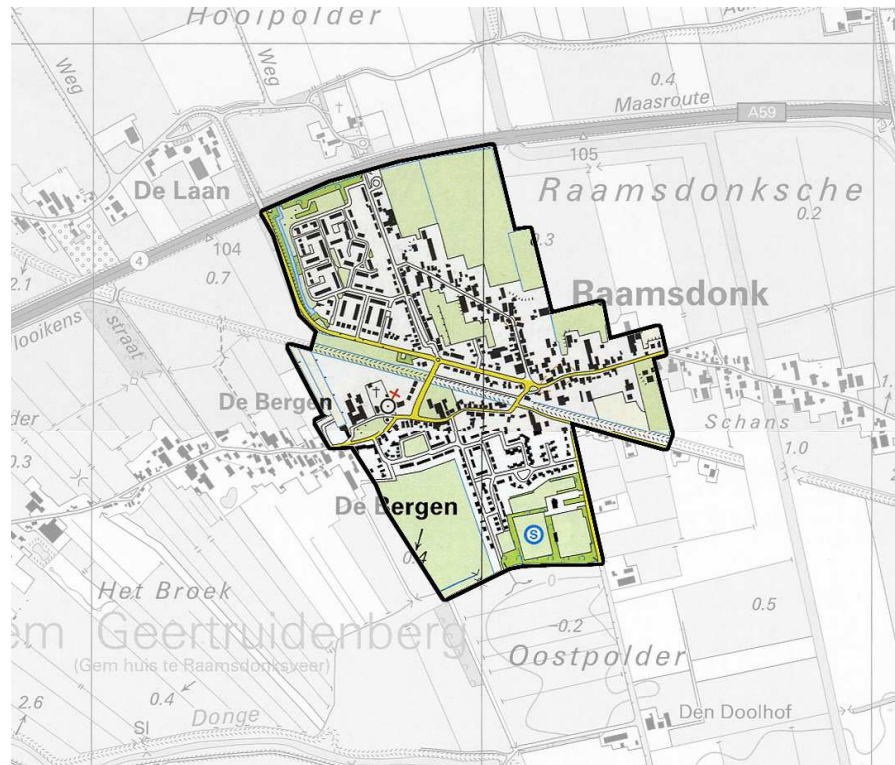


BESTEMMINGSPLAN KERN RAAMSDONK

GEMEENTE GEERTRUIDENBERG



Gemeente Geertruidenberg

Bestemmingsplan 'Kern Raamsdonk'

- Toelichting
bijlagen
- Voorschriften
bijlage
- Plankaarten

Projectgegevens:
TOE04-GEE00017-01F
VOO04-GEE00017-01G
TEK04-GEE00017-01H (2 bladen)
SVB01-GEE00017-01A

Rosmalen, januari 2008

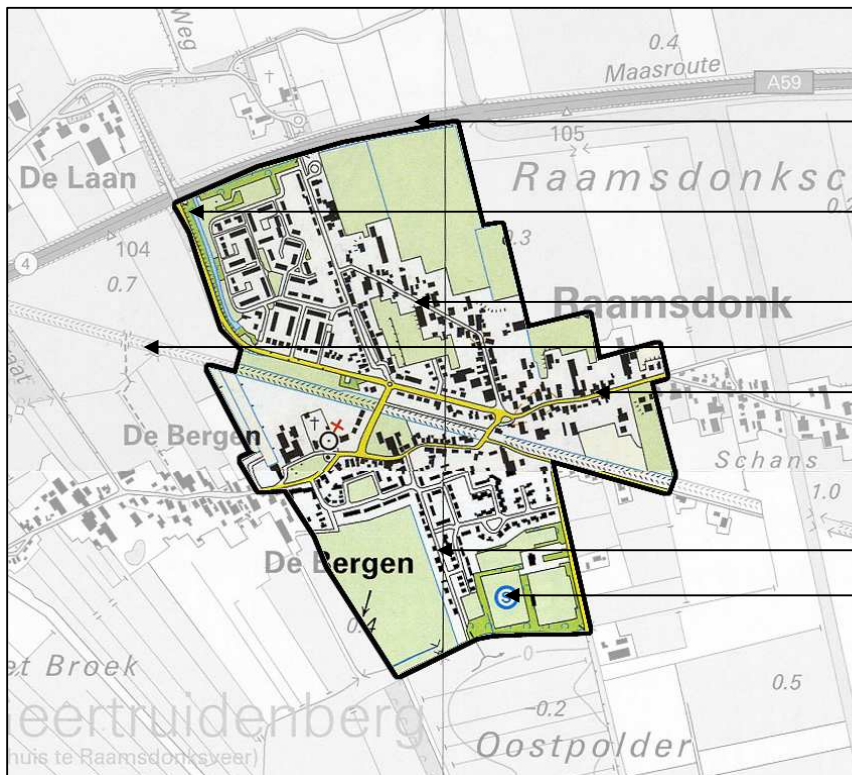
Vastgesteld: 19 december 2007

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerende plannen	2
1.4	Leeswijzer	2
2	BELEID	3
2.1	Bovenlokaal beleid	3
2.2	Lokaal beleid	4
3	BESTAANDE SITUATIE	11
3.1	Stedenbouwkundige-ruimtelijke analyse	11
3.2	Functioneel-ruimtelijke analyse	17
4	PLANUITGANGSPUNTEN	19
4.1	Stedenbouwkundig - ruimtelijk	19
4.2	Functioneel - ruimtelijk	20
5	MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN	21
5.1	Relatie met de Wet geluidhinder	21
5.2	Bodemonderzoek	22
5.3	Externe veiligheid	22
5.4	Luchtkwaliteit	23
5.5	Waterhuishoudkundige aspecten	23
5.6	Leidingen	24
5.7	Hinderlijke bedrijvigheid	24
6	DE BESTEMMINGEN	25
6.1	Het juridische plan	25
6.2	Beschrijving van de bestemmingen	25
7	FINANCIEEL ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	29
8	PROCEDURES	31
8.1	Inspraak en vooroverleg	31
8.2	Vaststelling	31

Bijlage

- Bijlage 1: Nota inspraak
- Bijlage 2: Nota vooroverleg'
- Bijlage 3: Reacties uit vooroverleg
- Bijlage 4: Raadsbesluit vaststelling



A59 Rotterdam-Waalwijk/
's-Hertogenbosch

Heemraadsingel

Molenstraat

Voormalige Halve Zolenlijn

Schanstraat

De oude melkhaven

Gemeentelijk Sportpak
Den Uilenbroek

Begrenzing plangebied

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

In de komende 10 jaar zullen alle vigerende bestemmingsplannen van het stedelijk gebied van Geertruidenberg, Raamsdonksveer en Raamsdonk geactualiseerd en gedigitaliseerd worden. De belangrijkste reden voor actualisering/digitalisering betreft het feit dat voor de betreffende gebieden inmiddels een diversiteit aan, deels 'verouderde', planologische regelingen geldt in de vorm van onder meer bestemmingsplannen, postzegelplannen, artikel 11 WRO-plannen en vrijstellingen ex artikel 19 WRO. Nieuwe bestemmingsplannen brengen overzicht en uniformiteit en daardoor een beter werkbaar (zowel voor ambtelijk apparaat als burger) en handhaafbare situatie.

Met actualisering en digitalisering wordt bovendien bereikt dat sprake zal zijn van een planologisch kader met regelingen die weer up-to-date zijn en verder wordt bereikt dat wordt aangesloten op het landelijk in gang gezette traject van digitale bestemmingsplannen.

Voorliggend rapport betreft het bestemmingsplan voor de kern Raamsdonk.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft een groot deel van de kern Raamsdonk, een kleine kern binnen de gemeente Geertruidenberg. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de A59, de rijksweg tussen Rotterdam en Waalwijk/'s-Hertogenbosch. De westgrens van het plangebied wordt, ten noorden van dijk van de voormalige Halve Zolenlijn, gevormd door de Heemraadsingel. Aan de zuidzijde van deze voormalige spoorlijn wordt dit gevormd door kavels aan de Bergenstraat.

De zuidzijde van het plangebied wordt begrensd door agrarische kavels aan de oostzijde van de Oude Melkhaven en door het Gemeentelijk Sportpark Den Uilendonk aan de westzijde van deze weg. De oostzijde wordt met name begrensd door agrarisch gebied en de meest oostelijk gelegen woningen van de Schansstraat. Ten oosten van het plangebied splitst de weg zich in de Luiten Ambachtstraat en de Kadestraat.

1.3 Vigerende plannen

Voor het plangebied zoals aangegeven en toegelicht in paragraaf 1.2 vigeert een groot aantal bestemmingsplannen. In de volgende tabel is een overzicht opgenomen van deze bestemmingsplannen, met de data van vaststelling door de gemeenteraad, goedkeuring door Gedeputeerde Staten en het eventuele Kroonbesluit.

Naam	Vastgesteld	Goedkeuring	Kroonbesluit
Uitbreidingsplan in onderdelen	20-05-1950	10-01-1951	
Part. Herzieningen plan in onderdelen Raamsdonk	23-01-1964	23-06-1965	
Raamsdonk '67	30-10-1967	08-01-1969	
Achter de Raadhuisstraat	24-04-1973	27-03-1974	
Achter de Raadhuisstraat herz. 1	15-03-1977	23-11-1977	
Raamsdonk-dorp	21-04-1983	27-06-1984	
Oude Melkhaven	17-11-1983	19-12-1984	
Raamsdonk Sluisakker	18-03-1993	08-06-1993	
Bebouwde kom gemeente Geertruidenberg	27-10-2005	23-05-2006	

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze toelichting wordt ingegaan op de verschillende beleidsstukken die van toepassing zijn op het plangebied. Hoofdstuk 3 bevat een ruimtelijke en functionele analyse van Raamsdonk. In feite betekent dit een beschrijving van de bestaande situatie in kansen en bedreigingen.

In hoofdstuk 4 worden de planuitgangspunten beschreven. Ingegaan wordt hierbij hoe vanuit stedenbouwkundig oogpunt gekozen is voor het toekennen van bepaalde bestemmingen aan bepaalde gebieden.

Hoofdstuk 5 gaat in op de milieuhygiënische aspecten binnen het plangebied. De hoofdstukken 6 en 7 bevatten respectievelijk een uiteenzetting van de inhoud van de bestemmingsregeling en een toelichting op de gevolgde procedures.

