Gemeente Geertruidenberg

Bestemmingsplan

“Het Veerse Dok” te Raamsdonksveer

Projectnummer: 203338
Datum: 30 april 2024

Gemeente Geertruidenberg

Bestemmingsplan

“Het Veerse Dok” te Raamsdonksveer

Inhoud

1. Toelichting
2. Regels
3. Verbeelding

id.nr.: NL.IMRO.0779.RVBPDok12-vs01
d.d.: 23-04-2024

Projectleider: Dhr. W.H.I. Hengstmengel MSc.
Status: Vastgesteld

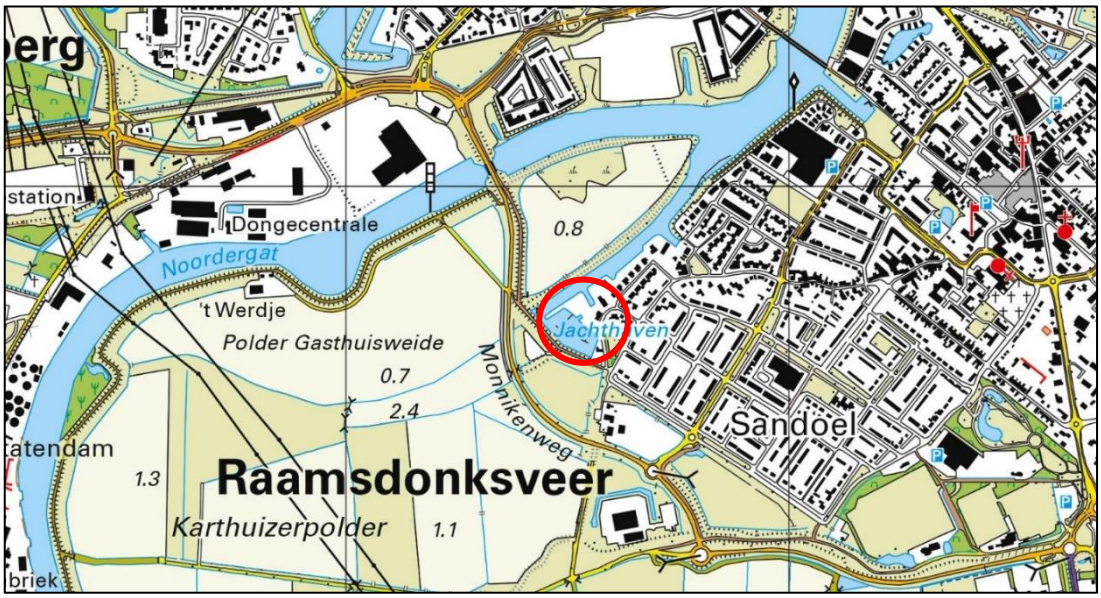
Toelichting

INHOUD

1	**INLEIDING**	**3**
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	8
2	**PLANBESCHRIJVING**	**9**
2.1	Inleiding	9
2.2	Huidige situatie	9
2.3	Toekomstige situatie	11
3	**BELEIDSKADER**	**15**
3.1	Inleiding	15
3.2	Rijksbeleid	15
3.3	Provinciaal beleid	20
3.4	Gemeentelijk beleid	33
4	**PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN**	**45**
4.1	Inleiding	45
4.2	Geluid	45
4.3	Luchtkwaliteit	47
4.4	Externe veiligheid	48
4.5	Bedrijven en milieuzonering	52
4.6	Ecologie	54
4.7	Water	57
4.8	Archeologie en cultuurhistorie	70
4.9	Bodem	72
4.10	Geurhinder en veehouderijen	73
4.11	Verkeer en parkeren	75
4.12	Kabels en leidingen	78
4.13	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	79
5	**JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING**	**83**
5.1	Inleiding	83
5.2	Het juridische plan	83
5.3	Beschrijving van de bestemmingen	83
6	**ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**	**87**
6.1	Inleiding	87
6.2	Kostenverhaal	87
6.3	Financiële uitvoerbaarheid	87
7	**MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID**	**89**
7.1	Omgevingsdialoog	89
7.2	Vooroverleg	89
7.3	Vaststellingsprocedure	91

