

# BESTEMMINGSPLAN

## Theresiakwartier

### Toelichting

versie 24 februari 2022





# INHOUDSOPGAVE

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1	Aanleiding	5
1.2.	Ligging en begrenzing van het plangebied	5
1.3	Crisis- en Herstelwet	6
1.4	Vigerend bestemmingsplan	7
1.5	Leeswijzer	7
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>8</b>
2.1	Omgeving plangebied	8
2.2	Plangebied	9
2.3	Toekomstige situatie / planvoornemen	10
2.4.	Verkeer en parkeren	10
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Beleid</b>	<b>14</b>
3.1	Inleiding	14
3.2	Rijksbeleid	14
3.3	Provinciaal beleid	17
3.4	Gemeentelijk beleid	21
3.5.	Conclusie	24
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Sectorale aspecten</b>	<b>25</b>
4.1	Inleiding	25
4.2	Mer beoordeling	25
4.3	Bodem	26
4.4	Geluid	27
4.5	Luchtkwaliteit	29
4.6	Externe veiligheid	29
4.7	Waterparagraaf	31
4.7	Flora en Fauna	34
4.8	Archeologie / cultuurhistorie	36
4.9	Kabels en leidingen	40
4.10	Bedrijven en milieuzonering	40
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Juridische regeling</b>	<b>42</b>
5.1.	Algemeen	42
5.2	Verbeelding	42
5.3	Planregels	42
<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>44</b>
6.1.	Inleiding	44
6.2.	Economische uitvoerbaarheid	44
6.4	Inspraak	44
6.5	Ontwerpfase	45
6.6	Vaststellingsfase	45

## **Bijlagen**

- Bijlage 1 : beeldkwaliteitsplan
- Bijlage 2 : vormvrije MER beoordeling
- Bijlage 3 : memo bodemonderzoek
- Bijlage 4 : akoestisch onderzoek wegverkeer
- Bijlage 5 : quickscan flora / fauna
- Bijlage 6 : nader onderzoek huismus en vleermuis
- Bijlage 7 : aeries berekening
- Bijlage 8 : archeologisch bureauonderzoek
- Bijlage 9 : archeologisch inventariserend veldonderzoek
- Bijlage 10 : weergave reacties vooroverleg
- Bijlage 11 : reactienota zienswijzen

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Aanleiding tot dit bestemmingsplan is de transformatie van een woonzorglocatie aan de Brejaartstraat en St. Theresiastraat, tot een aantrekkelijk woonmilieu.

Het project bestaat uit het amoveren van bestaande (Prisma) bebouwing en opvolgende nieuwbouw van 27 appartementen, 29 studio's en 16 eengezinswoningen. Deze ontwikkeling zorgt voor een passende invulling van het plangebied en voor afronding van het voor de betreffende locatie bedoelde klein-stedelijke milieu.

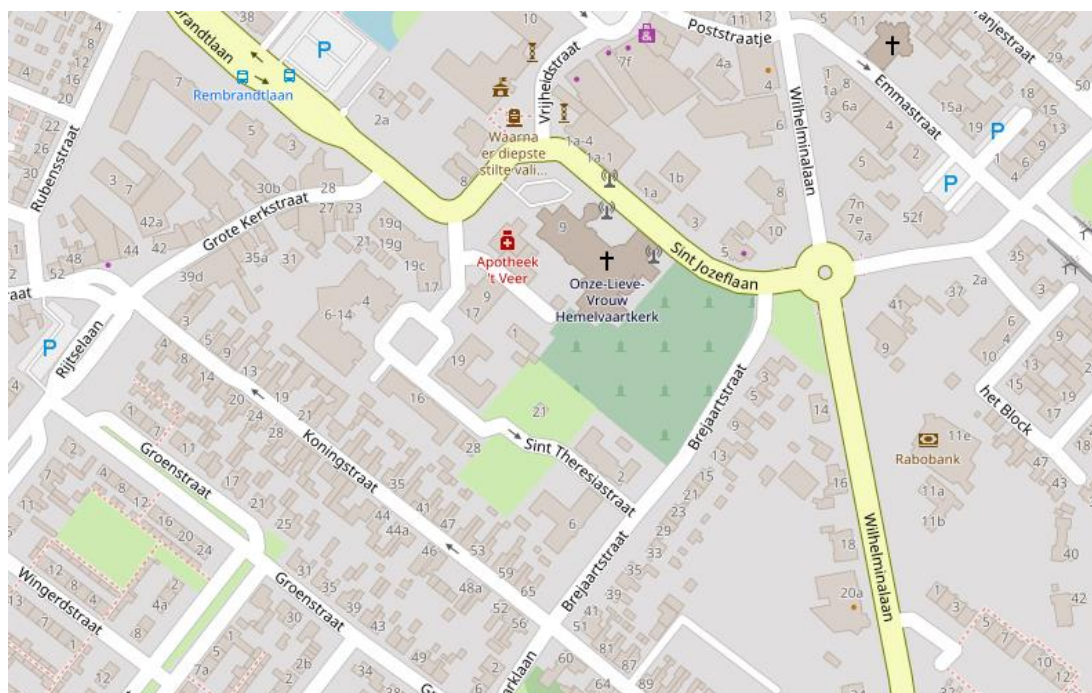
De ontwikkeling pas niet binnen het geldende bestemmingsplan "Raamsdonksveer Zuid", waarbinnen de locatie de bestemming "maatschappelijke doeleinden" kent, met hierbij afgebakende bouwblokken, gebaseerd op de bestaande – te amoveren – bebouwing.

Dit bestemmingsplan is aldus opgesteld en voorziet in een juridisch-planologische regeling om de herontwikkeling mogelijk te maken.

## 1.2. Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied ligt in het zuidelijk deel van de gemeente Raamsdonkveer en wordt in grote lijnen begrensd door bestaande woonbebouwing in de Koningstraat (in het zuiden) de Grote Kerkstraat (in het westen) en de Brejaartstraat (in het oosten).

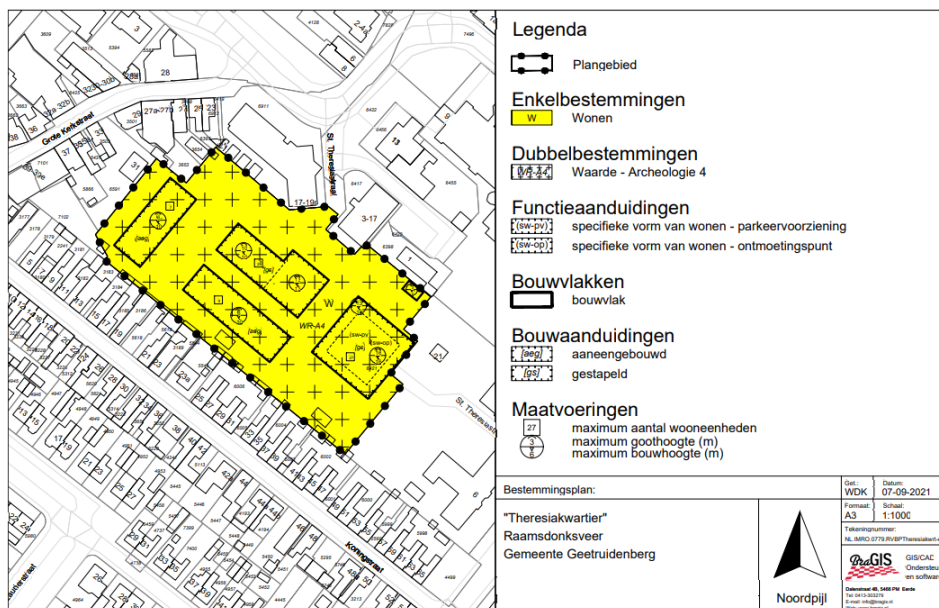
De locatie is op onderstaande afbeelding weergegeven.



afbeelding : plangebied en directe omgeving



afbeelding : kadastrale weergave plangebied



afbeelding : verbeelding

### 1.3 Crisis- en Herstelwet

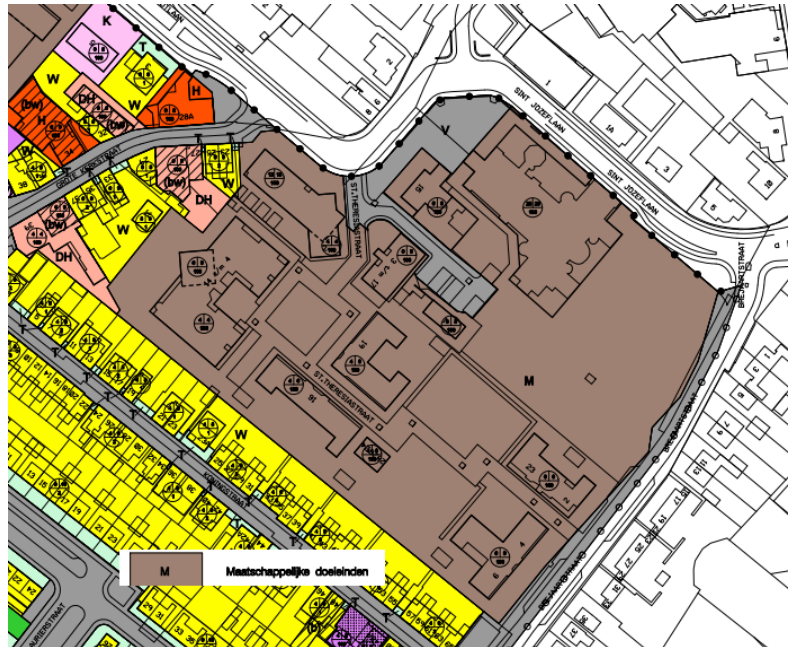
De Crisis- en herstelwet (Chw) is in het leven geroepen ten behoeve van versnelling van ruimtelijke projecten. Dit om de economische crisis en haar gevolgen te bestrijden. Per 25 april 2013 is deze wet permanent geworden (Staatsblad, jaargang 2013, nr. 144 en nr. 145).

De Chw is met name gericht op grote infrastructurele projecten en projecten gericht op duurzaamheid, innovatie en energie alsmede woningbouwplannen, omvattende meer dan 11 woningen. Aldus is de Chw op dit bestemmingsplan van toepassing.

## 1.4 Vigerend bestemmingsplan

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan is "Raamsdonksveer Zuid", dat op 14-10-2008 onherroepelijk is geworden.

Hieronder is opgenomen een gedeelte van de verbeelding van dit bestemmingsplan met daarin het plangebied voorzien van de bestemming "Maatschappelijke doeleinden".



afbeelding : uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan

## 1.5 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen :

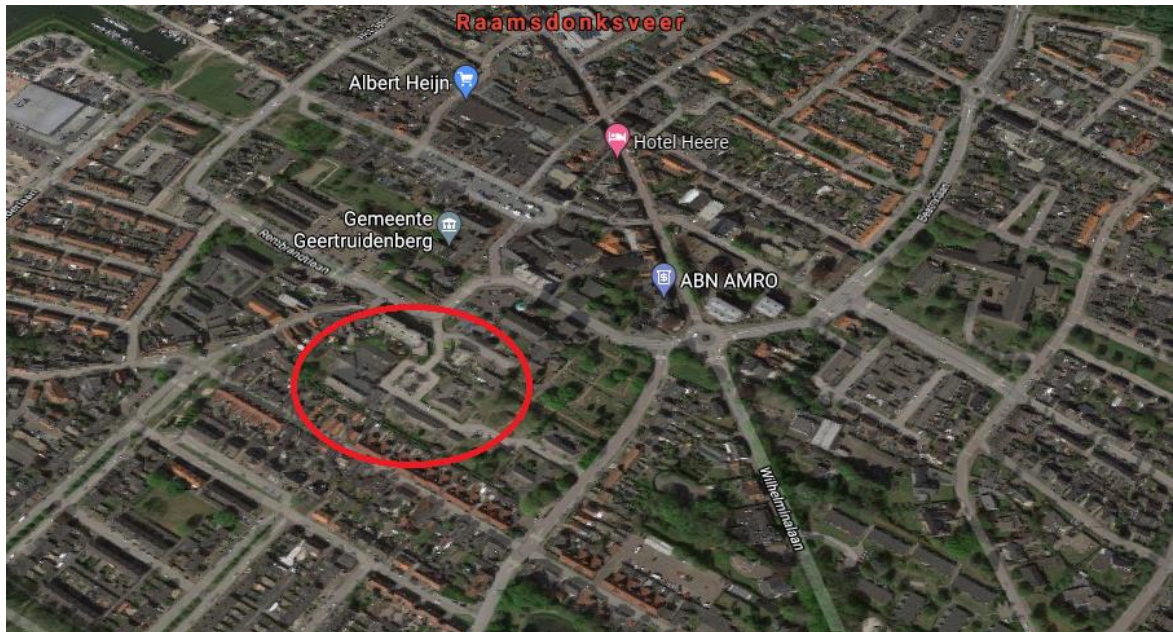
- een verbeelding, waarop het plangebied en onder meer de bestemming in het plangebied zijn aangegeven;
- regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemming zijn opgenomen.
- Deze toelichting bestaande uit zes hoofdstukken. Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 met de beschrijving van de bestaande situatie in het plangebied en een beschrijving van het project. Hoofdstuk 3 bevat het beleidskader voor de opstelling van het voorliggende bestemmingsplan. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in de relevante sectorale aspecten. De juridische vormgeving van het bestemmingsplan is beschreven in hoofdstuk 5. De uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 6 aan de orde met als onderdeel hiervan de gevolge en te volgen procedure.

