtegebruik is het voornaamste streven. Dit moet worden gerealiseerd door in te zetten op een concentratie van verstedelijking, waarbij het merendeel van de nieuwe woningen en bedrijventerreinen in de stedelijke regio's terecht komt. In landelijke regio's is ruimte voor de opvang van de lokale vraag. Zuinig ruimtegebruik in de vorm van inbreiden, herstructureren en intensiveren heeft de voorkeur boven uitbreiding, om zo het ruimtebeslag te beperken.

Het hoofdbelang, zorgvuldig ruimtegebruik, is thematisch uitgewerkt in provinciale belangen en doelen. De hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid worden uiteengezet aan de hand van de vijf leidende ruimtelijke principes:

- meer aandacht voor de onderste lagen;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking;
- zonerings van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

De hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid, inclusief de hoofdzonering van het buitengebied, zijn weergegeven op de kaart 'Ruimtelijke Hoofdstructuur'. In de uitvoeringsagenda geeft de provincie aan welke instrumenten worden ingezet om de belangen en doelen te realiseren.

Momenteel is de provincie Noord-Brabant bezig met het opstellen van een nieuwe Structuurvisie. Het ontwerp hiervan heeft van 22 maart tot 10 mei 2010 ter inzage gelegen. Naar verwachting wordt de nieuwe visie in het najaar van 2010 vastgesteld. Dit geldt ook voor de Verordening Ruimte, 2^e fase. Wanneer beide documenten zijn vastgesteld, vervalt de Interimstructuurvisie.

2.1.2 Verordening Ruimte

Met de Verordening Ruimte heeft de provincie Noord-Brabant regels opgesteld waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. De onderwerpen die in de verordening staan komen uit de provinciale structuurvisie, de (Ontwerp) Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. De regels in de verordening gelden voor gemeenten en niet rechtstreeks voor burgers.

De Verordening Ruimte bestaat uit twee delen, fase 1 en fase 2. Fase 1 is op 23 april 2010 vastgesteld en in werking getreden op 1 juni 2010. De Verordening Ruimte Fase 1 bestaat uit de volgende onderdelen: stedelijke ontwikkeling: wonen en (middel-) zware bedrijventerreinen; ecologische hoofdstructuur (EHS); waterbergingsgebieden; intensieve veehouderij; concentratiebeleid glastuinbouw; ruimte-voor-ruimte. Fase 2 zal in december 2010 vastgesteld worden. De Verordening Ruimte vervangt de Paraplunota.

Het streven naar zorgvuldig ruimtegebruik is een belangrijk onderdeel van de Verordening Ruimte. Daarmee wil de provincie de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afremmen en de huidige 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. Als toch nieuw ruimtebeslag nodig is, kan dit alleen daar waar er, gelet op de ruimtelijke kwaliteiten, verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen binnen de in de Verordening Ruimte aangewezen zoekgebieden voor verstedelijking.

De ontwikkellocaties van voorliggend bestemmingsplan liggen op de kaarten, behorende bij de Verordening Ruimte, allen binnen bestaand stedelijk gebied. Binnen dit gebied is de gemeente in het algemeen vrij –binnen de grenzen van andere wetgeving– om te voorzien in stedelijke ontwikkeling.

2.2 Gemeentelijk beleid

2.2.1 Structuurvisie

Na samenvoeging van de voormalige Gemeenten Geertruidenberg en Raamsdonk is een Structuurvisie opgesteld voor de nieuwe gemeente Geertruidenberg. In de Structuurvisie worden de kwaliteiten van de gemeente benoemd en is beleid ontwikkeld om deze kwaliteiten te behouden, versterken of transformeren.

De opgave ligt, naast de kwantitatieve groei, voornamelijk in de versterking van de kwaliteit van wonen en voorzieningen.

De gemeente streeft naar vitale, leefbare kernen waarin het behoud van het karakter van de kernen en tegelijkertijd het versterken van de samenhang centraal staat.

Hoogdynamische functies (wonen, werken, infrastructuur, landbouw) leggen een claim op de ruimte. Door duurzame ontwikkeling en zuinig ruimtegebruik kan extra ruimtebeslag ten koste van laagdynamische functies (natuur, landschap, cultuurhistorie) voorkomen worden.

2.2.2 Woningbouwbeleid

In de woonvisie staan in grote lijnen de aspecten die van belang zijn voor de volkshuisvesting. Hierbij is rekening gehouden met de provinciale pilot 'Bouwen binnen strakke contouren' waarvoor de gemeente is geselecteerd. Dit betekent dat er geen kwantitatieve beperkingen worden gesteld aan woningbouwlocaties binnen de kernen. De beleidstoets dient zich voornamelijk te richten tot de kwalitatieve uitgangspunten. Enkele relevante uitgangspunten voor nieuwbouwlocaties zijn hieronder weergegeven.

- Maximaal 33% van de nieuwbouw als meergezinswoning.
- 70% koop en 30% huur van de te realiseren nieuwbouwwoningen.
- 30% van de nieuwbouwwoningen dient geschikt te zijn voor seniorenhuisvesting.
- Gestreefd moet worden om minimaal 1 woonzorgzone per kern te realiseren. Dit dient uitgewerkt te worden door de gemeentelijke werkgroep wonen/zorg/welzijn in samenwerking met de diverse maatschappelijke partijen en zorginstellingen.

2.3 Conclusie

De verschillende ontwikkellocaties liggen binnen het bestaande bebouwd gebied van de kern Raamsdonksveer. Hiermee wordt voldaan aan de wens te komen tot inbreiding en herstructurering. Dit is in lijn met de pilot 'Bouwen binnen Strakke contouren'. Daarnaast passen de verschillend initiatieven in de ruimtelijke en functionele structuur van de omgeving. Dit is nader gemotiveerd in hoofdstuk 3. De kwalitatieve uitgangspunten zoals genoemd in de woonvisie zijn geprojecteerd op alle ontwikkelingslocaties in de gemeente Geertruidenberg. Per locatie is een afweging gemaakt hoe hieraan bijgedragen kan worden, zodat, bezien over alle locaties, voldaan kan worden aan de kwalitatieve uitgangspunten. Ook voor voorliggende locaties is deze afweging gemaakt waaruit kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan het gemeentelijk woonbeleid.

3 Het plan

3.1 Ligging en begrenzing van de plangebieden



Overzicht deellocaties

De plangebieden zijn gesitueerd binnen het bestaand woongebied. Op bovenstaande afbeelding staan de grenzen van de locaties, zoals opgenomen in het voorliggend bestemmingsplan 'Ontwikkellocaties Raamsdonksveer Zuid'. Hierna is een overzicht gegeven van de projecten binnen het bestemmingsplangebied:

Deelplankaart 1:

- Plangebied 1: Bliënborch

Deelplankaart 2:

- Plangebied 2: Boterpolderlaan/Vincent van Goghstraat
- Plangebied 3 a: Pieter Breughelstraat/Jan Steenstraat
- b: Parkeerbak achter Pieter Breughelstraat
- c: Pieter Breughelstraat 14

Deelplankaart 3:

- Plangebied 4: Het Block
- Plangebied 5: Hoge Veer

Deelplankaart 4:

- Plangebied 6: Julianalaan/Beatrixlaan

Deelplankaart 5:

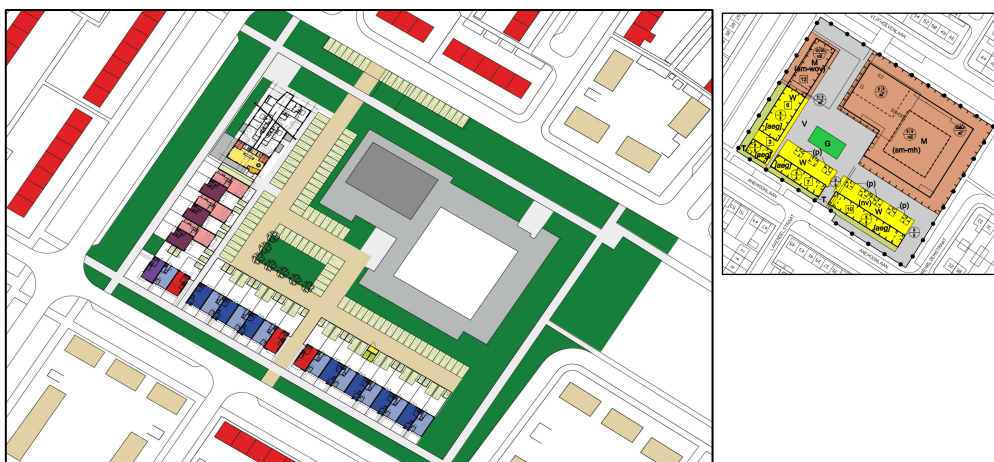
- Plangebied 7: Brahmsstraat

3.2 De locaties

In Raamsdonksveer Zuid zijn meerdere ontwikkelingen beoogd die niet passen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Raamsdonksveer Zuid'. Hierna volgt per locatie een beschrijving van het initiatief en de wijze waarop dit is vertaald in voorliggend bestemmingsplan.

3.2.1 Plangebied 1 (Bliënborch)

Voor deze ontwikkeling is reeds een vrijstellingsprocedure doorlopen. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 10 maart 2009 vrijstelling verleend ten behoeve van de herontwikkeling van het terrein. Deze ontwikkeling wordt als planologisch bestaande situatie in voorliggend bestemmingsplan opgenomen.



Links: Stedenbouwkundig plan

Rechts: Uitsnede verbeelding

Voorheen bestond het plangebied uit een groenvoorziening waarop enkele bouwmassa's zijn gepositioneerd, waaronder de voormalige Bliënborch MAVO. Naast dit voormalige schoolgebouw is in deze groenzone een thuiszorgkantoor gevestigd.

In de voormalige Bliënborch MAVO zijn diverse voorzieningen ondergebracht. Het westelijk deel van het schoolgebouw, de vroegere sporthal en een aantal klaslokalen, heeft een functie als fitnesscentrum. Verder is een gedeelte van het schoolgebouw in gebruik voor kinderopvang, en maken verschillende verenigingen gebruik van het gebouw.

Het totale complex wordt omgevormd tot een multifunctionele hal. Hierbij blijven de huidige voorzieningen behouden, maar zullen ook andere voorzieningen worden toegevoegd. Uiteindelijk biedt het complex de mogelijkheid de volgende voorzieningen te huisvesten.

- kinderopvang;
- sport;
- diverse evenementen (bijvoorbeeld een landelijke streetdancewedstrijd);
- rommelmarkten, kerstmarkt;

- commerciële activiteiten (bijvoorbeeld presentaties, vergaderingen, workshops door bedrijven, lesgeven voor bijvoorbeeld een rijkschool of yoga);
- ondersteunende horeca voor diverse activiteiten;
- verhuur aan stichtingen, verenigingen en commerciële bedrijven.

In het stedenbouwkundig plan wordt daarnaast de realisatie van 26 grondgebonden woningen (waarvan 6 rugzakwoningen) beoogd als een schil om de multifunctionele hal heen. Daarnaast vindt er een functionele omzetting plaats van een bestaand kantoorgebouw naar een appartementengebouw inclusief kinderdagverblijf. In dit gebouw worden 12 wooneenheden gerealiseerd in combinatie met drie gemeenschappelijke ruimten voor verstandelijk gehandicapten.

De bestaande wegenstructuur rondom het plangebied blijft behouden. In het plan wordt uitgegaan van twee inritten naar het achterliggende parkeerterrein. Het plan voorziet in de aanleg van 99 parkeerplaatsen, welke grotendeels voorzien worden op het binnenterrein tussen de voormalige Bliënborch MAVO en de toekomstige bebouwing.

Binnen het plan is op verschillende locaties ruimte gereserveerd voor groenvoorzieningen. Om het groene karakter van het binnengebied verder te versterken is in dit gebied een groenzone met speelvoorzieningen opgenomen. Ook is getracht de groenzones langs de doorgaande verbindingen veelal te behouden.

Vertaling in het bestemmingsplan

De gronden van de toekomstige multifunctionele hal en het bestaande kantoor van de Thuiszorg zijn voorzien van een bestemming 'Maatschappelijk'. Ter plaatse van de multifunctionele hal is tevens een specifieke aanduiding opgenomen. De gronden waarop de woningen zijn geprojecteerd hebben een woonbestemming, waarbij de delen voor de voorgevelrooilijn zijn voorzien van een tuinbestemming. Plaatselijk is binnen de bestemming wonen een aanduiding 'parkeerterrein' opgenomen, ten einde ter plaatse de noodzakelijke parkeerplaatsen juridisch te waarborgen. Ook is een aanduiding 'nutsvoorziening' opgenomen voor de realisatie van een warmte-koudeopslag. Het tussenliggende parkeerterrein heeft deels de bestemming 'Verkeer' en deels de bestemming 'Groen'. De bouwvlakken en bouwhoogten zijn afgestemd op de bouwplannen waarvoor reeds vrijstelling is verleend.

3.2.2 Plangebied 2 (Boterpolderlaan/Vincent van Goghstraat)

Voor deze ontwikkeling is reeds een vrijstellingsprocedure doorlopen. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 26 mei 2009 vrijstelling verleend ten behoeve van de herontwikkeling van het terrein. Deze ontwikkeling wordt als planologisch bestaande situatie in voorliggend bestemmingsplan opgenomen.



Links: Visualisatie van het plan

Rechts: Uitsnede verbeelding

Op de hoek Boterpolderlaan/Vincent van Goghstraat stonden voorheen 10 rijwoningen. Deze bebouwing is reeds gesloopt en maakt plaats voor de realisatie van twee nieuwe bouwblokken. Na de sloop van deze woningen worden 12 gestapelde appartementen in twee bouwlagen met kap gerealiseerd. De ontwikkeling is op dit moment reeds in aanbouw. De bebouwing bestaat uit twee gelijke blokken met elk 3 beneden- en 3 bovenwoningen. Daarnaast wordt de toegang tot het achter het plangebied gelegen binnenterrein verbreed.

De toekomstige bebouwing wordt binnen de reeds bestaande rooilijnen van de aangrenzende bebouwing gerealiseerd. De ontwikkeling wordt derhalve binnen het bestaand stramien van de wijk ingepast. Evenals de aangrenzende bebouwing is achter de beide bouwblokken een tuin gesitueerd. De bebouwing aan de Vincent van Goghstraat krijgt, evenals de overige bebouwing aan deze straat, aan de voorzijde een tuin.

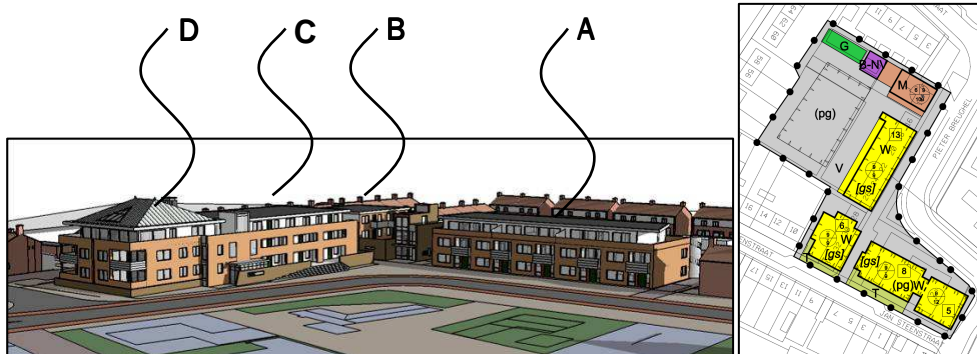
In de voormalige situatie werd het plangebied zowel ontsloten via de Boterpolderlaan en de Vincent van Goghstraat. Deze situatie blijft ongewijzigd. Daarnaast zijn de appartementen op de begane grond aan de achterzijde ontsloten op het binnenterrein. Dit binnenterrein is onderdeel van de openbare ruimte en is bereikbaar voor gemotoriseerd verkeer.

Vertaling in het bestemmingsplan

De gronden waarop de woningen zijn geprojecteerd hebben een woonbestemming, waarbij de delen voor de voorgevelrooilijn zijn voorzien van een tuinbestemming. Het achterliggende parkeerterrein heeft de bestemming 'Verkeer'. De bouwvlakken en bouwhoogten zijn afgestemd op de bouwplannen waarvoor reeds vrijstelling is verleend.