BIJLAGEN

Bijlage 1 – Notitie – Veilige ontwikkeling ‘Het Veerse Dok’;
Bijlage 2 – Beeldkwaliteitsplan;
Bijlage 3 – Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai;
Bijlage 4 – Standaard verantwoording Veiligheidsregio;
Bijlage 5 – Notitie externe veiligheid;
Bijlage 6 – Stikstofdepositieonderzoek;
Bijlage 7 – Quickscan Wet natuurbescherming;
Bijlage 8 – Aanvullingen op quickscan Wet natuurbescherming;
Bijlage 9 – Rapportage vleermuisonderzoek;
Bijlage 10 – Notitie ‘Emissies oppervlaktewater’;
Bijlage 11 – Verkennend bodem-, waterbodem- en asbestonderzoek;
Bijlage 12 – Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling;
Bijlage 13 – Verslag omgevingsdialoog;
Bijlage 14 – Beantwoording inspraak- en vooroverlegreacties;
Bijlage 15 – Nota van Zienswijzen.



Uitsnede topografische kaart omgeving Raamsdonksveer met het plangebied rood omcirkeld globaal aangeduid. Bron: topotijdreis.nl, 2021.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Aanleiding
Aan de Kartuizerstraat te Raamsdonkveer ligt jachthaven 'Dok 12'. Vanwege gewenste uitbreiding van de jachthaven wordt door de eigenaar gezocht naar een alternatieve locatie. Door de geplande verhuizing komen de betreffende gronden van de huidige jachthaven vrij voor een nieuwe invulling. Beoogd wordt ter plaatse te voorzien in een nieuw woongebied. Op het naastgelegen perceel Kartuizerstraat 4-6 zijn bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning gesitueerd, waar al geruime tijd geen bedrijfsactiviteiten meer plaatsvinden. De bedrijfswoning kan op deze locatie worden omgezet naar een burgerwoning.

Het college van B&W heeft besloten onder een aantal voorwaarden in principe medewerking te verlenen aan de woningbouwontwikkeling in het buitendijks gelegen plangebied. Na de vaststelling van de startnotitie heeft de initiatiefnemer de plannen verder uitgewerkt en besproken met de gemeente. Daaropvolgend zijn vernieuwde randvoorwaarden vastgesteld voor de ontwikkeling van de woningbouw om het initiatief voort te kunnen zetten en haalbaar te krijgen. De plannen zijn daarna aangepast en kunnen thans ook juridisch-planologisch zeker worden gesteld.

Doel
De voorziene ontwikkeling bevat maximaal 62 woningen/wooneenheden, inclusief de bestaande woning aan de Kartuizerstraat 4, verdeeld over diverse woningtypen op en rondom het water. Twee woningen zijn daarbij voorzien op het terrein van de bestaande woning aan de Kartuizerstraat 4 en kunnen in de toekomst mogelijk worden gemaakt door middel van het gevolg geven aan een op te nemen wijzigingsbevoegdheid. Met dit bestemmingsplan worden aldus bij recht 60 woningen mogelijk gemaakt. Op basis van de vigerende bestemmingsplannen "Jachthaven", "Jachthaven herziening I" en "Nieuw Sandoel" is de beoogde woningbouwontwikkeling niet mogelijk. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. Het onderhavig bestemmingsplan voorziet in een nieuw juridisch-planologisch kader op grond waarvan de beoogde woningbouw mogelijk gemaakt wordt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in de zuidwestelijke hoek van Raamsdonksveer, globaal ter hoogte van de Kartuizerstraat 12. Het gebied bevindt zich aan het einde van het Zuidergat en wordt aan de noord-, west- en zuidzijde omgeven door water. Aan de noordoostelijke kant grenst het plangebied aan de Dongeburgh en aan de oostzijde wordt de locatie begrensd door de wijk Raamsdonksveer Zuid. Het plangebied ligt geheel buitendijks en wordt omringd door een primaire waterkering.

Het totale plangebied omvat de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Raamsdonk, sectie H, perceelnummers 6622, 6624, 6626, 6627, 6708, 6709, 6732 (gedeeltelijk). De begrenzing is nader geduid op de navolgende afbeelding.