2 BELEID

2.1 Bovenlokaal beleid

In deze paragraaf wordt ingegaan op bovenlokaal ruimtelijk beleid. Het betreft Rijksbeleid, provinciaal en regionaal beleid dat dient door te werken in dit bestemmingsplan. Door het beheergerichte karakter van dit bestemmingsplan is het aantal beleidslijnen dat doorwerking verdient, beperkt.

Als relevante ruimtelijke bovenlokale plannen moeten worden gezien:

- Nota Ruimte (Ministerie van VROM), 2005;
- Streekplan 'Brabant in balans' (Provincie Noord-Brabant), 2002;
- Uitwerkingsplan Drimmelen, Geertruidenberg en Moerdijk (Provincie Noord-Brabant), 2005.

2.1.1 Nota Ruimte

In mei 2005 is de Nota Ruimte door de Tweede Kamer goedgekeurd, waarin minister Dekker de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 heeft vastgelegd. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol speelt. De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie, krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging van waardevolle groengebieden en veiligheid.

Op het gebied van verstedelijking zet de Nota Ruimte in op een voortzetting van het bundelingsprincipe. Bundeling van verstedelijking en economische activiteit betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd wordt gelokaliseerd. Dat wil zeggen zo veel mogelijk in het bestaand bebouwd gebied, aansluitend op de bestaande bebouwing. De Nota Ruimte streeft daarmee naar een optimale benutting van het bebouwd gebied, dat zorgt voor druk op bestaande woongebieden. Behoud van leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit vormt dan ook een belangrijk aandachtspunt bij het beheer van bestaande woongebieden. Het actueel houden van bestemmingsplannen draagt hiertoe bij.

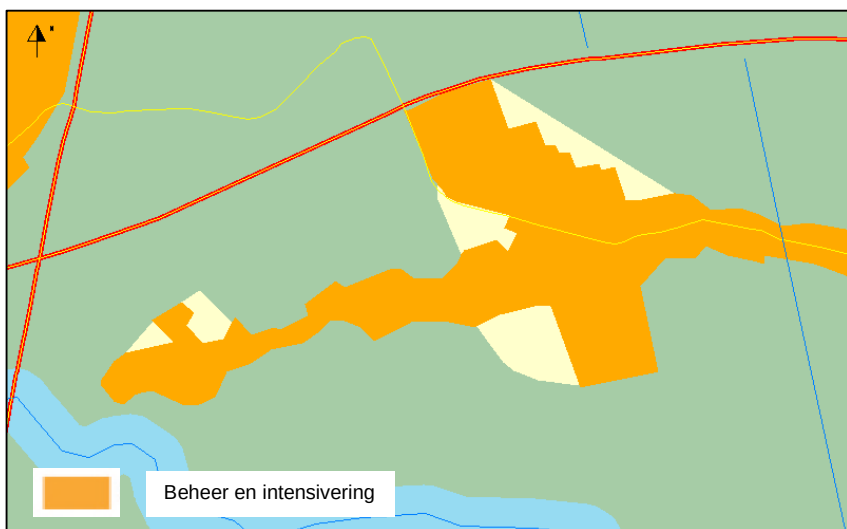
2.1.2 Streekplan 'Brabant in balans'

In lijn met het nationaal ruimtelijk beleid onderstreept het Streekplan 2002 het doel om landelijk gebied open te houden en steden verder te laten verstedelijken. Om dit te sturen, onderscheidt de provincie in het Streekplan 2002 vijf stedelijke regio's en vijftien landelijke regio's. De gemeente Geertruidenberg en daarmee het plangebied ligt in de landelijke regio Drimmelen, Geertruidenberg en Moerdijk. Binnen deze landelijke regio staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Er is ruimte voor zoveel woningen als nodig voor de natuurlijke bevolkingsgroei en lokaal of regionaal gebonden kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid. De concrete keuzes op het gebied van wonen en werken worden op regionaal niveau gemaakt in de zogenaamde uitwerkingsplannen van het streekplan.

2.1.3 Uitwerkingsplan Drimmelen, Geertruidenberg en Moerdijk

Het ruimtelijk beleid voor de regio is uitgewerkt in het Uitwerkingsplan Drimmelen, Geertruidenberg en Moerdijk. Dit plan, dat op 21 december 2004 door GS is vastgesteld, vormt een belangrijk kader voor ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Geertruidenberg en maakt onderdeel uit van het provinciale toetsingskader, op grond waarvan ruimtelijke plannen en initiatieven van gemeenten worden beoordeeld.

Inhoudelijk kent het Uitwerkingsplan dezelfde koers ten aanzien van verstedelijking als het Streekplan. Concentratie van verstedelijking en intensief ruimtegebruik staan dan ook hoog op de agenda. Het bestaand stedelijk gebied vervult een belangrijke rol voor het accommoderen van de stedelijke ruimtevraag. Stedelijke herstructurerings- en intensiveringsprocessen zijn in beginsel overal binnen het bestaand stedelijk gebied mogelijk. Voor het plangebied is het beleid gericht op beheer en intensivering.



Uitsnede plankaart Uitwerkingsplan Drimmelen, Geertruidenberg en Moerdijk

Beheer en intensivering duidt op een beleid dat nu en in de toekomst gericht is op het beheer van de bestaande kwaliteiten. Intensivering van het ruimtegebruik en aanpassing van het stedelijk gebied, waar dat vanwege bestaande ruimtelijke kwaliteiten mogelijk en verantwoord is, kan nodig zijn. Dit zal niet snel leiden tot een totaal andere structuur of functie van stadsdelen en/of wijken.

2.2 Lokaal beleid

In deze paragraaf worden de beleidsstukken beschreven die van belang zijn voor het plangebied van dit bestemmingsplan. Het betreffen de volgende beleidsstukken:

- Structuurvisie;
- Woonvisie;
- Welstandsnota gemeente Geertruidenberg (2004).

2.2.1 Structuurvisie (1998)

Na samenvoeging van de voormalige gemeenten Geertruidenberg en Raamsdonk is een structuurvisie opgesteld voor de nieuwe gemeente Geertruidenberg. In deze structuurvisie is rekening gehouden met de nieuwe beleidsaspecten van de provincie en de regio.

Visie kern Raamsdonk

De kern Raamsdonk kent enkele structuurdragers waaraan de kern haar identiteit ontleent. Deze structuurdragers moeten randvoorwaarden vormen voor toekomstige ontwikkelingen. Het betreft hier:

- Bij de dorpse linten dienen de doorzichten naar het omliggende landschap behouden te blijven.
- Het Kerkplein dient een herkenbare 'pit' te zijn.
- De Halve Zolenlijn dient herkenbaarder te zijn.
- De route tussen de kern Raamsdonk en de op afstand gelegen kerk aan de Achterste dijk dient een aantrekkelijker structuurdrager te zijn.

Voor de kern Raamsdonk is het gemeentelijk beleid gericht op de zorg voor continuïteit van woningbouw in Raamsdonk en het behoud van voorzieningen binnen de mogelijkheden die de gemeente ter beschikking staan.

De historisch gegroeide structuur en de kwaliteiten van het omringend landschap worden als uiterst waardevol beoordeeld en stellen contouren aan voor mogelijkheden tot uitbreiding van de woningvoorraad.

Voor Raamsdonk worden zeer beperkte ontwikkelingsmogelijkheden gezien in de vorm van inbreidingen binnen de lintstructuur. Hiervoor zullen stedenbouwkundige randvoorwaarden moeten worden opgesteld en vastgelegd in een bestemmingsplan. Doelstelling is efficiënt gebruik te maken van de ruimte binnen de harde kaders van de bestaande ruimtelijk structuur.

Deze ontwikkelingen zijn echter nog niet concreet genoeg om op te nemen in dit bestemmingsplan. In de toekomst kan (beperkte) ruimte worden gevonden binnen zogenaamde vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing die aanwezig is binnen de lintstructuur. Ook deze ontwikkeling is nog niet concreet genoeg om in dit bestemmingsplan op te nemen.

Het dijklichaam van de Halve Zolenlijn dient behouden en herkenbaar te blijven. Dit element is cultuurhistorisch gezien waardevol. Onderzocht dient te worden of de Halve Zolenlijn ontwikkeld kan worden als toeristisch langzaamverkeersroute die een verbinding legt tussen Raamsdonksveer en Waspik. Aandachtspunten zijn hierbij de passage van de A59. Als directe langzaamverkeersverbinding tussen Raamsdonk en de stad heeft een overigens veilige route bij de bestaande infrastructuur de voorkeur. De Halve Zolenlijn vormt hoe dan ook een aantrekkelijke identiteitsdrager.

2.2.2 Woonvisie

In november 2004 is de woonvisie 2004-2009 van de gemeente Geertruidenberg vastgesteld. In de woonvisie staan in grote lijnen de aspecten die van belang zijn voor de volkshuisvesting. Hierbij is rekening gehouden met de provinciale pilot 'Bouwen binnen strakke contouren' waarvoor de gemeente is geselecteerd.

De doelstelling van de woonvisie is 'een goed woon- en leefklimaat voor de hele gemeente, zowel in de geplande nieuwbouw als in de bestaande woningvoorraad'. De gemeente wil voorzien in de woonbehoefte van huidige en toekomstige inwoners op de korte en lange termijn met voldoende, kwalitatief hoogwaardig en betaalbaar woningaanbod met diverse keuzemogelijkheden.