3.2.3 Plangebied 3a (Pieter Breughelstraat/Rubensstraat)

Voor deze ontwikkeling is reeds een vrijstellingsprocedure doorlopen. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 14 juli 2009 vrijstelling verleend ten behoeve van de herontwikkeling van het terrein. Deze ontwikkeling wordt als planologisch bestaande situatie in voorliggend bestemmingsplan opgenomen.



Links: Visualisatie van het plan met de bouwdelen aangegeven

Rechts: Uitsnede verbeelding

Op deze locatie stonden voorheen 10 grondgebonden woningen en het gebouw van Mark en Maasmond (voormalig Witgelekruijs-gebouw). De 10 grondgebonden woningen zijn inmiddels gesloopt. Het initiatief betreft de realisatie van 31 appartementen, waarbij de reeds bestaande bebouwing zal worden gesloopt en deels al is gesloopt. Het initiatief is onderdeel van een herstructureringsproject voor de gehele woonwijk Boterpolde. Het plangebied werd voorheen in tweeën gedeeld door de Pieter Breughelstraat.

In het ontwerp zorgt de bebouwing voor een passende beëindiging van de zichtlijnen over de ontsluitingsweg vanaf het centrumgebied. Daarnaast zal een nieuwe inrit aan de Pieter Breughelstraat toegang bieden tot het aan de achterzijde gelegen parkeerterrein met een opnieuw in te richten speelruimte. De bovenstaande afbeelding van het plan toont deze bebouwing welke is onderverdeeld in een viertal afzonderlijke elementen.

De appartementenbebouwing van bouwdeel A bestaat uit twee bouwlagen met ieder 5 appartementen en een terug liggende derde bouwlaag met 3 appartementen. De bouwhoogte en voorgevelrooilijn sluiten aan bij de reeds bestaande bebouwing in de directe omgeving. De appartementen zijn via de aan de achterzijde gelegen galerij en het aan de zuidelijke kop gelegen trappenhuis ontsloten. Het trappenhuis vormt een zelfstandige bouwmassa en voorziet eveneens in de ontsluiting van de bebouwing aan de Jan Steenstraat (bouwdeel B).

De bebouwing aangeduid als bouwdeel B beslaat hier twee bouwlagen met elk 2 appartementen en een teruggelegen derde bouwlaag met eveneens 2 appartementen. Hier is nadrukkelijk aandacht besteedt aan de aansluiting op de bestaande kenmerken en structuren aan de Jan Steenstraat.

Het straatgericht wonen speelt hierbij een belangrijke rol. Daarnaast is aansluiting gezocht bij de bestaande bebouwingshoogte en rooilijn van de Jan Steenstraat.

Bouwdeel C is eveneens gelegen aan de Jan Steenstraat en vormt aan deze straat qua bebouwingstype, architectuur en gevelopbouw een eenheid met bouwdeel B. De bebouwing bestaat hier echter uit twee bouwlagen met elk 3 appartementen en een teruggelegen derde bouwlaag met 2 appartementen. Ook hier wordt aangesloten op het karakter en de bestaande structuren van de Jan Steenstraat. Onder het appartementencomplex ligt een halfverdiepte parkeerkelder waarvan de toegang zich aan de Jan Steenstraat bevindt.

De appartementen zijn via een galerij ontsloten. Daarnaast is tussen bouwdeel C en D een trappenhuis gesitueerd. Zowel bouwdeel C en D zijn via dit trappenhuis ontsloten.

Bouwdeel D is de meest zuidelijke bebouwing en bestaat uit een bouwmassa van twee bouwlagen met een teruggelegde derde laag met kap. Op elk van de eerste twee bouwlagen zijn twee appartementen gesitueerd. Op de derde bouwlaag is één appartement gesitueerd. De bebouwing is hier een kwartslag gedraaid ten opzichte van de bebouwing aan de Jan Steenstraat en vormt zo een accent naar zowel de Rubensstraat als de Rembrandtlaan. De appartementen zijn op gelijke wijze ontsloten als beschreven onder bouwdeel C.

Vertaling in het bestemmingsplan

De gronden waarop de woningen zijn geprojecteerd hebben een woonbestemming, waarbij enkele delen voor de voorgevelrooilijn zijn voorzien van een tuinbestemming. De bouwvlakken en bouwhoogten zijn afgestemd op de bouwplannen waarvoor reeds vrijstelling is verleend. Ter plaatse van de ondergrondse parkeergarage is een aanduiding opgenomen.

3.2.4 Plangebied 3b (Parkeergarage achter Pieter Breughelstraat)



Links: Visualisatie van de parkeerbak

Rechts: Uitsnede verbeelding

Het initiatief betreft de realisering van een parkeervoorziening en speelplaats op het binnenterrein achter de nieuwbouw aan de Pieter Breughelstraat te Raamsdonksveer. De parkeergarage wordt half verdiept uitgevoerd en biedt zowel boven als onder maaiveld ruimte voor parkeerplaatsen. Op het parkeerdek is eveneens ruimte opgenomen voor een speelvoorziening. Deze speelvoorziening heeft een functie voor de hele buurt.

De ontwikkeling is meegenomen in de eerder opgestelde ruimtelijke onderbouwing 'Herontwikkeling Pieter Breughelstraat Raamsdonksveer', die betrekking had op een groter plangebied waaronder de genoemde nieuwbouw aan de Pieter Breughelstraat, maar hierin nog niet tot in detail uitgewerkt. In de betreffende ruimtelijke onderbouwing is al wel aangegeven dat het binnenterrein gebruikt zou gaan worden ten behoeve van parkeren.

Het initiatief maakt in ruimtelijk opzicht onlosmakelijk onderdeel uit van het plannen voor de herontwikkeling van de wijk Boterpolder. Voor wat betreft het parkeren wordt bij de herontwikkeling van de wijk gerekend met een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per woning. Hierbij worden de bestaande en nieuwe woningen met elkaar verrekend. Het aantal benodigde parkeerplaatsen komt hiermee op 52. Deze zullen met deze parkeervoorziening grotendeels worden gerealiseerd zodat het plan 'Herontwikkeling Pieter Breughelstraat Raamsdonksveer' voldoet aan de gestelde parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per woning.

Het initiatief maakt ook onlosmakelijk onderdeel uit van het plannen voor de herontwikkeling van de wijk Boterpolder vanwege de ruimte voor spelen die met dit initiatief wordt gerealiseerd. Hiermee draagt dit initiatief bij aan de kwaliteit van de leefomgeving in de wijk.

Vertaling in het bestemmingsplan

De parkeergarage is voorzien van een bestemming 'Verkeer' met een specifieke aanduiding 'parkeergarage'.

3.2.5 Plangebied 3c (Pieter Breughelstraat 14)



Links: Visualisatie van het plan

Rechts: Uitsnede verbeelding

Het plangebied ligt in de woonwijk Boterpolder in de kern Raamsdonksveer. Binnen deze wijk is een grootschalig herstructureringsproject gestart. De herstructurering betreft onder andere het gebied ten zuidwesten van deze locatie.

De bestaande woning in het plangebied betreft een vrijstaande woning, bestaande uit twee bouwlagen met een kap. De woning is gebouwd in de jaren 70 van de vorige eeuw. Aan de achterzijde van de woning is een uitbouw gerealiseerd met een dakterras. Aan de noordzijde van de woning is een garage gesitueerd.

Het plan heeft betrekking op een verbouwing van deze bestaande woning aan de Pieter Breughelstraat 14. De woning wordt getransformeerd tot een vestiging van maatschappelijk werk van Trema. De huidige aan- en bijgebouwen worden gesloopt en het hoofdgebouw wordt aan de achterzijde uitgebreid.

De aanbouw, aan de achterzijde, bestaat uit een asymmetrische kap die haaks op de bestaande nokrichting van het hoofdgebouw staat. De nok ligt onder de huidige nokhoogte, zodat de uitbreiding op zichzelf duidelijk herkenbaar is. Aan de noordzijde is een lagere goothoogte opgenomen dan aan de zuidzijde. Op deze manier wordt optimaal aangesloten bij de goothoogte van de omliggende bebouwing in de toekomst. Op het noordelijk dakvlak is een dakkapel voorzien. De vormgeving van de driehoekige dakkapel geeft de benodigde staruimte, maar voorkomt inkijk in de achtertuinen van de woningen aan de Jeroen Boschstraat. De raamopening is gericht naar de Pieter Breughelstraat.

Het voorgestane initiatief is optimaal ingepast in de stedenbouwkundige structuur. Het initiatief zoekt aansluiting bij de herstructureringsplannen op de eraan grenzende locatie. Ook qua massaopbouw wordt aansluiting gezocht bij de bebouwing in de omgeving. Het initiatief voorziet derhalve in een logische stedenbouwkundige inpassing, met een minimale impact voor de omgeving.

Vertaling in het bestemmingsplan

De gronden zijn voorzien van een bestemming 'Maatschappelijk'. Aan de achterzijde is de bestaande nutsvoorziening specifiek bestemd evenals de groenvoorziening.

3.2.6 Plangebied 4 (Het Block)

Voor deze ontwikkeling is reeds een vrijstellingsprocedure doorlopen. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 2 december 2008 vrijstelling verleend ten behoeve van de herontwikkeling van het terrein. Deze ontwikkeling wordt als planologisch bestaande situatie in voorliggend bestemmingsplan opgenomen.



Links: Stedenbouwkundig plan

Rechts: Uitsnede verbeelding

Het plangebied was voorheen in gebruik als woonlocatie. Alle bebouwing wordt gesloopt. Voor Het Block is een halfopen verkavelingopzet gekozen die aansluit op de verkavelingstructuur van de rest van de wijk.

Binnen het plangebied zullen 11 (starters)rijwoningen, 12 patiowoningen en 8 appartementen gerealiseerd worden. Deze bebouwingstypen zijn gegroepeerd en in een noordwest - zuidoost richting geordend. In het noordwesten van het plangebied zijn de appartementen gesitueerd en in het zuidoosten de aaneengesloten woningen. De bebouwing in het midden van het plangebied bestaat uit de patiowoningen.

Het groen binnen het plangebied bestaat uit een brede groenstrook langs de drukker ontsluitingswegen, de Beatrixlaan en Van Wijngaardenstraat. Hiermee wordt aangesloten op de bestaande groenstructuur binnen de wijk.

Het appartementengebouw bestaat uit drie bouwlagen. De appartementen worden, via een centraal gelegen trappenhuis met lift, aan de achterzijde ontsloten door middel van een galerij. Daarnaast ligt aan de achterzijde een collectieve tuin ten behoeve van de bewoners van dit complex.

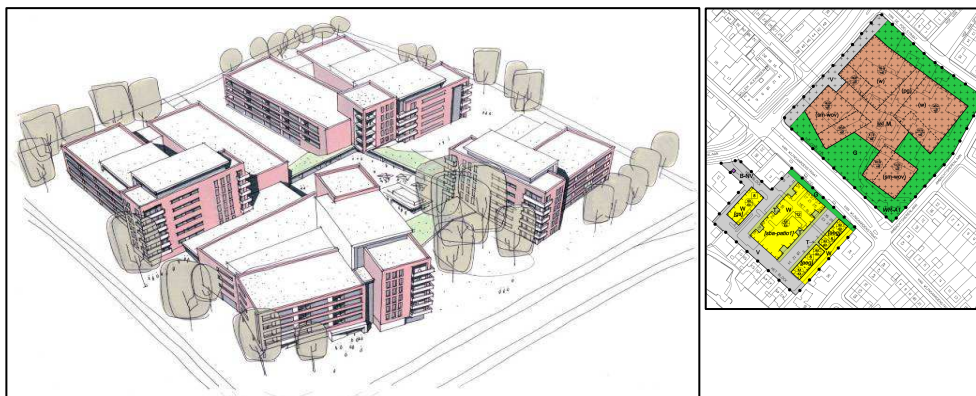
De geschakelde patiowoningen in het midden van het plangebied hebben een bouwhoogte van circa 6,5 m en bestaan uit deels één en twee bouwlagen met een platdak. Hoewel de patiowoningen geschakeld zijn, ontstaat door deze verspringing in de gevelwand een minder gesloten en massief beeld.

De aaneengesloten woningen aan de zuidoostkant van het plangebied zijn met de achterzijde naar de bebouwing aan de Ambachtsherenlaan gekeerd. De bebouwing bestaat hier uit twee bouwlagen met plat dak. De laatste twee woningen aan de oost- en westzijde van deze bebouwing krijgen wel een terugliggende derde bouwlaag met dakterras. De bouwhoogte bedraagt hier 6,5 tot 9,5 m.

Vertaling in het bestemmingsplan

De gronden waarop de woningen zijn geprojecteerd hebben een woonbestemming, waarbij de delen voor de voorgevelrooilijn zijn voorzien van een tuinbestemming. De bouwvlakken en bouwhoogten zijn afgestemd op de bouwplannen waarvoor reeds vrijstelling is verleend.

3.2.7 Plangebied 5 (Hoge Veer)



Links: Impressie stedenbouwkundig plan

Rechts: Uitsnede verbeelding

Het huidige verzorgingstehuis Hoge Veer wordt geamoveerd. De wooneenheden voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd. Hiervoor in de plaats komt een woningbouwcomplex met zorggerelateerde woningen. Naast woningbouw wordt in het complex een voorzieningencluster gerealiseerd, met daarin zorgfuncties en een grand café.

Ruimtelijke structuur.

In de ruimtelijke opzet is zorgvuldig gezocht naar de inpassing van een omvangrijk programma (noodzakelijk voor een exploitabele zorgverlening) tussen de bestaande woonbebouwing. In de massaopzet zijn belangrijke zichtassen vrijgehouden van bebouwing en is het openbare groen aan de randen van het nieuwe complex geprojecteerd. Aan de randen van het bouwblok is de bebouwing lager, 3 tot 4 lagen om een geleidelijke overgang te creëren met de omliggende bebouwing. Naar het midden van het bouwblok toe wordt de bebouwing hoger met een maximum van 8 lagen hoog.

Er is sprake van vier losstaande woongebouwen in het groen. De verbindingen vinden plaats door een 1-laagse plint van voorzieningen die aan de zijde van de Beatrixlaan is gesitueerd. Aan deze zijde vindt ook de bevoorrading van onder andere het grand café plaats. Tussen de vier woongebouwen is een carré van gangen gesitueerd, voor het creëren van droge verbinding tussen deze gebouwen. Tussen deze gangen ontstaat een open buitenplaats als privétuin voor de bewoners. De gangen worden met een grondlichaam ingepast in het omringende groengebied.

Functionele structuur

In het plan is ruimte voor circa 170 wooneenheden, waarvan 24 eenheden geschikt voor intramurale zorg (dementerende patiënten). Daarnaast worden in de voorzieningenplint diverse faciliterende functies geplaatst (kantoren, vergaderruimtes etc.), zorgfuncties en een grand café. Onder de twee noordelijke woongebouwen zal een ondergrondse parkeerkelder worden gesitueerd met ruimte voor circa 100 auto's. De ontsluiting van deze kelder zal plaatsvinden via de Van der Poelstraat.

Langs de Ambachtsherenlaan en de Van der Poelstraat zullen langspaarkeerplaatsen worden gesitueerd voor bezoekers van het complex. Er wordt ruim voldaan aan de parkeernorm.

Groenstructuur

De bestaande bomen aan de Van Wijngaardenstraat en de hoek Beatrixlaan/Van der Poels zullen zoveel mogelijk worden gehandhaafd, waardoor het bestaande groen beeld zoveel mogelijk wordt gewaarborgd. Daarnaast zal aan de randen van het plan een groene openbare ruimte ontstaan, dat ingericht zal worden met gras en solitaire bomen. Hierdoor ontstaat een zo rustig mogelijk beeld als decor van de wisselende massavormen en eigentijdse architectuur.

