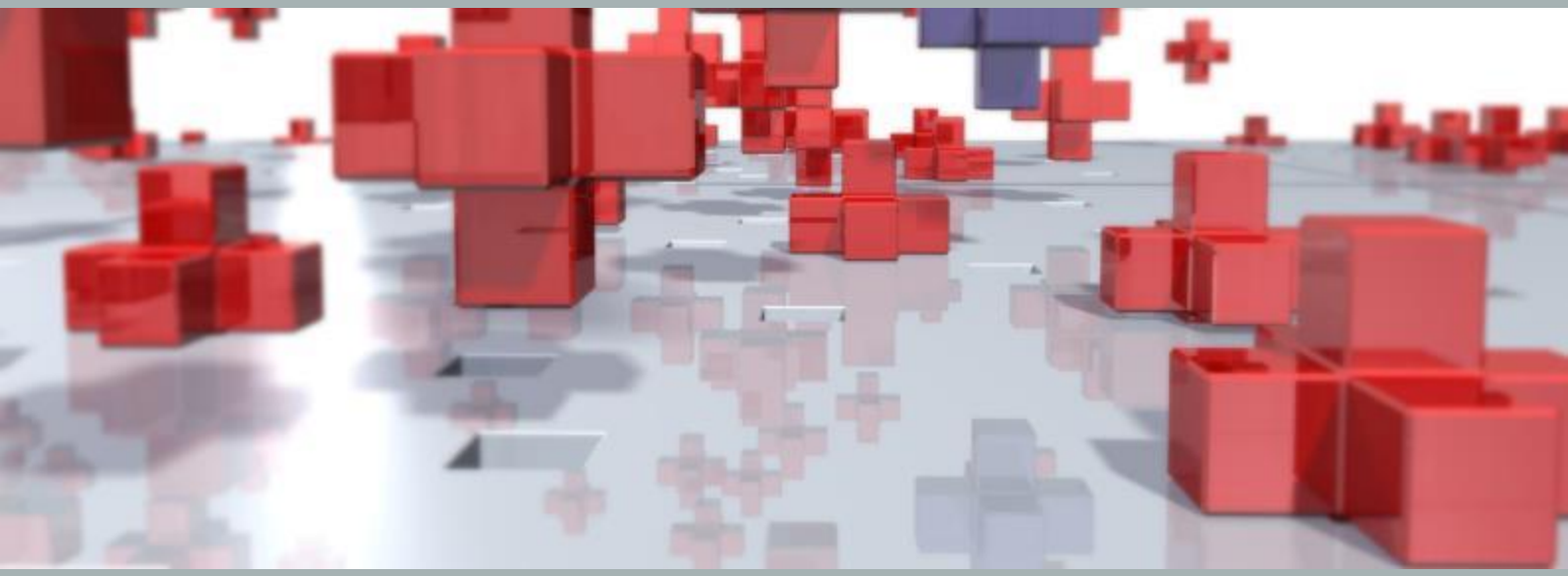
# Bestemmingsplan Burgemeester Prinssenlaan 1-5, Raamsdonksveer

**Gemeente Geertruidenberg**

**Vastgesteld**



Ruimte om *in* te leven

# Bestemmingsplan Burgemeester Prinssenlaan 1-5, Raamsdonksveer

## Gemeente Geertruidenberg

## Vastgesteld

| | |
|---|---|
| Rapportnummer: | P04176 |
| IMRO-identificatienummer: | NL.IMRO.0779.RVBPbprinssenlaan1-vs01 |
| Datum: | 8 november 2021 |
| Opdrachtgever: | particulier |
| Projectteam BRO: | MvDn |
| Concept: | mei 2021 |
| Ontwerp: | augustus 2021 |
| Vaststelling: | 16 december 2021 |

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Ruimte om *in* te leven

# Toelichting

## Inhoudsopgave

pagina


**1. INLEIDING** **3**
1.1 Aanleiding 3
1.2 Plangebied 3
1.3 Vigerend bestemmingsplan 5
1.4 Leeswijzer 6

**2. PLANBESCHRIJVING** **6**
2.1 Huidige situatie 7
2.2 Beoogde ontwikkeling 7

**3. BELEIDSKADER** **10**
3.1 Rijksbeleid 10
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 10
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) 11
3.2 Provinciaal beleid 12
3.2.1 Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant’ 12
3.2.2 Interim Omgevingsverordening 12
3.2.3 Ontwerp Omgevingsverordening Noord-Brabant 13
3.3 Gemeentelijk beleid 14
3.3.1 Omgevingsvisie Geertruidenberg 14
3.3.2 Woonvisie 2017-2021 ‘Aangenaam en duurzaam wonen’ 15

**4. OMGEVINGSASPECTEN** **16**
4.1 Verkeer en parkeren 16
4.2 Geluid 17
4.3 Luchtkwaliteit 18
4.4 Bedrijven en milieuzonering 19
4.5 Geur agrarisch 20
4.6 Externe veiligheid 21
4.7 Ecologie 23
4.8 Bodem 26
4.9 Water 27
4.10 Archeologie 29
4.11 Cultuurhistorie 30
4.12 Gezondheid 30
4.13 Vormvrije - m.e.r. beoordeling 31

**5. JURIDISCHE PLANOPZET** **33**
5.1 Inleiding 33
5.2 Systematiek van de regels 33
5.3 Toelichting op de bestemmingen 35

**6. UITVOERBAARHEID** **36**
6.1 Economische uitvoerbaarheid 36
6.1.1 Financieel economische haalbaarheid 36
6.1.2 Kostenverhaal 36
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 36
6.2.1 Omgevingsdialoog 37

**SEPARATE BIJLAGEN**
Bijlage 1: Schetsplattegrond
Bijlage 2: Schetsontwerp 39
Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
Bijlage 4: Beschikking hogere waarde Wet geluidhinder 39
Bijlage 5: Standaard Verantwoording Groepsrisico
Bijlage 6: Advies Brandweer Midden- en West-Brabant
Bijlage 7: Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 8: Toelichting archeologie
Bijlage 9: Omgevingsdialoog

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel van het voormalige autogaragebedrijf Boxce aan de Burgemeester Prinssenlaan 1 te Raamsdonksveer, gemeente Geertruidenberg. De bedrijfsactiviteiten zijn inmiddels stopgezet en de bedrijfsbebouwing is gesloopt. Initiatiefnemer is voornemens om ter plaatse van het voormalige garagebedrijf een nieuwe burgerwoning te realiseren, tevens wordt de voormalige bedrijfswoning, behorende bij het voormalige garagebedrijf herbestemd naar een burgerwoning.

In het vigerende bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling niet mogelijk. De gemeente Geertruidenberg heeft middels een principebesluit (d.d. 1 maart 2021) aangegeven medewerking te verlenen aan de beoogde ontwikkeling.

Voorliggend bestemmingsplan biedt het benodigde juridisch-planologisch kader om de ontwikkeling mogelijk te maken. Met de bestemmingsplanherziening zal het plangebied geheel bestemd worden tot wonen met maximaal twee woningen.

## 1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Burgemeester Prinssenlaan 1 te Raamsdonksveer. Het plangebied staat kadastraal bekend als RDK02 - H nummer 4845 en 4846 en heeft een totale oppervlakte van 1.170 $m^2$. De ligging en begrenzing van het plangebied is indicatief weergegeven in figuur 1.1. De exacte begrenzing volgt uit de verbeelding.



Figuur 1.1 Ligging en begrenzing plangebied (bron Google Maps)



## 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan ‘Periodieke planherziening 2018 Geertruidenberg’ het geldend juridisch kader. Dit bestemmingsplan is op 12 december 2019 vastgesteld door de gemeente Geertruidenberg. Binnen het bestemmingsplan heeft het plangebied de enkelbestemming ‘Bedrijf’, met de functieaanduiding garage en gedeeltelijk de functieaanduiding bedrijfswoning. Er zijn twee bouwvlakken opgenomen waarvoor een dient voor de bedrijfswoning en de andere voor de bedrijfsgebouwen.




Figuur 1.2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Daarnaast geldt het bestemmingsplan ‘Paraplubestemmingsplan Parkeren - deel 2’, zoals is vastgesteld op 19 april 2018 door de gemeente Geertruidenberg. Tevens is het bestemmingsplan ‘Paraplubestemmingsplan Archeologie’ geldend, zoals is vastgesteld op 11 februari 2021. Op basis van dit bestemmingsplan geldt ter plaatse van het plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie 4’. De voor Waarde - Archeologie 4 aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor het behoud en de bescherming van (verwachte) archeologische waarden.

Het oprichten van een nieuwe woning is binnen het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Er is namelijk enkel één bedrijfswoning toegestaan.

Voorliggend bestemmingsplan stelt de nieuwe planologisch-juridische kaders voor het plangebied en vormt de partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan.

## 1.4 Leeswijzer

Voorliggend plan is opgebouwd uit 6 hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk diende als introductie voor het plan en bijbehorend plangebied. In het tweede hoofdstuk wordt ingegaan op de beoogde ontwikkelingen. Het derde en vierde hoofdstuk gaan respectievelijk in op de verhouding van het plan tot vigerend beleid en de invloed van en op verschillende milieuaspecten. De laatste twee hoofdstukken gaan in op de juridische opzet inzake de bijbehorende regels en de maatschappelijke en economische haalbaarheid van het plan.

# 2. PLANBESCHRIJVING

## 2.1 Huidige situatie

Raamsdonksveer is een aantrekkelijk dorp in de gemeente Geertruidenberg. Het ligt vlakbij het Nationaal Park de Biesbosch. Het dorp biedt goede woonomstandigheden voor gezinnen, jongeren, starters en ouderen.

Het plangebied is gelegen aan de Burgemeester Prinssenlaan 1-5, te Raamsdonksveer. Aan de Burgemeester Prinssenlaan 1 was tot voor kort het garagebedrijf Boxce gevestigd. De eigenaar heeft onlangs besloten de bedrijfsactiviteiten stop te zetten en is voornemens om ter plaatse van de voormalige bedrijfsbebouwing een nieuwe woning te realiseren. Daarnaast wordt de bestaande bedrijfswoning herbestemd naar een burgerwoning.

Het plangebied is gelegen in ten zuidoosten van het centrum van Raamdonksveer in een woonwijk. Figuur 2.1 toont de voormalige situatie met de autogarage en de bedrijfswoning, inmiddels is de bedrijfsbebouwing gesloopt.