Samengevat worden in de Woonvisie de volgende beleidsuitgangspunten voor ruimtelijke plannen beschreven:

Woonvoorraad:

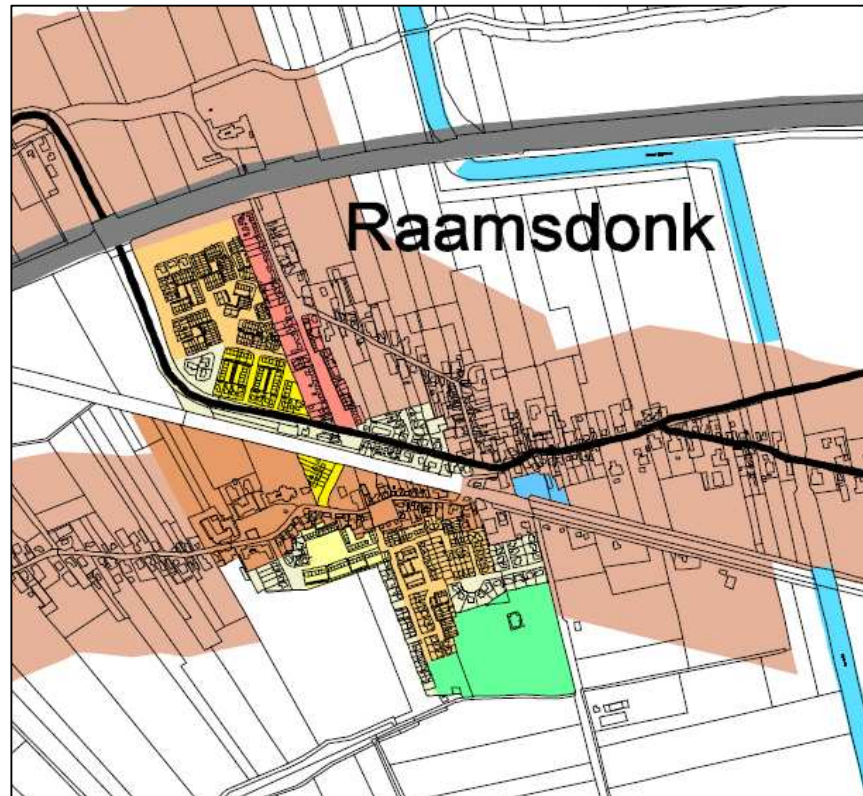
- De strategische voorraadbeleidsplannen van de woningbouwcoöperaties dienen afgestemd te worden op de gemeentelijke voorraadbeleidsplannen.
- Een wijkcoördinator zorgt voor de voortgang van het buurt- en wijkproces.
- Er wordt een werkgroep overlast aangesteld.

Nieuwbouw:

- Maximaal 33% van de nieuwbouw als meergezinswoning;
- 70% koop en 30% huur van de te realiseren nieuwbouwwoningen;
- Toename van de woningvoorraad in de kernen Raamsdonksveer, Raamsdonk en Geertruidenberg in verhouding tot de huidige woningvoorraad;
- Gestelde differentiatie (prijspeil 1/1/2004) met jaarlijkse indexering conform NVM index regio Breda:
 - 30% huur waarvan:
 - 27% betaalbaar;
 - 3% duur;
 - 70% koop waarvan:
 - 3% goedkoop;
 - 15% middelduur starters;
 - 16% middelduur overig;
 - 18% duur A;
 - 36% duur B.
- Differentiatie jaarlijks toetsen aan markt.
- Nationaal pakket duurzame stedenbouw dient als uitgangspunt voor verkaveling van nieuwbouwprojecten.
- Nota kwaliteitseisen nieuwbouw vaststellen met daarin de meest essentiële punten van aanpasbaar bouwen, woonkeur (seniorenlabel en politiekeurmerk) en het flexibel bouwen, waarbij gekeken wordt naar de praktische haalbaarheid.
- Voor starters en lagere inkomensgroepen initiatieven ontwikkelen met beperkte stichtingskosten van de woningen.
- Stimuleren van Maatschappelijk Gebonden Eigendom constructies om mensen met lagere inkomens aan een goede woning te kunnen helpen.
- 30% van de nieuwbouwwoningen dient geschikt te zijn voor seniorenhuisvesting.
- Gestreefd moet worden om minimaal 1 woonzorgzone per kern te realiseren. Dit dient uitgewerkt te worden door de gemeentelijke werkgroep wonen/zorg/welzijn in samenwerking met de diverse maatschappelijke partijen en zorginstellingen.

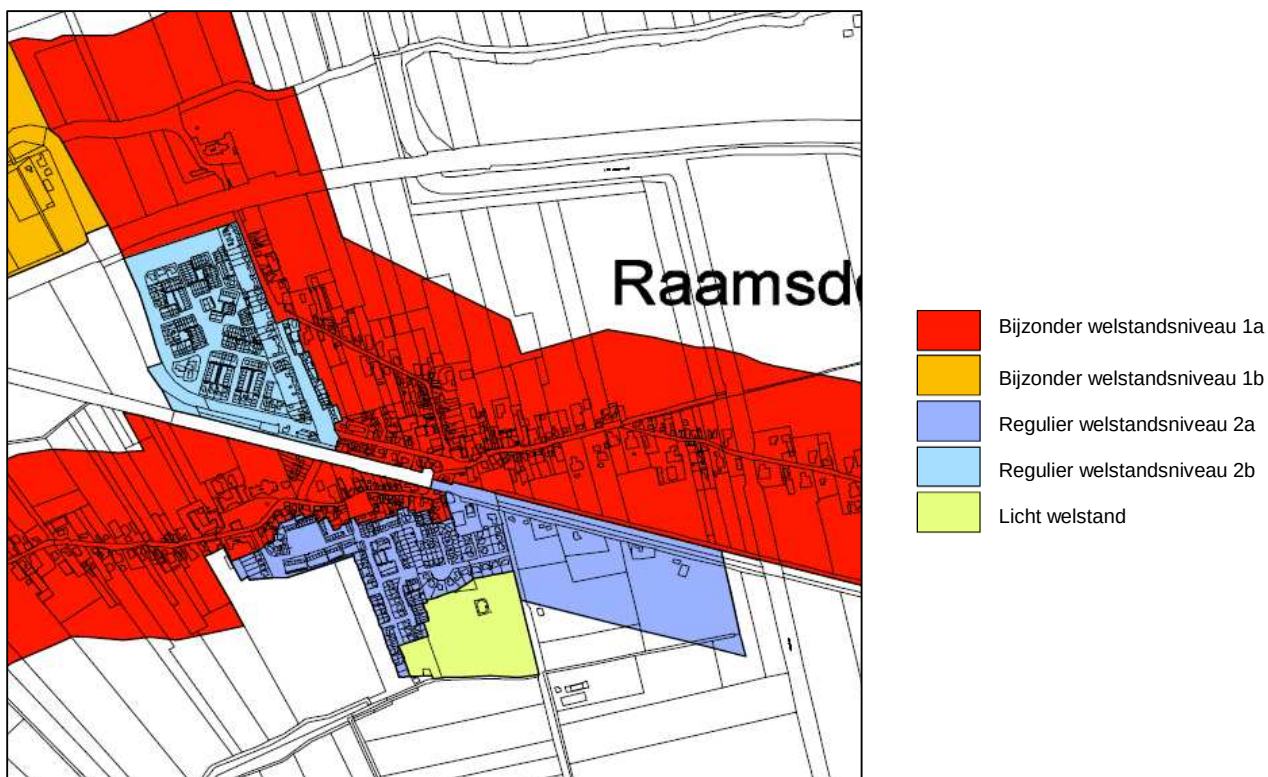
2.2.3 Welstandsnota gemeente Geertruidenberg (2004)

In het bestemmingsplan voor Raamsdonk worden de functie en het gebruik van de gronden en de maatvoering van de bebouwing geregeld. Het bestemmingsplan vormt de basis voor de stedenbouwkundige opzet van de wijk. De architectonische verschijning wordt gewaarborgd door middel van een welstandsnota.



Uitsnede kaart bebouwingstypen, 2004

In de welstandsnota die voor de gemeente Geertruidenberg is opgesteld, is de gemeente onderverdeeld in verschillende gebiedstypen. Op dit moment valt Raamsdonk binnen de gebiedstypen 'historische 'dorpsgebieden', 'historische bebouwingslinten', 'gemengde bebouwing', 'woonerven', 'individuele woonbebouwing', 'thematische inbreiding', 'traditionele blokverkaveling', 'bijzondere bebouwing' en 'groen/parken/sport'. Een bouwplan binnen het plangebied moet voldoen aan de welstandscriteria die gelden voor het bebouwingstype dat voor de bebouwing geldt.



Uitsnede kaart welstandsniveaus, 2004

Naast bebouwingstypen zijn er in de welstandsnota ook welstandsniveaus opgenomen. Een groot gedeelte van de bebouwing van Raamsdonk valt een gedeelte binnen het bijzondere welstandsniveau. Bouwplannen binnen dit gebied dienen streng getoetst aan detail-, deel- en hoofdaspecten.

Alle overige bebouwing binnen het plangebied is opgenomen in het reguliere welstandsniveau. Dit betekent dat bouwplannen streng getoetst worden aan de hoofdaspecten (zoals massavorm e.d.) maar minder streng aan detailspecten.

De welstandsnota wordt op dit moment geëvalueerd dit kan ertoe leiden dat deze in de toekomst zal worden aangepast.

Met de twee genoemde beleidsstukken, het bestemmingsplan en de welstandsnota, wordt zowel de stedenbouwkundige opzet als de architectonische verschijningsvorm vastgelegd in een beleidskader. Nieuwe (bouwvergunningplichtige) bouwplannen dienen zowel aan het bestemmingsplan als aan de welstandsnota te worden getoetst.

2.2.4 Bodembeheersplan/bodemkwaliteitskaart (2006)

In het bodembeheersplan geeft de gemeente weer hoe zaken worden aangepakt die te maken hebben met het gebruik van de bodem om op te wonen, te werken, te recreëren en voor de winning van delfstoffen en drinkwater. Gestreefd wordt om op een duurzame en efficiënte wijze gebruik te maken van de beschikbare bodem als 'drager' van de ruimte. De gemeente heeft een belangrijke taak bij het beheren en beschermen van de bodem en het voorkómen van risico's als gevolg van bodemverontreiniging.

Het bodembeheerplan bestaat uit twee delen. In deel I staat informatie over het gemeentelijke beleid met betrekking tot duurzaam grondgebruik en -beheer in relatie tot ruimtelijke ordening. In deel II staat informatie over het grondstromenbeleid.

Landgebruik stelt eisen aan en heeft gevolgen voor de bodemkwaliteit. Voor een duurzaam beheer van de bodem is het daarom van essentieel belang om de bodemkenmerken van het betreffende gebied in een vroegtijdig stadium te betrekken bij het proces van ruimtelijke planning.

Daarvoor zijn kaarten nodig die een overzicht geven van de beschikbare bodeminformatie, de ligging van de schone en belaste gebieden, het vóórkomen van verontreiniging, archeologische en bodemkundige waarden en gebieden waar bij wijzing van de functies risico's kunnen ontstaan voor de bodemkwaliteit.

Afstemming van de bodemkwaliteit en het grondgebruik houdt in dat:

1. gebieden met een bepaald niveau van bodemverontreiniging zoveel mogelijk worden benut voor functies waarvoor geldt dat een dergelijk verontreinigingsniveau acceptabel is (bijvoorbeeld bedrijventerreinen);
2. (licht) vervuilde gebieden worden schoongemaakt tot het vereiste kwaliteitsniveau van de functie;
3. schone(re) gebieden zoveel mogelijk worden benut voor functies die niet belastend zijn voor de bodem en die afhankelijk zijn van een goede bodem- en waterkwaliteit. Dit zijn grondgebonden functies zoals biologische landbouw, natuur en drinkwatervoorziening.