Vertaling in het bestemmingsplan

De gronden zijn voorzien van een bestemming 'Maatschappelijk' ter plaatse van het nieuwe gebouw en een bestemming 'Groen' voor de omliggende gronden. Daarnaast is een specifieke aanduiding opgenomen ter plaatse van de parkeergarage. Andere aanduidingen die hier voorkomen zijn 'wonen' en 'wonen op de verdieping'.

3.2.8 Plangebied 6 Julianalaan/Beatrixlaan



Links: Stedenbouwkundig plan

Rechts: Uitsnede verbeelding

Het plan heeft betrekking op de herinrichting van de hoek Julianalaan/Beatrixlaan. De bestaande aaneengebouwde woningen worden gesloopt om de bouw mogelijk te maken van zes patiowoningen. De Julianalaan is één van de oude linten in Raamsdonksveer en dit is terug te zien in de bebouwing. De bebouwing dateert grotendeels uit de jaren 30 van de vorige eeuw, wat is terug te zien in de architectuur van de woningen. In het noordelijk deel van de Julianalaan staan voornamelijk halfvrijstaande woningen, waardoor een duidelijke fragmentatie zichtbaar is in de straatwand. De huidige aaneengebouwde woningen verstoort dit beeld enigszins.

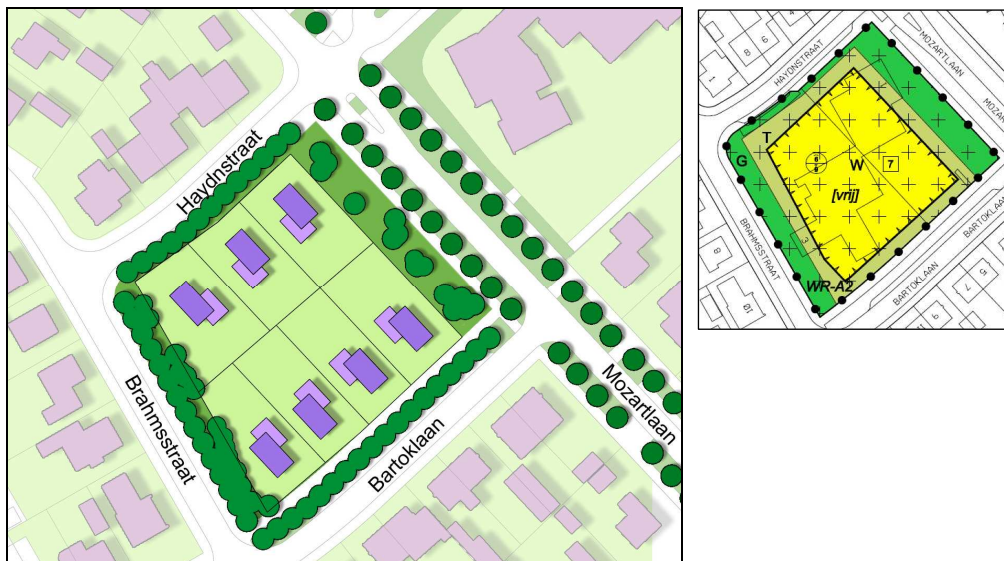
Het plan sluit aan bij het karakter van de Julianalaan en aangrenzende bebouwing door belangrijke kernmerken over te nemen in het ontwerp. Zo bestaan de woningen uit twee bouwlagen met een langskap. De woningen worden geschakeld door een tussenlid bestaande uit één bouwlaag. Hierdoor blijft de fragmentatie in de straatwand zichtbaar.

De woningen zijn gesitueerd in een hoek, omdat twee woningen zijn georiënteerd op de Beatrixlaan en vier woningen zijn georiënteerd op de Julianalaan. De hoekwoning vormt de verbindende schakel tussen beide bouwblokken en is alzijdig georiënteerd. Door deze verkavelingsopzet wordt een binnenterrein ingesloten, waar ruimte is voor parkeren. Het parkeren is hiermee uit het zicht onttrokken. In totaal worden hier 12 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Vertaling in het bestemmingsplan

De gronden waarop de woningen zijn geprojecteerd hebben een woonbestemming, waarbij de delen voor de voorgevelrooilijn zijn voorzien van een tuinbestemming. Het achterliggende parkeerterrein heeft een bestemming 'Verkeer'.

3.2.9 Plangebied 7 (Brahmsstraat)



Links: Verkavelingsuggestie

Rechts: Uitsnede verbeelding

Op de huidige locatie bevinden zich een gymzaal en een bibliotheek. De bibliotheek zal op korte termijn haar activiteiten stopzetten, waardoor in ieder geval dit deel van locatie vrijkomt voor een andere invulling. De bestaande educatieve voorzieningen, waaronder de bibliotheek, worden elders binnen de gemeente ondergebracht op een centrale locatie. De gemeente wenst dergelijke functies te concentreren in het centrum.

De vrijgekomen locatie leent zich voor verschillende functies, waaronder woningbouw. De gemeente is van mening dat woningbouw past op deze locatie en dit sluit aan op de overwegende woonfunctie in de wijk. Daarnaast heeft de gemeente in haar woonvisie 2004-2009 zichzelf het beleidsactiepunt gesteld om, in de lijn van de landelijke doelstelling, circa 33% van de nieuwbouw als particulier opdrachtgeverschap te realiseren. Nu de onderhavige locatie, als enige binnen onze gemeente, in handen is van de gemeente leent deze locatie zich bij uitstek voor de uitgifte van particuliere bouwgrond met mogelijkheid van particulier opdrachtgeverschap.

Vanuit de behoefte op wijk- en buurtniveau heeft de realisatie van woningen op deze locatie bovendien de voorkeur boven het in standhouden van een relatief kleine maatschappelijk functie.

Voor de beoogde woningbouwontwikkeling is een stedenbouwkundige visie uitgewerkt met daarin een verkavelingsuggestie. Daarbij zijn de bestaande kwaliteiten en de directe omgeving van de locatie als vertrekpunt genomen. Als belangrijkste kwaliteit geldt de aanwezige groenstructuur (laanbeplanting) langs de randen. Deze wordt zoveel als mogelijk gehandhaafd en aan de zijde van de Mozartlaan versterkt.

De directe omgeving wordt gekenmerkt door woonbebouwing bestaande uit twee lagen met een kap met beperkte bebouwingsdichtheid. In aansluiting hierop worden op deze locatie op termijn zeven vrijstaande woningen beoogd, waarbij sprake is van voldoende afstand tussen de woningen om een extensief en groen karakter te bewerkstelligen. De vrijstaande woningen staan op een ruime kavel met een diepe voortuin.

Vertaling in het bestemmingsplan

De gronden waarop de woningen zijn geprojecteerd hebben een woonbestemming, waarbij de delen voor de voorgevelrooilijn zijn voorzien van een tuinbestemming.

4 (Milieu)Planologische aspecten

Voor de ontwikkelingen in plangebied 1 (Bliënborch), 2 (Boterpolderlaan/Vincent van Goghstraat), 3a (Boterpolder: Pieter Breughelstraat/Jan Steenstraat) en 4 (Het Block) zijn reeds vrijstellingsprocedures doorlopen en de vrijstellingen verleend. Deze ontwikkelingen mogen daarmee als bestaande situaties worden beschouwd en voor deze locaties hoeven geen onderzoeken meer te worden verricht. Voor de onderzoeksresultaten van bovengenoemde locaties wordt verwezen naar de betreffende vrijstellingsdocumenten.

4.1 Wet geluidhinder

4.1.1 Plangebied 3b (Parkeerbak achter Pieter Breughelstraat)

In voorliggend bestemmingsplan wordt de bouw van een parkeervoorziening en speelplaats mogelijk gemaakt. De locatie is gelegen in de onderzoekszone van de Boterpolderlaan, Jeroen Boschstraat, Rembrandtlaan, Pieter Breughelstraat en Het Spant. Tevens is locatie gelegen in de buurt van de Rubensstraat en Jan Steenstraat (beide 30 km-zone).

Conform de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe woningen binnen de zone van een weg. In dit geval gaat het echter om een parkeervoorziening en speelplaats en hoeft vanwege de Wet Geluidhinder geen onderzoek te worden verricht.

4.1.2 Plangebied 3c (Pieter Breughelstraat 14)

In voorliggend bestemmingsplan wordt het omzetten van de functie woondoeleinden naar een maatschappelijke functie mogelijk gemaakt. De geluidgevoelige bebouwing is gelegen in de onderzoekszone van de Pieter Breughelstraat, Het Spant, Jeroen Boschstraat en de Boterpolderlaan.

Conform de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van een geluidgevoelige bebouwing binnen de zone van een weg. Uitzonderingen hierop zijn wegen die bestemd zijn als woonerf of opgenomen zijn in een 30 km-zone. Voor de genoemde wegen zijn deze uitzonderingen niet van toepassing.

Het akoestisch onderzoek, dat als bijlage is toegevoegd, heeft tot doel de geluidbelasting op de gevels van de te projecteren geluidgevoelige bebouwing te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder (artikel 76 en 77 Wgh) zijn gesteld. Indien niet aan de grenswaarde wordt voldaan moet worden bezien of geluidbeperkende maatregelen te realiseren zijn.

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat, vanwege de Pieter Breughelstraat/Het Spant de te projecteren geluidgevoelige bebouwing niet voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale geluidbelasting bedraagt 55 dB.

Voor de te projecteren geluidgevoelige bebouwing wordt bij het college van burgemeester en wethouders een hogere waarde (tot maximaal 55 dB) verzocht. De maximaal te verzoeken hogere waarde van 63 dB wordt nergens overschreden.

De te projecteren geluidgevoelige bebouwing heeft een geluidbelasting van meer dan 53 dB en dient een geluidluwe gevel en/of buitenruimte te hebben. De te projecteren geluidgevoelige bebouwing heeft een geluidluwe gevel en/of buitenruimte aan de achterzijde van de bebouwing.

Maatregelen aan de bron, zoals vermindering van intensiteiten en verandering van verharding en maatregelen in het overdrachtsgebied zoals wallen en schermen zijn niet doelmatig en stedenbouwkundig, verkeerstechnisch en financieel niet haalbaar. De geluidgevoelige bebouwing ontsluit op de Pieter Breughelstraat/Het Spant en daarom is het niet mogelijk om een aaneengesloten afscherming te realiseren.

Vanwege de Boterpolderlaan/Jeroen Boschstraat voldoet de te projecteren geluidgevoelige bebouwing aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

4.1.3 Plangebied 5 (Hoge Veer)

DHV heeft voor de ontwikkeling aan het Hoge Veer een akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder uitgevoerd. De rapportage (d.d. februari 2010) is als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt zowel vanwege de Beatrixlaan als de van de Wijngaardenstraat overschreden. De maximale overschrijding bedraagt maximaal 12 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Door het toepassen van een stille wegdekverharding, zoals een dunne deklaag of een wegdekverharding met vergelijkbare akoestische kwaliteiten, kunnen de geluidbelastingen met circa 4 dB worden gereduceerd. Maatregelen aan de bron, zoals vermindering van intensiteiten en veranderingen van verharding en maatregelen in het overdrachtsgebied, zoals wallen en schermen zijn echter niet doelmatig en stedenbouwkundig, verkeerstechnisch en financieel niet haalbaar.

Verandering van het wegdek is, nu sprake is van korte wegvakken in verband met het in- en uitdraaiende verkeer op de Beatrixlaan, niet doelmatig zoals wordt aangedragen in het uitgevoerde akoestische onderzoek. Daarnaast zou het gedeeltelijk toepassen van een stil wegdek door de overlap van soorten verhardingen voor meer overlast zorgen. Voor wat betreft de van Wijngaardenstraat kan opgemerkt worden dat geen stil wegdek gerealiseerd kan worden gelet op de in- en uitrijdende bussen. Tevens is het aanleggen van stil asfalt financieel niet haalbaar.

Verlening van hogere waarden vanwege de Beatrixlaan en van de Wijngaardenstraat is om deze redenen wenselijk.

4.1.4 Plangebied 6 (Julianalaan/Beatrixlaan)

In voorliggend bestemmingsplan wordt de realisatie van een zestal patiowoningen op de hoek Julianalaan/Beatrixlaan mogelijk gemaakt.

De geluidgevoelige bebouwing is gelegen in de onderzoekszone van de Beatrixlaan, Breetweerlaan en Julianalaan.

Conform de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van een geluidgevoelige bebouwing binnen de zone van een weg. Uitzonderingen hierop zijn wegen die bestemd zijn als woonerf of opgenomen zijn in een 30 km-zone (het Hof van Spinoet en Van de Poelstraat). Voor de Beatrixlaan, Breetweerlaan en Julianalaan zijn deze uitzonderingen niet van toepassing.

Het akoestisch onderzoek, dat als bijlage is toegevoegd, heeft tot doel de geluidbelasting op de gevels van de te projecteren geluidgevoelige bebouwing te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder (artikel 76 en 77 Wgh) zijn gesteld. Indien niet aan de grenswaarde wordt voldaan moet worden bezien of geluidbeperkende maatregelen te realiseren zijn. Daarnaast is het van belang dat er, in het kader van de Wet ruimtelijke ordening, sprake is van een goede ruimtelijke ordening

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat, vanwege zowel de Beatrixlaan/Breetweerlaan als de Julianalaan de te projecteren woningen niet voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Voor de te projecteren woningen wordt bij het college van burgemeester en wethouders een hogere waarde verzocht. De maximaal te verzoeken hogere waarde van 63 dB wordt nergens overschreden.

De te projecteren woningen met een geluidbelasting van meer dan 53 dB dienen een geluidluwe gevel en/of buitenruimte te hebben. De te projecteren woningen hebben aan de achterzijde een geluidluwe gevel en/of buitenruimte. Er dient wel een tuinscherm gerealiseerd te worden.

Maatregelen aan de bron, zoals vermindering van intensiteiten en verandering van verharding en maatregelen in het overdrachtsgebied zoals wallen en schermen zijn niet doelmatig en stedenbouwkundig, verkeerstechnisch en financieel niet haalbaar. De geluidgevoelige bebouwing ontsluit op de Beatrixlaan/Breetweerlaan en Julianalaan en daarom is het niet mogelijk om een aaneengesloten afscherming te realiseren.

Vanwege de wegen welke zijn opgenomen in een 30 km-zone blijkt dat er, vanwege het akoestisch niveau, in het kader van de Wet ruimtelijke ordening sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

4.1.5 Plangebied 7 (Brahmsstraat)

Akoestisch onderzoek

Witteveen en Bos heeft in verband met voorliggend bestemmingsplan een akoestisch onderzoek verricht in het kader van de Wet geluidhinder. Dit onderzoek (d.d. 17 maart 2009) is als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

- De Burg. Prinssenlaan en de Beethovenlaan zijn wel zoneplichtig. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de maximale geluidsbelastingen ten gevolge van de Burg. Prinssenlaan en de Beethovenlaan respectievelijk 51 en 49 dB bedraagt. De overschrijding van de voorkeursgrenswaarde is minimaal en kan mogelijk opgelost worden door de geluidsgevoelige gevels dusdanig te situeren dat deze buiten de 48 dB contour vallen en daarmee aanvullende maatregelen niet meer noodzakelijk zijn.
- Indien de woningen niet voldoende verschoven kunnen worden om te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde hebben vanuit financieel oogpunt maatregelen aan de woningen de voorkeur.
- Indien door de gemeente de eisen uit de AMvB worden gehandhaafd zal bij de nieuwe woningen geen hinder ontstaan ten gevolge van basisschool De Vlonder. De bestaande school worden momenteel in de geluidsemissie beperkt door bestaande woningen. De nieuwe woningen zijn op grotere afstand gelegen en zullen daarom geen extra beperking vormen voor de bestaande inrichting.

In het uitgevoerde akoestisch onderzoek is aandacht besteed aan 30 km/uur-wegen in de omgeving van het plangebied. Ten tijde van de bouwvergunning moet aangetoond worden dat wordt voldaan aan de binnenwaarde, zoals verwoord in het Bouwbesluit. Dit heeft geen consequenties voor de planologische procedure.

Aanvulling akoestisch onderzoek

Bovenstaande rapportage bleek onvolledig waardoor door Witteveen en Bos een aanvulling is gedaan op het akoestisch onderzoek. Hoewel de locatie in gelegen binnen de wettelijke zonde van de A27 zijn hiervoor geen berekeningen uitgevoerd. De aanvulling is als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. Hierna volgen kort de conclusies.