Figuur 2.1 Voormalige situatie plangebied (bron: Google Streetview)

## 2.2 Beoogde ontwikkeling

Initiatiefnemer is voornemens om ter plaatse van het voormalige autobedrijf een nieuwe vrijstaande woning te realiseren. De voorgevelrooilijn van de vrijstaande woning komt ten opzichte van de voormalige bedrijfsbebouwing verder naar achteren op het perceel te liggen. De voorgevel komt parallel aan de Burgemeester Prinssenlaan te liggen. De breedte van de vrijstaande woning past binnen de stedenbouwkundige opzet van de straat. De verspringing van de rooilijn is passend bij de meer versmallende rooilijn richting de Julianalaan. De woning levert geen grotere verdichting op van het straatbeeld ten opzichte van de voormalige situatie met het autobedrijf. Tevens zullen er geen nadelige ruimtelijke effecten op de omgeving optreden. Het initiatief is een passende ruimtelijke en stedenbouwkundige invulling van het momenteel braakliggende perceel. Onderhavige ontwikkeling draagt bij

aan het opvullen en afronden van de straat Burgemeester Prinssenlaan. Gezien het autobedrijf verdwijnt wordt de voormalige bedrijfswoning losgekoppeld en bestemd als zelfstandige burgerwoning. Het plangebied van circa 1.170 m$^2$ wordt opgesplitst in percelen van 466 m$^2$ en 703 m$^2$. Figuur 2.2 toont de toekomstige perceelindeling, deze schetsplattegrond is tevens opgenomen als bijlage bij deze toelichting.




Figuur 2.2 Toekomstige perceelindeling (bron: bouwkundig teken- en adviesburo Hans van Gennip)

De woning wordt uitgevoerd als één bouwlaag met kap. Op de begane grond is er ruimte voor een slaapkamer en een badkamer. Hiermee wordt er een levensloopbestendige (senioren)woning gerealiseerd. Een levensloopbestendige woning is een woning die zo gebouwd is, dat deze geschikt is voor iedere levensfase van een bewoner, ook voor senioren die moeilijker te been zijn. De nieuwe woning wordt gasloos gebouwd en voorzien van PV-panelen. Figuur 2.3 toont het schetsontwerp van de voorgevel van de nieuwe vrijstaande woning aan de Burgemeester Prinssenlaan. Als bijlage bij deze toelichting zijn tekeningen van het schetsontwerp opgenomen.



Figuur 2.3 Voorgevel nieuwe vrijstaande woning (bron: bouwkundig teken- en adviesburo Hans van Gennip)

Op 22 december 2020 is het schetsontwerp voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De commissie constateert dat het verdwijnen van de bedrijfsbebouwing op deze locatie een kwaliteitsverbetering betekent voor de omgeving. De commissie acht het van belang dat het hele perceel voldoende wordt afgeschermd ten opzichte van de andere percelen (aan de Julianalaan), bijvoorbeeld een groene erfafscheiding van ca. 2 meter hoog. Het ontwerp voldoet aan redelijke eisen van welstand. Het plan wijkt af van de bestaande rooilijn. Met betrekking tot de rooilijn adviseert de commissie positief, omdat de verspringing in de rooilijn in dit geval passend is bij de zich versmallende rooilijn richting de Julianalaan. Als ontwerpsuggestie geeft de commissie mee om het bijgebouw niet te keimen, maar in donker(der) metselwerk uit te voeren. Zo ontstaat een duidelijker onderscheid tussen hoofd- en bijgebouw. Bij de aanvraag omgevingsvergunning ziet de commissie graag een overzicht van de kleurstellingen en materialisatie tegemoet van het bijgebouw, de dakkapellen, de garagedeur en de omlijsting van de voordeur.

# 3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

## 3.1 Rijksbeleid

### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2022, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Welke per 11 september 2020 in werking is getreden.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak. Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Welke zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven. De drie afwegingsprincipes zijn:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht, welke 'nationale belangen' genoemd worden. De NOVI richt zich op 21 nationale belangen. Deze worden geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur.

**Doorwerking plangebied**
De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Hierdoor kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Het onderhavige plan omvat geen ontwikkelingen die in strijd zijn met de nationale belangen

en waar de NOVI op van invloed is. Het beleid inzake het realiseren van een burgerwoning en het herbestemmen van een bedrijfswoning tot burgerwoning wordt dan ook neergelegd bij de decentrale overheden.

### 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In de NOVI wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

***Doorwerking plangebied***
Zoals al in voorgaande paragraaf bij de NOVI is aangegeven, is er geen sprake van nationale belangen in het plangebied en voor de voorgestane ontwikkeling. Het Barro bevat daarom ook geen kaderstellende uitspraken voor het plangebied.

### 3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de Ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De Ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De Ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *"De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.[1]

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: "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 worden voorzien." (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

***Doorwerking plangebied***
Met onderhavige planontwikkeling wordt er slechts één nieuwe woning toegevoegd. Op basis van geldende jurisprudentie geldt dat in het geval van woningbouwlocaties sprake is van een stedelijke ontwikkeling vanaf 12 woningen. Het plan voorziet met één woning dan ook niet in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro (ABRvS 18 december 2013, nr. 201302867/1/R4). Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is niet van toepassing. De ladder voor duurzame ontwikkeling vormt geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling en daarmee voldoet het bestemmingsplan aan de uitgangspunten van de ladder.

[1] O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant’

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant’ vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdopgaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk 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?

De provincie wil het gesprek over stedelijke ontwikkeling dat in de afgelopen decennia werd gedomineerd door de vraag: ‘wat moeten we nog toevoegen’, ombuigen naar het gesprek over: ‘welke opgave en kansen liggen er in het bestaand stedelijk gebied en de bestaande gebouwenvoorraad?’

***Doorwerking plangebied***
Met de beoogde ontwikkeling wordt er één nieuwe burgerwoning toegevoegd en wordt een bestaande voormalige bedrijfswoning bestemd tot burgerwoning, dit heeft geen grote invloed op de vier opgestelde ambities. Wel moet de ontwikkeling in lijn zijn met de basisopgave waarin een veilige, gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit centraal staan. In hoofdstuk 4 wordt onderbouwd waarom de beoogde ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op deze drie aspecten en waarom deze aspecten anderzijds geen belemmering vormen voor de ontwikkeling zelf. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat deze omgevingsvisie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

### 3.2.2 Interim Omgevingsverordening

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening vastgesteld, deze is op 10 december 2020 geconsolideerd. De Interim Omgevingsverordening vormt het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant. De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is er gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een interim Omgevingsverordening. Het is een ‘interim’ Omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de ‘definitieve’ omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De Interim Omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. De Interim Omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet en de voorwaarden voor een omgevingsverordening nog niet allemaal zijn verwerkt in de Interim Omgevingsverordening. De Interim Omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen, waaronder de Verordening Ruimte 2014.

De Interim Omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

***Doorwerking plangebied***
Het plangebied ligt grotendeels binnen gronden die op de kaarten behorende bij de Interim Omgevingsverordening als landelijke kern en stedelijk gebied.

De volgende artikelen uit de Interim Omgevingsverordening zijn van toepassing op de voorgestane ontwikkelingen binnen het plangebied.

*Artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling*
Lid 1. Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:
a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Lid 2. Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:
a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Met dit planvoornemen wordt het realiseren van één nieuwe woning en het herbestemmen van een bedrijfswoning naar burgerwoning mogelijk gemaakt aan de Burgemeester Prinssenlaan te Raamsdonksveer. De Interim Omgevingsverordening staat woningbouw in het stedelijk gebied toe, mits dit mogelijk is binnen de lokale woningbouwcapaciteit. Gezien er slechts één woning wordt toegevoegd heeft dit geen grote gevolgen voor de lokale woningbouwcapaciteit. Het plan draagt bij aan het invullen van de regionale en gemeentelijke woonbehoefte.

De ontwikkeling is ruimtelijk en stedenbouwkundig passend op de voorgestane locatie en de ontwikkeling draagt bij aan de afronding van de straat Burgemeester Prinssenlaan. In de planuitwerking wordt rekening gehouden met duurzaamheid en energietransitie, zo wordt de nieuwe woning gasloos gebouwd en voorzien van PV-panelen. Daarnaast moet de ontwikkeling voorzien in een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving, deze onderwerpen worden behandeld in hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten. De voorgestane ontwikkeling is in overeenstemming met de regels uit de Interim Omgevingsverordening.

### 3.2.3 Ontwerp Omgevingsverordening Noord-Brabant

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben op 23 maart 2021 het ontwerp van de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld (planidn: NL.IMRO.9930.OvrNBrabant-on01). Dit ontwerp doorloopt een zienswijze- en overlegprocedure voor de periode van zes weken. Daarvoor ligt het ontwerp met ingang van 9 april 2021 ter inzage.
Het ontwerp van de Omgevingsverordening is vastgesteld om te voldoen aan de Omgevingswet. De huidige regels in de Interim omgevingsverordening zijn gehanteerd als uitgangspunt, met enkele aanpassingen vanwege de Omgevingswet of nieuwe inzichten of beleid. De ontwerp Omgevingsverordening is momenteel nog geen geldend beleid. Indien de Omgevingsverordening vastgesteld wordt voor vaststelling van dit bestemmingsplan, zal er voor dit plan een beleidstoets aan de Omgevingsverordening plaatsvinden.

## 3.3 Gemeentelijk beleid

### 3.3.1 Omgevingsvisie Geertruidenberg

De Omgevingsvisie Geertruidenberg is op 4 juni 2021 door de Raad vastgesteld. In de omgevingsvisie laat de gemeente Geertruidenberg zien waar ze voor staat en waar ze naar toe willen in de toekomst. De gemeente Geertruidenberg wordt in de Omgevingsvisie onderscheidt gemaakt in elf gebieden. Voor al deze gebieden is het mogelijk om gebiedsgericht maatwerk te formuleren. Dat betekent dat afhankelijk van het gebied bepaalt word wat er wel en niet kan, en welke thema's, waarden en ambities daaraan worden gekoppeld. De combinatie van 'thema's', 'waarden' en 'ambities' bepaalt de mogelijkheden voor nieuwe initiatieven in de verschillende gebieden. In de Omgevingsvisie komen de volgende vier ambities aan bod:

- Toekomstbestendige en groene gemeente
- Gezonde en veilige
- Levendige gemeente
- Ondernemende gemeente

Het plangebied is gelegen in het gebied Raamsdonksveer. Raamsdonksveer is met 12.500 inwoners de grootste kern in de gemeente Geertruidenberg. Raamsdonksveer heeft een aangenaam woon, werk en verblijfsklimaat. Er is een hoogwaardige kwaliteit van de openbare ruimte in wijken en buurten en er bestaan voldoende recreatiemogelijkheden voor de inwoners. Ook kent de grootste kern in de gemeente een goed ondernemersklimaat met veel mogelijkheden voor ondernemers. Raamsdonksveer is te typeren als een groot dorp met een dynamisch centrum en een meer dan gemiddeld voorzieningenaanbod.