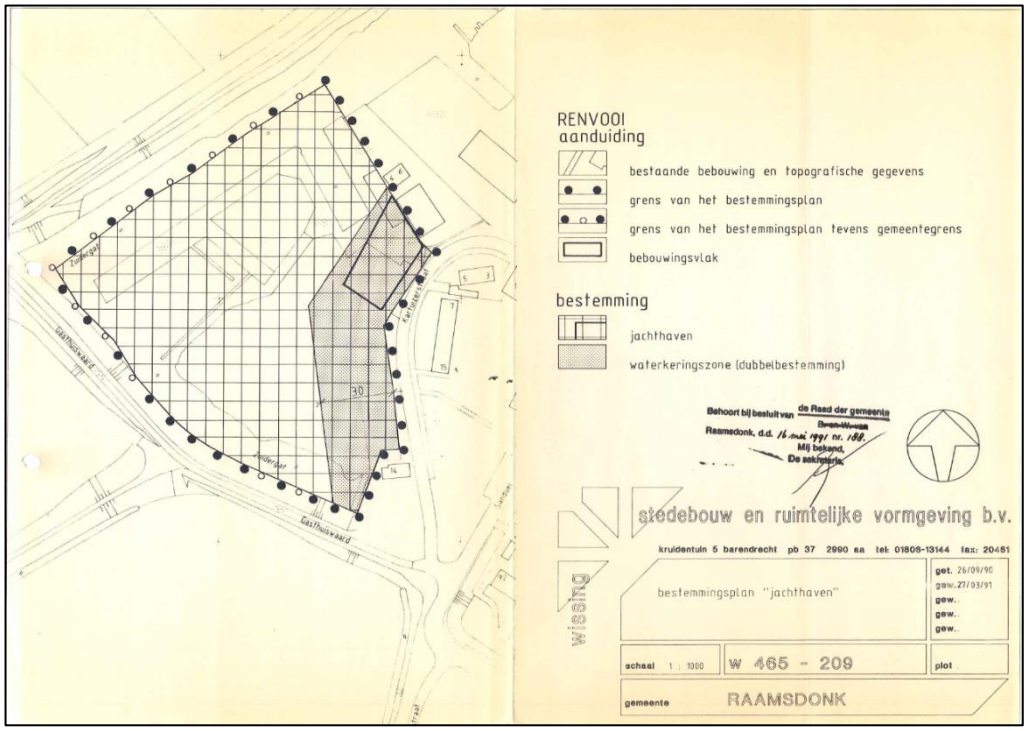
Begrenzing plangebied (rode contour). Bron: © Cyclomedia Technology B.V., 2021.

Locatie plangebied en omgeving (rood kader: de globale begrenzing van het terrein van de jachthaven, oranje kader: de globale begrenzing van perceel Kartuizerstraat 4-6, blauwe lijn: primaire waterkering).

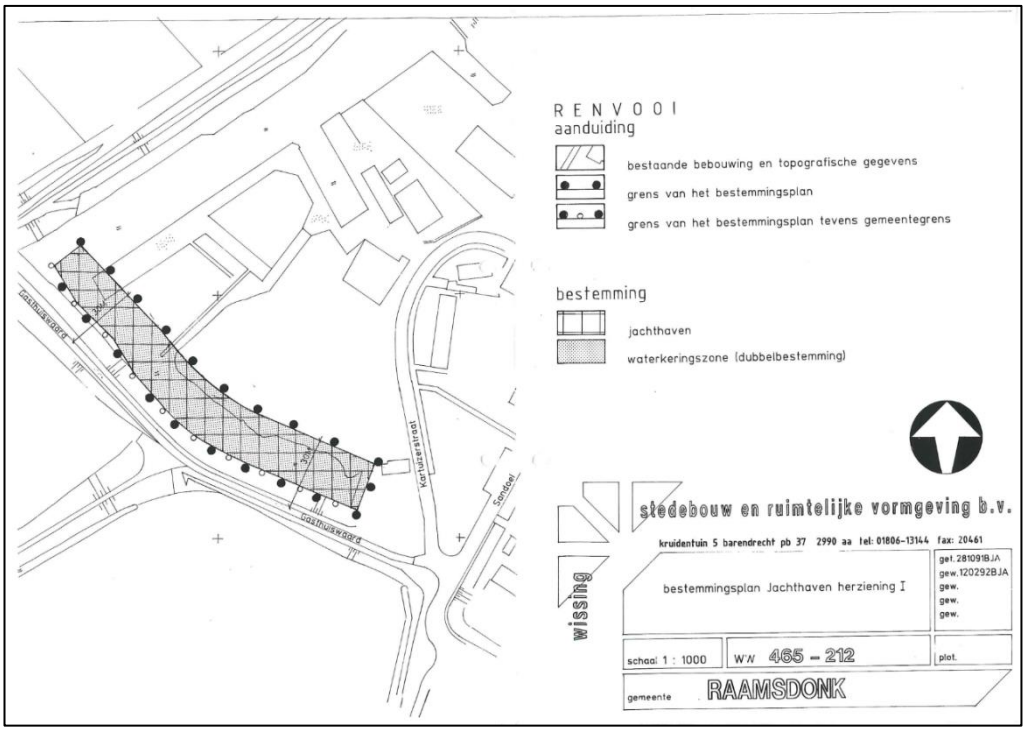
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Toetsingskader