De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### 2.1 Omgeving plangebied

Op de onderstaande afbeelding is een deel van Raamsdonksveer te zien, met rood omcirkeld globaal het plangebied. De locatie is gelegen in primair een woonomgeving, bestaande uit grondgebonden woningen. Noordelijk van de locatie ligt het centrum van Raamsdonksveer met hierin meer gemengde gebruiksfuncties.



afbeelding : ligging plangebied in Raamsdonksveer



afbeelding : woonbebouwing Koningstraat / Brejaartstraat

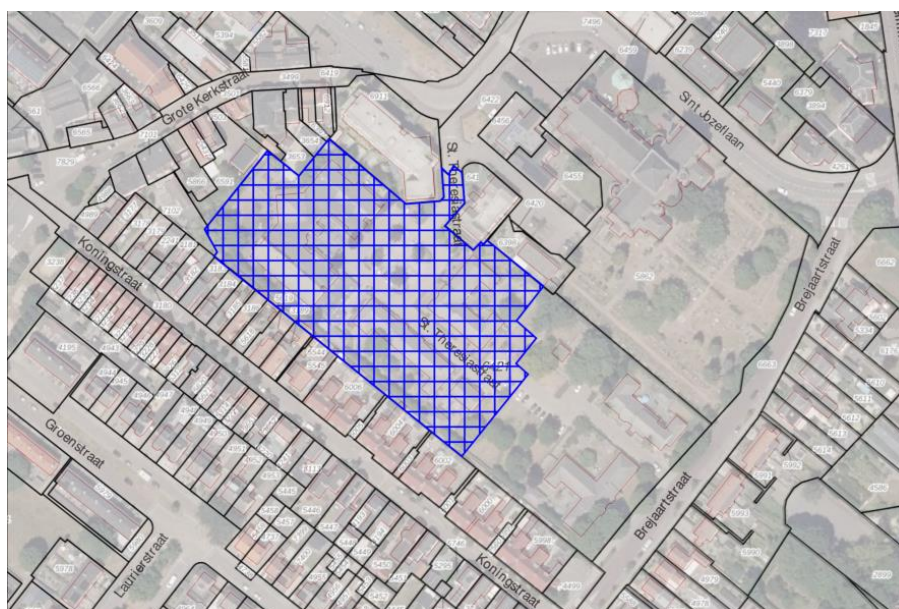


## 2.2 Plangebied

Op de onderstaande afbeelding is het plangebied meer gedetailleerd weergegeven .



afbeelding : plangebied en directe omgeving



afbeelding : plangebied gearceerd weergegeven

## 2.3 Toekomstige situatie / planvoornemen

Beoogd is de bestaande bebouwing te amoveren en nieuwbouwwoningen te realiseren bestaande uit 27 appartementen, 29 studio's en 16 eengezinswoningen. Het nieuwbouwplan van Prisma aan de Brejaartstraat maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

Op onderstaande afbeelding zijn weergegeven de in dit bestemmingsplan vervatte bouwplannen deel wonen (linkse vier bouwvolumes) alsmede de buiten de kaders van dit bestemmingsplan vallende bouwplannen deel Prisma (rechtse twee bouwvolumes).



afbeelding : bouwplannen plangebied en direct aansluitende omgeving

## 2.4. Verkeer en parkeren

De aspecten verkeer en parkeren zijn belangrijke aandachtspunten bij de afweging om herontwikkeling toe te staan. De woningen dienen goed bereikbaar te zijn en mogen niet leiden tot een onevenredige hoge druk op de lokale verkeersstructuur. Bovendien dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid.

### *Verkeersontsluiting*

Het plangebied wordt via de bestaande aansluiting van de St. Theresiastraat ontsloten op de Grote Kerkstraat. Het plan biedt voor autoverkeer geen doorgaande route naar de Brejaartstraat. De eenrichting situatie van de St Theresiastraat wordt aangepast naar in- en uitrit via de Grote Kerkstraat. Voor langzaam verkeer is het mogelijk via het parkeerterrein van Prisma het plangebied te betreden en zodoende via de (semi)publieke parkachtige omgeving het centrum te bereiken. De ontsluiting van het plangebied is voor zowel het gemotoriseerd verkeer als langzaam verkeer goed.

### *Verkeersgeneratie*


Huidige situatie:

Theresiastraat vormt een doorgaande éénrichtingsverbinding tussen de Brejaartstraat en de Grote Kerkstraat (centrum). Omdat het terrein volledig door Prisma wordt gebruikt betreft het voornamelijk bestemmingsverkeer. Voor de woongebouwen betreft het hoofdzakelijk personeel en (incidenteel) bezoekers. In het westen ligt het huidige activiteitencentrum waar dagbesteding en behandeling wordt geboden. Deze functie heeft meer verkeersaantrekkende bewegingen door het brengen en halen van bezoekers van de dagbesteding..

#### Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie zal het merendeel van het verkeer, zowel personeel als bezoekers aan de woongebouwen, met de bestemming Prisma gericht zijn op een aanrijdroute via de Brejaartstraat en de aldaar gelegen parkeervoorziening op eigen terrein en zij het beperkt in de openbare ruimte langs de straat. Het dagelijkse brengen en halen van cliënten van Prisma met taxibusjes zal blijven. Deze komen aan via de Brejaartstraat en verlaten het gebied, via de Theresiastraat, naar de Grote Kerkstraat.

De nieuw te realiseren woningen genereren op basis van de CROW kengetallen dagelijks tussen de 466 tot 530 ritten op een werkdag. In de spits betekend dit gemiddeld 1 auto per minuut van of naar het plangebied (excl. wat vanwege de zorg daar al rijdt). Het aandeel vanuit de huidige zorgfunctie in het plangebied dient daarop te worden gecorrigeerd. Een (groot) deel van deze verkeersbewegingen worden, met het oog op de nieuwe positie van Prisma, gecompenseerd omdat personeel en bezoekers van Prisma via de Brejaartstraat zal aankomen en vertrekken. De toename zal aldus ca. 250 tot 350 verkeersbewegingen omvatten, hetgeen - gezien de inrichting van de Grote Kerkstraat en de functie van deze weg binnen het de kern Raamsdonkveer - niet tot problemen zal leiden.

Bepaling verkeersgeneratiewoningen Theresiakwartier					
Project	P20-1029				
Opdrachtgever	Rezidenz				
Datum	12 07 2021				
Gemaakt door	J. Hoekstra				
<b>Bepaling kenmerken locatie</b>					
<b>Stedelijkheidsgraad</b>					
Woningdichtheid		362 woningen per km2			
Niet stedelijk					
<b>Locatie</b>					
Schil centrum					
<b>Bepaling verkeersgeneratie, obv CROW-kengetallen</b>					
woningen	ritgeneratie per woning			ritgeneratie	
	min	max	aantal woningen	min	max
Eengezinswoningen	6,9	7,7	16	110	123
Appartementen, duur	6,9	7,7	2	14	15
Appartementen, midden	5,5	6,3	25	138	158
Studio's, midden	5,5	6,3	27	149	170
Studio's, goedkoop	5,0	5,8	2	10	12
<b>Subtotaal woningen</b>			<b>72</b>	<b>420,2</b>	<b>477,8</b>
<b>Totaal aantal bewegingen, weekdag</b>				<b>420</b>	<b>478</b>
<b>Totaal aantal bewegingen, werkdag</b>				<b>466</b>	<b>530</b>
<b>Bewegingen spitsuur (10% werkdag)</b>				<b>47</b>	<b>53</b>

afbeelding : tabel bepaling verkeersgeneratie

#### Parkeren

Om te toetsen of bij nieuwe ontwikkelingen voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd, hanteert de gemeente Geertruidenberg de parkeernormen zoals deze in het parkeerbeleidsplan *'Parkeren doen we zo!'* uit 2018 zijn opgenomen. De parkeernormen zijn afgeleid uit de landelijke richtlijn van het CROW: 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', publicatie 317 uit oktober 2012.

Parkeren binnen het plangebied zal gedeeltelijk op eigen terrein worden opgelost. Voor 27 appartementen geldt dat parkeren deels op eigen terrein plaatsvindt. De overige parkeerbehoefte wordt in de openbare ruimte ondergebracht.

Binnen het plangebied worden studio's gerealiseerd. Binnen het huidige parkeerbeleidsplan is voor studio's geen norm gedefinieerd. Gezien de functie voor 1-2 persoon huishoudens, waarbij de nadruk op 1-persoons huishoudens ligt, is een parkeernorm van 1,3 aangehouden, waarbij 0,3 voor bezoekersparkeren. Deze norm betreft het gemiddelde van de norm voor een studentenkamer (0,8) zoals in de CROW omschreven en de norm die de gemeente hanteert voor een midden/goedkoop huur etagewoning in de Rest bebouwde kom waar het plangebied toe behoort.

Uitgaande van bovenstaande norm voor studio's en de normen uit het parkeerbeleidsplan *'parkeren doen we zo!'* en Rest bebouwde kom, is met een planinvulling met 16 rijwoningen, 29 studio's en 27 appartementen de totale normatieve parkeerbehoefte 134 parkeerplaatsen.

egw	16	2,3	36,8	
app-koop	27	2,2	59,4	18x stalling
studio	29	1,3	37,7	
		-----		
	72		134	

Prisma realiseert op eigen terrein 33 parkeerplaatsen en in openbaar gebied 1 parkeerplaats ten behoeve van personeel en bezoek. Dit aantal is gebaseerd op het maximaal aantal benodigd op piekmomenten, waarbij geen rekening is gehouden met de overige openbare plaatsen aan de Brejaartstraat. Een groot deel van de parkeerplaatsen zal in de avonduren, wanneer de parkeerbehoefte bij de woningen het hoogste is, niet worden gebruikt. Bij het dagbehandelingsgebouw van Prisma worden 12 parkeerplaatsen voor dubbelgebruik gerealiseerd. Ter borging van het gebruik en de toegankelijkheid hiervan zijn schriftelijke afspraken gemaakt met Prisma. Derhalve worden deze 12 parkeerplaatsen tevens aangemerkt als beschikbare ruimte voor (bezoekers)parkeren voor het wonen deel.

Uitgaande van een normatieve behoefte van 134 plaatsen, 12 plaatsen op Prisma terrein en 18 plaatsen onder het appartementengebouw, dienen 104 plaatsen in het openbaar gebied te worden gerealiseerd. In de stedenbouwkundige opzet zijn 100 plaatsen in het openbaar gebied van het plangebied voorzien. Gezien het feit dat de gemeente Geertruidenberg de hoogste landelijke parkeernorm hanteert, er geen gelijktijdigheidsregels worden gehanteerd voor bewoners en bezoekers van de woningen en binnen 100 meter van de woningen diverse openbare parkeerplaatsen zijn gelegen, is het aannemelijk dat het tekort aan 4 parkeerplaatsen niet zal leiden tot problemen.

Ter waarborging is in de regels van dit bestemmingsplan een specifieke regeling voor parkeren opgenomen. Bij aanvraag omgevingsvergunning bouw moet een parkeerbalans worden overlegd. Indien blijkt dat niet kan worden voldaan aan de gestelde normen, bestaat de mogelijkheid om af te wijken, indien voldaan wordt aan gestelde voorwaarden.

## **Conclusie**

De ontsluiting van het plangebied is voor zowel het gemotoriseerd verkeer als langzaam verkeer goed. De verkeersgeneratie als gevolg van de ontwikkeling is relatief klein, en zal niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling. Tenslotte is in de regels een regeling ten aanzien van parkeren opgenomen. Op deze wijze is de realisatie van voldoende parkeergelegenheid gewaarborgd. Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

## Hoofdstuk 3    **Beleid**

### 3.1    **Inleiding**

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ruimtelijke beleidskaders op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Verantwoord wordt dat de voorgenomen ontwikkeling past in het (toekomstig) ruimtelijk beleid. Er wordt geen complete samenvatting gegeven van alle beleidsaspecten. Uitsluitend de relevante beleidskaders voor het plangebied zijn in dit hoofdstuk weergegeven en verantwoord.