Het toepassen van de bodeminformatiekaarten in het kader van duurzaam bodembeheer kan als volgt plaatsvinden:

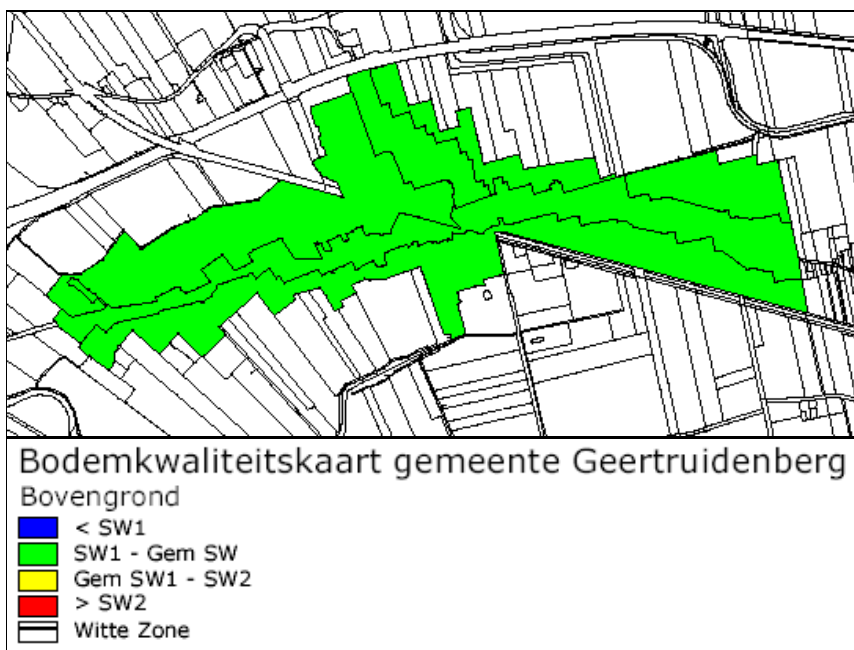
1. vaststellen welke beleidsregels van toepassing zijn: ga na welke beleidsregels over de bodem uit het Streekplan en het gemeentelijk bodembeleid van toepassing zijn bij het opstellen van ruimtelijke plannen in de gemeente. Belangrijke thema's daarbij zijn: grondwaterbeschermingsgebieden, bodemkwaliteit, de meest geschikte landbouwgronden, archeologie en aardkundige waarden en bepaalde gebieden met bijzondere bodemkenmerken zoals bijvoorbeeld kwelgebieden;
2. benoemen van voorkeursgebieden: op basis van de bodeminformatiekaarten en de bovengenoemde thema's is het mogelijk om voor de meest voorkomende gebruiksfuncties voorkeursgebieden aan te wijzen;
3. analyseren van kansen en knelpunten: waar liggen bij de huidige ordening van functies en/of bij de geplande ordening van functies kansen en knelpunten gezien vanuit het oogpunt van duurzaam bodembeheer.

Door de gemeente is een bodemkwaliteitskaart opgesteld. Een bodemkwaliteitskaart is een onmisbaar instrument om Actief Bodembeheer te verwezenlijken. Voor elke laag is het grondgebied van de gemeente opgedeeld in zones. Het doel hiervan is het vastleggen van de bodemkwaliteit binnen de gemeente. De bodemkwaliteit is gebiedsgericht vastgelegd door middel van onderzoek naar de ontstaansgeschiedenis van de gemeente en statistische bewerking van meetgegevens binnen een kwaliteitsgebied (zone).

De op deze wijze vastgestelde gebiedsgerichte kwaliteit kan voor twee doeleinden worden gebruikt:

- het opstellen van grondstromenbeleid;
- het vaststellen van de achtergrondwaarde per zone.

De bodemkwaliteitskaart is opengesteld voor zowel de bovengrond (0-0,5m-mv) als de ondergrond (0,5-2,0 m-mv).



Bodemkwaliteitszone bovengrond en ondergrond uitsnede Raamsdonksveer

3 BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt Raamsdonk zowel stedenbouwkundig-ruimtelijk als functioneel geanalyseerd.

3.1 Stedenbouwkundige-ruimtelijke analyse

3.1.1 Historische ontwikkeling

Raamsdonk (als 'Dunc') wordt in 1273 voor het eerst genoemd in de akten. Een 'dunc' of 'donk' is een zanderige heuvel in een moerassig gebied. Het voorvoegsel 'raams' duidt mogelijk op de aanwezigheid van een bepaald soort plant.

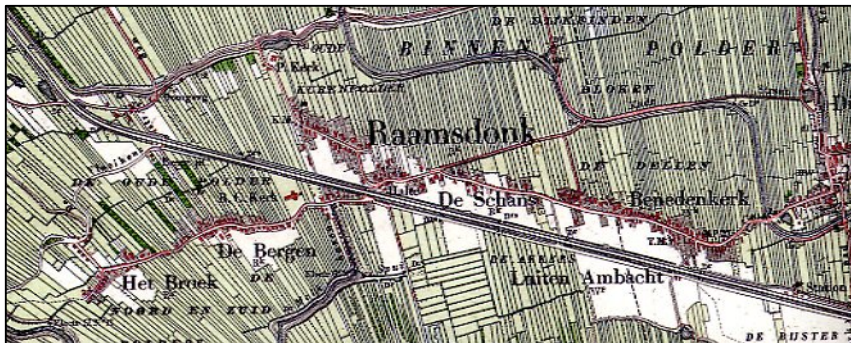
Oorspronkelijk bevond de dorpskern zich waar nu nog de Lambertuskerk staat (Kerklaan 4). Het dorp werd grotendeels verwoest tijdens de Sint-Elizabetsvloed van 19 november 1421 en daarna een paar honderd meter zuidelijker weer opgebouwd. In het hart van het huidige dorp staat de monumentale Sint-Bavokerk, een ontwerp van architect Carl Weber.

De gehele kern Raamsdonk wordt gekenmerkt door de historische lintenstructuur met veel monumentale panden. De belangrijkste historische structuurdragers zijn de Lange Broekstaat-Bergenstraat-Kerkstraat-Stationstraat, de Molstraat-Raadhuisstraat en aan de oostzijde de Schansstraat-Luiten Ambachtstraat. De meeste aangrenzende panden zijn in de eerste helft van 20^{ste} eeuw gebouwd. In de loop der tijd zijn de linten hier en daar verdicht.

Dwars door de kern loopt de oude dijk van de Halve Zolenlijn, deze is plaatselijk nog goed herkenbaar. Het oorspronkelijke spoor van Lage Zwaluw-'s-Hertogenbosch is in delen gebouwd van 1886 tot 1890 en was 46 km lang. Raamsdonksveer had hierop aansluitend een station: Raamsdonksveer-Keizersdijk. In 1950 werd dit station gesloten.

De kern Raamsdonk kent twee kleinschalige uitbreidingen. In het noordwesten is in de jaren 70 en 80 van de vorige eeuw ten westen van de Raadhuisstraat een voor Raamsdonk relatief grote buurt bijgebouwd. In een latere periode is ten oosten van De Oude Melkhaven een inbreiding tot stand gekomen.

Tot de gemeentelijke herindeling van 1997 vormde het dorp samen met de kernen Raamsdonksveer en Keizersveer de gemeente Raamsdonk. Vanaf 1997 maakt Raamsdonk samen met de kernen Raamsdonksveer en Geertruidenberg deel uit van de gemeente Geertruidenberg.



Raamsdonk omstreek 1890

3.1.2 Ruimtelijke opbouw

Bebouwing

Het dorp Raamsdonk heeft een heldere structuur. Het dorp ligt op een hoge zandrug waar verdichte lintbebouwing aanwezig is.

Historische bebouwingslinten zijn de eerste bebouwingsconcentraties langs historische verbindingswegen. De bebouwing is perceelsgewijs tot stand gekomen waardoor een wisselend straatbeeld is ontstaan. De rooilijn is dikwijls individueel bepaald en hierdoor verspringend. De hoge ligging, de open structuur en de verdraaiing van de voorgevels van de boerderijen ten opzichte van de rijweg zijn kenmerkend. De zaagtandverkaveling is kenmerkend voor veel kernen langs de Halve Zolenlijn. Er zijn door de open structuur doorzichten naar het achterliggende landelijk gebied. De openheid is van groot belang omdat hierdoor de relatie met het landschap, de intensiteit van het bebouwingslint en de hoge ligging zich manifesteren.

De percelen hebben vaak diepe achtertuinen en kleine of geen voortuinen.



Historische lintbebouwing in Raamsdonk

Op enige afstand van het lint ligt de Achterste Dijk die de kern tegen het Maaswater beschermt. Aan de dijk ligt de Sint Bavo-kerk. De relatie tussen de Achterste dijk en de kern is waardevol. Westelijk van Raadhuisstraat ligt een woonbuurt ingeklemd tussen een nieuwere weg en de A59. Deze woonbuurt is in de tweede helft van de 70-er jaren van de vorige eeuw tot stand gekomen. Net als in de rest van Raamsdonk domineert hier lage bebouwing. Er is een centrale ontsluitingsweg die met een bocht de structuur van de buurt bepaalt. Woonstraten zijn hierop aangesloten waardoor er een duidelijke weghiërarchie ontstaat. De buurt is planmatig ontworpen en straalt daarbij eenheid uit. Woningen zijn op de wegen of openbare ruimte gericht. De woningen bestaan uit twee lagen met langskap en hebben een horizontale gevelgeleding.



Woningen uit de jaren 70 ten noordwesten van het plangebied



Jaren 80-woningen in de zuidoostkant van het plangebied

Ook in de jaren 80 van de vorige eeuw is Raamsdonk uitgebreid met een woonbuurt in de zuid-westzijde van de kern. De woningen hebben hier een grotere korrel waardoor de woonbuurt een ruime opzet kent. De individuele woningen zijn veelal geschakeld of vrijstaand. Aan de zuidelijke grens zijn grote woningen op relatief kleine kavels gesitueerd. De zichtrelatie met het achterliggende landelijk gebied en het Sportpark Den Uilendonk is hierdoor beperkt behouden gebleven.