Het vigerende ruimtelijke regime kent voor het plangebied verschillende bestemmingsplannen. Het huidige terrein van de jachthaven maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan “Jachthaven”, zoals vastgesteld op 16 mei 1991, en “Jachthaven herziening I”, zoals vastgesteld op 16 juli 1992. De gronden hebben de bestemming ‘jachthaven’ met de dubbelbestemming ‘waterkeringszone’ ter plaatse van de aanwezige waterkering. Gronden, aangewezen voor jachthaven, zijn bestemd voor het aanleggen en afmeren van vaartuigen tot ten hoogste 190 ligplaatsen, het herstel en onderhoud alsmede berging van vaartuigen, een en ander met uitzondering van detailhandel, en horecadoeleinden in de vorm van een op de bestemming gerichte en ondergeschikte café-activiteit. Gronden, aangewezen voor waterkeringszone zijn primair bestemd voor waterstaatsdoeleinden, waaronder begrepen de waterkering, de waterberging, de bescherming van het waterkerend vermogen van de waterkering en de geleiding van het verkeer te water, alsmede voor de andere aan deze gronden gegeven bestemming.

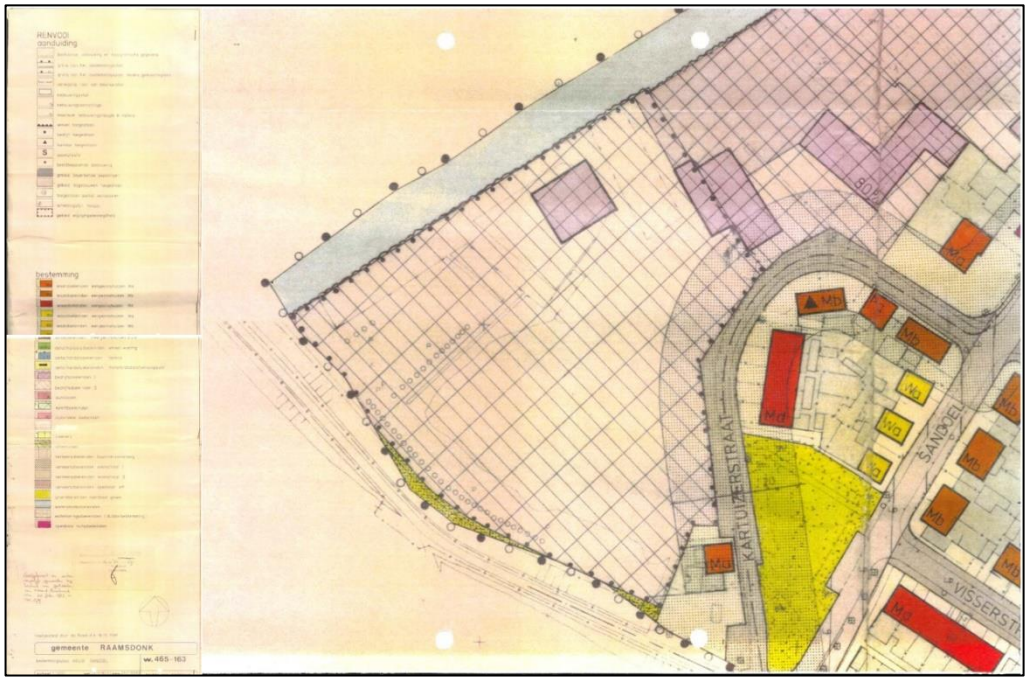


Plankaart van het bestemmingsplan “Jachthaven” van de voormalige gemeente Raamsdonk.



Plankaart van het bestemmingsplan "Jachthaven herziening I" van de voormalige gemeente Raamsdonk.