### 3.2    **Rijksbeleid**

#### 3.2.1. **Nationale Omgevingsvisie 2020 (Novi)**

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 'Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving' in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw, zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI bevat een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd.

De NOVI benoemt de volgende nationale belangen:

1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit.
3. Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties.
4. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.
6. Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
7. In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit.
8. Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving.
9. Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
10. Beperken van klimaatverandering.
11. Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO<sub>2</sub>-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur.
12. Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen.
13. Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie.
14. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit).
15. Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
16. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat.
17. Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit.
18. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie.
19. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.
20. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.
21. Ontwikkelen van een duurzame visserij.

De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten :

1. ruimte maken voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel bevorderen;
3. zorgen voor sterke en gezonde steden en regio's;
4. stimuleren van een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

### Omgevingsinclusieve benadering

Centraal in de te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Hierbij wordt aangesloten bij de integrale opvatting uit de Omgevingswet van het begrip fysieke leefomgeving en wordt de noodzakelijke integraliteit van afwegingen benadrukt. Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen.

Het doel van de toekomstige Omgevingswet (deze wet treedt naar verluid in werking per 1 juli 2022) is namelijk het bereiken van een balans tussen: '(a) bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'.

Deze dubbele doelstelling uit de Omgevingswet is vertaald in de omgevingsinclusieve benadering van de leefomgeving. Hiermee moet dus rekening worden gehouden bij het maken van beleidskeuzes. Een omgevingsinclusieve benadering van de leefomgeving houdt in dat ontwikkeling van de leefomgeving samen gaat met versterking van te beschermen waarden als gezondheid, landschap, waterveiligheid, natuur, cultureel erfgoed, leefomgevingskwaliteit en milieukwaliteit. Veiligheid, gezondheid en duurzaamheid zijn basale randvoorwaarden voor alle maatschappelijke activiteiten zoals bedrijfsmatige activiteiten, de energietransitie en de woningbouw.

### Afwegingsprincipes

Beschermen en ontwikkelen sluiten elkaar niet per definitie uit en kunnen elkaar zelfs versterken. Echter, gaan beschermen en ontwikkelen niet altijd en overal zonder meer samen en zijn soms onverenigbaar. Een optimale balans tussen deze twee vergt steeds een zorgvuldige afweging en prioritering van ongelijksoortige belangen.

Om dit afwegingsproces en de omgevingsinclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

1. combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken & identiteit van een gebied staan centraal;
3. afwentelen wordt voorkomen.

### Plangebied

Een opgave in de NOVI is om aansluitend op de woonbehoefte (met name in en bij de stedelijke regio's) woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om in het plangebied diverse woningen te realiseren.

De NOVI krijgt doorwerking op lagere beleidsniveaus. De relevante beleidsstukken op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau zijn in de navolgende paragrafen getoetst. Tot slot zijn op rijksniveau geen belangen benoemd die rechtstreeks van invloed zijn op het plangebied

### **3.2.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (2012)**

Het kabinet heeft vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Plangebied

Het Barro vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

### **3.2.3. Ladder voor duurzame verstedelijking**

Het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: de ladder) is een motiveringsvereiste voor ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Het doel van de ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De ladder is opgenomen in artikel 3.1.6. lid 2 Bro en luidt:

*'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan voorzien'.*

Dit plan voorziet in het realiseren van 72 woningen. Voor een woningbouwlocatie volgt uit de jurisprudentie en uit artikel 1.1.1. Bro, dat vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Gelet op het aantal woningen, en het feit dat een behoorlijke hoeveelheid nieuwe bebouwing (nieuw ruimtebeslag) mogelijk wordt gemaakt, is in beginsel sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Uit de Regionale Agenda Wonen blijkt dat er in de gemeente Geertruidenberg behoefte is aan 600 nieuwe woningen in de periode tot 2024. Het overzicht van het woningbouwprogramma (stand: voorjaar 2016) laat zien dat de harde plancapaciteit slechts 200 woningen bedraagt. De harde plancapaciteit blijft dan ook achter bij de actuele behoefte aan nieuwe woningen, waardoor er nog ruimte is voor circa 400 woningen. De locaties die hiervoor in beeld zijn, zijn opgenomen in de 'Woonvisie 2017'.

Het woningbouwprogramma voor Geertruidenberg - dat eveneens is opgenomen in de woonvisie - voorziet in 530 nieuwbouwwoningen in de periode 2017-2021, waarvan 160 woningen binnen de kern Geertruidenberg. Dit komt overeen met de provinciale groeiprognose voor dezelfde periode. De realisatie van 72 woningen in het voorliggende plangebied is passend binnen de bovengenoemde woningbouwprogrammering. Daarmee is de kwantitatieve behoefte voldoende aangetoond.



Naast de kwantitatieve behoefte, dient ook de kwalitatieve behoefte aangetoond te worden. Het voorliggende bestemmingsplan vormt de basis voor een gevarieerd woonaanbod, zodat optimaal ingespeeld kan worden op de kwalitatieve woningbehoefte; zowel nu als in de toekomst. De programmering van de nieuwbouwwoningen in het plangebied voorziet in de behoefte voor jongeren, (jonge) gezinnen (starters) en senioren, zoals door de gemeente is aangetoond middels het marktonderzoek dat is aangehaald in de Woonvisie. Deze woonproducten voor de betreffende marktsegmenten vallen in een betaalbare prijsklasse.

Het plangebied is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied van de gemeente Geertruidenberg. Op basis van vaste jurisprudentie hoeft de gemeente - indien een behoefte bestaat waarin kan worden voorzien binnen bestaand stedelijk gebied – niet te beoordelen of ook elders binnen bestaand stedelijk gebied in de gemeente of de regio in deze behoefte zou kunnen worden voorzien.

### **3.3 Provinciaal beleid**

#### **Omgevingsvisie**

De Brabantse Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Op 14 december 2018 is de omgevingsvisie vastgesteld. Daarna volgt een doorvertaling in een Omgevingsverordening en programma's. Tot die zijn vastgesteld blijven bestaande beleidsplannen voor natuur, ruimtelijke ordening, verkeer en vervoer en milieu en water van kracht. Daarmee wil Brabant op tijd klaar zijn voor de Omgevingswet wanneer deze in 2021 wordt ingevoerd.

In de Omgevingswet staan waarden als veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdoopgaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor ieder van deze opgaven geeft de omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn? Maar ook een concreet tussendoel: waar moeten we in 2030 op zijn minst staan om dat lange termijn doel te halen? De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

#### **Structuurvisie**

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014 in werking getreden (hierna: Structuurvisie). Deze Structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. De Structuurvisie bestaat uit twee delen (A en B) en een uitwerking.

Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Op de structurenkaart die bij de structuurvisie hoort is het stedelijk gebied van Geertruidenberg als stedelijk concentratiegebied aangeduid.

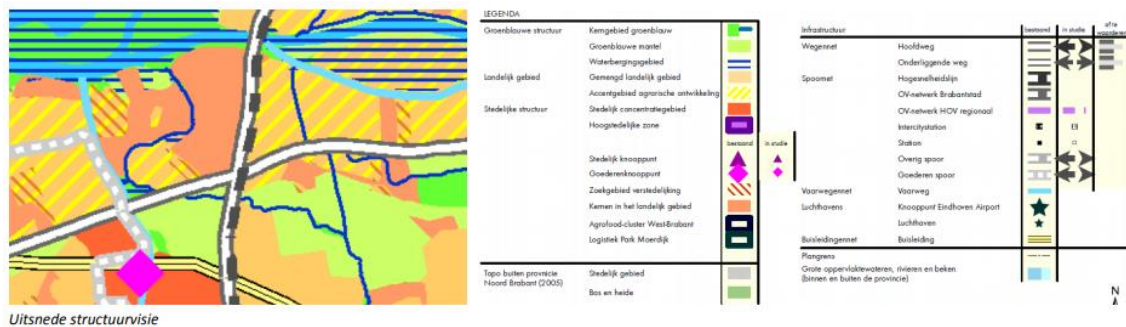
De stedelijke structuur wordt in deel B beschreven :

### 3. de stedelijke structuur

De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant. De provincie kiest hier voor twee perspectieven. Ten eerste stedelijke concentratiegebieden waar de groei van de verstedelijking wordt opgevangen. De provincie wil de verstedelijking op goed ontsloten plekken concentreren en de groene ruimte tussen steden openhouden. Ten tweede dienen kernen in het landelijk gebied zoveel mogelijk te worden ontzien van verdere verstedelijking. Alleen de eigen verstedelijkingsbehoefte wordt daar opgevangen.

Provinciale belangen zijn:

- De verbreding van de A27 is aangeduid als studie;
- Er is een aantal zoekgebieden voor verstedelijking aangegeven: aan de westzijde van Geertruidenberg, de zuidwestzijde van Raamsdonksveer en op diverse kleinere locaties rond Raamsdonk, waaronder de locatie Wim Boonsstraat;
- De Donge, de Biesbosch en de Overdiepsche polder en uiterwaard zijn aangeduid als waterbergingsgebied.
- Het westelijk lint van Raamsdonk ligt in cultuurhistorisch waardevol landschap. Het stedelijk gebied en de zoekgebieden zijn vastgelegd in de verordening ruimte.



afbeelding : uitsnede uit kaart visiekaart Structuurvisie 2010

Het stedelijk concentratiegebied met de bijhorende zoekgebieden voor verstedelijking vangt de groei van de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte op. Naar huidige inzichten - met het perspectief tot 2025 en een doorkijk naar 2040 - is in het stedelijk concentratiegebied (inclusief de zoekgebieden voor verstedelijking) voldoende ruimte om in de verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken en voorzieningen) te voorzien. Hier is ruimte voor een grote verscheidenheid aan woon- en werkmilieus, of een menging daarvan, in uiteenlopende dichtheden.

Onderhavig plan maakt de realisatie van diverse woningen mogelijk. Deze planontwikkeling past in de doelstellingen van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Door deze ontwikkeling wordt een kwaliteitsimpuls gegeven aan het binnenstedelijke woon-, werk-, en leefmilieu.

### Interim omgevingsverordening

De Interim omgevingsverordening is vastgesteld door Provinciale Staten op 25 oktober 2019 en vervangt de provinciale milieuverordening, verordening natuurbescherming, verordening ontgrondingen, verordening ruimte, verordening water en verordening wegen.

Deze Interim omgevingsverordening voegt de bestaande regels over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk samen in één verordening en is beleidsneutraal. Alleen aanpassingen die nodig zijn vanwege de samenvoeging of vanwege al vastgesteld

beleid, zoals de omgevingsvisie, worden meegenomen.

In de Interim omgevingsverordening staan regels voor:

- Burgers en bedrijven: dit zijn zogenaamde rechtstreeks werkende regels voor activiteiten. Deze regels bevatten voorwaarden om zo'n activiteit te verrichten en geven ook aan of je bijvoorbeeld eerst een melding moet doen voordat je mag beginnen.
- Bestuursorganen van de overheid: dit zijn zogenaamde instructieregels. Met deze regels kan de provincie een opdracht geven aan gemeenten over onderwerpen die zij in het bestemmingsplan moeten opnemen of aan het waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren. Dit zijn de regels die tot voor kort waren opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant.

### *De toedeling van functies*

Het plangebied is aangeduid als 'Stedelijk gebied'. Het provinciale beleid is er al decennia lang op gericht om stedelijke ontwikkeling in stedelijke concentratiegebieden te bundelen. Het doel daarvan is om voldoende draagvlak voor de steden als economische en culturele motor te creëren en om het dichtslippen van het landelijk gebied tegen te gaan. Op provinciale schaal betekent dit dat het merendeel van de woningbouw, de bedrijventerreinen, voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in of aansluitend op de stedelijke concentratiegebieden. Binnen het bestaand stedelijke gebied is de gemeente in het algemeen vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling.

Op basis van artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling dient een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen binnen het Stedelijk gebied te liggen. Het bestemmingsplan dient daarbij te zijn voorzien van een onderbouwing dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken alsmede dat het een duurzame stedelijke ontwikkeling is. Zoals in deze toelichting op diverse onderdelen beschreven past dit bestemmingsplan binnen deze regels van de Interim omgevingsverordening.