Uit het onderzoek blijkt dat op 4,5 meter (met uitzondering van 1 woning) en 7,5 meter hoogte niet kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Om de geluidbelastingen te reduceren zijn maatregelen mogelijk aan de bron, in de overdracht of bij de ontvanger. Gelet op het doelmatigheidscriterium zullen de kosten van dergelijke maatregelen niet opwegen tegen het te bereiken effect (baten) van de maatregel.

De geluidwering van de gevel moet als aandachtspunt meegenomen worden in het ontwerp van de woningen, de benodigde geluidwering kan echter bereikt worden zonder het toepassen van dove gevels. Voor het bestemmingsplan kan een algemene hogere grenswaarde worden vastgesteld.

4.1.6 Verzoek hogere waarden

Uit de verschillende akoestische onderzoeken blijkt dat voor meerdere locaties een verzoek hogere waarden dient te worden ingediend. Dit verzoek zal tegelijkertijd met voorliggend ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Het besluit hieromtrent dient te worden genomen voor vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

De locatie, waarvoor een verzoek hogere waarden wordt ingediend, zijn:

- Pieter Breughelstraat 14;
- Hoge Veer;
- Julianalaan/Beatrixlaan;
- Brahmsstraat.

4.2 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Eventuele aanwezige bodemverontreiniging kan van groot belang zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Naarmate het detailniveau en de 'hardheid' in de planvorming toeneemt, is ook meer informatie over de bodemkwaliteit nodig.

Concreet, voor de onderbouwing van het voorontwerp kan volstaan worden met een historisch bodemonderzoek (NEN5725). Later in de ruimtelijke ordeningsprocedure dient de bodemkwaliteit zodanig in beeld te zijn gebracht dat kwaliteit van de bodem en ruimtelijke ontwikkeling met elkaar overeenkomen. Of dat vooraf duidelijkheid is over het nemen van maatregelen, zoals saneren van de bodem.

De kwaliteit wordt aangetoond met een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740, met het nieuwe stoffenpakket (ontwerpbestemmingsplan). Indien nodig dient een nader onderzoek en/of saneringsonderzoek uitgevoerd te worden.

De gemeente Geertruidenberg beschikt over een BIS (bodeminformatiesysteem). Het BIS bevat alle bij de gemeente bekende bodemonderzoeken en ondergrondse tanks. Tevens beschikt de gemeente over een HBB (historisch bedrijvenbestand).

4.2.1 Separate onderzoeken

Hierna wordt per deelgebied ingegaan op de onderzoeksresultaten van dit gebied.

Plangebied 3b (Parkeerbak achter Pieter Breughelstraat)

Door IDDS bv is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor de voorgenomen ontwikkeling. De rapportage (d.d. 15 april 2009) is als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. De conclusies worden hierna weergegeven.

Grond

- In de bovengrond zijn plaatselijk bijmengingen met bodemvreemde materialen (baksteen) waargenomen.
- De bovengrond is licht verontreinigd met cadmium en kwik en is niet verontreinigd met de overige onderzochte zware metalen, PCB's, PAK en minerale olie.
- De ondergrond is niet verontreinigd met de onderzochte zware metalen, PCB's, PAK en minerale olie.

Grondwater

- Het grondwater is licht verontreinigd met barium en is niet verontreinigd met de overige onderzochte metalen, vluchtige aromaten, VOCl en minerale olie.

Gelet op de onderzoeksresultaten, te weten de aangetoonde overschrijdingen van de betreffende achtergrondwaarden (grond) en/of de aangetoonde overschrijdingen van de betreffende streefwaarden (grondwater) dient de hypothese onverdacht voor de onderzoekslocatie formeel te worden verworpen. Echter, de gemeten waarden zijn dermate gering dat aanvullend onderzoek naar het voorkomen van deze stoffen in de bodem op het perceel niet noodzakelijk wordt geacht.

Plangebied 3c (Pieter Breughelstraat 14)

In het kader van de 'Herontwikkeling Pieter Breughelstraat Raamsdonksveer' is door IDDS bv is een verkennend milieukundig bodemonderzoek verricht op de locatie Pieter Breughelstraat 14 - 34 te Raamsdonksveer. Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van een vastgoedtransactie conform de onderzoeksnorm NEN 5740. Hierbij is, op basis van de voor de locatie bekende gegevens, de leidraad voor onverdachte locaties (ONV) gehanteerd.

Doel van het onderzoek was vast te stellen of het voormalige, dan wel huidige, gebruik van de onderzoekslocatie mogelijk heeft geleid tot een verontreiniging van de bodem.

Conclusie

Aan de hand van de resultaten van het onderzoek worden de volgende conclusies getrokken:

Bovengrond

- In de bovengrond zijn plaatselijk in zwakke mate bijmengingen met bodemvreemde materialen (puin, baksteen en beton) waargenomen. Op het maaiveld en in het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen.
- De bovengrond is licht verontreinigd met zink, plaatselijk licht verontreinigd met PAK en niet verontreinigd met de overige onderzochte zware metalen, EOX en minerale olie.

Ondergrond

- In de ondergrond zijn geen bijmengingen met bodemvreemde materialen (puin en dergelijke) waargenomen. In het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen.
- De ondergrond is niet verontreinigd met de onderzochte zware metalen, EOX en mineralogie.

Grondwater

- Het grondwater is niet verontreinigd met de onderzochte zware metalen, vluchtige aromaten, VOCl en minerale olie.

Gelet op de onderzoeksresultaten (overschrijdingen betreffende streefwaarden) dient de hypothese onverdacht voor de onderzoekslocatie formeel te worden verworpen.

Echter, de aangetoonde concentraties zijn dermate gering dat aanvullend onderzoek naar het voorkomen van deze stoffen in de bodem op het perceel conform het gestelde in de Wet bodembescherming niet noodzakelijk wordt geacht.

Beperkingen inzake het verlenen van een bouwvergunning, dan wel het gebruik als zijnde 'woningen met tuinen', wordt op basis van de onderzoeksresultaten uit milieuhygiënisch oogpunt niet voorzien.

Aanbeveling

Geadviseerd wordt om de onderzoeksresultaten voor te leggen aan het bevoegd gezag, zijnde gemeente Geertruidenberg om na te gaan of zij kunnen instemmen met de onderzoeksresultaten en de bovengenoemde conclusies ten behoeve van het verkrijgen van een bouwvergunning. De gemeente heeft, in het kader van de verleende vrijstelling voor 31 appartementen op de hoek Pieter Breughelstraat/Jan Steenstraat, inmiddels aangegeven te kunnen instemmen met de onderzoeksresultaten.

Indien de onderzoekslocatie ten gevolge van graafwerkzaamheden grond vrijkomt en buiten de locatie wordt hergebruikt, vindt hergebruik veelal plaats binnen het kader van het Bouwstoffenbesluit. In dat geval dient de chemische kwaliteit van de grond te worden getoetst aan de kwaliteitsnormen die door het Bouwstoffenbesluit aan de betreffende toepassing worden verbonden. Op basis van de resultaten van het onderhavig onderzoek wordt verwacht dat vrijkomende grond zonder beperkingen kan worden hergebruikt (vrij toepasbaar).

Een aandachtspunt is dat bij de sloop van de garage/overkapping ter plaatse van de Pieter Breughelstraat 14 asbest op het maaiveld terecht kan komen. Na de sloop dient het maaiveld grondig geïnspecteerd te worden.

Ten aanzien van het aspect bodem zijn er geen belemmeringen voor het realiseren van dit initiatief.

Plangebied 5 (Hoge Veer)

Verkennend bodemonderzoek

Door Bakker Milieuadviezen is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied. Het onderzoek (rapportage d.d. november 2007) is als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

- In de bovengrond op het gehele terrein zijn de parameters 10 PAK van VROM en minerale olie in geringe mate boven de streefwaarden aangetroffen. In één van de drie bovengrondmengmonsters geldt dit eveneens in minimale mate voor koper. Dergelijke verhogingen komen tamelijk standaard voor op langdurig bewoonde/bebouwde terreinen in het algemeen.

- In de kleiige ondergrond is in een mengmonster van drie deelmonsters een matig verhoogd zinkgehalte aangetroffen en lichte verontreinigingen aan lood, PAK en olie komen voor. Strikt genomen dient dit verhoogde zinkgehalte nader onderzocht te worden.
- In de zandige ondergrond en in het grondwater zijn alle onderzochte parameters beneden de streefwaarden aangetroffen.

Op grond van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek dient men bij de aankoop van het terrein qua kosten rekening te houden met eventuele toekomstige afvoer van licht verontreinigde grond naar elders.

Ten aanzien van de matige zinkverontreiniging in de ondergrond dient een nader onderzoek ingesteld te worden. In eerste instantie betreft dit de individuele analyse van de drie deelmonsters op zink. Aan de hand van de resultaten van deze uitsplitsing kan worden bekeken of en hoe vervolgonderzoek dient te worden uitgevoerd.

Aanvullend bodemonderzoek

Door Bakker Milieuadviezen Waalwijk is een aanvullend grondonderzoek uitgevoerd in het plangebied. De resultaten zijn samengevat in een notitie. Deze notitie (d.d. 28 mei 2008) is als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

Uit het aanvullend onderzoek blijkt dat het eerder aangetroffen matig verhoogde gehalte niet bevestigd is. Nu is er nog slechts sprake van een enkele streefwaardeoverschrijding.

Plangebied 6 (Julianalaan/Beatrixlaan)

Door Rasenberg Milieutechniek bv is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied. Het onderzoek (rapportage d.d. 5 maart 2009) is als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd ten behoeve van de bepaling van de huidige milieuhygiënische bodemkwaliteit van zowel grond als grondwater. Uit de resultaten van het onderhavige bodemonderzoek blijkt het volgende:

- Het mengmonster van de puinhoudende bovengrond is matig verontreinigd met koper en licht verontreinigd met barium, kwik, lood, zink en PAK.
- Het mengmonster van de puinhoudende bovengrond is licht verontreinigd met barium, kwik, lood, zink en PAK.
- De puinhoudende grond is licht verontreinigd met lood en zink.
- In het mengmonster van de zintuiglijk schone bovengrond is geen verontreiniging aangetoond.
- Er is geen verontreiniging met asbest aangetoond.

De in het eerder uitgevoerde verkennend onderzoek aangetroffen verontreinigingen met zink zijn in de (meng)monsters niet in matig tot sterk verhoogde concentraties aangetroffen.

Gezien de zintuiglijk aangetroffen bijmenging met puin, betreft het waarschijnlijk een heterogeen verdeelde verontreiniging waarbij slechts plaatselijk sprake is van matig tot sterk verhoogde gehalten.

Aanbevelingen

De aangetroffen matige verontreiniging met koper in de bovengrond geeft formeel aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek naar de mate en omvang van de verontreiniging met koper in de grond. Gezien de zintuiglijke waarnemingen in relatie tot de overige analyseresultaten wordt ook hier verwacht dat er sprake zal zijn van een heterogeen verdeelde verontreiniging die te relateren is aan de bijmenging met puin waarbij slechts plaatselijk sprake is van matig tot sterk verhoogde gehalten.

Afhankelijk van de mate en omvang van de verontreiniging kan worden vastgesteld of er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Indien sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging geldt in beginsel een saneringsnoodzaak. Bij herontwikkeling dient in dit geval rekening te worden gehouden met het uitvoeren van sanerende maatregelen.

Indien er geen sprake is van een saneringsnoodzaak, dient bij herontwikkeling wel rekening te worden gehouden met het feit, dat eventueel vrijkomende grond mogelijk niet herbruikbaar is op grond van het Besluit Bodemkwaliteit. De vrijkomende grond dient in dat geval te worden afgevoerd naar een erkend verwerker.

Plangebied 7 (Brahmsstraat)

Door Rasenberg Milieutechniek is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie aan de Brahmsstraat in Raamsdonksveer. De rapportage (d.d. 13 februari 2009) is als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

Grond

- De zintuiglijk schone toplaag (0,0-0,5 m-mv), representatief voor de gehele onderzoekslocatie, is licht verontreinigd met lood en zink.
- De zintuiglijk schone ondergrond (0,5-1,5 m-mv), representatief voor de gehele onderzoekslocatie, is niet verontreinigd.

Eén van de boringen is geplaatst in de nabijheid van de vermoedelijke ligging van de voormalige gesaneerde ondergrondse tank (VBO Tukkers, 26 juli 2000, nummer 2018040R1652/6). Hierbij is geen verontreiniging aangetroffen.

Grondwater

Het grondwater op de locatie is niet verontreinigd.

Uitgaande van de lichte verontreiniging van de bovengrond met lood en zink is uitvoering van een nader bodemonderzoek niet noodzakelijk.

4.3 Waterhuishouding en riolering

4.3.1 Separate onderzoeken

Plangebied 3b en 3c (Parkeerbak achter Pieter Breughelstraat – Pieter Breughelstraat 14)

Op 14 juni 2007 is door IDDS bv een watertoets verricht op de planlocatie 'Herontwikkeling Pieter Breughelstraat Raamsdonksveer'. Het onderzoeksrapport met kenmerk 07058848/RO/rap1, is als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

Met betrekking tot het plangebied zijn er de volgende, ook op het plangebied van dit initiatief van toepassing zijnde conclusies:

- De verharding binnen het plangebied zal toenemen, extra waterberging zal niet worden gerealiseerd in verband met het ontbreken van watersystemen waarop direct of indirect kan worden geloosd.
- Infiltratie van water in het plangebied is ons inziens geen optie.
- Er zijn geen waterkeringen in of nabij het plangebied.
- Peilen worden niet verhoogd of verlaagd.
- De verwachting is dat het project geen negatieve gevolgen heeft op de grondwaterkwaliteit en ecologie.
- Er worden geen nieuwe watergang(en) gerealiseerd. Er zullen geen (substantiële hoeveelheden) mest en bestrijdingsmiddelen gebruikt worden.
- Het huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd naar de RWZI middels rioleringen.
- Het regenwater dat afstroomt van het verhard oppervlak wordt afgevoerd via het gemeentelijk gemengde rioolstelsel.

Plangebied 5 (Hoge Veer)

Door IJzerman & Van Spréw is een watertoets voor het project opgesteld. De rapportage is als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. In het kader van de herontwikkeling van het Hoge Veer kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- bij de bouw worden geen uitlogende materialen gebruikt;
- het vuil- en hemelwater worden aangesloten op het aanwezige gemengde rioolstelsel;
- na vervanging van het gemengde rioolstelsel wordt een gescheiden stelsel aangelegd, waarna hierop de dakafvoeren van de woningen en de verharding kan worden aangesloten;
- bij de uitwerking van het plan worden de mogelijkheden tot infiltratie verder bezien.

Plangebied 6 (Julianalaan/Beatrixlaan)

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk geregeld dat in alle ruimtelijke plannen een watertoets dient te worden opgenomen. Het doel van de Watertoets is waterhuishoudkundige doelstellingen zichtbaar te maken en evenwichtig mee te nemen bij ruimtelijke plannen. Er dient met name te worden ingegaan op de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding en de beschrijving van de maatregelen die worden getroffen.

Voor de ontwikkeling op de hoek van de Julianalaan en de Beatrixlaan is door Arcadis een watertoets uitgevoerd. Deze is als separate bijlage (d.d. 23 februari 2006) aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. In deze paragraaf wordt kort ingegaan op de toekomstige situatie.

De hoeveelheid verhard oppervlak blijft ten opzichte van de huidige situatie nagenoeg gelijk. Hydrologisch gezien is sprake van een neutrale situatie.

Infiltratie van hemelwater is op basis van de bodemopbouw (storende kleilagen) en het ruimtebeslag niet mogelijk. In de toekomstige situatie zal het HWA en DWA gescheiden worden aangeboden en vooralsnog worden aangeboden op het bestaande gemengd riool in de Julianalaan.

Ten aanzien van het materiaalgebruik wordt opgenomen dat geen uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper en zink gebruikt mogen worden. Dit om verontreiniging van hemelwater te voorkomen.