Rondom het centrum zijn Raamsdonksveer Noord en Raamsdonksveer Zuid gelegen, met als hoofdbestemming wonen. In deze buurten zijn ook andere voorzieningen te vinden, zoals sportvoorzieningen (o.a. tennis en voetbal), het Dongemond College (vmbo, havo en vwo) en basisscholen. Het voorzieningenniveau is aanzienlijk. In de wijken is een netwerk van groene plekken, voornamelijk aan de oost- en zuidoostzijde, nabij de A27 en A59. Deze plekken bieden ruimte in de wijk en beleving van groen. Ook liggen in de wijk (of dicht tegen de wijk aan) enkele sportcomplexen.
Raamsdonksveer kent het kernwinkelgebied en het grootste werkgebied van de gemeente Geertruidenberg. Maar in het grootste gedeelte van deze kern is het vooral fijn wonen. De Donge is de ruggengraat, waar de kern tegenaan gebouwd is. Aan de andere zijden wordt de kern begrensd door de snelwegen A27 en A59. In de toekomst zorgt de gemeente ervoor dat onze inwoners fijn kunnen blijven wonen in Raamsdonkveer. We houden de voorzieningen op peil in het centrum, zodat deze dichtbij zijn en gemakkelijk met de fiets of lopend te bereiken. Hiervoor houden we de kwaliteit van de wegen op peil. We bouwen nieuwe woningen om te voorzien in de behoefte van onze inwoners.

***Doorwerking plangebied***
Met onderhavige ontwikkeling verdwijnt er een autogarage binnen een woonwijk, wat een positieve ontwikkeling is gezien een autogarage geen passende functie is binnen een rustige woonwijk. Voor de beoogde ontwikkeling is het thema wonen van belang. Raamsdonksveer is de grootste woonkern van de gemeente. De gemeente gaat zich inzetten om te komen tot een Programma Wonen, waarbij in beeld wordt gebracht hoe lokale vraag en aanbod beter op elkaar kunnen aansluiten. Bij nieuwbouw van woningen gaat de voorkeur uit naar inbreiding, dit betekent dat er eerst binnen de kernen wordt gebouwd en niet uitgebreid wordt naar het buitengebied. Met de ontwikkeling wordt een nieuwe woning gerealiseerd, er is sprake van inbreiding gezien de nieuwe woning wordt gerealiseerd ter plaatse

van een voormalige autogarage binnen de kern Raamsdonksveer. Het betreft een kleinschalige ontwikkeling welke in lijn is met de Omgevingsvisie Geertruidenberg.

### 3.3.2 Woonvisie 2017-2021 ‘Aangenaam en duurzaam wonen’

De woonvisie 2017 “Aangenaam en duurzaam wonen” is de opvolger van de woonvisie ‘Bouwen naar behoefte’. In de gemeentelijke Woonvisie 2017 wordt de actuele informatie over de woningmarkt vertaald naar speerpunten voor het gemeentelijk beleid. Het aantal inwoners blijft in de gemeente Geertruidenberg de komende jaren redelijk stabiel. Door de afname van de gemiddelde woningbezetting oftewel een toename van het aantal huishoudens, is er een behoefte om het aantal woningen beperkt te blijven uitbreiden. Voordat er een nieuwe ontwikkeling komt, moet worden gekeken welke mogelijkheden er zijn voor inbreiding en voor het transformeren van leegstaande gebouwen. In Raamsdonksveer is de markt heel goed. Er is behoefte aan meer aanbod (nieuwbouw). Gemiddeld is een woning binnen een half jaar verkocht. In Raamsdonksveer-Zuid is behoefte aan middeldure koop.

In Geertruidenberg is voornamelijk vraag naar middeldure koopwoningen, in Raamsdonksveer naar dure huurwoningen, middeldure koopwoningen en dure koopwoningen, terwijl in Raamsdonk vraag is naar goedkope huur en middeldure koopwoningen.

***Doorwerking plangebied***

Het plan voorziet in het realiseren één woning in het koopsegment in Raamsdonksveer. Er is sprake van inbreiding en transformatie gezien de nieuwe woning wordt gerealiseerd ter plaatse van een voormalige autogarage binnen de kern Raamsdonksveer. De woning vormt een mooie aanvulling op de bestaande woningvoorraad van Raamsdonkveer en zorgt voor afronding van de Burgemeester Prinssenlaan. De woning wordt uitgevoerd als één bouwlaag met kap. Op de begane grond is er ruimte voor een slaapkamer en een badkamer. Hiermee wordt er een levensloopbestendige (senioren)woning gerealiseerd. Een levensloopbestendige woning is een woning die zo gebouwd is, dat deze geschikt is voor iedere levensfase van een bewoner, ook voor senioren die moeilijker te been zijn. De nieuwe woning wordt gasloos gebouwd en voorzien van PV-panelen. Hiermee speelt de nieuwe woning in op belangrijke kwaliteitsaspecten die vanuit de woonvisie verwacht worden bij nieuwe woningen. Het plan is in lijn met de woonvisie.

# 4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

## 4.1 Verkeer en parkeren

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op de parkeervraag en het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen op treden en of dit een effect heeft op de parkeervraag en de verkeersgeneratie.

**Verkeer**
Voor de berekening van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de gemiddelde verkeersgeneratie in de publicatie “Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie” uitgegeven door het CROW (381).

Voor één vrijstaande woning is de gemiddelde verkeersgeneratie in de rest bebouwde kom – matig stedelijk gebied 8,2 motorvoertuigen per etmaal.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt er echter een autogaragebedrijf wegbestemd waardoor het aantal verkeersbewegingen afneemt. Volgens de publicatie “Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie” (381) geldt voor een bedrijf arbeidsintensief en bezoekersextensief een gemiddelde verkeersgeneratie van 2,35 per 100 $m^2$ BVO. Het voormalige bedrijfsgebouw was ca. 565 $m^2$, hiermee komt de verkeersgeneratie dus op 13,28 motorvoertuigen per etmaal.

Wanneer de huidige planologische situatie wordt vergeleken met de toekomstige situatie neemt het aantal verkeersbewegingen dus af met circa 5 motorvoertuigen per etmaal. De bedrijfswoning is in de berekening niet meegenomen omdat de gemiddelde verkeergeneratie feitelijk niet zal wijzigen.

**Parkeren**
De gemeente Geertruidenberg heeft haar parkeerbeleid vastgelegd in het Parapluplan Parkeren. Het plangebied is gelegen binnen de gebiedsaanduiding ‘Overige zone-parkeren’. Hiervoor gelden de parkeernormen uit de nota "Parkeren doen we zo!"

Een bouwplan dient te voorzien in voldoende parkeermogelijkheden op de bij het bouwplan behorende en daartoe bestemde gronden. De toename van de parkeerbehoefte wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de beleidsregels "Parkeren doen we zo!". Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode wijzigen, gelden de gewijzigde regels.

Conform de beleidsregels “Parkeren doen we zo!” zijn voor een vrijstaande woning in de rest bebouwde kom van Raamsdonksveer 2,6 parkeerplaatsen benodigd. Het perceel is voldoende groot om te voorzien in 3 parkeerplaatsen.

## 4.2 Geluid

**Wegverkeerslawaai**
In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

De breedte van de zone/invloedssfeer van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid.

**Tabel 4.1: Breedte geluidszones langs wegen**

| | Aantal rijstroken | Zone breedte |
|---|---|---|
| Stedelijk gebied | 1 of 2 | 200 meter |
| | 3 of meer | 350 meter |
| Buiten stedelijk gebied | 1 of 2 | 250 meter |
| | 3 of 4 | 400 meter |
| | 5 of meer | 600 meter |

***Doorwerking plangebied***
Het bouwvlak van de bestaande bedrijfswoning blijft onveranderd. In het kader van de realisatie van een nieuwe woning aan de Burgemeester Prinssenlaan 1 te Raamsdonksveer, gemeente Geertruidenberg is door K+ Adviesgroep een akoestisch onderzoek verricht naar de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaai ter plaatse van de nieuwe situatie in het kader van de Wet geluidhinder. Het akoestisch onderzoek is noodzakelijk omdat het plan is gelegen binnen de geluidzone van de autosnelweg A27 en Julianalaan. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de Burgemeester Prinssenlaan tevens opgenomen in het akoestisch onderzoek.

**Autosnelweg A27**
De voorkeursgrenswaarde wordt wel, maar de maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van de autosnelweg A27 is maximaal 51 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh). Bij de gemeente Geertruidenberg kan een verzoek worden ingediend voor het verlenen van een hogere waarde.

In de voorliggende situatie kan als ontheffingscriterium worden aangedragen dat de nieuwe woning wordt gebouwd ter vervanging van een bestaand autobedrijf. De A27 is al voorzien van 2-laags ZOAB en verschillende schermen. Het aanbrengen van een ander stiller wegdek of hoger scherm om de geluidbelasting ten gevolge van de A27 terug te dringen is uit het oogpunt van financiële aard, praktische uitvoerbaarheid, esthetica, beheer en onderhoud niet wenselijk.

Indien een hogere waarde wordt vastgesteld, kan de gemeente aan deze ontheffing aanvullende voorwaarden stellen. Dit kan betekenen dat het bouwplan dient te beschikken over ten minste één geluidluwe gevel. Hieronder wordt veelal verstaan dat de gevelbelasting niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor elk van de te onderscheiden geluidbronnen. Het gebouw beschikt over tenminste één geluidluwe gevel. Alle gevels op de begane grond zijn geluidluwe gevels.