Het bestemmingsplan maakt de bouw van 72 woningen mogelijk. In de regionale woningbouwafspraken wordt de provinciale woningbehoefteprognose als uitgangspunt voor de vraagontwikkeling gehanteerd.

Provincie Noord-Brabant																					
Indicatie omvang woningvoorraad, 2020-2040																					
Bron: De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2020 (sept. 2020)																					
Totaal per gemeente, 2020-2040																					
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Geertruidenberg	9.640	9.700	9.770	9.850	9.930	10.005	10.080	10.145	10.210	10.270	10.330	10.350	10.370	10.385	10.400	10.415	10.395	10.360	10.335	10.310	10.290

*Uitsnede tabel 'indicatie omvang woningvoorraad 2020-2040*

Op basis van de provinciale woningbehoefteprognose zal de woningvraag van 2020 van 9640 in 2040 toenemen tot 10290, aldus met circa 650 woningen. Aldus wordt met dit plan met ruimschoots in een (kwantitatieve) woningbehoefte voorzien. Wat de kwalitatieve woningbehoefte betreft is er sprake van een divers woningaanbod waarin dit plan voorziet, e.e.a. zoals hiervoor in het kader van de "laddertoets" beschreven. Het aspect duurzaamheid wordt hierna beschreven in deze toelichting.

### *De basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies*

Uit artikel 3.5 komt naar voren dat aan een drietal aspecten getoetst moet worden om een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving te waarborgen. Dit betreft de aspecten zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6), de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7) en meerwaardecreatie (artikel 3.8).

#### *Zorgvuldig ruimtegebruik*

Onderhavig planvoornemen betreft een wijziging van de maatschappelijke bestemming naar een woonbestemming binnen het stedelijke concentratiegebied. Binnen het planvoornemen wordt een zorgvuldig ruimtegebruik verkregen door - met toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking zoals in paragraaf 3.2.3. beschreven - te komen tot een gedifferentieerd woonprogramma waarbij de bebouwde oppervlakte gelijk blijft en in het plan rekening is gehouden met versterking van de groenstructuur in de wijk.

#### *Toepassing van de lagenbenadering*

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd. De lagenbenadering omvat de effecten op:

- a. de ondergrond; zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- b. de netwerklaag; zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
- c. de bovenste laag; zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Onderhavig planvoornemen zorgt niet voor een wijziging in de eerste twee lagen. Desalniettemin treedt er wel een verandering op in de derde laag. Doordat er een ontwikkeling plaatsvindt, waarbij woningen worden gerealiseerd, zorgt dit gedeeltelijk voor de verandering van de functie. Deze functie draagt bij aan het woonklimaat van Raamsdonksveer.

#### *Meerwaardecreatie*

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Onderhavig planvoornemen zorgt voor sociaaleconomische meerwaardecreatie. Allereerst wordt gekomen tot "inbreiding" met nieuwe woningen in een woonomgeving. Daarnaast leidt de ingebruikname van de woningen tot uitgaven binnen de directe omgeving, wat de economische positie van Raamsdonksveer ten goede komt. De versterking van de groenstructuur draagt bij aan een aantrekkelijke looproute tussen het centrum en het Koningspark en tevens aan klimaatadaptie voor de gebouwde omgeving ter voorkoming van hittestress.

### **3.4 Gemeentelijk beleid**

#### **Omgevingsvisie Geertruidenberg**

In de op 3 juni 2021 door de gemeenteraad vastgestelde omgevingsvisie is beschreven waar de gemeente Geertruidenberg voor staat en waar we naar toe willen in de toekomst. De combinatie van 'thema's', 'waarden' en 'ambities' bepaalt de mogelijkheden voor nieuwe initiatieven in de verschillende gebieden binnen de gemeente.

In de Omgevingsvisie worden keuzes gemaakt en prioriteiten gesteld voor de opgave waar de gemeente voor staat. De ambities zijn gericht op:

- Een toekomstbestendige en groene gemeente.
- Een ondernemende gemeente.
- Een gezonde en veilige gemeente.
- Een levendige gemeente.

Deze ambities zijn het resultaat van het uitgebreide participatietraject, het interne proces en de keuzes gemaakt door de gemeenteraad van Geertruidenberg. Met deze set ambities bouwen we, op het fundament van de Structuurvisie 2030 (uit 2013) en het koersdocument G2025 (uit 2018), verder aan de fysieke leefomgeving van Geertruidenberg.

Van toepassing op onderhavige ontwikkeling is met name het thema Wonen. De gemeente gaat hiervoor een programma opstellen. Het programma zal in beeld brengen hoe de lokale vraag en aanbod beter op elkaar aangesloten kunnen worden. Onderdeel van het programma is het woningbouwproject dat in onderhavig bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt. Het voorliggend initiatief pas daarmee volledig binnen de ambities van de ontwerp Omgevingsvisie Geertruidenberg.

#### **Conclusie**

Het onderhavig bestemmingsplan past binnen de ambities van het omgevingsbeleid van de gemeente Geertuidenberg voor de kern Raamdsdonksveer.

#### **Woonvisie Geertruidenberg 2017**

Voor het gemeentelijk woningbouwbeleid is de Woonvisie Geertruidenberg 2017 het belangrijkste beleidsdocument, met hierin een doorkijk naar de ontwikkelingen en de visie daarop voor de komende jaren. Het algemene doel van de woonvisie is het realiseren van een goed woonklimaat dat bijdraagt aan het vestigingsklimaat, de vitale gemeenschappen en het behouden en verstrekten van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat.

Evenals in de structuurvisie benoemd is de gemeente hierin de regisseur en heeft een faciliterende en informerende rol. Er wordt ingespeeld op de verdere bewustwording van de inwoners met betrekking tot hun eigen verantwoordelijkheid aangaande hun woontoeekomst. Het stimuleren van initiatieven uit de gemeenschappen, aanspreken op en actief inzetten van kennis en talenten door de inwoners is uitgangspunt.

In de Woonvisie wordt de actuele informatie over de woningmarkt vertaald naar speerpunten voor het gemeentelijk beleid. De volgende speerpunten zijn geformuleerd:

- Beschikbaarheid: zorgen voor voldoende woningen voor verschillende doelgroepen,
- Betaalbaarheid: De relatie tussen inkomen en woonlasten moet in balans zijn,
- Duurzaamheid: De woningen verduurzamen is de één van de grootste uitdagingen,

- Woonkwaliteit: De woonwensen en kwaliteit van wonen verbeteren met betrekking tot het aanpassen van de bestaand woningvoorraad en realisatie van nieuwbouw,
- Transformatie: Transformatie van binnenstedelijk en buitengebied,
- Leefbaarheid: Naast de woning is ook de locatie en de omgeving belangrijk voor een aangenaam leefklimaat,
- Langer thuis wonen: Toekomstbestendig maken van woningen van senioren.

### *Nieuwbouw*

De gemeente Geertruidenberg heeft als doelstelling om in de periode 2017-2021 in totaal 530 woningen te realiseren in alle drie de kernen, te weten Geertruidenberg, Raamsdonksveer en Raamsdonk. Voor de kern Raamsdonksveer zijn dit 290 woningen verdeeld onder goedkope huur, dure huur, bereikbare koop, middeldure koop, dure koop, CPO koop en herbestemming/transformaties.

Hierbij neemt het duurzaamheidsaspect een steeds voornamere rol in. Vanaf 2020 moet alle nieuwbouw energieneutraal zijn. De volgende woonkwaliteiten worden reguliere toetsingscriteria voor nieuwbouw:

- Levensloopbestendig (met aandacht voor slimme domotica)
- Politiekeurmerk veilig wonen
- Flexibel
- Duurzaamheid: minimaal energieneutraal

Met het planvoornemen worden verschillende type woningen mogelijk gemaakt, waaronder 29 studio's voor kleine huishoudens, 16 eengezinswoningen en 27 appartementen. Het aantal woningen van 72 dat met voorliggend bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, past in het totaal van 290 geplande woningen voor de kern Raamsdonksveer.

### **Welstandsnota 2012**

Het welstandsbeleid van de gemeente Geertruidenberg is vastgelegd in de welstandsnota 2012. De welstandsnota bestaat uit twee delen: een algemeen deel en een deel met beoordelingscriteria. In het algemeen deel is beschreven hoe het welstandstoezicht in de gemeente Geertruidenberg momenteel is georganiseerd en wordt uitgevoerd. Daarnaast is er in dit deel aandacht voor de achtergronden van het welstandsbeleid en de relatie met andere beleidsterreinen. Het tweede deel van de welstandsnota beschrijft de beoordelingscriteria die door de welstandscommissie/monumentencommissie worden gebruikt bij de beoordeling.

Voor de gebiedsontwikkeling en de ontwikkeling van het zorgcluster van Prisma aan de Brejaartstraat is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, dat als **bijlage 1** bij deze toelichting is opgenomen.

Enkele belangrijke stedenbouwkundige kaders voor het plangebied uit het Beeldkwaliteitplan zijn hieronder aangegeven.

- Woonfuncties aan laten sluiten op Koningstraat en Grote Kerkstraat
- Hogere en grotere bouwvolumes situeren rondom ensemble kerk
- Bouwhoogtes aan Koningstraat/Grote Kerkstraat afstemmen op bestaande situatie
- Hoogteverschillen in maaiveld beleefbaar en zichtbaar maken in de openbare ruimte
- Creëren van een groene doorwaadbare route met verblijfskwaliteit

- Creëer een aantrekkelijke autovrije route voor langzaam verkeer naar de Grote Kerkstraat
- Voorkom een doorgaande route voor autoverkeer

De nieuwbouwplannen worden gefaseerd gepresenteerd aan de CRK.

## **Duurzaamheidsvisie en -programma**

In mei 2018 heeft de gemeenteraad het duurzaamheidsprogramma vastgesteld. Daarin zijn doelen gesteld om te komen tot een duurzame gemeente. Om tot de doelen te komen zijn vele maatregelen en acties nodig. Bij nieuwbouw is het relatief makkelijk/snel maatregelen in te voeren, zoals :

- aardgasvrije nieuwbouw
- zongericht verkavelen;
- zonnepanelen;
- grasdaken;
- materiaalgebruik (in 2030 50% minder primaire grondstoffen, 2050 economie circulair);
- elektrische laadpaal (auto en fiets).

### *Planbeschrijving en duurzaamheid*

De gemeente Geertruidenberg heeft in de woonvisie ambities vastgelegd ten aanzien van de duurzaamheid in de gebouwde omgeving. De ontwikkeling van het Theresiakwartier zal dan ook aan de eis van minimaal energieneutraal voldoen. Dat betekent dat de gebouwen minder energie gebruiken dan de wettelijke BENG-norm voorschrijft. Bij het materiaalgebruik wordt bewust rekening gehouden met materialen die minder milieubelastend zijn. In het ontwerp en tijdens de realisatie is er aandacht voor detailleringen zodat een goede balans ontstaat in energiegebruik en comfort.

Klimaatadaptatie is een belangrijk onderwerp bij ruimtelijke ontwikkelingen. bij het ontwerp van de gebouwen en de openbare ruimte wordt rekening worden gehouden met de onderwerpen hittestress en wateroverlast.

Bij de inrichting van het gebied wordt rekening gehouden met klimaatadaptatie door het gebied groener in te richten dan het huidige instellingsterrein van Prisma aan de Theresiastraat.

De ruimtelijke beeldkwaliteit staat centraal om de leefbaarheid en het groen te verbeteren door het plangebied een groene schakel te laten zijn tussen Koningspark en het park achter het gemeentehuis. Daarnaast is het de nadrukkelijke wens om 50% van het plangebied een groene / onverharde invulling te geven waarbij wordt gestreefd het benodigd verhardingsoppervlak zoveel als mogelijk klimaat adaptief in te vullen. Gevels en daken kunnen daar ook bij worden gebuikt.

Groendaken dragen dan ook bij aan deze ambitie en zullen ter plaatse van platte daken worden toegepast. Behalve de groene uitstraling draagt een groen dak ook bij aan het beperken van hittestress en door de opname en berging van regenwater wordt regenwater niet of vertraagd afgevoerd. Daarnaast worden, waar mogelijk, parkeerplaatsen semi-verhard / dan wel semi-groen aangelegd om waterinfiltratie mogelijk te maken.

Bij de inrichting van het openbaar groen wordt rekening gehouden met biodiversiteit door toepassing van een brede diversiteit aan bloeiende planten en nieuwe aanplant van

bomen. Deze zorgen voor beperking van hittestress en plekken die ontmoeting tussen bewoners en bezoekers bevorderen.