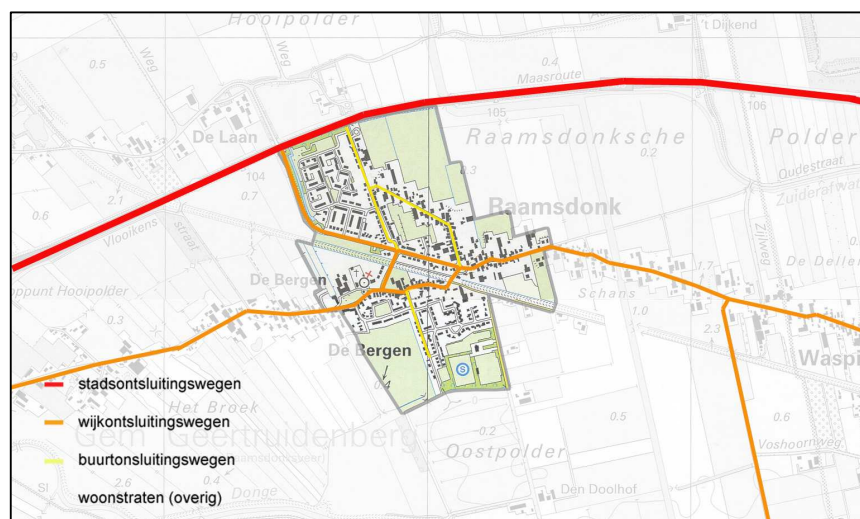
Er ontstaat een gevarieerd beeld door de individuele woningen. Er wordt gevarieerd met bouwlagen, kapvormen, kleurgebruik en gevelindelingen.

Ontsluiting

Ten noorden van het plangebied loopt de rijkssnelweg A59 Rotterdam-Waalwijk/s-Hertogenbosch. Via knooppunt Hooipolder en een afrit nabij Waspik is Raamsdonk bereikbaar.

De belangrijkste ontsluitingswegen voor de kern Raamsdonk bestaan voor een groot deel uit de historische ontsluitingswegen. De Heemraadsingel heeft bij de aanleg hiervan de ontsluitingsfunctie van de Raadshuisstraat in de noordzijde overgenomen.

Op de buurtontsluitingswegen is bijna geen doorgaand verkeer. Voor het fietsverkeer is er geen afzonderlijke ruimte in het straatprofiel gereserveerd. Voor de voetgangers gebeurt dit veelal wel het geval door middel van trottoirs die grenzen aan de voortuinen van de woningen. De woonstraten takken aan op de bovengenoemde buurtontsluitingswegen.



Wegenstructuur Raamsdonk

Groen

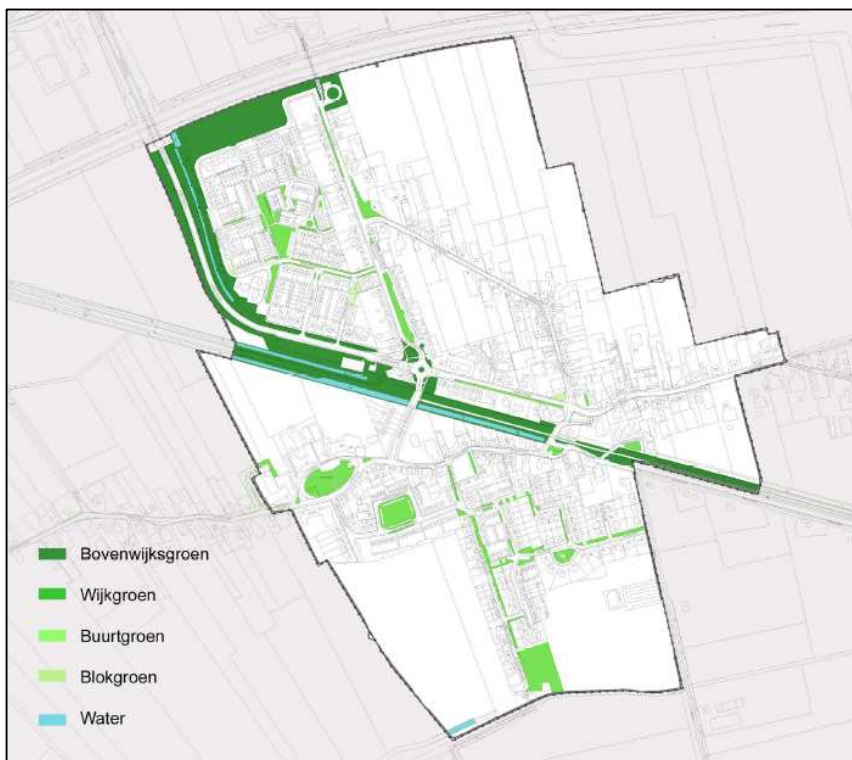
De omliggende agrarische gronden zijn landschappelijk en cultuurhistorisch waardevol. Met name de verkavelingen aan de zuidzijde hebben bijzondere waarden.

De groenstructuur wordt voornamelijk bepaald door de dijk van de voormalige 'Halve Zolenlijn'. Er loopt nu een belangrijke oost-westgeoriënteerde langzaamverkeersroute over deze dijk. Aan de noordzijde van het plangebied is een groene parkachtige bufferzone aanwezig ten zuiden van de A59. Daarnaast komen verspreid over het plangebied buurtgroenvoorzieningen voor. Deze groengebieden zorgen, tezamen met de zichtlijnen naar het waardevolle buitengebied, ervoor dat de gehele kern een groen karakter heeft.



Groene dijk van de voormalige 'Halve Zolenlijn' (links); groene bufferzone aan noordzijde plangebied

Groenstructuur Raamsdonk



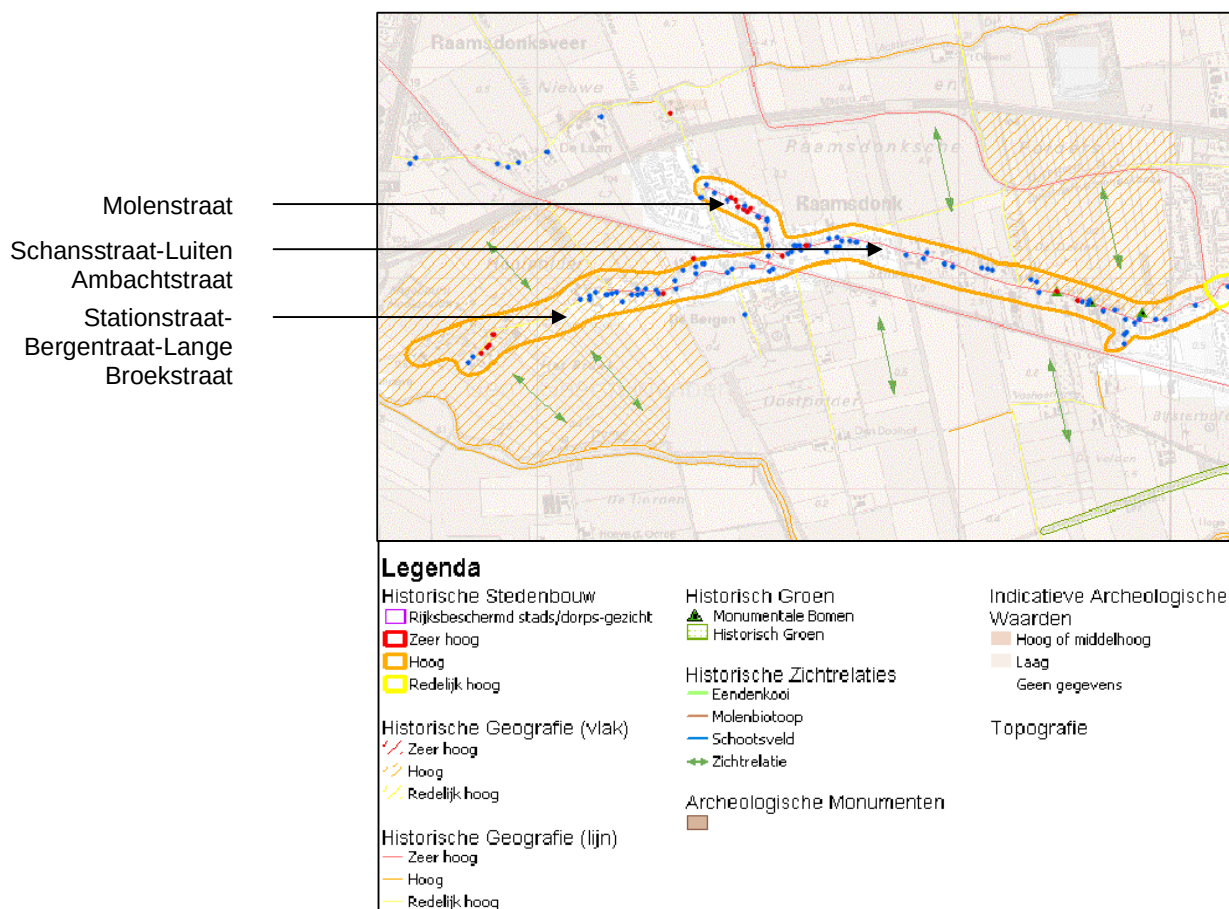
3.1.3 (Cultuur)historische en archeologische waarden

Raamsdonk heeft een duidelijke historische bebouwingslinten waar de ruimtelijke structuur aan is 'opgehangen'. De Molenstraat, Schansstraat-Luiten Ambachtstraat en Stationstraat-Bergentraat-Lange Broekstraat vallen onder de noemer 'historische stedenbouw met een hoge waarde'. Aan deze historische lijnen liggen veel rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten.

Het specifieke karakter, waaronder de korrel van de bebouwing aan historische bebouwingslinten zal behouden blijven door in het bestemmingsplan passende maatregelen op te nemen. Concreet betekent dit dat de rooilijnen en goot- en nokhoogten van de aangrenzende bebouwing individueel bepaald wordt en dat de bebouwing strakke bouwvlakken krijgt.

Voorts is de dijk die resteert van de 'Halve Zolenlijn' een cultuurhistorisch waardevol structuurbepalend element. De Cultuurhistorische Waardenkaart geeft aan dat de zichtlijnen van het buitengebied ten zuiden van de kern Raamsdonk naar de voormalige spoorlijn aandacht behoeven. Ook aan de noordzijde zijn belangrijke zichtlijnen aanwezig die gerespecteerd dienen te worden.

Tot slot zijn buiten het plangebied aan de west- en oostzijde vlakken aanwezig die historisch van belang zijn (hoge geografische waarde).