Conform Bouwbesluit worden eisen gesteld aan de minimale gevelgeluidwering. Wanneer een hogere waarde wordt verleend, moet normaliter voor de nieuwe woning worden aangetoond welke geluidwerende maatregelen aan de gevel noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan het gestelde in Afdeling 3.1 van het Bouwbesluit. De minimaal vereiste geluidwering is het verschil in geluidbelasting (zonder aftrek artikel 110g Wgh) en 33 dB. Aangezien de gevelbelasting maximaal 51 dB bedraagt, betekent dit in de voorliggende situatie dat de op grond van het Bouwbesluit vereiste geluidwering gelijk is aan de minimum eis van 20 dB. De geluidwerende voorzieningen dienen enkel te worden bepaald wanneer de karakteristieke gevelgeluidwering hoger dient te zijn dan de minimumeis van 20 dB. In deze situatie is een onderzoek naar de geluidwerende voorzieningen niet noodzakelijk.

**Julianalaan**
De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 43 dB, incl. aftrek artikel 110g. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

**Burgemeester Prinssenlaan**
Er is sprake van een 30 km/h zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de weg wel meegenomen en zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder. De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden, zou getoetst worden aan de Wet geluidhinder. De geluidbelasting is ten hoogste 50 dB (excl. art. 110g Wgh). Zou de aftrek gehanteerd mogen worden is de belasting 45 dB (incl. art. 110g), waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt.
Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

## 4.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Een nieuw initiatief is niet relevant als aannemelijk kan worden gemaakt dat de luchtkwaliteit “niet in betekenende mate” aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate’ (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

***Doorwerking plangebied***
Wanneer sprake is van minder dan 1.500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg wordt de toename in verslechtering van de luchtkwaliteit gezien als ‘niet in betekende mate’. Gezien er met onderhavig bestemmingplan slechts één nieuwe vrijstaande woning wordt toegevoegd valt de ontwikkeling onder de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen (de realisatie van 1.500 woningen).

Er is geen nader onderzoek noodzakelijk. Bovendien is in paragraaf 4.1 reeds berekend dat de verkeergeneratie in de toekomstige situatie zal afnemen ten opzichte van de voormalige situatie met het autobedrijf.

Wel moet aangetoond worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dit kan bepaald worden met behulp van achtergrondwaarden die achterhaald kunnen worden met behulp van de NSL-monitoringstool. In onderstaande tabel (tabel 4.2) zijn de achtergrondwaarden ter plaatse van de dichtstbijzijnde meetpunten weergegeven. Geconcludeerd wordt dat de achtergrondwaarden ruim onder de norm liggen en sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het kader van de luchtkwaliteit
De ontwikkeling is niet in betekende mate van invloed is op de omgeving. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

| **Meetpunt** | **$NO_2$ µg/m³** | **$PM_{10}$ µg/m³** | **$PM_{10}$ overschrijdingsdagen** | **$PM_{2.5}$ µg/m³** | **Jaar** |
|---|---|---|---|---|---|
| 683261 | 24.7 | 19.1 | 6.9 | 11.9 | 2020 |
| 685725 | 24.7 | 19.1 | 6.9 | 11.9 | 2020 |
| 706977 | 27.5 | 19.3 | 7.1 | 12.0 | 2020 |
| 713832 | 27.3 | 19.3 | 7.1 | 11.9 | 2020 |
| 729952 | 24.9 | 19.2 | 7.0 | 11.9 | 2020 |
| 740260 | 27.9 | 19.4 | 7.1 | 12.0 | 2020 |
| **Norm** | **40** | **40** | **35** | **25** | |

Tabel 4.2 Achtergrondwaarden NSL-Monitoringstool

Het planvoornemen draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Daarnaast is onderzoek uitgevoerd met gebruikmaking van de NSL-monitoringstool. Hieruit blijkt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

## 4.4 Bedrijven en milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

*Richtafstanden*
Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'[2]. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien

[2] 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

*Omgevingstype*
De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

***Doorwerking plangebied***
Met dit initiatief wordt woningbouw mogelijk gemaakt. Woningen zijn milieugevoelige objecten. Het omgevingstype is te karakteriseren als een rustige woonwijk. Met het verdwijnen van het voormalige garagebedrijf, komen er in de omgeving van het plangebied voornamelijk woningen voor en weinig andere voorzieningen/functies.

*Julianalaan 103*
Op circa 52 meter afstand van het plangebied zijn de bestemmingen ‘maatschappelijk’ en ‘bedrijf’ gelegen. Het betreft een gemeentewerf met brandweerkazerne. Volgens de VNG-brochure behoort een brandweerkazerne tot milieucategorie 3.1, met een bijbehorende richtafstand van 50 meter tot rustige woonwijk. Aan deze richtafstand wordt voldaan, tevens bevinden er zich al bestaande woningen op kortere afstand van de brandweerkazerne en de gemeentewerf. Deze bestaande woningen hebben een meer beperkende werking op de brandweerkazerne en de gemeentewerf dan de burgerwoningen die met onderhavige ontwikkeling mogelijk worden gemaakt.

Overige potentieel hinder veroorzakende functies liggen op een afstand van minstens 90 meter van onderhavig plangebied. In de directe omgeving van deze functies zijn reeds burgerwoningen gelegen. Er is derhalve geen sprake van milieuhinder.

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect ‘bedrijven en milieuzonering’ geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen.

## 4.5 Geur agrarisch

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de Wgv zijn voor verschillende dieren geuremissienormen opgenomen die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is, stelt de wet minimumafstanden tussen een

veehouderij en een geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

***Doorwerking plangebied***
In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen veehouderijen of andere agrarische bedrijven met een geuruitstraling. Het is dan ook niet noodzakelijk om een geuronderzoek uit te voeren. Het aspect 'geur agrarisch' zorgt niet voor belemmeringen.

## 4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

<u>Risiconormering</u>
In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico:

*Plaatsgebonden risico (PR)*
Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de $10^{-6}$ contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de $10^{-6}$ contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

*Groepsrisico (GR)*
Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

<u>Verantwoordingsplicht groepsrisico</u>
Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van

het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

*Wanneer verantwoorden?*

| Bron | Wanneer groepsrisicoverantwoording? |
|---|---|
| Inrichtingen (Bevi) | Altijd wanneer binnen invloedsgebied ruimtelijk besluit wordt genomen. |
| Buisleidingen (Bevb) | Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen[1]. |
| Spoor- rijks- en waterwegen (Bevt) | Wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde. |

Indien de verantwoordingsplicht niet juist is uitgewerkt terwijl dit wel verplicht is, kan dit tot vernietiging van het ruimtelijk besluit door de Raad van State leiden. Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat benodigde de veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

Overige wet- en regelgeving

Tot slot moet in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) ook getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit bijvoorbeeld het Activiteitenbesluit, effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations', etc.

***Doorwerking plangebied***

Op basis van de risicokaart is een inventarisatie gedaan van relevante risicobronnen in de omgeving van het plangebied. Figuur 4.1 toont een uitsnede van de risicokaart, met het plangebied blauw omcirkeld.

*Risicovolle inrichtingen*

Ten oosten van het plangebied zijn risicovolle inrichtingen gelegen, deze liggen op een afstand van minstens 265 meter. Het plangebied valt niet binnen invloedsgebieden van risicovolle inrichtingen

*Transport van gevaarlijke stoffen*

Ten oosten van het plangebied is de Rijksweg A27 gelegen. De A27 is op ruime afstand, circa 225 meter, van het plangebied gelegen. Over de A27 vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Voor deze rijksweg geldt geen $PR^{10-6}$ contour. Dit traject kent wel een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter. Dit plasbrandaandachtsgebied reikt niet tot het plangebied.

Voor de A59 en A27 moet rekening gehouden worden met een invloedsgebied op grond van het huidige transport van gevaarlijke stoffen van 880 meter. Voor deze snelwegen geldt dat het groepsrisico ruim onder de oriënterende waarde ligt. Er is een verantwoording van het groepsrisico nodig. Voor de verantwoording kan gebruik worden gemaakt van de Standaard Verantwoording Groepsrisico van de gemeente Geertruidenberg en het bijbehorende standaardadvies van de Veiligheidsregio.

De Standaard Verantwoording Groepsrisico van gemeente Geertruidenberg wordt toegepast op grond van art. 13 voor Wro-besluiten en omgevingsvergunningen Wabo voor afwijken van bestemmingsplan of beheersverordening. Deze Standaard Verantwoording Groepsrisico is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. Tevens heeft de Veiligheidsregio een standaardadvies opgesteld voor ruimtelijke ontwikkelingen in het invloedsgebied van de snelwegen. Het standaardadvies kan toegepast worden voor ontwikkelingen buiten de 200 meter van een autoweg. Het plangebied ligt op circa 225 meter van de A27 en op circa 705 meter van de A59. Het standaardadvies mag toegepast worden. Dit standaardadvies van de Veiligheidsregio is tevens opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Het plangebied is verder niet  gelegen binnen invloedsgebieden van wegen, waterwegen of spoorlijnen.

*Buisleiding*
Ten oosten van het plangebied is een aardgasbuisleiding van de Gasunie gelegen. De buisleiding A-531 kent een 1%-letaliteitsafstand en 100%-letaliteitsafstand van respectievelijk 120 meter en 60 meter. Het plangebied is gelegen op een afstand van 370 meter. De buisleiding vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Het aspect ‘externe veiligheid’ zorgt niet voor belemmeringen.



Figuur 4.1 Uitsnede risicokaart (bron: risicokaart.nl)

## 4.7 Ecologie

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet

in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

**Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming**
De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

De onderzoekslocatie is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, Biesbosch', bevindt zich op circa 2,7 kilometer afstand ten noordwesten van het plangebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten. Daar de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van één nieuwe woning betreft, waarbij een autogaragebedrijf wordt gesaneerd is er ten opzichte van het huidige planologische regime geen toename aan stikstofuitstoot te verwachten. Met inwerkingtreding van de Wet Stikstofreductie en Natuurverbetering op 1 juli 2021, wordt de bouwfase vrijgesteld van de stikstofonderzoekplicht en hoeft deze dus niet meegenomen te worden bij een stikstofberekening. Het voormalige pand van het autogaragebedrijf is reeds gesloopt. Met onderhavige ontwikkeling wordt één nieuwe gasloze woning gerealiseerd. Wanneer de huidige planologische situatie wordt vergeleken met de toekomstige situatie neemt het aantal verkeersbewegingen af, waardoor ook de stikstofuitstoot in de gebruiksfase zal afnemen. Voordat het bestemmingsplan onherroepelijk is vastgesteld is de Wet Stikstofreductie en Natuurverbetering in inwerking getreden, derhalve wordt de bouwfase niet meegenomen. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura-2000 gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden. Mocht ten einde van de vaststelling van dit bestemmingsplan duidelijk worden dat de Wet Stikstofreductie en Natuurverbetering nog niet in werking getreden is kan er eventueel nog een stikstofberekening worden gedaan.

**Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid**
Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingszones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd ‘Natuurnetwerk Nederland’. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

De onderzoekslocatie is op ruim 1 kilometer afstand van een onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland gelegen. Door de voorgenomen plannen op de onderzoeklocatie in combinatie met de afstand, zullen de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland derhalve niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het Natuurnetwerk Nederland wordt niet noodzakelijk geacht.

**Soortenbescherming**
De Wet natuurbescherming heeft, voor wat betreft soortenbescherming, betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde dierensoorten en een aantal vaatplanten. De beschermde soorten zijn ingedeeld in drie categorieën:

- Vogels (artikel 3.1 Wet natuurbescherming)
- Europees beschermde soorten (artikel 3.5 Wet natuurbescherming)
- Nationaal beschermde soorten (artikel 3.10 Wet natuurbescherming)

Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor, dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten.

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Raamsdonksveer, in de omgeving komen voornamelijk woningen afgewisseld voor. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het herbestemmen van een bedrijfswoning naar een burgerwoning en het oprichten van een nieuwe burgerwoning. Binnen het plangebied en in de omgeving zijn geen zwaarder beschermde soorten vaatplanten en grondgebonden zoogdieren en amfibieën te verwachten. Daarnaast is het voorkomen van vissen, amfibieën (voortplantingswater), reptielen en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) binnen het plangebied uit te sluiten, vanwege de afwezigheid van geschikt habitat. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met in acht name van de zorgplicht.

De sloopvergunningen voor het voormalige bedrijfsgebouw van de autogarage is reeds verleend en de sloop heeft ook al plaatsgevonden op basis van deze vergunning waardoor er geen reden is om aan te nemen dat het aspect flora en fauna (soortenbescherming) op dit moment nog een belemmering zou kunnen vormen voor de haalbaarheid van onderhavig planvoornemen.

Er zal in ieder geval gehandeld worden volgens de zogenaamde ‘algemene zorgplicht’ (art. 1.11 Wnb). In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Op basis van bovenstaande, met inachtneming van de zorgplicht voor (incidenteel) aanwezige individuen, wordt geconcludeerd dat dit aspect geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen.

## 4.8 Bodem

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. 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). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 richtlijnen noodzakelijk.

***Doorwerking plangebied***
Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is door Moerdijk Bodemsanering B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de locatie Burgemeester Prinssenlaan 1-5 te Raamsdonksveer.

Het doel van dit verkennend bodemonderzoek is het vaststellen van de bodemkwaliteit (in relatie tot mogelijke verontreinigingen in de bodem). Hiertoe is de kwaliteit van zowel de grond als het grondwater beoordeeld op basis van een steekproef, waarbij een beperkt aantal boringen is verricht en een aantal grond(meng)monsters en grondwatermonsters chemisch-analytisch zijn onderzocht. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

De locatie heeft een oppervlakte van 1.170 $m^2$ en betreft een woning en voormalig garagebedrijf met showroom en olie-/waterafscheider. Op de locatie is omstreeks 1962 een garagebedrijf opgericht welke recent gestopt is. Tevens is omstreeks 1962 een benzine-service-station gerealiseerd, welke in 2000 ontmanteld is. In 1986 zijn de brandstoftanks vervangen, echter is de ondergrondse benzinetank (30.000 liter) mogelijk nog aanwezig onder de werkplaats. Tijdens de locatie-inspectie is gezocht naar de ondergrondse tank, echter aangezien deze mogelijk onder het pand (werkplaats) ligt is deze niet aangetroffen.

Tijdens een bodemonderzoek (in 1996) op de locatie zijn twee verontreinigingen aangetroffen. Ter plaatse van het pompeiland/ voormalige vulpunten is de grond tot circa 2,0 m -mv verontreinigd en het grondwater tot circa 5,0 m -mv verontreinigd met olieproducten. Aan de noordoostzijde van de locatie, ter plaatse van de tanks/ showroom/ belendende percelen is de grond tot circa 4,0 m -mv verontreinigd en het grondwater tot circa 6,0 m -mv verontreinigd met olieproducten. Vervolgens is een tank- en bodemsanering sanering verricht. Hiervoor is de showroom gesloopt (en na afloop herbouwd). Na de sanering zijn maximaal licht verhoogde gehalten aan minerale
olie en aromaten achtergebleven in de grond.

De olie-/waterafscheider is beschouwd als zijnde verdacht ten aanzien van minerale olie in grond en minerale olie en btexn in grondwater. Het overige terrein is beschouwd als zijnde verdacht ten aanzien van minerale olie in grond en minerale olie en btexn in grondwater.

A) Olie-/waterafscheider:
- In de ondergrond nabij de olie-/waterafscheider (M01) zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen.
- In het grondwater nabij de olie-/waterafscheider (GW01) zijn geen verhoogde concentraties aangetroffen.

De tevoren gestelde hypothese 'verdachte' locatie kan worden verworpen aangezien geen bodemverontreiniging is aangetroffen. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht ter plaatse van deellocatie A.

B) Gehele locatie (incl. werkplaats), 1.170 $m^2$:
- In de ondergrond waar een lichte olie-/waterreactie en matige oliegeur is waargenomen (M02) is geen verhoogd gehalte aan minerale olie aangetroffen.
- In de bovengrond ter plaatse van de werkplaats (M03) zijn licht verhoogde gehalten aan pcb en minerale olie aangetroffen.
- In de bovengrond ter plaatse van het overige terrein (M04) is een licht verhoogd gehalte aan minerale olie aangetroffen.
- In de ondergrond ter plaatse van de gehele locatie (M05) is een licht verhoogd gehalte aan lood aangetroffen.
- In het grondwater ter plaatse van peilbuis 03 (GW02) zijn geen verhoogde concentraties aangetroffen.

De tevoren gestelde hypothese 'verdachte' locatie dient formeel gezien te worden geaccepteerd. De verhogingen in de grond zijn echter gering en kunnen als niet significant beschouwd worden. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht ter plaatse van deellocatie B.

De resultaten van het verrichte onderzoek dienen geen belemmering te vormen voor de voorgenomen ontwikkeling van de locatie. Na de sloop van het pand is gecontroleerd of de ondergrondse benzinetank nog aanwezig is. Deze tank wordt medio mei gesaneerd door een KIWA-erkend tanksaneringsbedrijf. De conclusie van het onderzoek is dat de resultaten geen aanleiding geven voor het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De onderzoeksresultaten geven geen beperkingen voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

## 4.9 Water

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

Het waterbeleid in Nederland wordt van Europees niveau vertaald via rijks-, provinciaal en waterschaps-beleid, naar gemeentelijk beleid om samen de waterproblematiek in Nederland aan te pakken. De voorschriften zijn vastgelegd in onder andere de Europese Kaderrichtlijn Water (22 december 2004) en zijn verder geïmplementeerd in het Rijksbeleid om te komen door samenwerking met de verschillende bevoegdheden te komen tot een duurzaam watersysteem.

Naast dit beleidskader is in het Provinciaal Milieu- en Waterplan Noord-Brabant (2016 – 2021) ook het toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water opgenomen. Het 'PMWP' staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een

veilige en gezonde leefomgeving. Verder dient rekening gehouden te worden met de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant in verband met het inwerking treden van de Omgevingswet.

Voor het grotere oppervlaktewater zijn er in Nederland diverse waterschappen actief die zich richten op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. De waterbeheerders werken daarom integraal samen met gemeenten, die het beheer over de ruimtelijke ordening en openbare ruimte hebben, om deze doelstellingen te halen. Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Brabantse Delta. De doelen van het waterschap voor de periode van 2016 tot 2021 staan beschreven in het waterbeheerplan “Grenzeloos Verbindend” en zijn gericht op een veilig en bewoonbaar beheergebied, voldoende, schoon, natuurlijk en recreatief water. Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de ‘natuurlijke’ waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de ‘beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak, en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater’. De drie Brabantse waterschappen De Dommel, Aa en Maas en Brabantse Delta hebben hiervoor een gezamenlijke Keur opgesteld. De regels in de Keur hebben betrekking op het lozen, afvoeren, onttrekken of aanvoeren van grondwater en water uit sloten en andere watergangen.

Iedereen die werkzaamheden uitvoert of activiteiten plant in en om waterlopen of dijken, heeft met de Keur te maken en moet een vergunning aanvragen. In sommige gevallen volstaat een melding. De uitzonderingen staan beschreven in de Algemene regels. Afhankelijk van de werkzaamheden in het oppervlaktewater kan een vergunning benodigd zijn.

Bij grote nieuwbouwlocaties en afkoppeling van hemelwater kan als richtlijn 60 mm waterberging aangehouden worden. Inrichtingen van waterhuishoudingen voor nieuw(her/ver)bouwplannen worden door het bevoegd gezag getoetst en gekeurd. De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen op een evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Voor de planontwikkeling is de gemeente Geertruidenberg en waterschap Brabantse Delta bevoegd/toetsend gezag.

***Doorwerking plangebied***

*Oppervlaktewater*

Binnen en nabij de onderzoekslocatie is geen oppervlaktewater aanwezig door de ligging in een woonwijk. Hierdoor kan niet rechtstreeks aangesloten worden op het oppervlaktewater en is geen direct nadelig effect te verwachten door de planontwikkeling op het bestaande oppervlaktewaterstelsel.

*Afvalwater*

Ter plaatse was een voormalig autogaragebedrijf aanwezig met een verhard parkeerterrein. Voor zover bekend is het hemel- en afvalwater van het perceel aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel. Door de nieuwbouw van de woning is geen toename aan de totale afvalwaterhoeveelheid te verwachten. De nieuwe woning wordt aangesloten op het bestaande riool. Hiervoor wordt een aanvraag rioolaansluiting ingediend bij de gemeente Geertruidenberg.

*Hemelwater*

Het plangebied was met het autogaragebedrijf in de voormalige situatie geheel verhard, op de tuin bij de bedrijfswoning na. Het pand van het garagebedrijf is gesloopt en hiervoor in de plaats wordt een

nieuwe burgerwoning gerealiseerd. Wanneer de voormalige situatie wordt vergeleken met de toekomstige situatie neemt het verhard oppervlak af. Vanuit het waterschap is er geen verplichting tot de aanleg van een compensatie bij de afvoer van verhard oppervlak.