### **3.5. Conclusie**

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van diverse woningen in binnenstedelijk gebied en past binnen de uitgangspunten van NOVI en conflicteert niet met nationale belangen. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan artikel 3.1.6. lid 2 Bro.

Het bestemmingsplan is eveneens in overeenstemming met c.q. niet in strijd met het beleid van Provincie en de gemeente.



## Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten

### 4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de verschillende sectorale aspecten in relatie tot de woningbouwontwikkeling die van toepassing zijn op het plangebied. Op relevante onderdelen is onderzoek gedaan, waarvan de rapportage als bijlage bij deze toelichting is opgenomen. Indien aanvullend onderzoek nodig is, staat dat daarbij vermeld.

### 4.2 Mer beoordeling

#### *Wettelijke regeling*

Met een milieueffectrapportage (m.e.r.) worden de milieugevolgen van een plan in beeld gebracht. De m.e.r. is gebaseerd op Europese regelgeving. In Nederland is de m.e.r. geregeld in de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r.. De Wm gaat vooral in op de procedure en de inhoudsvereisten. In het Besluit m.e.r. is geregeld in welke gevallen een m.e.r. moet worden opgesteld.

Bij het Besluit m.e.r. is een bijlage opgenomen waarin de criteria voor een m.e.r.-plicht (onderdeel C) en een m.e.r.-beoordelingsplicht (onderdeel D) staan. Een beoordelingsplicht houdt in dat moet worden nagegaan of er sprake is van (mogelijke) belangrijke milieugevolgen. Als deze niet kunnen worden uitgesloten, dan geldt een m.e.r.-plicht.

De onderdelen C en D zijn onderverdeeld in 4 kolommen:

Kolom 1: de activiteit zelf

Kolom 2: drempelwaarden activiteit

Kolom 3: de kaderstellende plannen (zoals een bestemmingsplan)

Kolom 4: de besluiten

In dit kader is 11.2 van onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. van belang. Het gaat daarbij (voorzover het betreft woningbouw) om de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject waarin de activiteit betrekking heeft op een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat. De drempelwaarden van activiteiten die zijn opgenomen in onderdeel D zijn indicatief. Indien een activiteit wordt genoemd in onderdeel D, maar beneden de drempelwaarde van kolom 2 valt, moet een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsvinden als sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject.

Uit de jurisprudentie volgt dat of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van Besluit m.e.r. afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard, omvang en locatie van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Hieronder wordt ingegaan op deze aspecten.

### *Beoordeling plan*

Het planvoornemen betreft de realisatie van 72 wooneenheden is ruimtelijk goed inpasbaar. De voorziene woningen komen overeen met de directe omgeving van het plangebied. De ontwikkeling leidt niet tot toename van bebouwd oppervlak ten opzichte van voorheen bestaande maatschappelijke gebruik en - bebouwing.

Het plan is gelegen nabij het centrum van Raamsdonksveer. Met het karakter van de dorpse schaal en maat in de omgeving wordt rekening gehouden door relatieve laagbouw aan de Koningstraat en in hoogte oplopend aansluitend bij massa's in de Grote Kerkstraat (gebruikmakend van hoogteverschil). Gestapelde bouw is reeds in het centrum en nabij het plangebied aanwezig

Bestaande gasgestookte gebouwen met lage isolatiegraad worden vervangen door gasloze, goed geïsoleerde woningen, die bijdragen aan het behalen van de klimaatdoelen.

Het planvoornemen zal wat betreft verkeer aansluiten op de aanwezige infrastructuur. De infrastructuur heeft voldoende capaciteit en hoeft hierdoor niet worden opgeschaald. De parkeerbehoefte die deze ontwikkeling met zich mee brengt wordt op eigen terrein, dan wel de toekomstige openbare ruimte, opgelost.

De uitgevoerde milieuonderzoeken onderdeel van dit bestemmingsplan tonen aan, dat het realiseren van deze woningen op de locatie voldoet aan de wettelijke eisen vanuit milieuoogpunt. De verrichte onderzoeken onderstrepen de conclusie dat geen sprake is van aanzienlijke milieueffecten.

### **Conclusie**

Op basis van het vorenstaande kan worden gediscussieerd of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling desalniettemin opgesteld (om deze discussie te voorkomen) en hier opgenomen als **bijlage 2**.

## **4.3 Bodem**

### *Wettelijke regeling*

Op basis van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht om in de toelichting een paragraaf over de bodemkwaliteit op te nemen. In deze paragraaf dient gemotiveerd te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen.

In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). De Wet bodembescherming heeft betrekking op landbodems; waterbodems vallen onder de Waterwet. Op grond van de Woningwet en de Bouwverordening dient voor elke individuele bouwlocatie aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor de beoogde bebouwing, alvorens een omgevingsvergunning verleend kan worden.

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is de vraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar

kunnen worden afgestemd. Het uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Dit is het zogenaamde stand still-beginsel. Het vaststellen van de bodemkwaliteit wordt bij het opstellen/wijzigen van een bestemmingsplan dan ook alleen van belang geacht voor de locaties waar ontwikkelingen gepland zijn (zoals functiewijzigingen, bouwen, graven/ophogen).

### *Onderzoek*

In dat kader is door Tritium Advies BV bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied, waarbij vier deellocaties zijn onderscheiden. De rapportage van dit onderzoek is opgenomen als **bijlage 3** bij deze toelichting.

Bij drie van de vier locaties werd vastgesteld dat geen sprake was van enigerlei relevante verontreiniging. Ter plaatse van de voormalige ondergrondse tank (4.000 liter) is gekomen tot nader bodemonderzoek. Aangetroffen is een sterk verontreinigd bodemvolume van maximaal circa 18 m<sup>3</sup>. De verontreiniging is afkomstig van de voormalige ondergrondse tank en is waarschijnlijk ontstaan voor 1987. Gezien de mate en omvang van de verontreiniging in de grond kan worden afgeleid dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en formeel geen saneringsplicht geldt. Bij de voorgenomen herontwikkeling van de locatie dient wel rekening te worden gehouden met de sterke verontreiniging met minerale olie. Geadviseerd wordt de sterk verontreinigde grond ten tijde van de herontwikkeling separaat te verwijderen en af te voeren naar een erkende verwerker. Geadviseerd wordt om een BUS-melding of een plan van aanpak op te stellen om de aangetoonde verontreiniging te saneren

In de grond is op de gehele locatie zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest aangetoond. Derhalve mag worden geconcludeerd dat de grond niet verontreinigd is met asbest. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht

### **Conclusie**

De conclusie luidt dat het aspect bodem aldus geen belemmeringen oplevert voor de ontwikkelingen binnen het plangebied c.q. de vaststelling hiertoe van het bestemmingsplan.

## **4.4 Geluid**

### *Normstelling en geluidsbronnen*

De normstelling voor geluid is geregeld in de Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en de Wet luchtvaart. Het betreft normen voor industrielawaai, weg- en railverkeerslawaai en luchtvaartlawaai. Er wordt uitgegaan van voorkeursgrenswaarden, waarvan met ontheffing tot een bepaalde maximum hoogte kan worden afgeweken.

De normstelling heeft tot doel nieuwe geluidhindersituaties en daarmee gezondheidsschade te voorkomen. Om dit doel te bereiken worden zones gedefinieerd, waarbinnen plannen met geluidgevoelige bestemmingen moeten worden getoetst aan de

normen. Volgens de Wet geluidhinder gelden er voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarden. Bij de voorkeursgrens-waarde mag worden verondersteld dat het percentage gehinderden beperkt is. Wanneer een maximale ontheffingswaarde wordt overschreden dan is er sprake van een locatie die in beginsel niet geschikt is voor de vestiging van een geluidgevoelige bestemming. Bij plannen met geluidbelastingen in de bandbreedte tussen voorkeursgrenswaarde en maximale ontheffingswaarde moet er een nadere afweging worden gemaakt in hoeverre bron en/of overdrachtmaatregelen kunnen worden getroffen om de geluidbelastingen te beperken.

#### *Railverkeerslawaaï, luchtvaartlawaaï en industrielawaaï*

Het plangebied ligt niet in de zone van een spoorlijn. Evenmin ligt het plangebied binnen de 35 Ke zone van een vliegveld. Het plangebied ligt niet in de zone van een (gezoneerd) industrieterrein. Railverkeer, luchtvaart en/of industrielawaaï vormen dus geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

#### *Wegverkeerslawaaï*

Bij vaststelling van een bestemmingsplan dient voor alle wegen waarvan de zone een overlap met het plangebied kent, een akoestisch onderzoek te worden verricht (art.76 lid 1 Wgh). Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone van de wegen Brejaartstraat, Parklaan, Rembrandtlaan, Sint Jozeflaan, Beatrixlaan, Wilhelminalaan en het gedeelte van de Grote Kerkstraat met een snelheidsregime van 50 km/uur. De 30 km/uur weg Sint Theresiastraat zal in de toekomst geen doorgaand karakter meer hebben, derhalve wordt deze weg als akoestisch niet relevant beschouwd.

In opdracht van ontwikkelaar is gekomen tot akoestisch onderzoek wegverkeer zoals weergegeven in de rapportage van Tritium Advies BV "Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Theresiakwartier te Raamsdonksveer" bij deze toelichting opgenomen als **bijlage 4**.

Als conclusie wordt aangegeven :

*Voor de wegen Brejaartstraat / Parklaan, Beatrixlaan, Sint Jozeflaan, Grote Kerkstraat, Rembrandtlaan en Wilhelminalaan geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt. Derhalve is geen sprake van een procedure hogere waarde.*

*Aangezien in onderhavige situatie geen sprake is van een procedure hogere waarde, wordt voor de woningen een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels niet noodzakelijk geacht. Bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen is een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd.*

## **Conclusie**

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de voorgestane invulling van het plangebied c.q. totstandkoming van het onderhavige bestemmingsplan.

## 4.5 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 (artikel 5.16), van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. Een bestemmingsplan mag ingevolge deze regelgeving vastgesteld worden indien er sprake is van één van de volgende gevallen:

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

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Voorliggend bestemmingsplan betreft een herontwikkeling en voegt 72 nieuwe woningen toe.

### Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat - ook als het aspect transformatie niet wordt meegewogen - het plan 'niet in betekende mate' bijdraagt. De luchtkwaliteitseisen leveren derhalve geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

## 4.6 Externe veiligheid

### 4.6.1. Regelgeving

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

Het veiligheidsbeleid in Nederland is gebaseerd op een tweetal begrippen, het plaatsgebonden Risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Voor het PR geldt een "harde" grenswaarde van 10-6/jaar (PR10-6) die op kaart kan worden aangeduid met een contour. Binnen deze contour mogen geen kwetsbare objecten zoals woningen of scholen liggen. Er is in dit geval geen sprake van beleidsruimte voor het gemeentebestuur. Voor beperkt kwetsbare bestemmingen, zoals

verspreid liggende woningen of kleine kantoren, geldt het PR niet als grenswaarde, maar als richtwaarde. Dit betekent dat op grond van zwaarwegende motieven van de norm mag worden afgeweken.

Het GR kan niet “op de kaart” worden weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N): de fN-curve. Het gemeentebestuur heeft beleidsruimte bij het toepassen van de hoogte van het groepsrisico bij ruimtelijke ontwikkelingen. Echter voor het groepsrisico geldt wel een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag (vrijwel altijd gemeentebestuur) dient binnen het invloedsgebied een afweging te maken tussen het belang van de ruimtelijke ontwikkeling ten opzichte van het risico dat een groep mensen komt te overlijden als gevolg van een ramp of incident met gevaarlijke stoffen. Ook eventueel te nemen maatregelen en restrisico's dienen in de verantwoording opgenomen te worden.

#### 4.6.2. Beoordeling plangebied, risicobronnen

Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen, vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), waarin de Basisnetten voor weg, spoor en water zijn vastgelegd. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Op basis van de Risicokaart ([www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl)) is beoordeeld of er zich in de nabijheid van het plangebied risicobronnen bevinden in de vorm van risicovolle inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (wegen, spoorwegen, vaarwegen of buisleidingen) en of het plangebied gelegen is binnen een zone waarbinnen het risico op een luchtvaartongeval verhoogd is.



afbeelding: risicokaart locatie en omgeving ([www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl))

Uit bovenstaande kaartweergave blijkt :

- er is geen inrichting in of nabij het plangebied die invloed heeft op het plan;
- nabij of binnen het plangebied liggen geen buisleidingen die invloed hebben op het plan;
- nabij het plangebied zijn geen gemeentelijke wegen die invloed hebben op het plan;
- nabij het plangebied zijn geen snelwegen of spoorwegen gelegen die invloed hebben op het plan;

## **Conclusie**

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

## **4.7 Waterparagraaf**

### *Regelgeving*

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Brabantse Delta. Voor het plangebied is het volgende waterhuishoudkundige beleid van toepassing:

- Rijksbeleid: Waterwet, Nationaal Waterplan 2009 - 2015, Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid in de 21<sup>e</sup> eeuw en Nationaal Bestuursakkoord Water;
- Provinciaal beleid: Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021;
- Waterschapsbeleid: Waterbeheersplan 2016 – 2021 en de Keur voor waterkeringen en wateren;

### *Provinciaal beleid*

Op 18 december 2015 is het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021 (PMWP) vastgesteld. Het PMWP staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving. Het PMWP is een kaderstellende nota die op hoofdlijnen weergeeft de beleidsdoelen en de voorgestelde aanpak. Dit gebeurt onder de verantwoordelijkheid van PS. Onder verantwoordelijkheid van GS worden in de Dynamische Uitvoeringsagenda PMWP (DUA) de aanpak en de daaruit volgende uit te voeren acties door de provincie gespecificeerd.