Geconcludeerd kan worden dat het project gezien de ligging in het bebouwde gebied en het grotendeels gelijk blijven van het verhard oppervlak de invloed op het watersysteem in de omgeving beperkt is.

Plangebied 7 (Brahmsstraat)

Witteveen en Bos heeft voor Raamsdonksveer Zuid een waterparagraaf opgesteld die is beschreven in het rapport 'Waterparagraaf Raamsdonksveer Zuid'. Dit rapport (d.d. 6 maart 2009) is als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

Het rapport heeft onder andere betrekking op het project Brahmsstraat (plangebied 7). Voor ruimtelijke ontwikkelingen gelden verschillende uitgangspunten met betrekking tot waterberging, veiligheid, waterkwantiteit en beheer en onderhoud. Deze uitgangspunten zijn in de rapportage opgesomd en meegenomen tijdens de verdere uitwerking.

Per ontwikkellocatie is de toekomstige situatie beschreven en het daarbij voorgestelde hemelwaterafvoersysteem.

Voor de toekomstige situatie is uitgegaan van 60% verhard oppervlak voor de bestemming wonen en 90% verhard oppervlak voor de bestemming bedrijven.

Locatie Brahmsstraat omvat ongeveer 4.650 m², waarvan 2.055 m² (44%) is verhard. Het maaiveld ter plaatse van deze locatie is ongeveer NAP+1,0 meter. De grondwaterstand fluctueert ter plaatse ongeveer tussen NAP-0,9 tot +0,3 meter. Gezien de maaiveldhoogte betekent dit dat de grondwaterstand hier varieert van 70 tot 190 cm beneden maaiveld en dat er voldoende ontwateringsdiepte aanwezig is. Er is geen oppervlaktewater aanwezig nabij de locatie.

In de huidige situatie is sprake van een bibliotheekvestiging en een gymzaal. Hier worden op termijn tien vrijstaande woningen beoogd. De huidige bebouwing zal dan gesloopt worden.

Hier zal maximaal 1.500 m² (10 maal 150 m² per woning) verhard worden. Dit betekent dat er geen toename van verhard oppervlak is en er zodoende geen waterbergingsopgave ligt. Het hemelwater zal gescheiden aangeboden worden op het gemengde systeem. Wanneer er te zijner tijd een verbeterd gescheiden stelsel wordt aangelegd kan hierop aangesloten. In de gescheiden leidingen vindt berging plaats zodat er geen effecten verwacht worden op het functioneren van het rioolsysteem.

Waterkwaliteit

Afstromend hemelwater van daken, parkeerplaatsen en wegen in woonwijken heeft over het algemeen een geringe kans op verontreiniging, zodat dit direct naar de voorzienig afgevoerd kan worden.

Het is daarbij aan te bevelen om het hemelwater zichtbaar (bovengronds) naar voorzieningen af te voeren ten behoeve van de beleving van water en het voorkomen van verontreinigingen. Daarbij zijn voorlichting aan bewoners en onkruidbestrijding aandachtspunten. Er mag geen gebruik gemaakt worden van uitloegbare bouwstoffen.

De grondwaterstand bevindt zich ter plaatse van de projectlocaties dieper dan 70 centimeter beneden maaiveld. Zodoende is hier voldoende ontwateringsdiepte en zijn geen maatregelen benodigd om grondwateroverlast tegen te gaan.

4.4 Veiligheid

Voor elk plangebied dient onderzoek naar de bronnen gedaan te worden (met name leidingen) die een risicocontour hebben. De risicobron en het plaatsgebonden en groepsrisico dient inzichtelijk gemaakt te worden.

4.4.1 Onderzoek plangebied 3b/3c/7

Door de Regionale Milieudienst West-Brabant is een onderbouwing gegeven van het aspect Externe Veiligheid. In deze onderbouwing wordt ingegaan op de 3 van de 7 deelplannen die zijn opgenomen in voorliggend bestemmingsplan. De notitie (18 maart 2008) is als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

Om te bepalen of er in de directe omgeving van de deelgebieden en het gehele bestemmingsplan bedrijven zijn gelegen waarop het BEVI van toepassing is, is de professionele risicokaart geraadpleegd. Binnen het bestemmingsplan Raamsdonksveer-Zuid ligt een Bevi-inrichting namelijk het Ipg-tankstation Texaco aan de Parklaan 1-3 te Raamsdonksveer. Er zijn geen deelplannen gelegen binnen het invloedsgebied van Texaco.

Nabij het bestemmingsplan is geen spoorlijn of waterweg gelegen. Het bestemmingsplan is wel gelegen binnen 200 meter van de A27 en A59.

Binnen het bestemmingsplan is een gemeentelijke weg gelegen waarover beperkt structureel vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, namelijk de Parklaan. ('Inventarisatie vervoer gevaarlijke stoffen' d.d. 21 april 2008). Aangezien er geen deelplannen zijn gelegen nabij de Parklaan is beoordeling van het PR en GR niet noodzakelijk.

Op basis van de gegevens ten aanzien van buisleidingen naar aanleiding van de professionele risicokaart kan worden gesteld dat er in de nabijheid het bestemmingsplan geen buisleidingen zijn gelegen die relevant zijn voor de externe veiligheid.

4.4.2 Separate onderzoeken plangebied 5/6

Plangebied 5 (Hoge Veer)

Door IJzerman & van Spréw is een rapport externe veiligheid opgesteld. De rapportage (d.d. november 2007) is als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

Met betrekking tot het initiatief ter plaatse van het Hoge Veer in Raamsdonksveer kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- In de omgeving van het Hoge Veer vinden geen risicovolle activiteiten plaats, die een belemmering vormen voor de externe veiligheid van personen binnen het ontwikkelingsgebied.
- Een vervolgonderzoek is op basis van de huidige gegevens niet nodig.
- Het bevoegde gezag kan medewerking verlenen aan de nieuwbouw van het Hoge Veer.

4.4.3 Plangebied 6 (Julianalaan/Beatrixlaan)

Door Arcadis is een separaat onderzoek verricht naar externe veiligheid in relatie tot de ontwikkeling op de hoek van de Julianalaan en de Beatrixlaan. Het onderzoek (d.d. 23 februari 2006) is als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

Op basis van dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat externe veiligheid geen belemmering zal vormen voor het ontwikkelen van appartementen op de locatie aan de Julianalaan. Vervolgonderzoek is op basis van de gehanteerde gegevens niet nodig.

4.5 Kabels en leidingen

Binnen de plangebieden zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de ontwikkeling binnen het plangebied. Binnen het plangebied is verder geen sprake van straalpaden en invloeden van zendmasten. In de omgeving van het plangebied zijn wel 'normale' nutsvoorzieningen aanwezig.

4.6 Luchtkwaliteit

De wet van 11 oktober 2007 tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) is op 15 november 2007 in werking getreden. Het plan moet voldoen aan de eisen die daarin neergelegd zijn.

In de op het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' gebaseerde 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn categorieën van gevallen genoemd die in elk geval als 'niet in betekenende mate' (nibm) worden aangemerkt.

Voor deze categorieën staat namelijk vast dat zij 'niet in betekende mate' bijdragen, en hoeft er geen onderzoek verricht te worden. Voor onder meer woningen en kantoorlocaties zijn dergelijke categorieën aangewezen.

Dit betekent dat voor de plangebieden 6 en 7 geen onderzoek luchtkwaliteit hoeft te worden verricht. De plangebieden 6 en 7 zijn alle woningbouwlocaties. Apart (en gezamenlijk) wordt er door deze ontwikkelingen de drempel van 500 woningen niet overschreden en vallen daarmee onder de het Besluit 'niet in betekende mate'.

4.6.1 Plangebied 3b (Parkeerbak achter Pieter Breughelstraat)

Het onderhavige initiatief maakt de bouw van een parkeerdek en speelplaats mogelijk. Het parkeerdek is geen openbare, op zichzelf staande ontwikkeling, maar wordt gerealiseerd ten behoeve van de woningbouwontwikkeling, die gezamenlijk minder dan 500 woningen omvat. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.6.2 Plangebied 3c (Pieter Breughelstraat 14)

Op 15 november 2007 is de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)' in werking getreden. Vanaf dat moment zijn in de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀).

Nieuw is het begrip 'niet in betekende mate': voor projecten die slechts in beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet langer te worden getoetst aan de grenswaarden.

Ten gevolge van het omzetten van een woonfunctie naar een maatschappelijke functie zal het aantal verkeersbewegingen op de omliggende wegen toenemen. Op dit moment is nog onduidelijk hoe groot de toename zal zijn.

Het is daarom niet mogelijk om te bepalen of de ontwikkeling al dan niet 'in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Voor de ontwikkeling is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek en de rekenbladen zijn als bijlage opgenomen.

Aangezien de toename van verkeersbewegingen niet exact bekend is, is gebruik gemaakt van een 'omgekeerde berekening'. Er is bepaald bij welke verkeersintensiteit nog wordt voldaan aan alle grenswaarden. Uit het onderzoek blijkt dat het aantal verkeersbewegingen met minimaal 10.000 motorvoertuigen/etmaal toe kan nemen zonder dat grenswaarden worden overschreden. Ten gevolge van het initiatief zal de verkeersintensiteit op de omliggende wegen toenemen, maar het aantal van 10.000 mvt/etmaal zal zeker niet worden gehaald.

Op basis van de uitgevoerde berekeningen kan daarom worden gesteld dat geen grenswaarden worden overschreden langs de wegen in de omgeving van het plangebied. Vanwege het aspect luchtkwaliteit zijn daarom geen belemmeringen te verwachten voor de beoogde ontwikkeling.

4.6.3 Plangebied 5 (Hoge Veer)

Door IJzerman & Van Spréw is een onderzoek Luchtkwaliteit uitgevoerd. De rapportage (d.d. 4 december 2007) is als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. De volgende conclusies kunnen getrokken worden:

- Voor alle berekende situaties geldt dat, op basis van de in dit onderzoek gehanteerde uitgangspunten, de grenswaarde van de jaargemiddelde componenten NO₂, PM₁₀, benzeen, SO₂, CO en BaP niet worden overschreden. Dit geldt dus zowel voor de locatie van de nieuwbouw van 165 zorgeenheden als voor de directe omgeving van de nieuwbouwlocatie.
- Zowel binnen als buiten het plangebied is voor 2010 en 2015 de bijdrage van het verkeer door de realisatie van de bouw van 165 zorgeenheden aan de luchtkwaliteit nihil.

Concluderend kan gesteld worden dat, gelet op het voorgaande, het bevoegd gezag medewerking kan verlenen aan de realisatie van 165 zorgeenheden Hoge Veer, Raamsdonksveer, gemeente Geertruidenberg.

4.7 Natuurwaarden

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader heeft ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan meerdere verkenningen plaats gevonden van de aanwezige natuurwaarden. Hierna worden de onderzoeken afzonderlijk beschreven.

4.7.1 Separate onderzoeken plangebied 3b/3c/5/7

Plangebied 3b (Parkeerbak achter Pieter Breughelstraat)

Het plangebied ligt in een stedelijke omgeving, met hoofdzakelijk stenige elementen. Er is geen sprake van beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet ter plaatse of in de nabijheid van het plangebied. Wel kunnen beschermde soorten aanwezig zijn, waardoor rekening dient te worden gehouden met de Flora- en faunawet.

De ruimtelijke ontwikkeling bestaat uit de ontwikkeling van een parkeervoorziening in combinatie met een totale herontwikkeling van het gebied. Ten behoeve hiervan zal de bestaande bebouwing en beplanting moeten wijken.

Gezien de standplaatsecologie van de beschermde soorten zijn vooral vleermuizen en algemene vogelsoorten in het plangebied te verwachten, waarbij met name de aanwezige groenstructuur en de bebouwing van belang zijn. Voor kritischer soorten ontbreekt geschikt leefgebied.

Consequenties

Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Bij het slopen van bebouwing dient te allen tijde rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen. Alle vleermuissoorten zijn strikt beschermd onder de Flora- en faunawet. Bij het verkennend veldonderzoek ten behoeve van voorliggend plan is aan de hand van 'expert judgement' vastgesteld dat in het plangebied uitsluitend algemene vleermuissoorten zoals Laatvlieger en/of Gewone dwergvleermuis te verwachten zijn. Zeldzame soorten zijn daarentegen niet te verwachten.

Aangezien aantasting van alle vleermuissoorten ook op individuniveau voorkomen dient te worden, is bij een eventuele aanwezigheid van deze soorten in de te slopen gebouwen altijd een ontheffing noodzakelijk. Een ontheffing Flora- en faunawet moet aan een aantal voorwaarden voldoen (zware toets):

- 1 er is sprake van een in of bij wet genoemd belang;
- 2 er is geen alternatief;
- 3 'doet geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort'.

De voorgestane ontwikkelingen kunnen naar verwachting aan de bovengenoemde voorwaarden voldoen, namelijk:

- 1 De ontwikkeling valt onder de uitvoering van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling.
- 2 De bebouwing vormt een integraal onderdeel van het plangebied. Ontwikkeling van alleen het braakliggende terrein en behoud van de woningen zou een slechte inpassing tot gevolg hebben. Daarmee voor een stedenbouwkundig onwenselijke situatie zorgen. Aangezien het om een tijdelijke verstoring gaat is deze oplossing de meest gunstigste.
- 3 Bij algemene vleermuissoorten is de gunstige staat van instandhouding niet in geding mits rekening wordt gehouden met compenserende maatregelen.

Ervaring leert dat ontheffingen voor algemene vleermuissoorten worden verleend indien in het uitvoeringstraject wordt voldaan aan enkele eenvoudig te realiseren randvoorwaarden.

Zo dient sloop of kap te worden uitgesteld in de periode dat de vleermuizen aanwezig zijn en dienen eventueel compenserende en mitigerende maatregelen te worden getroffen zoals het toegankelijk maken van de nieuwe bebouwing voor vleermuizen. De aanwezigheid van (algemene) vleermuissoorten hoeft zodoende geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het ruimtelijk plan op te leveren (ruimtelijke ordeningstraject).

Voor de uitvoering van voorliggend plan is dus wel nader veldonderzoek noodzakelijk (uitvoeringstraject).

Om de aanwezigheid van vleermuizen uit te sluiten is gericht onderzoek nodig. Dit bestaat uit enkele avond- en ochtendbezoeken verspreid over een langere periode (seizoensgebonden).

Indien er geen vleermuizen in de bebouwing en/of beplanting worden geconstateerd, dan zijn er geen problemen met betrekking tot de Flora- en faunawet aan de orde. Worden er echter wel vleermuizen geconstateerd dan is een ontheffing noodzakelijk.

Inmiddels is dit vleermuisonderzoek uitgevoerd (zie separate bijlage). De conclusie hiervan is dat er geen vleermuizen zijn waargenomen die een specifieke binding hebben met of verblijfplaats in het onderzochte gebied. Boven het grasveld, met geel aangegeven wordt regelmatig door dwergvleermuizen gejaagd. De voorgenomen veranderingen in het gebied zullen op het fourageren aldaar nauwelijks of geen invloed hebben. Dit betekent concreet dat voor de sloop van de bebouwing op dit moment geen belemmeringen bestaan vanuit de bescherming van vleermuizen in de Flora- en faunawet. Er is ook geen sprake van een ontheffingplicht.

Conclusie

De locatie herbergt naar verwachting beperkt belangrijke natuurwaarden. Belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet kunnen naar verwachting eenvoudig worden voorkomen waardoor geen belemmeringen voor het project aan de orde zijn. Voor de beoogde ontwikkeling bestaan op dit moment geen belemmeringen vanuit de bescherming van vleermuizen in de Flora- en faunawet. Er is ook geen sprake van een ontheffingplicht.

Plangebied 3c (Pieter Breughelstraat 14)

In het licht van actuele wet- en regelgeving voor natuur, met name de Flora- en faunawet, is in het kader van voorliggend plan een verkennend onderzoek verricht naar beschermde natuurwaarden in het plangebied. Het onderzoek bestaat uit een literatuuronderzoek.