Het perceel Kartuizerstraat 4-6 maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan "Nieuw Sandoel", zoals vastgesteld op 16 oktober 1986. De gronden hebben de bestemmingen 'bedrijfsdoeleinden I' en 'bedrijfsdoeleinden II' met de dubbelbestemming 'waterkeringsdoeleinden'. Gronden, aangewezen voor bedrijfsdoeleinden I, zijn bestemd voor doeleinden van handel en bedrijf, voor zover bedrijven niet hinderwetplichtig zijn, danwel voorkomen in de categorieën 1 en 2, geen detailhandel zijnde, met bijbehorende bebouwing en voorzieningen, met dien verstande dat, voor zover deze gronden samenvallen met de bestemming waterkeringsdoeleinden (dubbelbestemming), deze gronden, met inachtneming van het bepaalde in artikel II.27, primair hiervoor zijn bestemd. Gronden, aangewezen voor bedrijfsdoeleinden II, zijn bestemd voor doeleinden van handel en bedrijf zonder opslag, dienende voor ontsluitingsweg, parkeerdoeleinden en groenvoorzieningen, met dien verstande dat, voor zover deze gronden samenvallen met de bestemming waterkeringsdoeleinden (dubbelbestemming), deze gronden, met inachtneming van het bepaalde in artikel II.27, primair hiervoor zijn bestemd.



Plankaart van het bestemmingsplan "Nieuw Sandoel" van de voormalige gemeente Raamsdonk.

Voor het plangebied is daarnaast het bestemmingsplan "Parapluplan Archeologie" vastgesteld. Dit paraplubestemmingsplan beoogt de mogelijk voorkomende archeologische waarden te beschermen. Het noordoostelijke deel van het plangebied kent de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. De voor 'Waarde – Archeologie 5' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor het behoud en de bescherming van (verwachte) archeologische waarden.

Tot slot is op basis van het bestemmingsplan "Periodieke planherziening 2018 Geertruidenberg" ter plaatse van een monumentale boom aan de noordrand van het plangebied, de dubbelbestemming 'Groeiplaats monumentale bomen' toegekend. De voor 'Waarde - Groeiplaats monumentale bomen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) in de vigerende bestemmingsplannen, mede bestemd voor de instandhouding, de bescherming en het herstel van de monumentale bomen. Deze boom is echter niet meer aanwezig.

Beoordeling

Op basis van de vigerende bestemmingsplannen is het beoogde initiatief niet mogelijk. Het bouwen en het gebruik ten behoeve van wonen is niet toegestaan. De bestemmingsplannen bevatten tevens geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid die gebruikt zou kunnen worden om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. De ontwikkeling is in strijd met de bestemmingsplannen en het is daarom noodzakelijk om een nieuwe planologische regeling op te stellen.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied niet mogelijk is op basis van de vigerende bestemmingsplannen. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een nieuwe juridisch-planologische regeling om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de huidige en de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt het van toepassing zijnde beleidskader beschreven. In hoofdstuk 4 komen de planologisch relevante omgevingsaspecten (zoals bodem, water, flora en fauna en milieuzonering) aan de orde. In hoofdstuk 5 wordt de juridische vormgeving van het plan toegelicht. Tenslotte worden in hoofdstuk 6 en 7 respectievelijk de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid behandeld.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Inleiding

Voor het opstellen van het bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangspunten en de huidige situatie van het plangebied goed in beeld wordt gebracht. Het plangebied is om deze reden geïnventariseerd en geanalyseerd. In dit hoofdstuk wordt de huidige en beoogde situatie binnen het plangebied beschreven. Ook wordt ingegaan op stedenbouwkundige inpassing en parkeren.

2.2 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen langs het historische dijkje Kartuizerstraat en kan in de huidige situatie uitgesplitst worden in het percelen Kartuizerstraat 4-6 en Kartuizerstraat 12.

Plangebied gezien vanuit zuidelijke richting. Bron: © Cyclomedia Technology B.V., 2021.

Aan de Kartuizerstraat 12 te Raamsdonkveer ligt jachthaven Dok 12. De haven bevindt zich aan het einde van het Zuidergat en is via deze watergang ontsloten. De jachthaven heeft een oppervlakte van circa 1,2 ha en bestaat uit maximaal 190 ligplaatsen voor vaartuigen met bijbehorende parkeerplaatsen, een hellingbaan om boten in en uit het water te halen en stallingsruimte voor schepen op het land. Daarnaast is er een gebouw op het terrein gesitueerd waarin havenactiviteiten alsmede een horecagelegenheid gevestigd zijn.

Plangebied gezien vanuit oostelijke richting. © Cyclomedia Technology B.V., 2021.