Uitsnede Indicatieve Kaart Cultuurhistorische Waarden Noord-Brabant (IKAW)

Het gehele plangebied is volgens het IKAW van de provincie Noord-Brabant (Indicatieve Kaart Archeologische Waarden) niet gekarteerd of heeft een lage archeologische verwachtingswaarde. Bij plannen voor in- en uitbreiding (woningbouw, bedrijventerreinen en dergelijke) of vervangende nieuwbouw dient men rekening te houden met archeologische waarden.

Binnen het plangebied komen geen ontwikkelingen voor. Archeologie vormt derhalve geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

Aanwezige monumenten

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'kern Raamsdonk' is een aantal monumenten aanwezig. Onderstaande tabel geeft inzicht in de locatie en de specificatie van zowel gemeentelijke als rijksmonumenten.

Rijksmonumenten 'kern Raamsdonk'	
Adres	Specificatie
Molenstraat 29	Woonhuis
Molenstraat 37-39	Woonhuizen
Molenstraat 41-43	Woonhuizen
Molenstraat 42	Woonhuis/boerderij
Molenstraat 45	Woonhuis/boerderij
Molenstraat 48	Woonhuis
Molenstraat 50	Woonhuis/boerderij
Kerkstraat 6	Kerkelijk gebouw
Kerkstraat 41	Woonhuis/boerderij
Schansstraat 12	Woonhuis/boerderij
Schansstraat 41	Horeca-instelling
Kerkplein	Heilighart beeld
Kerkplein 1	Woonhuis/pastorie
Kerkplein 5	Voormalig klooster en school
Kerkplein 7	Muziek en sportschool

Gemeentelijke monumenten 'kern Raamsdonk'	
Adres	Specificatie
Kerkstraat 2	Woonhuis/Boerderij
Molenstraat 18-20	Woonhuis
Raadhuisstraat 43	Woonhuis/voormalig molenaarshuis
Raadhuisstraat 60	Woonhuis
Schansstraat 4	Woonhuis/voormalig station
Schansstraat 14	Woonhuis/boerderij
Schansstraat 51	Woonhuis/boerderij
Schansstraat 53	Woonhuis/boerderij

Beeldbepalende zaken

Binnen het bestemmingsplan 'kern Raamsdonk' zijn, naast rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten, zaken aanwezig die als beeldbepalend worden aangemerkt. Onderstaande tabel geeft inzicht in de locatie en de specificatie van de beeldbepalende zaken.

Beeldbepalende zaken 'kern Raamsdonk'	
Adres	Specificatie
Molenstraat 38	Woonhuis/boerderij
Molenstraat 44	Woonhuis/boerderij
Raadhuisstraat 62	Woonhuis
Schansstraat 20, 20a	Woonhuis
Schansstraat 22	Woonhuis
Schansstraat 30	Woonhuis/boerderij
Schansstraat 37	Woonhuis
Schansstraat 39	Woonhuis/boerderij
Schansstraat 43	Woonhuis/boerderij
Stationsstraat 5	Woonhuis/voormalige bedrijfswoning

3.2 Functioneel-ruimtelijke analyse

3.2.1 Bebouwd gebied

Wonen

Binnen het plangebied is wonen de voornaamste functie. In de planmatige uitbreidingen komt het wonen bijna uitsluitend als een zelfstandige functie voor. In de andere structuren is wonen nog wel eens gemengd met andere functies. Voor het karakter van het plangebied is het van belang dat de woonfunctie behouden blijft en waar mogelijk wordt versterkt. In Raamsdonk zijn geen concrete ontwikkelingslocaties aanwezig.

Maatschappelijke voorzieningen

Op twee locaties komen maatschappelijke voorzieningen voor. Het grootste grondoppervlak wordt aan de westkant in beslag genomen door een concentratie van maatschappelijke voorzieningen rondom het groene Kerkplein. Rond dit plein zijn een school, de Sint Bavokerk en een ontmoetingscentrum aanwezig. Daarnaast ligt er aan de Molenstraat een vestiging van Kruiswerk.

Detailhandel

Er zijn in het plangebied van Raamsdonk vier detailhandelvoorzieningen aanwezig. Twee van hen zijn schuin tegenover elkaar aan de historische bebouwingslinten de Kerkstraat (modezaak) en Stationsstraat (een bakker) gevestigd. Daarnaast is er aan de Heemraadsingel nog een detailhandelvoorziening (leegstaand, voorheen een woondoorloper winkel) aanwezig. Tot slot is er een slagerij gevestigd aan de Kerkstraat.

Bedrijvigheid en zakelijk dienstverlening

Bedrijvigheid komt in het plangebied uitsluitend voor ten noorden van de dijk van de voormalige Halve Zolenlijn. Bedrijvigheid komt hier verspreid aan de Raadhuisstraat, Molenstraat, Heemraadsingel en Schansstraat voor.

Binnen dit noordelijk gedeelte is er op één locatie sprake van een kantoor. Dit is aan de Griffiershof, een doodlopende zijstraat van de Heemraadsingel.

Horeca

Aan de historische structuurdrager de Kerkstraat is een cafetaria gevestigd. In het verlengde van deze straat is aan de Stationsstraat Café D'n Halve Zool gelegen. Daarnaast is aan de Schansstraat nog het horecapand De Koppelpaarden (café/restaurant/partyzaal) aanwezig.



Sint Bavo-kerk (links); en horecavestiging (rechts)

3.2.2 Onbebouwd gebied

Onder het onbebouwde gebied wordt hier verstaan de openbare ruimte binnen het plangebied. Het onbebouwde gebied binnen het plangebied heeft overwegend een verblijfs- of verkeersfunctie. Ook groenvoorzieningen zijn openbare ruimten. Onder groenvoorzieningen vallen agrarisch gebied, openbare groenvoorzieningen, volkstuinen en sportvelden.

3.2.3 Beheer van de bestaande situatie

Het voorliggende bestemmingsplan betreft uitsluitend een beheersplan voor Raamsdonk. Het merendeel van het plangebied bestaat uit woningbouw. De woningen hebben, daar waar de situatie dit toestaat, kleine uitbreidingsmogelijkheden. Verspreid over het plangebied komt daarnaast een aantal andere functies voor. Ook de bebouwing binnen deze functies krijgen kleine uitbreidingsmogelijkheden. Nieuwvestiging van functies, anders dan wonen, is niet toegestaan.

Binnen het bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

4 PLANUITGANGSPUNTEN

In dit hoofdstuk staan de planuitgangspunten weergegeven, die volgen uit het beleid ten aanzien van het plangebied en de ruimtelijke en functionele analyse van het plangebied. Voor zover nodig en van belang voor het voorliggende bestemmingsplan 'Raamsdonk' zijn de uitgangspunten toegelicht.

4.1 Stedenbouwkundig - ruimtelijk

Behoud van de huidige stedenbouwkundige structuur: het authentieke karakter van het plangebied langs de van oorsprong aanwezige wegen.

Behoud van de belangrijkste kenmerken van bebouwingstypologie, -dichtheid, situering en maatvoering.

Behoud van de hoge mate van variatie aan de oude linten en een een-toniger beeld in de jongere woongebieden.

De voorgaande drie uitgangspunten zijn vertaald in de verschillende bebouwingsopties in het voorliggende bestemmingsplan. Het betreft hierbij met name de situering, hoogte en typologie van de bebouwing.

Hierbij is onderscheid gemaakt tussen mogelijkheden voor bebouwing aan de historische bebouwingslinten en de latere planmatige in- en uitbreidingen (overige bebouwing). De verschillende karakters dienen behouden te blijven door in het bestemmingsplan passende maatregelen op te nemen (zie ook paragraaf 3.1.3). Concreet betekent dit dat de rooilijnen en goot- en nokhoogten van de planmatige in- en uitbreidingen op straatniveau bepaald zullen worden. In de jongere woonbuurten is veelal een voorgevelrooilijn aanwezig die over bijna de gehele lengte van de straat, evenwijdig ligt aan de straat. Dit onderscheid is ook te ontdekken in de situering (bebouwingsgrenzen) en typologie (open, halfopen en gesloten) van de bebouwing binnen het plangebied.

Voor de karakteristieke historische bebouwingslinten worden bouwvlakken individueel bepaald. Het specifieke karakter van de historische bebouwingslinten blijkt tevens gewaarborgd doordat de bebouwing strakke bouwvlakken krijgen.

Behoud van de aanwezige cultuurhistorische waarden van bouwwerken en gebouwen.

De gebouwen die zijn aangegeven op de bijlagekaart 'Monumenten', hebben in de voorschriften van het voorliggende bestemmingsplan een bescherming gekregen, die aantasting van deze waarde moet voorkomen.

Behoud van de aanwezige relaties met het buitengebied.

Behoud van de diffuse overgangen naar het landelijk gebied en het zicht hierop is van wezenlijk belang.

Langs de randen van Raamsdonk is daarom geen verdere verdichting van de bebouwing gewenst. Zo zal er ook geen sprake zijn van aantasting van de aanwezige relaties met het buitengebied.

Aanwezige groenelementen behouden en voor zover nodig in een herkenbare structuur onderbrengen.

Alle grote en structurele groenplekken zijn in dit bestemmingsplan opgenomen in de bestemming 'groendoeleinden'. Hiermee wordt de locatie en maat van deze groenelementen vastgelegd.

Tuinbestemming

Alle voortuinen in het woongebied Raamsdonk hebben een tuinbestemming gekregen. Het aanwezige karakter vanuit het straatbeeld blijft hierdoor gewaarborgd.

4.2 Functioneel - ruimtelijk

Behoud van de overwegende woonfunctie binnen het plangebied.

Alle woningen zijn bestemd als 'Woondoeleinden'. Binnen deze bestemming zijn alleen aan huis verbonden beroepen toegestaan, tenzij er in de bestaande situatie al een andere functie aanwezig is.

Geen uitbreiding overige functies dan wonen

Het is niet wenselijk te streven naar uitbreiding van andere functies dan wonen. De mogelijkheid tot nieuwvestiging van lichte bedrijvigheid wordt met het bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt.

De bestaande bedrijfs- of kantoorpanden zijn positief bestemd vanwege de aard, omvang en schaal hiervan. Er wordt slechts een beperkte uitbreidingsmogelijkheid voor de normale economische groei geboden.

Aan de bestaande horecavoorzieningen, detailhandelvoorzieningen en commerciële voorzieningen is een uitbreidingsmogelijkheid geboden die past bij de aard van de vestiging en de aangrenzende functies, en aansluit op de omvang van het perceel in verhouding tot de aanwezige en gewenste parkeergelegenheid.

Ook alle aanwezige maatschappelijke voorzieningen zullen positief worden bestemd.