De volgende bronnen zijn in het kader van dit onderzoek gebruikt:

- het via internet te raadplegen natuurloket (www.natuurloket.nl);
- provinciale gegevens met betrekking tot de EHS en vogels en planten van de Rode Lijst, zoals opgenomen in de Digitale Atlas RLG, deel 2 (mei 2002);
- landelijke en provinciale verspreidingsinformatie met betrekking tot planten, dagvlinders, vissen, amfibieën, reptielen, vogels en zoogdieren, met name uit verspreidingsatlassen.

Doel

In ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en zelfstandige project-procedures, is in het kader van de uitvoerbaarheid inzicht gewenst in de aanwezigheid van beschermde soorten. Met andere woorden, in het ruimtelijke ordeningstraject dient te worden aangetoond dat het plan uitvoerbaar is.

Aard van het plangebied en de ruimtelijke ingreep

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Raamsdonksveer aan de Pieter Breugelstraat nummer 14 uit een woning.

Het plangebied ligt in een stedelijke omgeving, met hoofdzakelijk stenige elementen. De ruimtelijke ontwikkeling bestaat uit de interne verbouwing van het huidige pand, enkele aan- en bijgebouwen zullen worden gesloopt.

Beschermde gebieden

Natura 2000-gebieden, Natuurbeschermingswet 1998

Natura 2000-gebieden worden beschermd door de Natuurbeschermingswet 1998. Enkele kilometers ten noorden van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied de Biesbosch.

De afstand tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied en de aard van de voorgestane plannen maken het aannemelijk dat enige doorwerking van de ontwikkeling van geen invloed zal zijn op het natuurgebied.

Ecologische Hoofdstructuur, Groene Hoofdstructuur

Het plangebied en het omliggende gebied maken geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur of de provinciale Groene Hoofdstructuur.

Beschermde soorten

Gezien de standplaatsecologie van de beschermde soorten zijn vooral vleermuizen en algemene vogelsoorten in het plangebied te verwachten, waarbij met name de aanwezige groenstructuur en de bebouwing van belang zijn. Voor kritischer soorten ontbreekt geschikt leefgebied.

Vogels

Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Vleermuizen

Boombewonende vleermuizen verblijven in gaten, hopen of scheuren van voornamelijk grote bomen. Op het voorliggende planlocatie is geen voor vleermuizen geschikte beplanting aanwezig.

Gebouwbewonende vleermuizen verblijven met name in spouwmuren, onder dakbetimmering of op zolders. De woning biedt mogelijkheden voor vleermuisverblijfplaatsen, al is het omliggende gebied minder geschikt voor vleermuizen door het intensieve gebruik en vele verlichting. Het is niet aannemelijk dat bij de voorgestane ontwikkeling een belangrijke vleermuis-verblijfplaats wordt aangetast ¹.

In het kader van de aangrenzende ontwikkeling van de Boterpolder wordt een onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van vleermuizen in het gebied. Indien, ondanks de voorgaande inschatting, toch vleermuizen in het pand huizen, is een ontheffing Flora- en faunawet alsnog noodzakelijk.

¹ Enkele soorten vleermuizen zijn weinig kieskeurig in hun verblijfplaatsen. Er blijft dan ook altijd een mogelijkheid bestaan dat er verblijfplaatsen gemist zijn.

Conclusie

De locatie herbergt naar verwachting beperkt belangrijke natuurwaarden. Belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet kunnen naar verwachting eenvoudig worden voorkomen waardoor geen belemmeringen voor het project aan de orde zijn.

Plangebied 5 (Hoge Veer)

Quickscan flora en fauna

Door IJzerman & Van Spréw is een quickscan flora en fauna opgesteld. Dit onderzoek (d.d. 25 juni 2007) is als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. In het onderzoek worden de volgende adviezen gegeven:

- Mogelijk is de bebouwing in gebruik als vaste verblijfplaats voor vleermuizen. Een nadere inspectie naar vaste verblijfslocaties in de bebouwing is gewenst.
- Algemeen voorkomende soorten zoals egel, mol, konijn, veldmuis, bunzing, spitsmuizen, bruine kikker, kleine watersalamander en de gewone pad kunnen mogelijk worden aangetroffen. Deze soorten zijn weliswaar beschermd middels de Flora- en faunawet, maar worden aangeduid als algemene soorten. Hiervoor hoeft in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing meer te worden aangevraagd. Het voorkomen van deze soorten wordt door de geplande ontwikkelingen niet in gevaar gebracht.
- Het verstoren van broedende vogels is verboden conform de Flora- en faunawet en hiervoor wordt onder geen geval ontheffing verleend. Er wordt aangeraden om ofwel de eventuele kapwerkzaamheden buiten het broedseizoen te verrichten. Of een inspectie uit te voeren vlak voor en tijdens de eventuele kapwerkzaamheden om vast te laten stellen of er sprake is van broedgevallen of aanzetten daartoe. In geval van broedende vogels dienen de kapwerkzaamheden te worden gestaakt.
- Er is een zeer klein risico dat braakliggende bouwterreinen door rugstreeppadden kunnen worden gekoloniseerd. Ter voorkoming hiervan wordt aangeraden om geen pas gegraven open wateren of poelen te maken of te laten bestaan in de voortplantingsperiode van de rugstreeppad.

In navolging op deze quickscan wordt een nader onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd. In mei-juni 2009 zijn de laatste veldbezoeken gepland. De resultaten zullen te zijner tijd worden opgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

Aanvullend ecologisch onderzoek

Door IJzerman Advies is aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage (d.d. 18 oktober 2009) is als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. Hierna volgen kort de bevindingen.

Er zijn geen vaste rust-, verblijfs-, overwinterings- en voortplantingslocaties van vleermuizen aangetroffen. Uitvliegende of zwermende dieren zijn niet waargenomen.

Ook zijn er geen sporen die hierop duiden, aangetroffen op de planlocatie. Zowel het de inspectie met het sporenonderzoek als de avond- en ochtendbezoeken met batdetector, wijzen hierop.

Er zijn twee foeragerende dieren gewone dwergvleermuizen waargenomen langs het plangebied.

De planlocatie maakt onderdeel uit van een veel groter jachtgebied en er in de omgeving is genoeg potentieel jachtgebied voor gewone dwergvleermuis voorhanden. Het plangebied zelf heeft geen substantiële functie als foerageergebied voor vleermuizen. Ook liggen er geen lijnvormige landschapselementen op de planlocatie zelf die van belang zijn als ondersteuning voor vaste vlieg- trekroutes.

Ruimtelijke ingrepen in het plangebied hebben door het ontbreken van vaste verblijfs- en gebruiksplaatsen voor vleermuizen geen nadelige effecten op de instandhouding van de lokale populaties. Een ontheffing op de Flora- en faunawet is derhalve niet vereist.

Bomeninventarisatie 'Hoge Veer'

Door Groenbeheer is een bomeninventarisatie gedaan in het plangebied. Het doel van het onderzoek was het vastleggen van diverse boomkenmerken en het opstellen van een bomenrapportage inclusief een duidelijk bomenoverzicht. De rapportage (d.d. 2 juni 2008) is als separate bijlage toegevoegd aan voorliggend bestemmingsplan. Hierna worden kort de belangrijkste conclusies weergegeven.

In totaal komen er 87 bomen voor in het plangebied, waarvan er enkele behouden blijven en anderen worden verplaatst of gekapt. Op de volgende illustratie is een overzicht gegeven van de bomen in het plangebied en hoe hier mee om te gaan. De monumentale bomen op de donk blijven behouden en worden ingepast in het stedenbouwkundig plan.



Overzicht bomen in het plangebied Hoge Veer

Plangebied 6 Julianalaan/Beatrixlaan

Witteveen en Bos heeft in het kader van voorliggend bestemmingsplan een ecologische natuurtoets uitgevoerd. De rapportage (d.d. 4 maart 2009) is als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. In de rapportage wordt ingegaan op de Julianalaan/Beatrixlaan (plangebied 6).

Beschermde natuurgebieden

Natura 2000

De werkzaamheden vinden op ongeveer twee kilometer afstand van De Biesbosch plaats. Voor de Biesbosch gelden verschillende instandhoudingsdoelstellingen voor beschermde habitats en voor soorten. Aangezien er niet direct in of nabij De Biesbosch gewerkt wordt, ondervinden de beschermde habitattypen in dit gebied geen negatief effect. Bovendien hebben de plangebieden geen directe ecologische relatie met De Biesbosch, waardoor er ook geen negatieve effecten door externe werking op de beschermde habitats worden verwacht.

Voor de soorten uit De Biesbosch waarvoor instandhoudingsdoelen geformuleerd zijn, worden geen negatieve effecten verwacht. De soorten komen niet in het plangebied voor door het ontbreken van geschikt biotoop.

EHS

De werkzaamheden op de planlocaties worden niet in of direct langs de EHS uitgevoerd. Hierdoor is het optreden van een negatief effect op de EHS uitgesloten.

Beschermde soorten

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de gevolgen van het voornemen op de verschillende soortgroepen en hoe met deze gevolgen dient te worden omgegaan.

Vleermuizen

Vleermuizen zijn in het kader van de Flora- en faunawet zwaar beschermd. Het veroorzaken van negatieve effecten op deze soorten door de werkzaamheden is verboden. Omdat de planlocaties mogelijk onderdeel zijn van het leefgebied (verblijfplaats, migratieroute of foerageergebied), moet er rekening met vleermuizen worden gehouden.

Advies

Geadviseerd wordt het gebruik van kunstmatige verlichting te beperken, zodat de migratieroutes behouden blijven. Hierdoor raken migratieroutes en foerageergebied niet verstoord door de werkzaamheden. Indien deze maatregelen in acht wordt genomen, dan is specialistisch onderzoek en een ontheffingsaanvraag niet noodzakelijk.

Indien er bomen worden gekapt, waardoor er een onderbreking ontstaat in de migratieroutes van vleermuizen (door het onderbreken van lijnvormige elementen), zal er ook een ontheffing van de Flora- en faunawet moeten worden aangevraagd.

soortgroep	beschermde soorten in het plangebied aanwezig?	kans op overtreding verboden Ffw?	gevolgen	onthefing aanvragen Ffw?
vaatplanten	in de plangebieden komen geen beschermde vaatplantsoorten voor	nee	geen	nee
grondgebonden zoogdieren	in de plangebieden komen mogelijk licht beschermde zoogdiersoorten voor.	in het kader van ruimtelijke ontwikkeling is voor tabel 1-soorten een vrijstelling geldig op de verboden van de Ffw	geen	nee
vleermuizen	de plangebieden zijn mogelijk onderdeel van het foerageergebied, migratiaroutes en verblijfgebied van de gewone dwergvleermuis en/of de laatvlieger. (verblijfplaats alleen bij planlocatie aan de Omschoorweg (Julianalaan))	ja, foerageergebied, migratiaroutes en verblijfgebied raken mogelijk verstoord door de werkzaamheden.	gebruik van licht beperken (zie hieronder) bij planlocaties Grote Kerkstraat/Rubensstraat ; Grote Kerkstraat 39 en Julianalaan/Beatrixlaan Bij planlocatie aan de Omschoorweg is specialistisch onderzoek nodig	nee (Grote Kerkstraat/Rubensstraat; Grote Kerkstraat 39 en Julianalaan/Beatrixlaan)
vogels	in de plangebieden kunnen algemeen voorkomende broedvogels een broedgelegenheid vinden.	ja, indien (broed)vogels kunnen worden verstoord door de werkzaamheden in het broedseizoen	gedurende de werkzaamheden moeten mitigerende maatregelen in acht worden genomen (zie hieronder)	aanvragen onthefing niet mogelijk (zie hieronder)
reptielen	in de plangebieden komen geen beschermde reptielsoorten voor	nee	geen	nee
amfibieën	op de planlocatie aan de Omschoorweg komen mogelijk licht beschermde amfibiesoorten voor. In de plangebieden komt mogelijk de zwaar beschermde rugstreeppad voor	nee, voor de licht beschermde soorten is een onthefing van kracht. ja	geen mitigerende maatregelen (zie hieronder)	nee nee
vissen	in de plangebieden komen geen beschermde vissoorten voor.	nee	geen	nee
dagvlinders	in de plangebieden komen geen beschermde soorten voor.	nee	geen	nee
libellen	in de plangebieden komen geen beschermde soorten voor.	nee	geen	nee
overige ongewervelden	in de plangebieden komen geen beschermde soorten voor	nee	geen	nee

Amfibieën

Het is mogelijk dat rugstreeppad (tijdelijk) op de planlocaties kan gaan voorkomen.

Advies

Om te voorkomen dat de pad tijdens de werkzaamheden zich kan vestigen op de planlocatie, wordt geadviseerd om ondiepe plasjes op zandgrond te voorkomen. De rugstreeppad is namelijk een echte pioniersoort die tijdelijke en nieuw gegraven wateren op zandgrond gebruikt om zich in voort te planten. De voortplantingscyclus kan zich in enkele weken voltooien.

Vogels

Het aanvragen van ontheffing voor het verstoren van de broedende vogels in de plangebieden is in principe niet mogelijk (broedseizoen: globaal half maart - half juli). Er bestaat immers altijd een alternatief: werken wanneer geen broedende vogels aanwezig zijn.

Behalve werken wanneer geen broedende vogels aanwezig zijn is het verstoren van vogels te voorkomen door de werkzaamheden voor het broedseizoen in te zetten en dan continu door te werken (werkzaamheden niet langer dan enkele dagen stilleggen), zodat vogels niet gaan broeden in het gebied waar gewerkt wordt.

Plangebied 7 Brahmstraat

Aanleiding voor dit verkennend onderzoek (quickscan) vormt de voorgenomen realisatie van 10 vrijstaande woningen. Ten behoeve hiervan is een herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk. Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving. In deze rapportage zijn de resultaten van de quickscan beschreven. Op onderstaande kaart (figuur 1) is het onderzoeksgebied weergegeven.



Overzichtkaart plangebied (Digitale atlas Provincie Noord-Brabant 2005)

Doel

In ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, is in het kader van de uitvoerbaarheid inzicht gewenst in de aanwezigheid van beschermde soorten. Met andere woorden, in het ruimtelijke ordeningstraject dient te worden aangetoond dat het plan uitvoerbaar is.

Aard van het plangebied en de ruimtelijke ingreep

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Raamsdonksveer en bestaat uit een sportzaal, bibliotheek en een school/kinderdagverblijf omringd door verharding en gazon met gemeentelijk plantsoen (figuur 2). Opvallend zijn de rondom aangeplante leiplatanen van enige omvang en leeftijd.

De ruimtelijke ontwikkeling bestaat uit de sloop van alle aanwezige gebouwen en de bouw van 10 vrijstaande woningen. Ten behoeve hiervan zal de bestaande bebouwing en vrijwel alle beplanting (met uitzondering van de leiplatanen) moeten wijken.



Begrenzing plangebied (Google maps, 2009)

Natuurbeleid en -wetgeving

De natuurwet- en regelgeving kent twee sporen, namelijk een gebiedsgericht (Natuurbeschermingswet 1998) en een soortgericht spoor (Flora- en faunawet). De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden, de Flora- en faunawet op de bescherming van soorten. Met de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 zijn de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving geïmplementeerd.

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het natuurbeleid. De EHS is in provinciale streekplannen uitgewerkt. Ruimtelijke plannen van gemeenten moeten hieraan worden getoetst. In of in de nabijheid van de EHS geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Methode

De aanwezige natuurwaarden zijn in beeld gebracht op basis van een verkenning van bestaande inventarisatiegegevens en een verkennend veldbezoek waarbij met name is gekeken naar de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen in de bestaande bebouwing.

Literatuuronderzoek

De volgende bronnen zijn in het kader van dit onderzoek gebruikt:

- het via internet te raadplegen natuurloket (www.natuurloket.nl);
- provinciale gegevens met betrekking tot de EHS en vogels en planten van de Rode Lijst;
- landelijke en provinciale verspreidingsinformatie met betrekking tot planten, dagvlinders, vissen, amfibieën, reptielen, vogels en zoogdieren, met name uit verspreidingsatlassen;
- Natuuronderzoek uit de omgeving van het onderzoeksgebied.