Ten noorden van de jachthaven zijn op het naastgelegen perceel Kartuizerstraat 4-6 bedrijfsgebouwen en één bedrijfswoning gesitueerd. Het perceel heeft een oppervlakte van ruim 2.200 m². De bedrijfswoning bevindt zich centraal op het perceel en de bedrijfsgebouwen zijn gelegen aan de Kartuizerstraat. Er vinden al enige tijd geen bedrijfsactiviteiten meer plaats. Een klein gedeelte van het perceel bestaat uit water: de helft van een insteekhaven vanuit het Zuidergat. De andere helft van deze insteekhaven is in eigendom van jachthaven Dok 12.

Beide percelen liggen buitendijks en worden omringd door een primaire waterkering. Het maaiveld op de locaties ligt op ongeveer 1,50 meter + NAP, het water op gemiddeld 0,5 meter + NAP. De noordelijke, oostelijke en zuidelijke randen liggen binnen de beschermingszones van de waterkering. Met de gemeente is een pachtovereenkomst aangegaan voor een gedeelte van het water in het Zuidergat. Grenzend aan de percelen wordt dit water gebruikt voor ligplaatsen voor boten.

Plangebied gezien vanaf het water vanuit noordelijke richting. Bron: © Cyclomedia Technology B.V., 2021.

Plangebied gezien vanuit westelijke richting. © Cyclomedia Technology B.V., 2021.

2.3 Toekomstige situatie

In de beoogde situatie komen met de herontwikkeling van het plangebied de huidige jachthavenfunctie van Kartuizerstraat 12 en de naastgelegen bedrijfsbestemming behorende bij Kartuizerstraat 4-6 te vervallen ten behoeve van een woonbestemming. Met de voorgenomen woningbouwontwikkeling worden bij recht maximaal 60 wooneenheden (inclusief de bestaande bedrijfswoning) gerealiseerd en via een wijzigingsbevoegdheid kunnen nog twee extra woningen worden toegevoegd. Gezien water als belangrijkste thema geldt voor het plangebied, gaan alle woningen een directe of indirecte relatie hiermee krijgen. Een deel van de woningen bevindt zich op het land met zicht op het water, een kleiner deel is als drijvende woning gesitueerd op het water.

Het totale plangebied kent een oppervlakte van circa 14.450 m^2. Het op het land gelegen gedeelte zal voor minimaal 50% uit openbare ruimte bestaan. Door een evenwichtige verhouding van uitgeefbaar en openbaar gebied aan te houden wordt een toegankelijk gebied voor passanten en een prettige leefomgeving voor bewoners bewerkstelligd. Hiermee wordt voor verschillende doelgroepen een unieke hoogwaardige woonomgeving gerealiseerd in het groen en omgeven door water. Op navolgende afbeelding is het stedenbouwkundig plan met de voorziene woningen weergegeven.

Stedenbouwkundig plan. Bron: Janssen de Jong projectontwikkeling, 2023.

De ontwikkeling gaat uit van een gedifferentieerd woningbouwprogramma met verschillende typen woningen in diverse prijscategorieën. Hiermee wordt gebouwd conform de behoefte zoals naar voren komt uit de Woonvisie 2017 'Aangenaam en duurzaam wonen' van de gemeente Geertruidenberg. In onderstaande tabel zijn de beoogde aantallen per categorie en type woning overzichtelijk weergegeven. Het woningbouwprogramma dient minimaal 4 woningen te bevatten in de bereikbare koop en minimaal 30 in het middeldure koopsegment (conform prijsstelling zoals vastgesteld in de Woonvisie 2017 en geactualiseerd in 2022). Hiermee wordt gewaarborgd dat

minimaal 55% van de nieuwe woningen bereikbare en middeldure koopwoningen zijn om zo een gedifferentieerd woningbouwprogramma te bewerkstelligen. In paragraaf 3.4.2 wordt nader ingegaan op de toetsing van het plan aan de gemeentelijke 'Woonvisie 2017 Aangenaam en duurzaam wonen'.