Door de verhardingsafname is geen wateroverlast te verwachten door de voorgenomen planontwikkeling. Eventueel benodigde vergunningen zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden. Wanneer een bronnering nodig is voor de bouwwerkzaamheden of bij ingrepen op de plaatselijke waterhuishouding (lozing/infiltratie of werkzaamheden in (de buurt van) een watergang), moeten in het kader van de Waterwet vergunningen/meldingen aangevraagd te worden middels het Omgevingsloket. Het Waterschap Brabantse Delta heeft een positief wateradvies afgegeven, waarbij zij wijzen op het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Het aspect water vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

## 4.10 Archeologie

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die naar verwachting in 2022 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2022 een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

**Gemeentelijke beleidskaart**
De gemeente Raamsdonksveer heeft haar archeologisch beleid vertaald in een bestemmingsplan. Volgens het Parapluplan Archeologie wat op 11 februari 2021 is vastgesteld kent het plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie’. Voor verstoringsoppervlakten groter dan 100 $m^2$ en dieper dan 50 cm onder het maaiveld, dient een archeologisch onderzoek uit te wijzen dat de archeologische waarden niet worden aangetast.

***Doorwerking plangebied***
Het pand van het garagebedrijf is inmiddels gesloopt. De funderingsdiepte van dit gebouw zat tot ongeveer twee meter beneden maaiveld. In 1999 is er, vanwege de toenmalige sanering van het tankstation, circa 400 $m^2$ grond afgegraven tot een diepte van zes meter. Tevens is onlangs de gesaneerde tank (brandstoftank van 30.000 liter) verwijderd en hiermee is ook dit stuk grond afgegraven, het betreft grond van circa 48 $m^2$ tot een diepte van 4,5 meter beneden maaiveld. Daarnaast zijn er ook nog eens twee slibvangputten verwijderd. Tot een diepte van 1,5 meter is onlangs een oppervlakte van 150 $m^2$ afgegraven in verband met puinresten die hier nog werden aangetroffen. Vrijwel het gehele perceel is dus reeds afgegraven. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

In de bijlage bij deze toelichting is een nadere toelichting op het aspect archeologie opgenomen met een plattegrond van welke (graaf)werkzaamheden waar hebben plaatsgevonden.

Met onderhavige ontwikkeling wordt er een nieuwe woning met bijgebouwen gerealiseerd binnen de contouren van het voormalige pand van het garagebedrijf. De funderingsdiepte hiervan lag tot 2 meter beneden maaiveld. Derhalve kan geconcludeerd worden dat er met de beoogde ontwikkeling geen sprake is van een grotere of diepere verstoring van de grond of eventuele archeologische waarden dan in de voormalige situatie reeds het geval was. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

## 4.11 Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

***Doorwerking plangebied***
Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van Provincie Noord-Brabant is de Julianalaan aangeduid als historisch geografische lijn van redelijke hoge waarde. Het initiatief doet geen afbreuk aan deze weg/ historische geografische lijn. Tevens zijn er aan de Julianalaan een aantal waardevolle/beeldbepalende panden gelegen. Het planvoornemen doet geen afbreuk aan deze beeldbepalende panden of andere cultuurhistorische waarden in de omgeving. Het aspect ‘cultuurhistorie’ vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

## 4.12 Gezondheid

De beoogde ontwikkeling betreft het toevoegen van de gevoelige functie ‘wonen’. Derhalve is gekeken naar mogelijke aspecten die van invloed kunnen zijn op de gezondheid van de toekomstige bewoners.

*Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0*
De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. De stappen kunnen worden doorlopen om na te gaan of er knelpunten worden gevonden. Of daadwerkelijk advies wordt ingewonnen bij de GGD is een afweging van het bevoegd gezag.

Globale toetsing aan het stappenplan wijst uit dat, de planlocatie buiten de richtafstanden ligt die aangehouden moeten worden rondom varkens- en pluimveehouderijen en dat er geen reden is om een advies van de GGD te vragen. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico op deze locatie. Dit onderdeel zorgt dan ook niet voor belemmeringen.

*Geitenhouderijen*
Uit VGO-2 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Er zijn geen geitenhouderijen aanwezig binnen een straal van 2 km van het plangebied. Dit aspect vormt daarmee geen belemmering.

*Varkens- en pluimveehouderijen*
Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. In de omgeving van het plangebied zijn geen endotoxinecontouren aanwezig. Het plangebied ligt ver buiten de contouren van zowel pluimvee- als varkenshouderijen.

*Spuitzones gewasbeschermingsmiddelen*
In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient er ook te worden ingegaan op de afstand van het plangebied tot de percelen die in gebruik zijn door de tuinbouwbedrijven en de daarbij behorende spuitzones. Ondanks dat er geen wettelijke afstand is voorgeschreven voor een spuitzone, wordt een afstand van 50 meter tussen een (fruit)boomgaard en een gevoelige bestemming (wonen) in het algemeen tot uitgangspunt genomen vanwege mogelijk vrijkomende drift bij het bespuiten van fruitbomen. In de omgeving van het plangebied zijn geen tuinbouwbedrijven gelegen.

*Hoogspanningslijnen*
De dichtstbijzijnde hoogspanningslijn ligt op minstens 1,2 kilometer. Voor deze hoogspanningslijn geldt een indicatieve zone van 65 meter aan beide zijden van de hoogspanningslijn. Met deze afstand vormt deze lijn geen belemmering voor onderhavig plan.

Er is een goed woon- en leefklimaat aanwezig ter plaatse van de planlocatie voor wat betreft gezondheidsaspecten.

## 4.13 Vormvrije - m.e.r. beoordeling

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet de gemeente beoordelen of een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht geldt voor activiteiten die zijn opgenomen in het Besluit m.e.r. bijlage D. Voor deze activiteiten bepaalt het bevoegd gezag of een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. De vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen milieueffectrapportage noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een milieueffectrapportage worden opgesteld.

***Doorwerking plangebied***

In het Besluit m.e.r. worden woningen als onderdeel van de activiteit stedelijk ontwikkelingsproject genoemd (categorie D 11.2 van het Besluit m.e.r.). De vraag is of het herbestemmen van een bedrijfswoning naar een burgerwoning en het wegbestemmen van een garagebedrijf waarvoor in de plaats een burgerwoning wordt gerealiseerd moet worden als stedelijk ontwikkelingsproject. Volgens de Raad van State (zie uitspraak 201609536/1/A1) is het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r., afhankelijk van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. In bovenvermelde uitspraak oordeelde de Afdeling dat de ontwikkeling van twaalf vrijstaande woningen binnen de bebouwde kom die in dat plan waren voorzien, gelet op de omvang ervan, niet kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.

Het herbestemmen van een bedrijfswoning naar een burgerwoning en het wegbestemmen van een garagebedrijf waarvoor in de plaats een burgerwoning wordt gerealiseerd kan dus wel degelijk m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn, afhankelijk van de omstandigheden van het geval. Gezien de aard van de plannen zijn negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of Natuurnetwerk Nederland redelijkerwijs uitgesloten. Met onderhavige ontwikkeling zullen er geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Dit maakt dat de beoogde ontwikkeling niet kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingstraject in de zin van categorie D11.2 van het Besluit m.e.r.

# 5. JURIDISCHE PLANOPZET

In dit hoofdstuk wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan beschreven.

## 5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend plan dat bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, waarbij de regels de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de gronden regelen en de verbeelding de rol heeft van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave, verantwoording en onderbouwing van het bestemmingsplan en als uitleg bij de verbeelding en regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat het bestemmingsplan langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Dit brengt met zich mee dat het bestemmingsplan digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moet worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgeschreven wijze digitaal beschikbaar gesteld.

## 5.2 Systematiek van de regels

Het bestemmingsplan bestaat uit de juridische bindende regels en verbeelding en gaat vergezeld van een toelichting.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Hieronder wordt de systematiek, opbouw en indeling van de regels kort toegelicht. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

**Hoofdstuk 1: Inleidende regels**
In artikel 1 wordt een omschrijving van de in de regels gehanteerde begrippen gegeven. Artikel 2 geeft de meet- en rekenwijze aan:

- *Begrippen:* In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.
- *Wijze van meten:* Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding (plankaart) geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

**Hoofdstuk 2: bestemmingsregels**
In dit hoofdstuk zijn de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen opgenomen (enkel- en dubbelbestemmingen). De opbouw van de bestemmingen is als volgt (met dien verstande dat een specifieke bestemming niet alle genoemde elementen hoeft te bevatten):

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

De in het plangebied aanwezige bestemmingen zijn met bestemmingsvlakken op de verbeelding aangegeven. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Daarnaast wordt in de regels per bestemming bepaald waar en onder welke voorwaarden gebouwen mogen worden gebouwd. Dit wordt eventueel met een bouwvlak en aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering (maximale goot- en of bouwhoogte, bebouwingspercentage) op de verbeelding aangeven. In paragraaf 5.3 worden de in het plan opgenomen bestemmingen per bestemming nader beschreven.

**Hoofdstuk 3: algemene regels**
In het derde hoofdstuk zijn de regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het gehele plan. De algemene regels zijn (evenals de inleidende regels) van belang voor een juiste interpretatie van de bestemmingsregels.

- *Anti-dubbeltelbepaling:* deze bepaling 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.
- *Algemene bouwregels:* deze bepaling geeft algemene regels voor de bouw van ondergeschikte bouwregels en voor ondergronds bouwen.
- *Algemene gebruiksregels:* deze bepaling geeft algemene regels over wat onder een strijdig gebruik wordt verstaan.

- *Algemene afwijkingsregels:* in deze bepaling is aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.
- *Algemene wijzigingsregels:* in deze bepaling 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.
- *Overige regels:* in deze bepaling is zijn regels met betrekking tot parkeren geregeld en strijdig gebruik.

**Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels**
In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en de slotregel opgenomen:

- *Overgangsrecht:* bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. 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 bouwvergunning 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.
  Een hardheidsclausule is opgenomen zodat Het bevoegd gezag kan afwijken van het overgangsrecht voor gebruik.
- *Slotregel:* deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

## 5.3 Toelichting op de bestemmingen

***Wonen***
Het plangebied heeft de bestemming ‘Wonen’ gekregen. De gronden binnen de bestemming zijn bedoeld voor wonen, aan-huis-verbonden beroepen en ook voor een aantal bijbehorende voorzieningen zoals groen en water.