Het PMWP staat niet op zichzelf, doch integreert de milieu- en de wateropgave. Het zet de nieuwe koers uit voor de provinciale inzet met betrekking tot water, bodem, lucht en de overige milieuaspecten. Er is een provinciaal natuurbeleidsplan (Brabant Uitnodigend Groen), een energieplan (Energieagenda) en beleid om de Brabantse agrofoodsector duurzaam te maken (Uitvoeringsagenda Brabantse Agrofood). Het PMWP vult deze plannen aan waar er grote raakvlakken zijn met het milieu- en waterbeleid.

Het PMWP is niet bindend voor andere partijen dan de provincie zelf. Alleen voor een aantal aspecten van het oppervlakte- en grondwater, zoals vastgelegd in de Kaderrichtlijn Water en de overige wateren is het PMWP wel rechtstreeks bindend voor waterschappen. Verder biedt het plan gemeenten en waterschappen een kader voor hun eigen beleid. Waterschappen moeten op grond van de Waterwet 'rekening houden' met dit plan.

### *Beleid Waterschap*

Het Waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente. Het Waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021 'Grenzeloos verbindend'. Speerpunten zijn klimaatadaptatie, innovaties, ruimtelijke ontwikkelingen, toekomstig medegebruik en het tegengaan van verdroging.

De langetermijnstrategie uit het voorgaande beheerplan wordt voortgezet voor de verschillende thema's, zoals waterkwaliteitsverbetering, vermindering van de kans op wateroverlast en verdrogingsbestrijding. Zo vaart het waterschap een toekomstbestendige koers.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur waterschap Brabantse Delta 2015 bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' (vastgesteld 24 februari 2015).

### *Oppervlaktewater*

In het plangebied is momenteel geen oppervlaktewater aanwezig.

### *Waterkeringen*

In het plangebied en de directe omgeving zijn geen waterkeringen aanwezig.

### *Watercompensatie*

### *Watercompensatie*

Door de herontwikkeling van het plangebied en van de naastgelegen de nieuwbouw van Prisma, zal - zoals weergegeven in onderstaande berekening - sprake zijn van een nagenoeg gelijkblijvende omvang van het verhard oppervlak, waarbij rekening is gehouden met groene halfverharde parkeervoorzieningen.

TYPE	OPPERVLAK [M <sup>2</sup> ]
Bebouwing	4.056
Terrein verharding	4.855
Groen	6.218
<b>Totaal</b>	<b>15.129</b>
<i>Totaal verhard</i>	<i>8.911</i>

**afbeelding : tabel oppervlakte huidige situatie**



TYPE	OPPERVLAKKEN	
	Verhard [m <sup>2</sup> ]	Onverhard [m <sup>2</sup> ]
Dakoppervlak	4.399	
Tuin (50% verhard)	510	510
Voetpad	1.658	
Rijbaan	1.959	
Halfverharding parkeren	840	840
Groen		4.413
<i>Subtotaal</i>	<i>9.366</i>	<i>5.763</i>
<b>Totaal</b>	<b>15.129</b>	

**afbeelding : tabel oppervlakte toekomstige situatie**

Binnen het plangebied neemt in de toekomstige situatie het verhard oppervlak met circa 450 m<sup>2</sup> toe. Daarnaast wordt door toepassing van groene daken ter plaatse van de platte daken water geborgd of vertraagd afgevoerd. In geval van een toename van meer dan 500 m<sup>2</sup> aan verhard oppervlak, dient (in principe) op eigen terrein te worden voorzien in retentie. Op basis van de bovenstaande berekening kan met voldoende zekerheid geconcludeerd worden dat de vrijstellingsgrens van 500 m<sup>2</sup> niet overschreden zal worden. Gelet op het voorgaande is compensatie niet benodigd.

### *Riolering*

In de nieuwe situatie wordt een gescheiden stelsel toegepast. In zijn algemeenheid is voor de waterhuishouding in nieuwbouwprojecten de realisatie van een duurzaam gescheiden systeem uitgangspunt. Dit betekent dat schoon hemelwater, wat valt op daken en (niet vervuilde) terreinverhardingen, zoveel als mogelijk, apart dient te worden ingezameld en dat alleen het vervuilde afvalwater via het riool wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

### *Waterkwaliteit*

Het tegengaan van riool-overstorten door de afkoppeling van hemelwater van de DWA komt de waterkwaliteit (in de omgeving) ten goede. Het ontstaan van (nieuwe) vervuillingsbronnen dient zoveel mogelijk te worden voorkomen om vervuiling van grond- en oppervlaktewater te beletten. Het toepassen van niet-uitlogbare bouwmaterialen bij de toekomstige ontwikkeling voorkomt dat het hemelwater wordt vervuild. In verband hiermee dienen geen (sterk) uitlogbare materialen zoals koper, lood, zink of teerhoudende dakbedekking te worden gebruikt op delen die met hemelwater in contact komen, zoals de dakbedekking, goten en pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitlogen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben). Voorliggend plan heeft geen effect op de waterkwaliteit omdat door middel van het toepassen van niet-uitlogbare bouwmaterialen, voorkomen wordt dat het hemelwater wordt vervuild. Voor de nieuwbouw van woningen gaan het waterschap en de gemeente daarnaast uit van een gescheiden rioleringsstelsel.

### **Conclusie**

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan. In het kader van het wettelijk vooroverleg wordt het voorliggende bestemmingsplan aan Waterschap Brabantse Delta voorgelegd.

## 4.7 Flora en Fauna

### *Beleid en wetgeving*

Het natuurbeschermingsbeleid en de wet- en regelgeving op het gebied van flora en fauna kennen twee sporen, namelijk een gebiedsgericht en een soortgericht spoor. Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht. Deze vervangt drie wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet.

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot voormelde actuele natuurwetgeving. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op flora en fauna en/of beschermde natuurgebieden.

### *Soortenbescherming*

In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortenbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied.

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Als gevolg hiervan zijn veel soorten niet meer beschermd. Echter een aantal andere vlinder- en libellesoorten en florasoorten zijn nu wel beschermd. Tevens blijft de algemene zorgplicht gelden. Daarnaast geldt in bepaalde provincies voor een aantal van de Tabel 1-soorten uit de Flora- en faunawet wet geen vrijstelling meer. Dit zijn voor de provincie Noord-Brabant de bunzing, hermelijn en wezel.

Voor de strikt beschermde soorten in de nieuwe Wet Natuurbescherming, namelijk de soorten die zijn beschermd in de Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn, geldt dat deze in de Flora- en faunawet gelijkwaardige bescherming genieten. De conclusies ten aanzien van deze soorten zullen dan ook niet veranderen met het van kracht worden van de nieuwe wet.

Een tweetal algemene voorwaarden vanuit de Wet natuurbescherming is altijd van toepassing :

1. in het broedseizoen van vogels (globaal half maart tot half juli) mogen de vegetatie, bosjes en opstallen niet worden verwijderd. Werkzaamheden tijdens deze periode zouden leiden tot directe verstoring van broedvogels en het broedsucces. Alle vogels zijn beschermd. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zou kunnen verstoren.
2. op basis van de zorgplicht volgens volgens artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving.

Gekomen is tot een Quicksan flora en fauna, zoals neergelegd in de rapportage van Antea Groep d.d 9 juli 2019 (projectnummer 454587.100), die hier als **bijlage 5** is opgenomen. Als conclusie wordt in het onderzoek aangegeven dat nader onderzoek naar (de aanwezigheid van) de huismus en de vleermuis noodzakelijk is.

Dit onderzoek is uitgevoerd en hier als **bijlage 6** opgenomen. Uit dit Nader onderzoek vleermuizen en huismussen Omgeving St. Theresiastraat te Raamsdonksveer projectnummer 0454587.100 concept 21 oktober 2020 van Antea groep bleek :

*Aanwezigheid van beschermde verblijfplaatsen of essentiële onderdelen van het leefgebied van vleermuizen en huismus binnen de begrenzing van het plangebied is uitgesloten. Negatieve effecten zijn derhalve uitgesloten. Vervolgstappen in het kader van de Wet natuurbescherming zijn niet aan de orde. Wel geldt te allen tijde, zoals reeds in de natuurtoets vermeld, de zorgplicht bij uitvoering van de werkzaamheden.*

### *Gebiedbescherming*

De Wnb ziet op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vrl- en Hrl-gebieden). Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld voor één of meerdere soorten en/of habitats. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Natura 2000-gebieden en tevens voor ontwikkelingen daarbuiten die van invloed kunnen zijn (door 'externe werking') op die beschermde natuurgebieden, gelden (strengere) restricties. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht. Middels een 'habitattoets' dient te worden onderzocht of een activiteit (significante) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden veroorzaakt. De uitkomsten van de habitattoets dienen te worden beoordeeld door het bevoegd gezag.

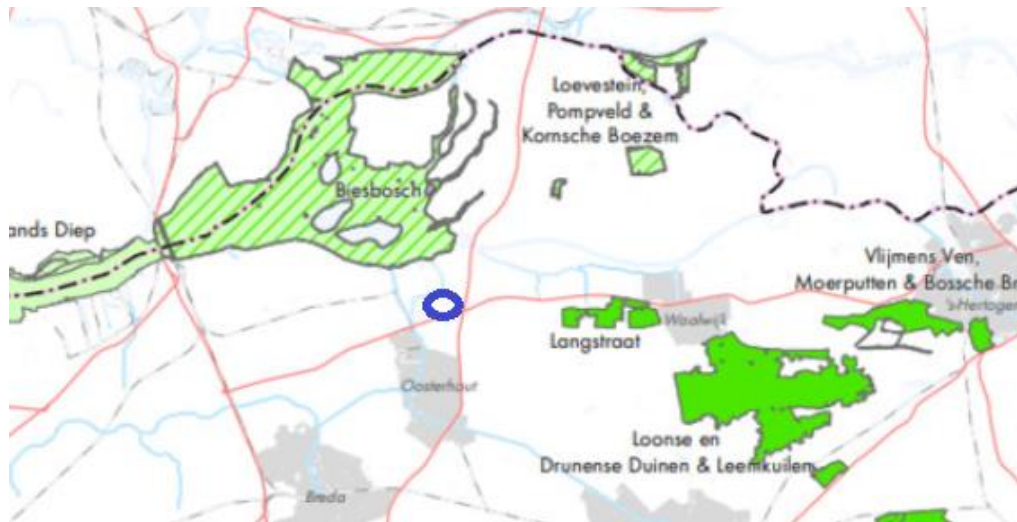
Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur / EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het doel van het NNN is de instandhouding en ontwikkeling van natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Sinds 2014 zijn de provincies het eerste verantwoordelijke bevoegde gezag voor het NNN.

Het voorliggende plangebied heeft geen status in het kader van de Wet natuurbescherming (Natura 2000-gebied, Vogel- of Habitatrichtlijngebieden). Het dichtstbijzijnde gebied dat onder de bescherming van de Wet natuurbescherming valt is Natura 2000-gebied 'Biesbosch', circa 2,8 kilometer ten noorden van het plangebied. Gezien de aard, omvang en locatie van het voornemen en de afstand en effectbereik ten opzichte van het voornoemde Natura 2000-gebied, is aannemelijk dat significant negatieve effecten van 18 storingsfactoren op voorhand zijn uit te sluiten.