5 MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN

Het bestemmingsplan biedt een kader voor de bestaande ruimtelijke en functionele structuur. In dit hoofdstuk worden de verschillende milieuhygiënische aspecten behandeld.

5.1 Relatie met de Wet geluidhinder

Wegverkeer

Bij ontwikkeling binnen zones langs wegen dient nader akoestisch onderzoek verricht te worden. De grootte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de gebiedsdefinitie.

Uit de Wet geluidhinder blijkt het volgende:

Langs een weg bevindt zich een zone die aan weerszijden van de weg de volgende breedte heeft:

- a in stedelijk gebied:
 - 1 voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken: 350 meter;
 - 2 voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken genoemde geval: 200 meter;
- b in buitenstedelijk gebied:
 - 1 voor een weg, bestaande uit vijf of meer rijstroken: 600 meter;
 - 2 voor een weg, bestaande uit drie of vier rijstroken: 400 meter;
 - 3 voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken: 250 meter.

Binnen het bovengenoemde gebied geldt een (akoestische) onderzoeksplicht bij de realisatie van nieuwe woningen of geluidsgevoelige bestemmingen. Binnen de gemeente Geertruidenberg doet met name situatie a, sub 2 zich voor.

Buitenstedelijk is het gebied buiten de bebouwde kom en het gebied binnen de bebouwde kom voor zover liggend langs een autoweg of autosnelweg.

Het bovenstaande geldt niet met betrekking tot wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt. Daarnaast zou het bovenstaande ook niet gelden voor wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart vaststaat dat de geluidsbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabij gelegen rijstrook 50 dB(A) of minder bedraagt.

Voor de gemeente Geertruidenberg betekent het bovenstaande concreet:

- snelwegen A59 en A27: zone van 400 meter aan beide zijden van de weg;
- Maasdijk/Oosterhoutseweg (buiten de bebouwde kom) en overige wegen buiten de bebouwde kom: zone van 250 meter aan beide zijden van de weg;
- overige wegen, met uitzondering van 30 km-wegen: zone van 200 meter aan beide zijden van de weg.

Conclusie

In het voorliggende bestemmingsplan zijn geen nieuwe woningbouw mogelijkheden opgenomen. Derhalve zal ten behoeve van het voorliggend bestemmingsplan geen onderzoek ingevolge de Wet geluidhinder nodig zijn.

5.2 Bodemonderzoek

In het voorliggende bestemmingsplan zijn geen nieuwe bouw mogelijkheden opgenomen, die aanleiding geven tot het onderzoeken van de bodem- en grondwaterkwaliteit.

Indien in de toekomst nieuwe bouwaanvragen ingediend worden, dient rekening te worden gehouden met uitgangspunten zoals gesteld in het bodembeheersplan en met de bodemkwaliteitskaart (zie paragraaf 2.2.4).

5.3 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten (productie en opslag) en van transport van gevaarlijke stoffen. Het is een beleidsterrein dat niet alleen gevolgen heeft voor het milieu en de rampenbestrijding, maar vooral ook voor de ruimtelijke ordening. Afstanden moeten in acht worden genomen vanaf de risicovolle activiteiten of transportroutes. Bij inrichtingen zullen wettelijke afstanden gaan gelden; voor transport is dat voorlopig nog niet het geval.

Op 27 oktober 2004 is het Besluit milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer (Besluit externe veiligheid inrichtingen) in werking getreden. In het BEVI zijn normen opgenomen voor het plaatsgebonden risico (PR) waaraan de inrichting (op termijn) dient te voldoen. Deze normen zijn onder meer afhankelijk van de situatie (bestaand, reeds vergund of een nieuwe situatie). Het BEVI heeft direct consequenties op de bestemmingen in het bestemmingsplan. Als er geen geldend bestemmingsplan aanwezig is, moeten de eisen direct getoetst worden aan de huidige activiteit van de desbetreffende inrichting. Dit is pas mogelijk met geldende actuele bestemmingsplannen waarin kwetsbare inrichtingen zijn uitgesloten binnen de risicocontouren.

Het besluit is gebaseerd op de Wet milieubeheer én de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Het betreft hier vooral eisen die gaan gelden bij de verlening van de milieuvergunning, de vaststelling van een bestemmingsplan en de verlening van vrijstelling van een *geldend* bestemmingsplan. Niet alleen bedrijven moeten risicocontouren hanteren, maar gemeenten moeten dat ook. Waar in het verleden woningbouw kon oprukken naar bedrijventerreinen is dat straks niet meer mogelijk binnen de contouren.

In het BEVI is onder meer regelgeving opgenomen met betrekking tot lpg-tankstations.

De normstelling betekent dat lpg-stations waarbij binnen een bepaalde cirkel woningen of andere kwetsbare objecten zijn gesitueerd, dienen te worden gesaneerd. Binnen drie jaar na de inwerkingtreding van het Besluit moeten de bestaande situaties, dat wil zeggen de fysiek aanwezige kwetsbare objecten in de nabijheid van het lpg-tankstation aan de grenswaarde van 10^{-5} voldoen. Dit betekent dat voor 27 oktober 2007 tankstations moeten zijn gesaneerd, waarbij binnen een straal van 25 meter van het vulpunt kwetsbare objecten (onder andere woonhuizen) zijn gesitueerd.

Situaties waarbij ook het groepsrisico een probleem vormt, hebben daarbij in eerste instantie voorrang.

Zo snel mogelijk, doch uiterlijk op 1 januari 2010, moeten volgens het besluit de risico's voor kwetsbare objecten zijn teruggebracht tot de grenswaarde voor nieuwe situaties (10^{-6}). Dit betekent dat tankstations moeten worden gesaneerd, waarbij binnen een straal van 110 meter van het vulpunt kwetsbare objecten gesitueerd zijn. Indien in de milieuvergunning is vastgelegd dat het gaat om een 'klein' station (doorzet minder dan 1.000 m^3 lpg per jaar) dan geldt een straal van 45 meter in plaats van 110 meter.

Nieuwe situaties, vergunning voor een lpg-tankstation of ruimtelijke ontwikkeling) moeten worden getoetst aan de 10^{-6} norm voor het plaatsgebonden risico.

Er zijn in of nabij het plangebied geen tankstations aanwezig waar lpg wordt verkocht. Derhalve hoeft bij eventuele nieuwe ontwikkelingen geen toetsing voor plaatsgebonden risico plaats te vinden.

5.4 Luchtkwaliteit

Het Besluit Luchtkwaliteit (5 augustus 2005) is van kracht. Het besluit bevat kwaliteitsnormen voor onder meer zwaveldioxide, lood, stikstofdioxide en stikstofoxiden. Het bepaalt ondermeer dat gemeenten en provincies de lokale luchtkwaliteit in kaart brengen en daarover rapporteren. Als grenswaarden uit het besluit zijn of naar verwachting worden overschreden, moeten maatregelen worden getroffen.

Ook is in het besluit bepaald dat er bij ruimtelijke besluiten een toets op het aspect 'luchtkwaliteit' dient plaats te vinden.

Het voorliggende plan bevat echter geen nieuwe initiatieven, die van invloed kunnen zijn op de concentraties. Daarom hoeft er geen toetsing plaats te vinden.

Bovendien blijkt uit diverse berekeningen (CAR II, versie 6.0.0), dat onder andere door het generieke pakket van maatregelen waarover op rijksniveau afspraken zijn gemaakt, de concentraties van de bepalende stoffen bij gelijkblijvende of licht toenemende verkeersintensiteiten, in de toekomst af zullen nemen.

5.5 Waterhuishoudkundige aspecten

Voorliggend bestemmingsplan bevat geen directe bouwmogelijkheden en is daarmee conserverend van aard. Dit plan regelt de bestaande situatie. Aan de hand hiervan kan worden geconcludeerd dat de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving niet verandert en het bestemmingsplan 'hydrologisch neutraal' van aard is.

Waterkeringen, leggerwaterlopen en beschermingszones zijn opgenomen op de plankaart en in de voorschriften.

De beperkte mogelijkheden tot realisatie van woningen en/of voorzieningen liggen binnen de bebouwde kom van Raamsdonk. Bij de bouw van nieuwe woningen of voorzieningen zal gestreefd worden naar het afkoppelen van het hemelwater. Dit aspect zal te zijner tijd bij de te doorlopen procedure(s) aan de orde komen.

Voor nieuwe ontwikkelingen dient een afzonderlijke watertoetsprocedure te worden doorlopen

Bij de bouw van woningen en/of voorzieningen zal gebruik worden gemaakt van duurzame, niet-uitlogende materialen. Op deze manier wordt bij afkoppeling vervuiling van bodem en grondwater ter plaatse voorkomen.

De waterparagraaf is in het kader van het vooroverleg ter beoordeling toegestuurd naar het Waterschap De Brabantse Delta. In de beoordeling is aangegeven dat niet alle leggerwaterlopen op de plankaart zijn opgenomen. Ook werd voorgesteld om een passage op te nemen dat voor nieuwe ontwikkelingen een afzonderlijke watertoetsprocedure wordt doorlopen. Deze wijzigingen zijn doorgevoerd in onderhavig bestemmingsplan.

Een positief advies van het waterschap is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Verder is van belang te melden dat bestaande regelgeving van het waterschap, waaronder de keur, een separaat toetsingskader vormt. De keur van het waterschap bevat onder andere bepalingen ten behoeve van de bescherming en het beheer en onderhoud van watergangen en oppervlaktewater.

5.6 Leidingen

Juist buiten het plangebied is een tweetal gastransportleidingen aanwezig. De beschermingszones van deze leidingen liggen buiten het plangebied. Echter de invloedsferen reiken tot binnen het plangebied. Omdat binnen het plangebied geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt zijn er geen belemmeringen ten aanzien van aanwezige en omliggende leidingen te verwachten.

Daarnaast is in het plangebied een rioolpersleiding aanwezig. Deze is op de plankaart aangegeven. Hiervoor geldt een beschermingszone. Ook de beschermingszone is op de plankaart en in de voorschriften opgenomen.

5.7 Hinderlijke bedrijvigheid

Binnen de gemeente Geertruidenberg liggen zo'n 630 bedrijven die onder de Wet milieubeheer vallen. De (maximale) emissiepunten voor deze bedrijven liggen vaak op een afstand die voortvloeit uit de vergunning of ter plaatse van een woning of ander gevoelig object. In deze fase worden alle inrichtingen op basis van hun SBI-code ingedeeld in een zogenaamde milieucategorie. Tot op heden is niet tot zeer beperkt gewerkt met deze categorieën. Deze categorieën vormen toch een goed uitgangspunt voor de relatie milieu-ruimtelijke ordening. Er zal nog een toets plaats vinden omtrent de correctheid van de juiste SBI-code van de bedrijfsactiviteit.