De bouwpercelen mogen voor 60% bebouwd worden. De hoofdgebouwen moeten binnen het op de verbeelding opgenomen bouwvlak worden gebouwd. Per bouwvlak is één hoofdgebouw toegestaan. Op de verbeelding is de maximale goot- en bouwhoogte weergegeven. Ook zijn regels opgenomen met betrekking tot bijbehorende bouwwerken, zoals de maximale oppervlakte en over bouwwerken, geen gebouwen zijnde (zoals erfafscheidingen). Over het aan huis verbonden beroep zijn specifieke gebruiksregels opgenomen.

***Tuin***
De grond vóór de woningen tot 1 meter achter de voorgevel is bestemd als ‘Tuin’. De gronden binnen de bestemming zijn bedoeld voor tuinen, erven, verhardingen en parkeervoorzieningen. Gebouwen zijn niet toegestaan. Erfafscheidingen zijn toegestaan, van maximaal 1 meter hoogte voor de voorgevellijn en 2 meter daarachter.

***Waarde-Archeologie 4***
Deze dubbelbestemming geld naast de enkelbestemming ‘Wonen’. Deze bestemming is bedoeld om eventuele archeologische waarden te beschermen.

# 6. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

## 6.1 Economische uitvoerbaarheid

### 6.1.1 Financieel economische haalbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. De ontwikkeling is hiermee financieel uitvoerbaar.

### 6.1.2 Kostenverhaal

Wanneer met een omgevingsvergunning een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De uitvoering van de ontwikkeling is volledig voor rekening en risico van een particuliere initiatiefnemer. De kosten voor de wijziging van het bestemmingplan worden conform de gemeentelijke Legesverordening verhaald op initiatiefnemer. Tevens is er een planschadeverhaalovereenkomst afgesloten tussen gemeente en initiatiefnemer, hiermee wordt eventuele planschade verhaald op initiatiefnemer.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

## 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er zijn wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. Dit houdt in dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven.

### 6.2.1 Omgevingsdialoog

De omwonenden zijn al vanaf het begin geïnformeerd over de beoogde plannen. Tevens heeft initiatiefnemer op 21 juni de omwonenden middels een brief geïnformeerd over de aanstaande plannen. De volgende adressen zijn geïnformeerd:

- Julianalaan 114
- Julianalaan 116
- Julianalaan 118
- Julianalaan 120
- Burgemeester Prinssenlaan 2
- Burgemeester Prinssenlaan 4
- Burgemeester Prinssenlaan 6
- Ravelstraat 1

In de brief zijn omwonenden verzocht om, wanneer ze geen bezwaren hebben, de brief te ondertekenen. Vanuit omwonenden zijn geen bezwaren op de voorgenomen ontwikkeling gekomen. In de bijlagen bij deze toelichting zijn de door de omwonenden ondertekende brieven opgenomen.

### 6.2.2 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd en de adviezen zijn verwerkt.

### 6.2.3 Inspraak

De Wro zelf bevat geen bepalingen omtrent inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze en aan wie de mogelijkheid wordt geboden hun mening kenbaar te maken. Gekozen is om geen inspraak toe te passen, dit omdat er al een omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden.

### 6.2.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure is het bestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd voor zienswijzen. Gedurende deze periode kon een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen. Het plan wordt ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

### 6.2.5 Beroep / hoger beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal voor een periode van zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep

instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

# SEPARATE BIJLAGEN

**Bijlage 1: Schetsplattegrond**
**Bijlage 2: Schetsontwerp**
**Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai**
**Bijlage 4: Beschikking hogere waarde Wet geluidhinder**
**Bijlage 5: Standaard Verantwoording Groepsrisico**
**Bijlage 6: Advies Brandweer Midden- en West-Brabant**
**Bijlage 7: Verkennend bodemonderzoek**
**Bijlage 8: Toelichting archeologie**
**Bijlage 9: Omgevingsdialoog**

# Burgemeester Prinssenlaan 1-5

# Inhoudsopgave


## Regels 3

**Hoofdstuk 1 Inleidende regels 4**

Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Wijze van meten 8

**Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 10**

Artikel 3 Wonen 10
Artikel 4 Tuin 12
Artikel 5 Waarde - Archeologie 4 13

**Hoofdstuk 3 Algemene regels 15**

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel 15
Artikel 7 Algemene bouwregels 16
Artikel 8 Algemene gebruiksregels 17
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels 18
Artikel 10 Algemene wijzigingsregels 19
Artikel 11 Overige regels 20

**Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 21**

Artikel 12 Overgangsrecht 21
Artikel 13 Slotregel 22

# Regels

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### 1.1 Plan

Het bestemmingsplan Burgemeester Prinssenlaan 1-5 met identificatienummer NL.IMRO.0779.RVBPbprinssenlaan1-vs01 van de gemeente Geertruidenberg.

### 1.2 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de daarbij behorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

### 1.3 Aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

### 1.4 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.5 Aan-huis-verbonden-beroep

een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

### 1.6 Achtergevel

de gevel van een hoofdgebouw, die is gesitueerd tegenover de voorgevel van het betreffende hoofdgebouw;

### 1.7 Achtergevelrooilijn

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de achtergevel van het hoofdgebouw tot aan de perceelsgrenzen;

### 1.8 Bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

### 1.9 Begane grond

de onderste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een kelder;

### 1.10 Bestaande situatie

a. ten aanzien van bebouwing: legale bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de

terinzagelegging van het ontwerpplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning.
b. ten aanzien van gebruik: het legaal gebruiken van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip waarop het plan rechtskracht heeft verkregen.

### 1.11 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

### 1.12 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### 1.13 Bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

### 1.14 Bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

### 1.15 Bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

### 1.16 Bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

### 1.17 Bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

### 1.18 Bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

### 1.19 Bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die (in)direct met de grond is verbonden, hetzij (in)direct steun vindt in of op de grond;

### 1.20 Detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan degene die deze goederen kopen voor eigen gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

### 1.21 Dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder een kapperszaak en schoonheidsspecialist;

### 1.22 Escortbedrijf

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend zoals escortservices en bemiddelingsbureaus;

### 1.23 Gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

### 1.24 Hoofdgebouw

Een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is.

### 1.25 Overig bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

### 1.26 Overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, omsloten door maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport;

### 1.27 Peil

a. voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang van het perceel onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang van het perceel vermeerderd met 0,2 m;
b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein vermeerdeld met 0,20 m.

### 1.28 Prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding;

### 1.29 Raamprostitutie

een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostituee tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen;

### 1.30 Seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

### 1.31 Straatprostitutie

het door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze passanten tot prostitutie bewegen, uitnodigen dan wel aanlokken;

### 1.32 Verdieping

de bouwlagen van een gebouw, gelegen boven de begane grondlaag;

### 1.33 Voorgevel

de naar de weg en/of fiets- en voetpad gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft meer dan één naar de weg gekeerd gevel, de gevel die kennelijk als zodanig dient te worden aangemerkt;

### 1.34 Voorgevellijn

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;

### 1.35 Voorgevelrooilijn

a. langs een wegzijde met een regelmatig of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing; de evenwijdige aan de as van de weg gelegen lijn, welke, zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatige beloop van de rooilijn overeenkomstig de weg geeft;
b. langs een wegzijde waarlangs geen bebouwing als onder a bedoeld aanwezig is en waarlangs mag worden gebouwd:
    1. bij een wegbreedte van ten minste 10 m, de lijn gelegen op 15 m uit de as van de weg;
    2. bij een wegbreedte geringer dan 10 m, de lijn legen op 10 m uit de as van de weg.

### 1.36 Wonen

wonen in een woning;

### 1.37 Woning

een complex van ruimten geschikt en bestemd voor de zelfstandige huisvesting van niet meer dan één afzonderlijke huishouding;

### 1.38 Zijerf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassen van deze regels wordt als volgt gemeten:

### 2.1 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk;

### 2.2 bebouwd oppervlak van een bouwperceel

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

### 2.3 bebouwingspercentage

het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de planregels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming;

### 2.4 bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### 2.5 breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk

Afstand tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of het de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

### 2.6 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### 2.7 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

### 2.8 inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

### 2.9 oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

### 2.10 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

# Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

## Artikel 3 Wonen

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. aan-huis-verbonden-beroepen;
c. tuinen, erven en verhardingen;
d. parkeervoorzieningen;
e. groenvoorzieningen;
f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
g. ontsluitingen.

### 3.2 Bouwregels

*3.2.1 Algemeen*

Het bouwperceel mag voor ten hoogste 60% worden bebouwd;

*3.2.2 Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. de voorgevel van het hoofdgebouw moet worden gesitueerd in de naar de weg gekeerde bouwvlakgrens;
c. per bouwvlak mag één hoofdgebouw worden gebouwd;
d. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 3 meter;
e. de goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding;
f. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding;
g. voor zover hoofdgebouwen zijn afgedekt met een kap, mag de dakhelling niet minder bedragen dan 35° en niet meer dan 65°;
h. na oprichting van de woningen waarvoor dit bestemmingsplan is gemaakt, is nieuwbouw van woningen m.u.v. vervangende nieuwbouw, en het splitsen of toevoegen van woningen binnen bestaande hoofdgebouwen niet toegestaan.

*3.2.3 Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd op een afstand van ten minste 1 meter achter de voorgevellijn van de woning(en);
b. het maximaal gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken per bouwperceel, waaronder ook overkappingen bedraagt 60 $m^2$;
c. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 0,3 meter boven de vloer van de 2e bouwlaag met een maximum van 3,5 meter;
d. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 5 meter;
e. bijbehorende bouwwerken aan de achtergevel mogen de grens gelegen op een afstand van 4 meter achter de achtergevel niet overschrijden.

### *3.2.4 Uitbreidingen voor de voorgevellijn*

Voor de voorgevellijn mogen uitbreidingen (zoals erkers) worden gebouwd, waarbij moet worden voldaan aan de volgende bepalingen:

a. de goothoogte en bouwhoogte bedragen niet meer dan 3,1 meter
b. de breedte bedraagt niet meer dan 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw
c. de diepte bedraagt niet meer dan 1/3 van de breedte van de uitbreiding, tot een maximum van 1,5 meter;
d. de afstand van de voorkant van uitbreiding tot het openbaar gebied is minimaal 2 meter.