Vanwege het effectbereik en de overbelaste situatie, is dit laatste niet het geval voor de stikstofdepositie als gevolg van het voornemen. Aldus is nader onderzoek dienaangaande aan de orde. In de notitie van Tritium Advies BV d.d. 23 december 2020 - gebaseerd op de bijbehorende berekeningen met de AERIUS Calculator (**bijlage 7** bij deze toelichting) is als conclusie opgenomen :

*Uit de rekenresultaten van AERIUS Calculator 2020 blijkt dat er ten gevolge van de beoogde planontwikkeling geen stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden plaatsvindt. Derhalve zijn 'significante (negatieve) effecten' op beschermde natuurgebieden ten aanzien van stikstofdepositie uit te sluiten. Bovendien moet worden opgemerkt dat er worst-case rekening is gehouden met eveneens relatief oud materieel, alle werkzaamheden in één rekenjaar zijn gemodelleerd én er geen rekening is gehouden met intern salderen. Een vergunning in het kader van de Wnb is derhalve niet aan de orde. De berekening toont aan dat het aspect stikstofdepositie geen beperkingen oplevert ten aanzien voor het beoogde planvoornemen.*

Derhalve mag worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling geen significant effect heeft op de natuurwaarden waarvoor de Natura 2000-gebieden zijn aangewezen en dus ook geen afbreuk aan de instandhoudingsdoelen van deze gebieden. Een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming is niet nodig.



**afbeelding: ligging plangebied t.o.v. N 2000**

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het NatuurNetwerk Brabant (NNB). Wel zijn enkele gebieden in de omgeving van het plangebied aangemerkt als NNB. Het voornemen heeft door zijn locatie, aard en omvang geen negatieve invloed op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB. Vanuit het provinciale natuurbeleid is er daarom geen bezwaar tegen de voorgenomen ingreep. Een nadere beoordeling is niet nodig.

### **Conclusie**

Het aspect flora en fauna levert geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

## **4.8 Archeologie / cultuurhistorie**

### **3.8.1 Archeologie**

Het Verdrag van Valletta (Malta) verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard. Het Verdrag van Valletta is vertaald in de Monumentenwet 1988, zoals deze gewijzigd is in september 2007. Sinds deze wijziging van september 2007 is de gemeente bevoegd gezag op het gebied van cultuurhistorie en archeologie.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Met deze wetswijziging is de Monumentenwet 1988 opgesplitst: een gedeelte (dat ziet op de fysieke leefomgeving) zal in 2021 opgaan in de Omgevingswet, het overige gedeelte is opgenomen in de nieuwe Erfgoedwet. Hierbij wordt als vuistregel gehanteerd: omgang met het erfgoed in de Omgevingswet, duiding van het erfgoed in de Erfgoedwet. De aanwijzing van ruimtelijk cultureel erfgoed - beschermde stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen - en omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving, komen in de Omgevingswet terecht en zijn dus niet in de Erfgoedwet geregeld. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen. De bepalingen uit de Monumentenwet 1988 die naar de Omgevingswet over zullen gaan, blijven van kracht tot de Omgevingswet in werking treedt.

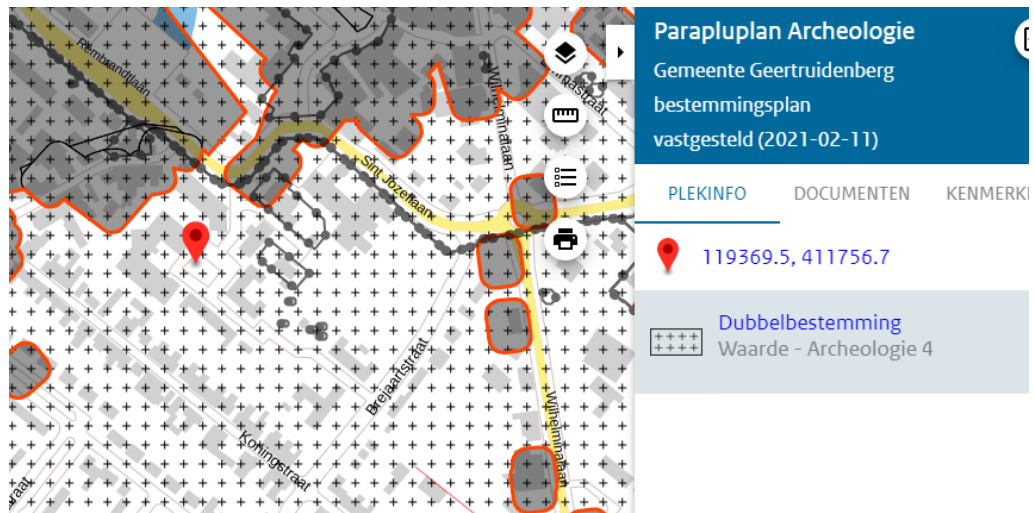
Het Besluit ruimtelijke ordening en de Erfgoedwet schrijven niet voor in welke mate met archeologie rekening dient te worden gehouden. De gemeente heeft wat dit betreft beleidsvrijheid en kan het archeologische belang afwegen ten opzichte van andere belangen, de belangen van de burger en van de gemeente.

### *Archeologie*

Het gemeentelijk archeologiebeleid is vastgelegd in de Nota Archeologie, die op 30 november 2017 door de gemeenteraad is vastgesteld. In de archeologische verwachtingswaardenkaart - die onderdeel uitmaakt van de voornoemde beleidsnota - is een hoge verwachtingswaarde aan het voorliggende plangebied toegekend.

Voormeld gemeentelijk archeologiebeleid en bijbehorende archeologische verwachtingswaardenkaart met hierin per verwachtingswaarde normen wanneer archeologisch onderzoek wordt vereist bij een bepaalde mate van bodemverstoring is recent juridisch-planologische geborgd in het op 11 februari 2021 vastgestelde paraplubestemmingsplan 'Archeologie'. Het doel van dit bestemmingsplan is om het gemeentelijke archeologisch beleid te vertalen in een bestemmingsplan door de gebieden met archeologische verwachtingswaarden te koppelen aan een vergunningstelsel. Het vergunningstelsel is opgezet ter bescherming van de waarden en is niet bedoeld als een verbodsregeling. Het is toegestaan om bodemingrepen te verrichten en (ver)bouwingen uit te voeren, maar alleen als dat mede in het belang is van de betrokken waarden. In het parapluplan worden de archeologische waarden voorzien van een dubbelbestemming.

De voor het plangebied geldende dubbelbestemming "waarde – archeologie 4" geldt boven de (enkel)bestemming van de gronden en is in onderhavig bestemmingsplan opgenomen c.q. overgenomen.



afbeelding: verbeelding parapluplan archeologie

## Onderzoek

In het kader van de ontwikkeling is gekomen tot een archeologisch bureauonderzoek, dat hier als **bijlage 8** is opgenomen. In de samenvatting zijn de resultaten hiervan weergegeven als volgt :

*Uit het bureauonderzoek is gebleken dat er in plangebied een lage verwachting is voor bewoningssporen uit de Nieuwe Tijd en Late Middeleeuwen. Voor het plangebied geldt op basis van de landschappelijke ligging een hoge archeologische verwachting voor de periode Laat-Paleolithicum tot en met de Vroege- Middeleeuwen. De verstoringsdiepte van de bodem door de huidige bebouwing is onbekend. Bij oppervlakkige verstoring kunnen diepe archeologische sporen nog herkenbaar in de ondergrond aanwezig zijn.*

*Op grond van de hier verzamelde indicatieve waarden uit archeologische gegevens gecombineerd met historische gegevens en de verwachte mate huidige verstoring door huidige en vroegere bebouwing, dient er een verkennend booronderzoek plaats te vinden. Op basis van deze boringen kan onderzocht worden of binnen het te verstoren deel een dekzandniveau aanwezig is, waarop mogelijk prehistorische, Romeinse of vroegmiddeleeuwse bewoning heeft plaatsgevonden en of dit dekzandniveau verstoord is door huidige en vroegere bebouwing.*

In aanvulling hierop is gekomen tot een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek, dat hier als **bijlage 9** is opgenomen. In de samenvatting zijn de resultaten hiervan weergegeven als volgt :

*De bovenste 110 tot 220 cm is verstoord en/of opgebracht bij de bouw en sloop van het ziekenhuis en klooster die voorafgaand aan de huidige bebouwing in het plangebied aanwezig waren. Enkel in boring 8 is mogelijk een deel van een B-horizont bewaard gebleven, de overige boringen laten geen intacte bodempbouw zien.*

*Er zijn potentieel archeologisch interessante niveaus aangetroffen in het plangebied. Het gaat om de top van het dekzand waarop een (deels) intacte bodem aanwezig is (boring 8), en de top van het dekzand onder het plaggendeek (boringen 2 en 6).*

*ADC ArcheoProjecten adviseert het plangebied vrij te geven wat betreft archeologie voor de voorgenomen ontwikkeling, mits de verstoring beperkt blijft tot 160 cm –mv ter plaatse van boringen 2, 6 en 8. Een uitzondering op genoemde voorwaarde betreft zogenoemde puntverstoringen (heipalen). Dergelijke verstoringen worden op grond van de geringe omvang in het algemeen als acceptabel beschouwd.*

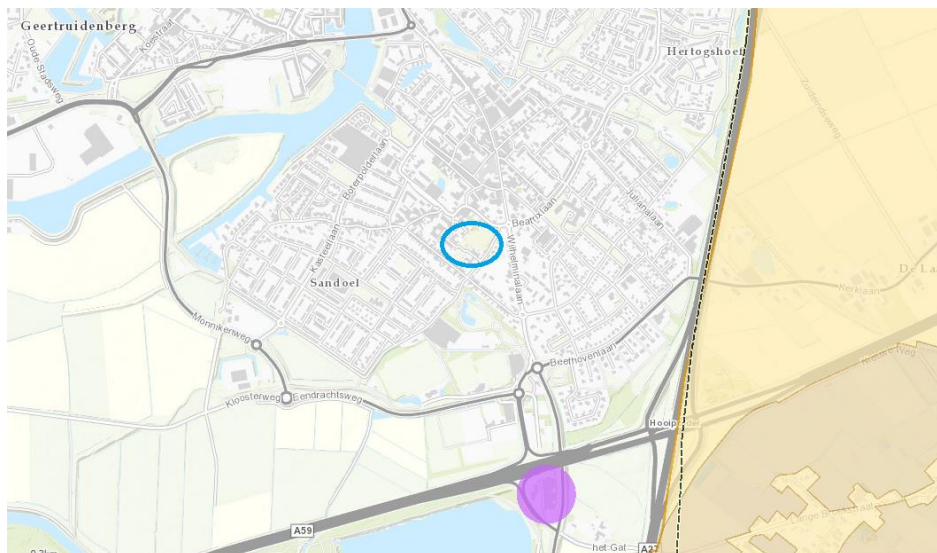
*Het is altijd mogelijk dat tijdens grondwerkzaamheden onverwacht archeologische vondsten*

*aan het licht komen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van de grondwerkzaamheden te wijzen op de plicht zogenoemde toevalsvondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet. Deze melding dient behalve bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) tevens plaats te vinden bij de gemeente Geertruidenberg.*

Voormelde onderzoeken zijn op verzoek van de gemeente beoordeeld en - met enkele bemerkingen - akkoord bevonden door Monumentenhuis Brabant BV. Monumentenhuis Brabant adviseert dat de (bouw)vergunning wordt verleend door de Gemeente Geertruidenberg onder voorwaarde, dat bij eventuele toevalsvondsten hiervan melding wordt gedaan conform art. 5.10 van de Erfgoedwet, die vanaf 1 juli 2016 van kracht is. Dit kan telefonisch bij het Meldpunt Provinciaal Depot Bodemvondsten Noord-Brabant (tel. 06-18303225).

### 3.8.2. Cultuurhistorie

Op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant zijn er geen cultuurhistorische waardevolle objecten of elementen aangetroffen in het plangebied en de directe omgeving.



**afbeelding: ligging plangebied op CHW kaart**

### Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie staan de totstandkoming van dit bestemmingsplan niet in de weg c.q. zijn (voor wat betreft archeologie) in de regels afdoende geborgd.