Het Natuurloket is een onafhankelijke informatiemakelaar, die gegevens over beschermde soorten toegankelijk maakt.

Deze gegevens zijn afkomstig uit de databanken van gespecialiseerde organisaties, verenigd in de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna.

Uit de landelijke verspreidingsinformatie uit atlassen, die deels min of meer gedateerd is, blijkt dat in of nabij de locaties in het verleden diverse strikt beschermde soorten zijn aangetroffen. Exacte locaties of datering van de waarnemingen zijn daarbij niet bekend. Deze gegevens hebben veelal betrekking op atlasblokken (5 x 5 kilometer). De soortgegevens hebben daarom betrekking op de regio en niet specifiek op het onderzoeksgebied.

De website www.waarneming.nl is daarnaast eveneens geraadpleegd. Een groot aantal amateurs kunnen op deze website natuurwaarnemingen kwijt. De site wordt redelijk gecontroleerd middels peer review. Soortwaarnemingen via deze bron zijn derhalve redelijk betrouwbaar maar kunnen moeilijk geverifieerd worden. Wel kan het een beeld geven van mogelijke soorten in de regio. Waarneming zijn, in tegenstelling tot atlassen, tot op de exacte locatie te herleiden.

Terreinbezoek

Op basis van een eenmalig veldbezoek is de geschiktheid van het onderzoeksgebied voor de verwachte soorten/soortgroepen beoordeeld. Het veldbezoek is afgelegd op 2 mei 2009. Het gaat hier om een deskundigenoordeel op basis van de fysieke gesteldheid van het terrein (biotopen onderzoek). Daarnaast zijn de aangetroffen belangwekkende soorten eveneens opgetekend.

Beschermde gebieden

Nabijheid het plangebied ligt het Natura 2000-gebied 'De Biesbosch'.

Natura 2000-gebieden, Natuurbeschermingswet 1998

Natura 2000-gebieden worden beschermd door de Natuurbeschermingswet 1998. Op ongeveer 3 km ligt het Natura 2000-gebied 'De Biesbosch'. De afstand tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied en de aard van de voorgestane plannen maken het aannemelijk dat enige doorwerking van de ontwikkeling van geen invloed zal zijn op het natuurgebied.

Beschermde soorten

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet gaat uit van het 'nee, tenzij'-principe. Bepaalde handelingen, waaronder ruimtelijke ingrepen, waarbij beschermde soorten in het geding zijn, zijn slechts bij uitzondering en onder voorwaarden mogelijk.

Onder bepaalde voorwaarden is een algemene vrijstelling geregeld van de ontheffingsplicht van de Flora- en faunawet. Welke voorwaarden verbonden zijn aan de vrijstelling hangt af de dier- of plantensoorten die voorkomen in het onderzoeksgebied. Hiertoe worden verschillende beschermingsregimes onderscheiden.

Soorten van tabel 1 – algemene soorten – lichtste beschermingsregime.

Soorten van tabel 2 – overige soorten – middelste beschermingsregime.

Soorten van tabel 3 – genoemd in bijlage IV van de Habitatrichtlijn en in bijlage 1 van de AMvB – zwaarste beschermingsregime.

Vogels zijn niet opgenomen in tabel 1 t/m 3; alle vogels zijn in Nederland gelijk beschermd.

Voor tabel 1-soorten geldt voor ruimtelijke ontwikkeling een vrijstelling van de ontheffingsplicht en is derhalve geen ontheffing nodig.

Natuurwaarden plangebied

Op basis van een eerste verkenning middels het natuurloket is geconstateerd dat in het kilometerhok (x:119/y:411) waarin de locatie ligt (strikt) beschermde soorten zijn aangetroffen zoals planten, zoogdieren en water- en broedvogels. Het overgrote deel van de soortgroepen is echter slecht of zelfs geheel niet onderzocht waardoor het natuurloket beperkt inzicht biedt in mogelijk aanwezige beschermde soorten

Uit de landelijke verspreidingsinformatie uit atlassen blijkt dat in of nabij het plangebied in het verleden diverse beschermde soorten zijn aangetroffen. Dit betreft:

- een groot aantal algemeen voorkomende zoogdiersoorten als bunzing, haas, aardmuis en daarnaast de zwaarder beschermde vleermuissoorten zoals gewone dwergvleermuis, laatvlieger, rosse vleermuis, gewone grootoorvleermuis, water-vleermuis, ruige dwergvleermuis, meervleermuis. Nabij het plangebied komt tevens de bever voor;
- een groot aantal algemene vogelsoorten zoals havik, torenvalk, buizerd, sperwer en daarnaast ook een groot aantal vogelsoorten van de rode lijst, waaronder graspieper, boerenwaluw, gele kwikstaart, patrijs, grutto, groene specht, veldleeuwerik, ransuil;
- de relatief algemene kamsalamander;
- enkele zeldzamere en beschermde plantensoorten waaronder grote kaardenbol, brede wespenorchis, gewone dotterbloem, grasklokje;
- Relatief algemene vlindersoorten als oranjetipje, boomblauwtje, landkaartje, argusvlinder, distelvlinder, zwartsprietdikkopje, kleine vuurvlinder, bruin zandoogje, gehakelde aurelia, dagpauwoog, oranje luzernevlinder. Kleine vos;
- Algemene libellensoorten paardenbijter, houtpantserjuffer, grote roodoogjuffer;
- beschermde soorten uit andere soortgroepen zijn niet aangetroffen.

Op basis van ligging, karakter en beschikbare gegevens is naar verwachting in het ontwikkelingsgebied vooral sprake van algemene soorten, waarvan overigens een deel wel beschermd is. Te noemen zijn een aantal algemeen voorkomende licht beschermde tabel 1-soorten zoals de bunzing en de haas naast een aantal strikter beschermde broedvogels en vleermuizen.

Licht beschermde soorten (tabel 1-soorten)

De ingreep zal naar verwachting leiden tot een beperkt verlies van leefgebied van enkele soorten van tabel 1 van de Flora- en faunawet. Dit heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten omdat er voldoende leefgebied in de omgeving aanwezig blijft en het algemene soorten betreft. Voor deze soorten geldt dan ook een vrijstelling. Een ontheffing Flora- en faunawet is derhalve niet noodzakelijk.

Vogels

Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Er zijn een aantal vogelsoorten waarvan de broedplaatsen jaarrond beschermd zijn en bij verwijdering van de broedplaats altijd ontheffing moet worden aangevraagd, dit betreft onder andere kerkuil, steenuil, bosuil, ransuil, groene specht, zwarte specht, grote bonte specht en nesten van in bomen broedende roofvogelsoorten. In of nabij het plangebied zijn in het verleden de ransuil, groene specht, torenvalk, buizerd, havik, boomvalk en sperwer aangetroffen. Indien (een van) deze soorten tevens in het plangebied broedt, dan dient er een ontheffing te worden aangevraagd voor het verwijderen daarvan. Het veldbezoek heeft vooralsnog aangetoond dat er van broedplaats(en) hoogst waarschijnlijk geen sprake is.

Vleermuizen

Alle vleermuissoorten zijn strikt beschermd onder de Flora- en faunawet. Bij het slopen van bebouwing en het kappen van vooral oudere bomen dient te allen tijde rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen.

Boombewonende vleermuizen verblijven in gaten, hopen of scheuren van voornamelijk grote bomen. Op het voorliggende planlocatie zijn echter geen (voor vleermuizen geschikte) gaten, hopen of scheuren aangetroffen in de aanwezige beplanting en de lei-platanen rondom het plangebied.

Gebouwbewonende vleermuizen verblijven met name in spouwmuren, onder dakbethering of op zolders. Zonder uitgebreid onderzoek is de aanwezigheid van vleermuizen in de bebouwing niet uit te sluiten. Op basis van een eerste inschatting van de locatie zijn indicaties gevonden van de concrete aanwezigheid van vleermuizen. Dit betreft open verluchtingsvoegen voor de spouwmuur van de sportzaal.

Een deel van deze voegen zijn gericht op het voor vleermuizen aantrekkelijke zuidwesten met vrije in en uitvliegmogelijkheden. Niet ver hier vandaan bevinden zich enkele bomen waarop uitvliegende vleermuizen zich graag oriënteren. Daarnaast komt er niet ver van het onderzochte terrein een zelfde soort complex met gebouwen voor, met veel mogelijkheden voor vleermuizen. Dit geheel maakt het aantrekkelijk voor gebouwwonende vleermuizen om een kolonie te betrekken.

Gezien de aard van de bebouwing en de ligging in het omgevende landschap is de aanwezigheid van minder algemene vleermuissoorten dus niet uit te sluiten. Er dient nader onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen in de te verwijderen bebouwing te worden uitgevoerd. Indien er geen vleermuizen in de bebouwing worden geconstateerd, dan zijn er geen problemen met betrekking tot de Flora- en Faunawet aan de orde. Worden er echter wel vleermuizen geconstateerd dan is een ontheffing noodzakelijk.

Conclusie

De ruimtelijke ingreep heeft naar verwachting consequenties voor de beschermde soorten. Er wordt geadviseerd om een nader onderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid van vleermuizen. Dit onderzoek zal bestaan uit een aantal avond- en ochtendbezoeken van juni tot eind augustus. Indien uit dit aanvullende onderzoek blijkt dat geen belangwekkende soorten aanwezig zijn, dan zijn geen belemmeringen aan de orde. In andere gevallen dient mogelijk een ontheffing te worden aangevraagd.


4.8 Archeologisch (cultuurhistorische) waarden


Qua archeologie zijn het Verdrag van Malta uit 1992 en de Wet op de archeologische monumentenzorg die op 1 september 2007 in werking is getreden relevant (die met name heeft geleid tot een aanpassing van de Monumentenwet). Op grond van die regelgeving dient de gemeente bij ruimtelijke plannen (bestemmingsplannen en ontheffingen) rekening te houden met archeologie. Archeologische waarden moeten planologische worden beschermd.

De provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart, die overigens grofmazig is en niet volledig, geeft voor het plangebied aan dat er sprake is van een lage indicatieve waarde zodat qua provinciaal beleid geen archeologische onderzoek noodzakelijk is bij bodemverstoringen.


Bij nieuwe ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt houdt de gemeente echter wel rekening met het in voorbereiding zijnde gemeentelijke archeologiebeleid. In dit beleid worden binnen het gemeentelijke grondbeleid, als uitgangspunt, de navolgende zones onderscheiden.


**Archeologische verwachting**


 zeer hoge verwachting bij historische kern Geertruidenberg met bijbehorende vestingwerken

 hoge verwachting

 middelhoge verwachting

 lage verwachting

 opgehoogd terrein

 afgravingen/ontgravingen

Archeologische verwachtingswaardenkaart van in voorbereiding zijnde gemeentelijk archeologiebeleid

Zones met een zeer hoge archeologische (verwachtings)waarde

De gehele zone van de historische stad Geertruidenberg (inclusief bijbehorende vestingwerken), inclusief het AMK-terrein in het zuidelijk deel van de kern Geertruidenberg (locatie van een kasteel onder de grond; tussen Zuidwal, Stationsweg, Julianastraat en Spoorstraat).

Zones met een hoge archeologische (verwachtings)waarde

Het gaat hierbij om terreinen, waar op grond van de landschappelijke ligging, een grote kans is op het aantreffen van archeologische resten. Het betreft:

- de dekzandruggen;
- de oeverwallen van de Donge en het Oude Maasje.

Aan diverse elementen uit de Late Middeleeuwen en/of Nieuwe tijd (zoals historische bebouwing, vestingwerken etc.) waarvan de ligging op basis van kaartmateriaal is vastgesteld, is een hoge archeologische verwachting toegekend. Afhankelijk van het type element geldt een dergelijke hoge verwachting ook om een bepaalde zone om het element heen. Het betreft hierbij:

- de bebouwingslinten van Raamsdonk en Raamsdonksveer zoals weergegeven op de kadastrale kaart uit 1832;
- de zones waarin (restanten van) vestingwerken te verwachten zijn.

Zones met een middelhoge archeologische (verwachtings)waarde

Het gaat hierbij om terreinen waar op grond van de landschappelijke ligging een middelhoge kans is op het aantreffen van archeologische resten. Het betreft:

- het afgedekte rivierterras uit de Late-Dryas.

Zones met een lage archeologische (verwachtings)waarde

Het gaat hierbij om terreinen waar op grond van de landschappelijke ligging een kleine kans is op het aantreffen van archeologische resten. Het betreft:

- dekzandvlakten;
- vlakten van getijafzettingen;
- ontgonnen veenvlakte.

Aan elke zone is een beleidsadvies gekoppeld bij welke mate van bodemverstoring (door bijvoorbeeld een bouwplan) vooraf een archeologisch onderzoek te adviseren is. In het gebied van het onderhavige bestemmingsplan is sprake van zones met een hoge en met een lage (verwachte) archeologische waarde.

Indien en voor zover ter bescherming van archeologie bestemmingsregels zijn opgenomen in dit bestemmingsplan is het volgende van toepassing. Bij bodemverstoring vanwege bouwen is ook een aanlegvergunning nodig. Men mag de archeologisch relevante bodemverstoring pas uitvoeren in het kader van het bouwen nadat een aanlegvergunning is verleend. Aldus is er een duidelijk kader voor de beoordeling omtrent archeologie.

Zo'n duidelijk kader voor de beoordeling van de aanlegactiviteit zal er ook zijn in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag als de Wabo in werking is getreden. Alvorens te beslissen omtrent een bij de bestemmingen Waarde - Archeologie bedoelde aanlegvergunning wordt voor de beoordeling in het kader van archeologisch onderzoek door de gemeente als uitgangspunt het advies ingewonnen van een door de gemeente aan te wijzen deskundige archeoloog. De kosten van de advisering door deze archeoloog ten behoeve van de gemeente worden doorberekend aan de aanvrager.

Wat voor de burger blijft gelden, bij wat voor aanleg- of bouwvergunning dan ook, is de meldingsplicht (wettelijk geregeld). Indien er archeologische waarden worden gevonden bij de graafwerkzaamheden dient hiervan melding gemaakt te worden bij de minister. Dan kan alsnog besloten worden dat het werk stilgelegd met worden om de archeologische waarden te documenteren.

Uitgangspunt is dat de verstoorder betaalt, indien er onderzoek dient te worden uitgevoerd en eventueel archeologische begeleiding of een opgraving moet plaatsvinden.

Het bestemmingsplan legt geen bouwverbod op. Bouwen blijft met dit voorliggende bestemmingsplan gewoon mogelijk. Wel wordt gevraagd om een aanlegvergunning, indien bouwplannen de gestelde kaders overschrijden.

4.8.1 Separate onderzoeken

Plangebied 3b (Parkeerbak achter Pieter Breughelstraat)

Vanuit de IDDS groep heeft archeologisch onderzoeksbureau Becker & Van de Graaf bv een archeologisch bureauonderzoek en een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) verkennende fase uitgevoerd aan de Boterpolderlaan in Raamsdonksveer. De rapportage (d.d. 15 april 2009) is als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

Tijdens het onderzoek is geconstateerd dat het oorspronkelijk archeologisch niveau in het plangebied verstoord is geraakt als gevolg van verspoeling bij de inbraak in het Dongedal tijdens de St. Elisabethsvloed.

De kans is hierdoor klein dat er zich nog een (intacte) archeologische vindplaats in het plangebied zal bevinden. Bij eventueel voorgenomen graafwerkzaamheden in het plangebied bestaan er ten aanzien van de archeologie en monumentenzorg geen bezwaren.

Plangebied 3c (Pieter Breughelstraat 14)

Op 14 juni 2007 is door Becker & Van de Graaf een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) verkennende fase uitgevoerd in verband met de geplande (her)ontwikkeling van het plangebied op de hoek van de Boterpolderlaan en de Van Goghstraat in Raamsdonksveer, gemeente Geertruidenberg. Het onderzoeksrapport met kenmerk 04990507/22757, is als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

Op basis van de resultaten van dit onderzoek lijkt het plangebied te liggen op de getijdenvlakte van de kreek die in de monding van de Donge is gelegen. Deze kreek is ontstaan in de Late Middeleeuwen, vermoedelijk tijdens de St. Elisabethsvloed in 1421. Binnen de onderzochte diepte is geen dekzand aangetroffen, waardoor binnen de te verstoren diepte geen archeologische vindplaatsen te verwachten zijn die stammen uit de prehistorie, Romeinse tijd of de Vroege Middeleeuwen. Daarnaast lijkt het plangebied zich in het oude beekdal van de Donge te bevinden. Het veen dat in één van de boringen is aangetroffen tot 250 cm beneden maaiveld is vermoedelijk onderdeel van de opvulling van het beekdal tijdens de verdrinking van het landschap gedurende het Holoceen en wijst op de relatief lage en relatief vochtige omstandigheden van het terrein voordat de kreek ontstond.