### *3.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
b. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen vóór de voorgevellijn maximaal 1 meter mag bedragen.
c. De maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 4 meter, met uitzondering van openbare verlichting en vlaggenmasten, die een maximale bouwhoogte hebben van 8 meter.
d. Overkappingen zijn uitsluitend toegestaan als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
    1. de oppervlakte bedraagt maximaal 20 m²;
    2. de hoogte voor aangebouwde overkappingen bedraagt maximaal 3,1 meter, tenzij de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw hoger is, dan mag de hoogte van de aangebouwde overkapping maximaal de hoogte hebben van die eerste bouwlaag (bovenkant van de plafondlaag);
    3. de hoogte van vrijstaande overkappingen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
    4. overkappingen dienen gebouwd te worden op een afstand van ten minste 1 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw.

## 3.3 Specifieke gebruiksregels

### *3.3.1 Aan-huis-verbonden-broep*

Binnen de woning, in het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk, is de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep toegestaan, mits

a. niet meer oppervlakte voor de uitoefening van dit beroep in gebruik is of zal zijn dan 1/3 deel van de oppervlakte van de begane grondlaag van het legaal gerealiseerde hoofdgebouw en van legaal gerealiseerd bijbehorend bouwwerk;
b. de beroepsuitoefening vindt uitsluitend plaats door een bewoner van de desbetreffende woning;
c. er geen detailhandel plaatsvindt;
d. voldaan kan worden aan de parkeernorm zoals bedoeld in het gemeentelijk parkeerbeleid 'Parkeren doen we zo!';
e. er zijn geen nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat.

# Artikel 4 Tuin

## 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen en erven;
b. verhardingen en parkeervoorzieningen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

## 4.2 Bouwregels

### *4.2.1 Gebouwen*

a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

### *4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

a. de maximum bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidingen voor de voorgevellijn bedraagt 1 meter;
b. de maximum bouwhoogte van overige erf- en perceelafscheidingen bedraagt 2 meter.

## Artikel 5 Waarde - Archeologie 4

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van (verwachte) archeologische waarden.

### 5.2 Bouwregels

a. Op deze gronden mogen ten behoeve van het behoud en de bescherming van (verwachte) archeologische waarden uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd die voor aanvullend of definitief archeologisch onderzoek in de vorm van opgravingen noodzakelijk zijn, mits het bepaalde in leden 5.3 en 5.4 vooraf in acht is genomen.
b. Tevens mogen op deze gronden gebouwen/bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht voor de andere op die gronden voorkomende bestemming(en), mits het bepaalde in leden 5.3 en 5.4 vooraf in acht is genomen.

### 5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm onder het maaiveld zoals het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het (ver)graven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage, het frezen, scheuren van grasland, het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en het verwijderen van funderingen;
b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
c. het aanleggen of rooien van diepwortelende beplanting waarbij stobben worden verwijderd;
d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen of andere leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
e. het heien of boren van palen en slaan van damwanden, een en ander met dien verstande, dat de oppervlakte van de bodemverstoring door hei- of boorpalen wordt berekend door de oppervlakte van een paal te vermenigvuldigen met het aantal palen en vervolgens met twee.

### 5.4 Toelaatbaarheid

a. De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van lid 5.3 geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien mede op basis van een door aanvrager ingediend archeologisch onderzoek naar het oordeel van het bevoegd gezag voldoende is aangetoond dat archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
b. Een door de aanvrager ingediend archeologisch onderzoek dient te voldoen aan de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA). Indien het gravend archeologisch onderzoek betreft, kan het bevoegd gezag verplichten dat eerst een Programma van Eisen conform de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA) wordt opgesteld en dat dit programma ter goedkeuring bij het bevoegd gezag wordt ingediend.
c. Het bevoegd gezag kan in het belang van de archeologische monumentenzorg aan de vergunning een of meer van de volgende voorwaarden verbinden:
    1. de verplichting tot het doen van inventariserend en/of waarderend archeologisch onderzoek zoals boringen, proefsleuven en non-destructief onderzoek (zoals bijvoorbeeld grondradar- en weerstandsonderzoek);

2. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ);
3. de verplichting tot definitief archeologisch onderzoek (opgraven) en het conserveren van de archeologische resten en het opstellen van een eindrapportage;
4. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag te stellen kwalificaties (archeologische begeleiding).

### 5.5 Uitzondering

Het verbod zoals bedoeld in lid 5.3 is niet van toepassing, indien:

a. sprake is van een bodemverstoring door de uitvoering van de werken/werkzaamheden die niet dieper gaat dan 50 cm onder het maaiveld;
b. sprake is van een bodemverstoring die dieper gaat dan 50 cm onder het maaiveld, maar deze een oppervlakte van niet meer dan 100 m2 beslaat;
c. de werken of werkzaamheden:
    1. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
    2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
d. de werken en werkzaamheden op archeologisch onderzoek zijn gericht;
e. sprake is van het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, mits de grondwerkzaamheden niet dieper zijn dan 1,2 meter en niet breder dan 1 meter;
f. de werken en/of werkzaamheden het normale onderhoud en beheer betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
g. duidelijk is aangetoond dat sprake is van een vervangende aanleg, waarbij geen sprake is van een extra bodemverstoring die dieper gaat dan 50 cm onder het maaiveld en dat voor een oppervlakte van meer dan 100 m2;
h. naar het oordeel van het bevoegd gezag uit andere beschikbare informatie voldoende blijkt dat de archeologische waarden door de bodemverstorende activiteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
i. de werken en/of werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan dat betrekking heeft op een vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte van de bestaande bebouwing, voorzover gelegen op of onder maaiveldpeil, niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
j. het werken en/of werkzaamheden betreft ten behoeve van de eenmalige aanleg van nieuwe drainage op agrarische gronden, mits:
    1. eventuele vervanging van de buizen in de toekomst op dezelfde plaats gebeurt;
    2. het drainageplan vooraf door de gemeente wordt goedgekeurd.

### 5.6 Advies

Bij de beoordeling van een archeologisch onderzoek en van een Programma van Eisen voor archeologisch onderzoek, kan het bevoegd gezag zich laten adviseren door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg conform de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

### 5.7 Wijzigingsbevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om het plan te wijzigen door de bestemming "Waarde - Archeologie 4" te wijzigigen of geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn,  dan wel gemeentelijk archeologiebeleid hiertoe aanleiding geeft.

# Hoofdstuk 3 Algemene regels

## Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## Artikel 7 Algemene bouwregels

### 7.1 Bestaande afmetingen en afstanden

In die gevallen dat de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, diepte, dakhelling en/of de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens of enige aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen, op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van het plan minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze planregels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

# Artikel 8 Algemene gebruiksregels

## 8.1 Algemeen gebruiksverbod

Onder verboden gebruik in strijd met het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 7.2 onder b van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval verstaan:

a. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie voor de opslag van (aan het oorspronkelijke verkeer onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
b. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
c. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor het opslaan of storten van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, buiten erven van gebouwen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
d. het gebruik van gronden en/of bouwwerken als standplaats voor kampeermiddelen, met uitzondering van aanwezige legale minicampings.

## Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

a. de planregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
b. de planregels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
c. de bebouwingsregels van de artikelen in hoofdstuk 2, voor wat betreft:
    1. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens;
    2. de afstand van (een onderdeel van) gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot de voorgevellijn;

voor zover het de voortzetting van een afwijking betreft welke bestond op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

d. de planregels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:
    1. de inhoud per gebouw niet meer dan 50 m3 mag bedragen;
    2. de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
e. de planregels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat deze wordt vergroot:
    1. ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 5 m;
    2. ten behoeve van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot maximaal 50 m;
    3. ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 m;
f. de planregels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
    1. de maximale oppervlakte van de vergroting maximaal 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak mag bedragen;
    2. de bouwhoogte maximaal 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw mag bedragen.

## Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft.

De overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

## Artikel 11 Overige regels

### 11.1 Parkeerregels

*11.1.1 Algemene parkeerregels*

Het is verboden te bouwen dan wel het gebruik van gronden en/of bouwwerken te wijzigen indien er niet wordt voldaan aan de op grond van dit artikel gestelde parkeernormen.

*11.1.2 Specifieke parkeerregels bij bouwplannen*

Een bouwplan dient te voorzien in voldoende parkeermogelijkheden op de bij het bouwplan behorende en daartoe bestemde gronden. De toename van de parkeerbehoefte wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de beleidsregels "Parkeren doen we zo!". Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode wijzigen, gelden de gewijzigde regels.

*11.1.3 Specifieke parkeerregels bij gebruikswijzigingen*

Indien het wijzigen van het gebruik van gronden en/of bouwwerken daartoe aanleiding geeft, moet, voor wat betreft de toename in de parkeerbehoefte, in voldoende mate ruimte zijn aangebracht op die gronden of op de bij die bouwwerken behorende en daartoe bestemde gronden. De toename van de parkeerbehoefte wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de beleidsregels "Parkeren doen we zo!". Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode wijzigen, gelden de gewijzigde regels.

*11.1.4 Specifieke gebruiksregels*

Ruimte(n) voor het parkeren van voertuigen, voor zover de aanwezigheid van deze ruimte(n) krachtens deze parkeerregels is geëist, dient te allen tijde voor dit doel beschikbaar te blijven. Ander gebruik wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

### 11.2 Gebruiksregels

*11.2.1 Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik met de bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden of bouwwerken als bedoeld in lid 11.1, indien niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering zoals deze is opgenomen in de op dat moment geldende beleidsregel "Parkeren doen we zo!".

*11.2.2 Afwijken van de parkeerregels*

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2.1. Het college neemt hierbij, conform de beleidsregels "Parkeren doen we zo!", in overweging of:

a. het voldoen aan de parkeerregels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
b. er op andere wijze in de benodigde parkeer- en stallingsbehoefte wordt voorzien;
c. er een financiële voorwaarde dient te worden gesteld.

Indien gedurende de planperiode de beleidsregels wijzigen, gelden de gewijzigde regels.

### 11.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de maatvoering van de parkeervoorzieningen, indien dit, gelet op de feitelijke omstandigheden, noodzakelijk is.

# Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

## Artikel 12 Overgangsrecht

### 12.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.

c. Lid a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

### 12.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in lid a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Lid a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

### 12.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan kan het bevoegd gezag ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht afwijken.

## Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Burgemeester Prinssenlaan 1-5'.

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Venlo
www.bro.nl