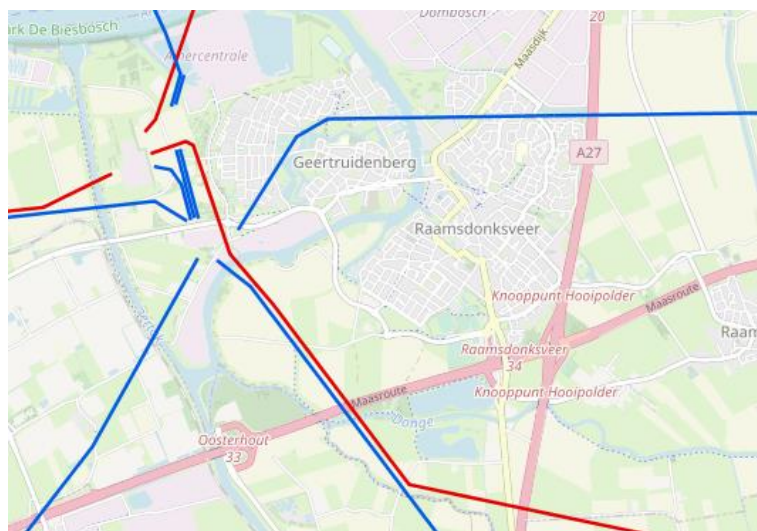
## 4.9 Kabels en leidingen

Planologisch relevante leidingen dienen in het bestemmingsplan te worden bestemd. Tevens moeten relevante zones worden aangegeven, waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd :

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgas;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabricaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

Daarnaast moeten optisch vrije paden in het bestemmingsplan worden opgenomen.

In of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen hoofdtransportleidingen of persleidingen van water, olie, gas, brandstof en/of hoogspanningsleidingen gelegen, die in het kader van het bestemmingsplan op de verbeelding met bijbehorende bebouwingsvrije zones dienen te worden opgenomen.



afbeelding : uitsnede netkaart hoogspanningslijnen (RIVM)

Op ruime afstand van het plangebied is een 380 kV-hoogspanningsverbinding (rode lijn) en twee 150 kV-verbindingen (blauwe lijn) gelegen. Voor de 380 kV geldt een indicatieve zone van 150 m en voor de 150 kV geldt een indicatieve zone van 80 m. Deze indicatieve zones kennen geen overlap met het voorliggende plangebied.

## 4.10 Bedrijven en milieuzonering

### *Regelgeving*

Wanneer ruimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving van inrichtingen en/of bedrijven worden gerealiseerd, zal een onderbouwing uit moeten wijzen in hoeverre er sprake is van mogelijke beperkingen ten gevolge van de aanwezige inrichtingen en of bedrijven. Maar ook andersom dient aandacht te worden besteed aan de rechten van de



aanwezige inrichtingen en/of bedrijven. Het is immers niet de bedoeling dat nieuwe ontwikkelingen de huidige bedrijfsvoering in de directe omgeving zullen beperken. Datzelfde geldt uiteraard ook voor de situatie dat inrichtingen en/of bedrijven wijzigen in de nabijheid van bestaande gevoelige functies.

Via de milieuwetgeving wordt milieuhinder zoveel mogelijk voorkomen. Alle bedrijven en inrichtingen die in potentie hinder zouden kunnen veroorzaken, moeten een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer of moeten middels een melding aantonen dat zij aan de hierin gestelde richtwaarden kunnen voldoen. De gestelde richtwaarden zijn veelal vertaald in minimale afstanden tussen de inrichtingen waar activiteiten plaatsvinden en de milieugevoelige functies in de directe omgeving. Behalve van de aard en omvang van een bedrijf of inrichting, is deze mede afhankelijk van de omgevingskarakteristiek. Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor bijvoorbeeld drukke woonwijken of een gemengd gebied.

Een verregaande scheiding van functies kan leiden tot inefficiënt ruimtegebruik en een gebrek aan ruimtelijke kwaliteit. Een gemengd gebied met een mix van wonen en werken, winkels en horeca stimuleert een levendig straatbeeld, een hogere sociale veiligheid en extra draagvlak voor aanwezige voorzieningen. Vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik verdient het, volgens de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering (2009) van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten)', de voorkeur om functiescheidingen niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

Voor het vaststellen van de genoemde minimale richtafstanden tussen inrichtingen en milieugevoelige functies worden in de regel de lijsten zoals deze zijn opgenomen in de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' gebruikt. Daarbij wordt o.a. gekeken naar de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar en zo nodig naar het risico op bodem- of luchtverontreiniging. Bedrijven zijn in de VNG-handreiking ingedeeld in een categorieën met bijbehorende gewenste richtafstanden tot milieugevoelige functies.

Indien de richtafstand niet wordt overschreden, kan verdere toetsing voor het aspect in beginsel achterwege blijven: inpassing is dan mogelijk. Indien er sprake is van een kortere afstand dan de richtafstand, is aanvullend onderzoek noodzakelijk.

### *Plangebied*

Het plangebied ligt in het centrum van de kern Raamsdonksveer met woningen alsmede centrumfuncties zoals winkels en maatschappelijke voorzieningen in de directe nabijheid. Er is dan ook sprake van een gemengd gebied, waardoor de richtafstanden één categorie kunnen worden verlaagd. De in de omgeving van het plangebied aanwezige maatschappelijke voorzieningen en detailhandel kennen milieucategorie 2 met een grootste richtafstand van 30 meter. Door de ligging in gemengd gebied kan deze afstand worden verlaagd naar 10 meter. Binnen een straal van 10 meter is geen sprake van bedrijvigheid die een invloed kan hebben op het woon- en leefklimaat in het plangebied.

In het plangebied is geen sprake van bedrijvigheid.

Aldus zal het plan niet zorgen voor een verslechtering van het woon- en leefklimaat binnen en in de omgeving van het plangebied. Anderzijds brengt het planvoornemen geen verslechtering teweeg voor niet-woonfuncties en is in het plangebied sprake van een goed woon-en leefklimaat.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

## Hoofdstuk 5 Juridische regeling

### 5.1. Algemeen

Het bestemmingsplan is te typeren als een gedetailleerd plan. De methodiek van het bestemmingsplan is gebaseerd op de SVBP2012. Waar dat noodzakelijk is, wordt afgeweken van de standaard en kan specifiek toegesneden worden op de feitelijke situatie in het onderhavige plangebied.

Er is, volgens de Wro, gekozen voor een analoge en digitale verbeelding van het plan. Aan de bestemmingen zijn bouw- en gebruiksregels gekoppeld die direct inzichtelijk maken welke ontwikkelingen zijn toegestaan. Verbeelding en regels bieden een directe bouwtitel voor bebouwing en gebruik.

### 5.2 Verbeelding

In de analoge en digitale verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover hier in de regels naar wordt verwezen. Ten behoeve van de leesbaarheid is het plan op een topografische ondergrond getekend. De bestemmingen en de aanduidingen zijn ingedeeld in de hoofdgroepen volgens de SVBP2012 en zijn op de verbeelding opgenomen in het renvooi. Opgemerkt wordt dat de analoge en digitale verbeelding qua verschijning van elkaar verschillen omdat de manier van raadplegen verschillend is. De digitale verbeelding is juridisch bindend.

### 5.3 Planregels

De planregels zijn ondergebracht in inleidende regels, in bestemmingsregels, in algemene regels en in overgangs- en slotregels.

De Inleidende regels bestaan uit begrippen en de wijze van meten, teneinde te voorkomen dat discussie ontstaat over de interpretatie van de regels. In Artikel 1 Begrippen geeft een omschrijving van in de regels gehanteerde begrippen. Als in de regels gebruikte begrippen niet in dit artikel voorkomen, dan geldt de uitleg/interpretatie conform het normale taalgebruik. In "*Artikel 2 Wijze van meten*" worden de te gebruiken meetmethodes vastgelegd.

Het bestemmingsplan kent enkel de bestemming "wonen", zoals vervat in artikel 3, op basis waarvan de gronden bestemd zijn voor grondgebonden en gestapelde woningen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep. Hierbij behorend zijn wegen, straten, paden en overige verhardingen, groenvoorzieningen, (dak)tuinen, dakterrassen en erven, boven- en ondergrondse parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De bouwregels en de omschrijving van strijdig gebruik completeren het betreffende artikel 3.

In artikel 4 is opgenomen de waarde archeologie 4, waarmee wordt geborgd het behoud en de bescherming van (verwachte) archeologische waarden.

Onder de algemene regels zijn opgenomen de anti-dubbeltelregel, de algemene gebruiksregels, de algemene afwijkingsregels, de algemene wijzigingsregels en de overige regels. In de overgangs- en slotregels zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen.

De “*anti-dubbeltelregel*” is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

De “*algemene gebruiksregels*” bevatten de vormen van gebruik, die in ieder geval strijdig zijn met de regels van het bestemmingsplan.

In de “*algemene afwijkingsregels*” wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan door middel van een omgevingsvergunning afgeweken kan worden van het bestemmingsplan. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

In de “*algemene wijzigingsregels*” is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden met een algemene strekking. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

In de “*overige regels*” is bepaald dat bij het bouwen of het wijzigen van het bestaande gebruik voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid, waarbij getoetst wordt aan de beleidsregels “Parkeren doen we zo!”.

Op basis van het “*overgangsrecht*” mogen bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan, mag eveneens worden voortgezet.

De “*Slotregel*” geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

## Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1. Inleiding

Naast het toetsen van een bestemmingsplan aan diverse omgevingsaspecten, dient het bestemmingsplan ook getoetst te worden aan de uitvoerbaarheid van het plan. Hierbij wordt gekeken naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

### 6.2. Economische uitvoerbaarheid

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan, waarin ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, dient de gemeenteraad eveneens een exploitatieplan vast te stellen. Dit heeft te maken met de wettelijke verplichting om de kosten; die de gemeente moet maken om deze ontwikkeling mogelijk te maken, te verhalen op de eigenaar/ontwikkelaar. Van deze verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien indien het kostenverhaal op een andere manier is geregeld. Dit kan bijvoorbeeld door middel van gemeentelijke gronduitgifte of door het afsluiten van een overeenkomst.

In dit plangebied is geen sprake van gemeentelijke gronduitgifte. Er wordt een anterieure overeenkomst opgesteld.

### 6.3. Vooroverleg

Ter voldoening aan het gestelde in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening zijn de volgende vooroverlegpartners in de gelegenheid gesteld om hun reactie te geven op het concept bestemmingsplan:

- Waterschap Brabantse Delta
- Enexis
- Gasunie
- TenneT
- Rijksdienst voor Cultureel erfgoed
- Rijkswaterstaat
- Ministerie van Defensie
- Ministerie Economische Zaken en Klimaat
- Provincie Noord-Brabant

Zowel Rijkswaterstaat en TenneT hebben aangegeven dat zij geen belangen hebben in of rond het plangebied.

De Provincie Noord-Brabant hebben geen inhoudelijke opmerkingen op de regels en toelichting van het bestemmingsplan. Brabantse Delta vraagt wel aandacht voor de maatschappelijke opgave van klimaatverandering. In de uitwerking van de plannen wordt in samenspraak met een landschapsarchitect gekeken naar klimaat adaptieve maatregelen en biodiversiteit. De ingekomen vooroverleg reacties zijn gebundeld en opgenomen in **bijlage 10** van deze toelichting.

Het wettelijke vooroverleg is hiermee afdoende en afgerond.

### 6.4. Inspraak

Voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure zijn door de initiatiefnemer(s) meerdere informatiemomenten / -avonden georganiseerd, waarbij de plannen aan omwonenden en andere belanghebbenden zijn gepresenteerd.

## 6.5 Ontwerpfase

Na afronding van het vooroverleg is de formele bestemmingsplanprocedure gestart. De aanpassingen die volgden uit de overlegreacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Ook zijn er ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken (**21 oktober 2021** tot en met **1 december 2021**) ter inzage gelegen. Binnen deze termijn wordt een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Ook moeten de stukken met de kennisgeving aan de eerder genoemde diensten en instanties worden toegezonden (artikel 3:13 Awb), of er moet worden aangegeven waar de (digitale) stukken te vinden zijn (elektronische kennisgeving).

Gedurende de termijn zijn er **één** zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn ondertekend door minstens één indiener. Dit maakt de zienswijzen ontvankelijk. Deze zijn samengevat en beantwoord in de 'Reactienota zienswijzen', die als **bijlage 11** bij de toelichting is opgenomen.

## 6.6 Vaststellingsfase

Vervolgens is het bestemmingsplan voor vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking waarna tot planrealisatie kan worden overgegaan.

## **Bijlagen**

- Bijlage 1 : beeldkwaliteitsplan
- Bijlage 2 : vormvrije MER beoordeling
- Bijlage 3 : memo bodemonderzoek
- Bijlage 4 : akoestisch onderzoek wegverkeer
- Bijlage 5 : quickscan flora / fauna
- Bijlage 6 : nader onderzoek huismus en vleermuis
- Bijlage 7 : aeries berekening
- Bijlage 8 : archeologisch bureauonderzoek
- Bijlage 9 : archeologisch inventariserend veldonderzoek
- Bijlage 10 : weergave reacties vooroverleg
- Bijlage 11 : reactienota zienswijzen

Deze bijlagen zijn te raadplegen op de landelijke website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)