Voor alle archeologische perioden geldt dat er voor het plangebied binnen de onderzochte diepte (i.e. 2,0 m) een lage archeologische verwachting geldt met betrekking tot het aantreffen van een archeologische vindplaats. Vervolgonderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

Plangebied 5 (Hoge Veer)

Door GEO-LOGICAL is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd in het plangebied (rapportage d.d. mei 2007). Dit rapport is als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

In het rapport wordt geadviseerd de eventuele archeologische resten in kaart te brengen en de waarden door middel van een archeologisch vervolgonderzoek. Op grond van de gespecificeerde hoge en middelhoge archeologische verwachting voor respectievelijk de Nieuwe Tijd en Late Middeleeuwen wordt geadviseerd om archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek uit te laten voeren in het plangebied. Het onderzoek dient uitgevoerd te worden in die gedeelten die niet door de huidige bebouwing van het verzorgingstehuis verstoord zijn.

Op grond van de gespecificeerde hoge en middelhoge archeologische verwachting voor respectievelijk de Nieuwe Tijd en Late Middeleeuwen wordt geadviseerd om archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek uit te laten voeren in het plangebied. Het onderzoek dient uitgevoerd te worden in die gedeelten die niet door de huidige bebouwing van het verzorgingstehuis verstoord zijn.

Voorafgaand aan het Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven is een Programma van Eisen opgesteld. Het proefsleuvenonderzoek zal op het moment van de vaststelling van dit bestemmingsplan nog niet hebben plaatsgevonden. Daarom worden voor deze locatie bestemmingsregels opgenomen ter bescherming van archeologie, indien sprake is van meer dan 100 m² aan verstoring dieper dan 40 cm. De beoogde ontwikkeling betekent meer dan 100 m² aan extra bodemverstoring. In dit plangebied bevinden zich locaties waar reeds in 1832 bebouwing aanwezig was, zodat er in dit gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde nog een extra verhoogde kans is op archeologische vondsten, vandaar deze norm.

Een proefsleuvenonderzoek zoals voornoemd is in principe de eerstvolgende stap qua archeologisch vervolgonderzoek.

4.8.2 Archeologisch bureauonderzoek

Door BAAC is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd in 18 deelgebieden in Geertruidenberg, waaronder de locaties Julianalaan/Beatrixlaan en Brahmsstraat. Deze rapportage (d.d. maart 2009) is als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. In deze rapportage is rekening gehouden met een gedeeltelijk verouderd concept-archeologiebeleid. Het college van burgemeester en wethouders heeft namelijk in augustus 2009 besloten om de normen, voor wat betreft het eisen van archeologisch onderzoek bij bodemverstoring (dieper dan 40 cm) voor het gebied met een hoge verwachtingswaarde te verruimen van 100 m² naar 250 m², dit om de burger niet onevenredig zwaar te belasten met kosten vanwege archeologische onderzoeken e.d.

Plangebied 6 (Julianalaan/Beatrixlaan)

Dit plangebied kent een hoge archeologische verwachting. Bij ingrepen dieper dan 40 cm en met een oppervlakte van minimaal 250 m² is archeologisch vervolgonderzoek nodig. Mede uit bouw dossieronderzoek is gebleken dat er door de in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte bebouwing ten opzichte van de bestaande bodemverstoring meer dan 250 m² extra dieper dan 40 cm zal worden verstoord. Mede daarom worden voor deze locatie bestemmingsregels opgenomen ter bescherming van archeologie. Een karterend booronderzoek volgens methode A1 is daarbij in principe de eerstvolgende stap.

Plangebied 7 (Brahmsstraat)

Dit plangebied kent een hoge archeologische verwachting. Bij ingrepen dieper dan 40 cm en met een oppervlakte van minimaal 250 m² is archeologisch vervolgonderzoek nodig. Mede uit bouw dossieronderzoek is gebleken dat er door de in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte bebouwing ten opzichte van de bestaande bodemverstoring meer dan 250 m² extra dieper dan 40 cm zal worden verstoord. Mede daarom worden voor deze locatie bestemmingsregels opgenomen ter bescherming van archeologie. Een karterend booronderzoek volgens methode A1 is daarbij in principe de eerstvolgende stap.

4.9 Hinderlijke bedrijvigheid

Indien woningen positief bestemd gaan worden op korte afstand van een bedrijf dan het volgende onderzoek plaats te vinden.

Onderzoek Bedrijven en milieuzonering en toetsing specifieke milieuregelgeving (vergunning of AMvB). Indien er binnen 200 meter van de woning geen bedrijfsbestemmingen liggen kan onderzoek achterwege blijven. Indien de plannen bekend zijn kan maatwerk geleverd worden.

4.9.1 Separate onderzoeken

Plangebied 3b (Parkeerbak achter Pieter Breughelstraat)

In de omgeving van het plangebied is geen bedrijvigheid aanwezig die een belemmering vormt voor de voorgestelde ontwikkeling.

Plangebied 3c (Pieter Breughelstraat 14)

In de omgeving van het plangebied is geen bedrijvigheid aanwezig die een belemmering vormt voor de voorgestelde ontwikkeling. Het kantoor vormt eveneens geen belemmering voor de omgeving.

Plangebied 5 (Hoge Veer)

In de omgeving van het plangebied is geen bedrijvigheid aanwezig die een belemmering vormt voor de voorgestelde ontwikkeling.

Plangebied 7 (Brahmsstraat)

In de omgeving van het plangebied is geen bedrijvigheid aanwezig die een belemmering vormt voor de voorgestelde ontwikkeling.

4.9.2 Notitie Milieuzonering bedrijven

Door Witteveen en Bos is een onderzoek uitgevoerd naar de milieuhinder van bedrijven. Deze notitie (d.d. 16 maart 2009.) is als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. In de notitie wordt onder andere de locatie aan de Julianalaan/Beatrixlaan beschreven.

Plangebied 6 (Julianalaan/Beatrixlaan)

Bij het ontwikkelen van de planlocatie is het niet te verwachten dat de rechten van de omliggende bebouwing aangetast wordt. Daarnaast is het niet te verwachten dat de bestaande omgeving overlast op de nieuwbouw veroorzaakt.

5 De bestemmingen

5.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het plangebied.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Het bestemmingsplan is derhalve tevens opgesteld conform de landelijke standaard voor bestemmingsplannen: de Standaarden Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2008, versie 24 december 2008).

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) in werking getreden. Hierdoor is het omgevingsrecht drastisch gewijzigd. Veel toestemmingen en vergunningen die voorheen apart geregeld waren, zijn nu opgenomen in de Wabo. Hierdoor is voor één project nog maar één omgevingsvergunning nodig, die toestemming geeft voor alle benodigde activiteiten. Een aantal vergunningen/toestemmingen die zijn opgegaan in de omgevingsvergunning zijn de bouwvergunning, de binnenplanse ontheffing, de sloopvergunning en de aanlegvergunning. De inhoudelijke toetsingskaders voor deze vergunningen/toestemmingen zijn niet gewijzigd. De terminologie van de regels is aangepast aan de Wabo. De ontheffing heet nu 'omgevingsvergunning voor het afwijken'. De bouwvergunning heet 'omgevingsvergunning voor het bouwen'. De sloop- en aanlegvergunning zijn gewijzigd in 'omgevingsvergunning voor het slopen' respectievelijk 'omgevingsvergunning voor het aanleggen'.

5.2 Beschrijving van de bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

5.2.1 Bedrijf – Nutsvoorziening

Deze gronden zijn bestemd voor voorzieningen voor het openbaar nut zoals de energie-, warmte- en telecommunicatievoorziening en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen, verhardingen, en groenvoorzieningen.

Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels opgenomen.

5.2.2 Groen

Deze gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplantingen, (ondergrondse) afvalcontainers, speelvoorzieningen, evenementen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen voor langzaam verkeer en in- en uitritten, en nutsvoorzieningen.

Er mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd. Voor het bouwen van deze gebouwen, en voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels opgenomen.

5.2.3 Maatschappelijk

Deze gronden zijn bestemd voor maatschappelijke en culturele voorzieningen, daarbij ondergeschikte horeca, evenementen, tuinen, erven en verhardingen, parkeervoorzieningen, en groenvoorzieningen. Op de verbeelding zijn aanduidingen opgenomen voor wonen op de verdiepingen, wonen op de begane grond en verdiepingen, een multifunctionele hal, en voor ondergronds parkeren.

Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels opgenomen. Ondergronds bouwen is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage'. De vloeroppervlakte van de horeca-activiteiten mag maximaal 30% van het hoofdgebouw beslaan.

5.2.4 Tuin

Deze gronden zijn bestemd voor tuinen, erven en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, en een geluidscherm ter plaatse van de betreffende aanduiding.

Op of in deze gronden mogen uitsluitend uitbreidingen (zoals erkers) aan het op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouw worden gebouwd. Voor het bouwen van deze uitbreidingen, en voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels opgenomen.

5.2.5 Verkeer

Deze gronden zijn bestemd voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, een parkeergarage, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage', (ondergrondse) afvalcontainers, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, evenementen en terrassen, en voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen in de vorm van parkeergarages worden gebouwd. Voor het bouwen van een parkeergarage, en voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels opgenomen.

5.2.6 Wonen

Deze gronden zijn bestemd voor wonen, aan-huis-verbonden beroepen, tuinen, erven en verhardingen, een parkeergarage, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage', een geluidscherm ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' en voor verkeersvoorzieningen.

Er zijn bouwregels opgenomen voor het bouwen van hoofdgebouwen. Woningen mogen vrijstaand, aaneengebouwd, gestapeld, of in de vorm van een patio worden gebouwd. Voor het bouwen van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen, voor het bouwen van uitbreidingen voor de voorgevellijn, en voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels opgenomen. Ondergronds bouwen is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage'.

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van een aanbouw, uitbouw of bijgebouw met een kap. Een aan-huis-verbonden beroep is toegestaan indien aan de genoemde voorwaarden wordt voldaan.

5.2.7 Waarde – Archeologie 1

Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van (verwachte) archeologische waarden. Het gaat hier om hoge archeologische (verwachtings)waarden.

Bouwen is toegestaan indien voor aanvullend of definitief archeologisch onderzoek (opgraven) noodzakelijk, en voor de andere op die gronden voorkomende bestemming(en), mits het bepaalde omtrent de omgevingsvergunning voor uitvoeren van werkzaamheden, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden in acht is genomen. Ter bescherming van de archeologische waarden is de mogelijkheid van een omgevingsvergunning voor uitvoeren van werkzaamheden, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden opgenomen voor bodemverstoringen dieper dan 40 cm met een oppervlakte van meer dan 100 m². Het bevoegd gezag is bevoegd deze bestemming te wijzigen of geheel of gedeeltelijk te verwijderen.

5.2.8 Waarde – Archeologie 2

Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van (verwachte) archeologische waarden. Het gaat hier om (middel)hoge archeologische (verwachtings)waarden.

Bouwen is toegestaan indien voor aanvullend of definitief archeologisch onderzoek (opgraven) noodzakelijk, en voor de andere op die gronden voorkomende bestemming(en), mits het bepaalde omtrent de omgevingsvergunning voor uitvoeren van werkzaamheden, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden in acht is genomen. Ter bescherming van de archeologische waarden is de mogelijkheid van een omgevingsvergunning voor uitvoeren van werkzaamheden, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden opgenomen voor bodemverstoringen dieper dan 40 cm met een oppervlakte van meer dan 250 m². Het bevoegd gezag is bevoegd deze bestemming te wijzigen of geheel of gedeeltelijk te verwijderen.

6 Procedures

6.1 Inspraak en vooroverleg

Zoals in de aanleiding naar voren is gekomen kon het bestemmingsplan 'Partiële herziening Raamsdonksveer Zuid', nu niet voldaan kon worden aan de digitale verplichting, na 1 januari 2010 niet als ontwerp ter inzage worden gelegd. Derhalve was het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk, in casu bestemmingplan 'Ontwikkelinglocaties Raamsdonksveer Zuid'. Nu laatst genoemd bestemmingsplan inhoudelijk niet afwijkt van het eerder in procedure gebrachte bestemmingsplan 'Partiële herziening Raamsdonksveer Zuid' worden de vooroverleg- en inspraakreacties overeenkomstig opgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

Het voorontwerp 'Partiële herziening Raamsdonksveer Zuid' is conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening voor overleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. De uit het vooroverleg verkregen reacties vormen geen aanleiding voor het opstellen van een 'Nota vooroverleg' dan wel aanpassing van het plan. Er wordt volstaan met het opnemen van de verkregen reacties in de bijlage.

In het kader van de gemeentelijke inspraakverordening is de mogelijkheid tot inspraak geboden op het voorontwerpbestemmingsplan 'Partiële herziening Raamsdonksveer Zuid'. In afwijking van de genoemde termijn in artikel 4, lid 1 van deze inspraakverordening heeft het voorontwerpbestemmingsplan vanaf 30 januari 2009 voor gedurende vier weken voor iedereen ter inzage gelegen en is op 10 februari 2009 een informatieavond gehouden.

De binnengekomen reacties uit de inspraak zijn beantwoord in de op 31 maart 2009 vastgestelde 'Inspraaknota bestemmingsplan Partiële herziening Raamsdonksveer Zuid' (zie bijlage). De uit de inspraak verkregen reacties vormde geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

6.2 Vaststelling

Na vooroverleg heeft het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. Het ontwerpbestemmingsplan 'Ontwikkelinglocaties Raamsdonksveer Zuid' inclusief bijbehorende separate documenten, heeft in het kader van de bestemmingsplanprocedure van 9 april tot en met 20 mei 2010 ter inzage gelegen. Hierop zijn 13 verschillende zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn opgenomen en beantwoord in de bij dit bestemmingsplan gevoegde Nota Zienswijzen. Hierin zijn ook ambtelijke wijzigingen opgenomen. De wijzigingen zijn conform de Nota Zienswijzen in dit bestemmingsplan verwerkt.

7 Financiële haalbaarheid

Om de gemeentelijke kosten die gemaakt worden bij uitvoering van voorgestane ontwikkeling te verhalen, dient een overeenkomst te worden gesloten met de betreffende eigenaren in het gebied. Indien deze overeenkomst niet privaatrechtelijk tot stand kan worden gebracht, is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen om haar kostenverhaal te verzekeren.

In het voorliggende geval zijn de gronden niet in eigendom van de gemeente. De gemeente zal, om haar kosten te dekken, een anterieure overeenkomst afsluiten met de initiatiefnemers. De verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan vervalt hierdoor in principe. Indien de gemeente er niet in slaagt een anterieure overeenkomst te sluiten voor de vaststelling van het bestemmingsplan, dient zij alsnog een exploitatieplan op te stellen. Indien er geen exploitatieplan opgesteld wordt en het kostenverhaal aldus via een anterieure overeenkomst 'anderszins verzekerd is', moet de gemeenteraad hierover (gemotiveerd) een besluit nemen. Dit kan tegelijkertijd met de vaststelling van het bestemmingsplan geschieden.

Bijlage 1
Vooroverleg

Bijlage 2

Inspraaknota

Bijlage 3

Nota zienswijzen

Bijlage 4

Rapport akoestisch onderzoek
Pieter Breughelstraat 14

Bijlage 5

Rapport akoestisch onderzoek Julianalaan/Beatrixlaan

Bijlage 6

Erratum, behorende bij
rapport akoestisch onderzoek
Julianalaan/Beatrixlaan

Bijlage 7

Luchtkwaliteitsonderzoek
Pieter Breughelstraat 14