Het systeem is gebaseerd op de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 16 april 2007). Het uitgangspunt is dat bedrijven in categorie 1 en 2 zich zouden moeten kunnen vestigen in woonwijken.

Bedrijven in categorie 3.1 en hoger horen niet thuis in woongebieden.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk (1)
1	10 meter
2	30 meter
3.1	50 meter
3.2	100 meter
4.1	200 meter
4.2	300 meter
5.1	500 meter
5.2	700 meter
5.3	1.000 meter
6	1.500 meter

(1) De afstand is gebaseerd op geur, stof, geluid of gevaar

Het voorliggende plan bevat geen nieuwe initiatieven, die op het aspect 'hinderlijke bedrijvigheid' getoetst moeten worden. Evenmin zijn er initiatieven die effect hebben op de overlast van bedrijvigheid in het plangebied.

6 DE BESTEMMINGEN

6.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het gebied Kern Raamsdonk.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het Besluit op de ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en voorschriften.

De Wet op de Ruimtelijke Ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot uitsluitend een beschrijving in hoofdlijnen. Het onderhavige bestemmingsplan beschrijft meer dan alleen de hoofdlijnen van het beleid, doch treedt niet al te zeer in details. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is het bieden van een flexibele, juridische regeling, zonder dat hierdoor de rechtszekerheid van de burger wordt geschaad. Door gebruikmaking van een grote mate van flexibiliteit en globaliteit kan op wijzigende omstandigheden en/of nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen adequaat worden ingespeeld.

Voor het plangebied is de planopzet gericht op beheer en instandhouding van de bestaande situatie. Behoud van de bestaande functies is het primaire doel van de planopzet. Eén en ander komt tot uitdrukking in de voorschriften en blijkt ook uit de plankaart.

Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

6.2 Beschrijving van de bestemmingen

6.2.1 Woondoeleinden (W)

De tot 'Woondoeleinden' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor woondoeleinden in de vorm van vrijstaande, halfvrijstaande, aaneengebouwde en gestapelde bebouwing. Verder is een kantoor en/of detailhandel en een bedrijf toegestaan ter plaatse van de desbetreffende aanduiding op de plankaart. Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens is de bebouwingstypologie, de maximale goothoogte en de maximale nokhoogte op de plankaart aangegeven. In de voorschriften zijn nadere bebouwingsregels voor hoofdgebouwen, aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gegeven.

Onder voorwaarden zijn beroepen-aan-huis als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie rechtstreeks toegestaan.

6.2.2 Tuin (T)

De op de plankaart als 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Binnen deze gronden zijn uitsluitend erf- en terreinafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

6.2.3 Bedrijfsdoeleinden (B)

De gronden binnen deze bestemming zijn onder meer bestemd voor bedrijven in de milieucategorie 1 en 2, bedrijfswoningen, een geluidsstudio ter plaatse van de betreffende aanduiding op de plankaart, opslag en uitstalling, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen.

Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn de maximale goot- en nokhoogte op de plankaart aangegeven. Daarnaast is het bebouwingspercentage op de plankaart aangegeven.

In de voorschriften zijn nadere bebouwingsregels voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gegeven.

Door middel van een vrijstellingsprocedure is binnen deze bestemming ook productiegebonden detailhandel mogelijk.

Tenslotte is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee het bouwvlak met maximaal 50% kan worden vergroot.

6.2.4 Detailhandelsdoeleinden (DH)

De tot 'Detailhandelsdoeleinden' bestemde gronden zijn onder meer bestemd voor detailhandel en bedrijfswoningen ter plaatse van de desbetreffende aanduiding op de plankaart.

Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven waarbinnen de gebouwen opgericht moeten worden. Op de plankaart staan de maximale bebouwingspercentages en de maximaal toegestane hoogtes vermeld. In de voorschriften zijn nadere regels gegeven over het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2.5 Horecadoeleinden (H)

De tot 'Horecadoeleinden' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor horeca in de categorie 1 en 2. Ter plaatse van de betreffende aanduiding op de plankaart zijn tevens horecabedrijven in de categorie 3 en bedrijfswoningen toegestaan.

Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen en bedrijfswoningen moeten worden gerealiseerd. Voorts zijn op de plankaart de maximale bebouwingspercentages en de maximaal toegestane hoogtes vermeld. In de voorschriften zijn nadere regels gegeven over het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2.6 Kantoordoeleinden (K)

De gronden binnen deze bestemming zijn voornamelijk bestemd voor kantoren. Ter plaatse van de aanduiding 'wonen' op de plankaart mogen de verdiepingen ook voor wonen gebruikt worden. Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Voorts zijn op de plankaart de maximale bebouwingspercentages en de maximaal toegestane hoogtes vermeld. In de voorschriften zijn nadere regels gegeven over het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2.7 Maatschappelijke doeleinden (M)

De tot 'Maatschappelijk doeleinden' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor maatschappelijke en culturele voorzieningen. Verder is horeca toegestaan ondergeschikt aan de maatschappelijke en culturele voorzieningen. Ter plaatse van de betreffende aanduidingen op de plankaart is een begraafplaats en zijn volkstuinen en bedrijfswoningen toegestaan.

Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd.

Tevens zijn het bebouwingspercentage, de maximale goothoogte en de bouwhoogte op de plankaart aangegeven. In de voorschriften zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

6.2.8 Sportdoeleinden (S)

De gronden binnen deze bestemming zijn onder meer bestemd voor sportdoeleinden, voorzieningen ten behoeve van sportdoeleinden en ondergeschikte horeca. Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Voorts zijn op de plankaart de maximale bebouwingspercentages en de maximaal toegestane hoogtes vermeld. In de voorschriften zijn nadere regels gegeven over het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2.9 Agrarische doeleinden (A)

De gronden binnen deze bestemming zijn onder meer bestemd voor agrarische bedrijven en bedrijfswoningen. Verder zijn geluidwerende voorzieningen tot een hoogte van 5 m toegestaan ter plaatse van de betreffende aanduiding op de plankaart.

Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Voorts zijn op de plankaart de maximale bebouwingspercentages en de maximaal toegestane hoogtes vermeld. In de voorschriften zijn nadere regels gegeven over het bouwen van gebouwen, bedrijfswoningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Door middel van een vrijstellingsprocedure zijn een tweede bedrijfswoning bij een bedrijf, uitbreiding van de bestaande bedrijfswoning voor extra woonruimte ten behoeve van een rustende boer en een grotere hoogte voor silo's mogelijk gemaakt.

6.2.10 Groendoeleinden (G)

Binnen deze bestemming is onder andere ruimte voor groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, voorzieningen voor verkeer en verblijf en water. Ter plaatse van de betreffende aanduidingen op de plankaart zijn tevens een molen en geluidwerende voorzieningen toegestaan. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

In de voorschriften zijn wel bebouwingsregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2.11 Water (WA)

Op de gronden binnen deze bestemmingen zijn onder meer waterhuishoudkundige voorzieningen en waterlopen en waterpartijen toegestaan. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Verder zijn geluidwerende voorzieningen tot een hoogte van 5 m toegestaan ter plaatse van de betreffende aanduiding op de plankaart.

6.2.12 Nutsdoeleinden (N)

De tot 'Nutsdoeleinden' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor gebouwen ten behoeve van het openbaar nut, zoals gebouwen ten behoeve van de gasvoorziening en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwen.

Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Deze bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd. In de voorschriften zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

6.2.13 Verkeersdoeleinden (V)

Binnen deze bestemming is ruimte voor voorzieningen voor onder meer verkeer en verblijf, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, evenementen, terrassen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding op de plankaart zijn tevens garageboxen toegestaan.

Verder zijn geluidwerende voorzieningen tot een hoogte van 5 m toegestaan ter plaatse van de betreffende aanduiding op de plankaart. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van garageboxen. In de voorschriften zijn tevens bebouwingsregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2.14 Leidingen (dubbelbestemming)

Binnen deze bestemming is de bescherming van de binnen de plangrenzen liggende rioolwaterpersleidingen geregeld.

7 FINANCIËEL ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het bestemmingsplan betreft een herziening van een aantal verouderde bestemmingsplannen, waarbij slechts het juridisch-planologisch regime is geactualiseerd. De bestaande situatie is in de alle gevallen positief bestemd dan wel afgestemd op de vigerende situatie.

Met betrekking tot realisatie van het plan, heeft dit geen financiële consequenties voor de gemeente.

8 PROCEDURES

8.1 Inspraak en vooroverleg

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Kern Raamsdonk' is conform artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Verder heeft het plan overeenkomstig de inspraakprocedure met ingang van 24 november 2006 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen en is op 11 december 2006 een inspraakbijeenkomst daarover gehouden waarbij de mogelijkheid is geboden om reacties in te dienen.

De binnengekomen reacties uit het vooroverleg en de inspraak zijn beantwoord in respectievelijk de op 12 juni 2007 vastgestelde 'Nota Vooroverleg bestemmingsplan Kern Raamsdonk' en het op 20 maart 2007 vastgestelde eindverslag over de inspraak met betrekking tot het voorontwerp bestemmingsplan 'Kern Raamsdonk' (zie bijlagen). Het plan is naar aanleiding hiervan op enkele punten gewijzigd.

8.2 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kern Raamsdonk' heeft ingevolge artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening met ingang van 22 juni 2007 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Van de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen hebben 7 personen gebruik gemaakt. Deze zienswijzen hebben geleid tot enkele aanpassingen van het plan. Voor de beantwoording van de zienswijzen en de aanpassing van het plan wordt verwezen naar het raadsvoorstel dat als bijlage aan deze toelichting is toegevoegd.

Naast de aanpassing van het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen hebben er ook ambtshalve wijzigingen plaatsgevonden. Voor de ambtshalve wijzigingen wordt tevens verwezen naar het hiervoor genoemde raadsvoorstel.

In de raadsvergadering van 19 december 2007 tot vaststelling van het bestemmingsplan Kern Raamsdonk is een amendement ingediend en aangenomen. Het betreft het opnemen van een regeling ten behoeve van de waardevolle bomen binnen het plangebied. Het bestemmingsplan is op dit onderdeel aangepast.

Bijlage 1

Nota inspraak

Bijlage 2

Nota vooroverleg

Bijlage 3

Reacties uit vooroverleg

Bijlage 4

Raadsbesluit vaststelling