Categorie	**Prijscategorie**	**Type woning**	**Aantal**	**Totaal aantal categorie**	**Percentage totaal (afgerond)**
Bereikbare koopwoning	€229.900,- tot €287.100,-	Appartement	4	4	7%
Middeldure koopwoning	€287.100,- tot €342.100,-	Appartement	30	30	50%
Dure koopwoning	Vanaf €342.100,-	Appartement	16	26	43%
		Drijvende woning	5		
		Rijwoning	4		
		Bestaand woonhuis	1		
Totaal				60	100%

Van de 60 woningen die het plan bij recht mogelijk maakt zijn 59 woningen voorzien op het terrein van de voormalige jachthaven. Daarnaast maakt de bestaande bedrijfswoning aan Kartuizerstraat 4, welke wordt omgezet in een reguliere woning, onderdeel uit van het woningbouwaantal van 60. Op het terrein van deze bestaande woning wordt tot slot door middel van het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid geschapen om op het perceel van de bestaande bedrijfswoning nog twee extra vrijstaande woningen toe te voegen, hetgeen het maximaal aantal woningen brengt op 62.

Gezien de ligging van het plangebied in de beschermingszone van de waterkering is in het ontwerp rekening gehouden met klimaatadaptatie, waaronder drijvende woningen en keuzes vanwege de buitendijkse ligging van het plangebied. Tevens wordt rekening gehouden met de voorwaarden die Rijkswaterstaat en waterschap Brabantse Delta aan de inrichting van het gebied stellen. In het kader van vooroverleg wordt met deze partijen in overleg getreden over veilige en passende maatregelen:

- de ruimtelijke ontwikkeling mag niet kwetsbaar zijn ten aanzien van de waterdiepte en de frequentie van overstromen;
- mensen en dieren moeten op doelmatige wijze geëvacueerd kunnen worden;
- er de permanente aanwezigheid van mensen moet hoogwatervrij kunnen plaatsvinden.

Navolgend wordt ingegaan op hoe met onderhavig bestemmingsplan invulling wordt gegeven aan deze gestelde voorwaarden ten aanzien van de inrichting van het plangebied.

Waterkering waterschap, primaire waterkering categorie A.

Beschermingszones waterkering (waterstaatswerk – geel; beschermingszones – groen)

In 2020 zijn de dijkvakken rondom het plangebied opnieuw getoetst, waaruit is gebleken dat versterking van de bestaande dijken rondom de locatie noodzakelijk is. Op welke wijze dit gebeurd dient nog bepaald te worden (dijkversterkingsopgave dan wel een andere oplossingsrichting). In het plan wordt rekening gehouden met een eventuele dijkverhoging en wordt gezorgd voor een veilig woonniveau, hoger dan thans noodzakelijk. Specifiek dient rekening te worden gehouden met de kernzone en de beschermingszone van de dijk. De beoogde nieuwe bebouwing is buiten de kernzone van de regionale waterkering gesitueerd. De licht- en donkergroene beschermingszones A en B bepalen de bouwmogelijkheden.

Ten behoeve van onderhavige planontwikkeling en ter onderbouwing van de beantwoording van de binnengekomen inspraakreacties op het voorontwerp bestemmingsplan heeft Sweco in oktober 2023 een notitie opgesteld ten aanzien van de buitendijkse ligging van, en daarmee de directe invloed van het watersysteem op Het Veerse Dok en de verschillende uitdagingen die dit met zich meebrengt voor het ontwerp. Deze notitie is als bijlage 1 gevoegd bij onderhavige toelichting. Het primaire doel van deze studie is om het inzicht te geven in het waterveilig ontwikkelen van Het Veerse Dok. De notitie levert hiermee een bijdrage aan aanpassingen en toevoegingen aan het ontwerp bestemmingsplan. De verdiepende analyse is gemaakt in verband met diverse inspraakreacties op het voorontwerp bestemmingsplan. Het doel van de notitie is inzicht geven in te verwachten waterstanden als gevolg van zeespiegelstijging en klimaatverandering, zodat de ontwikkeling veilig kan plaatsvinden. De notitie bevat een overzicht van de resultaten van de berekeningen en vervolgens een blik op de toekomst, waarin verschillende onderwerpen worden besproken die op het Veerse Dok van toepassing zijn en invloed kunnen hebben.

Uit de rapportage volgt dat de voorgenomen ontwikkeling veilig wordt geacht indien er aan de voorwaarden wordt gehouden die in de notitie staan beschreven. Dit hangt af van de keuzes die gemaakt moeten worden wat betreft de hoogte van het maaiveld en de hoogte van de eerste woonlaag. Op het gebied van waterveiligheid, rekening

houdend met de waarschijnlijke dijkhoogte in 2100, zal de minimale woonlaag 4,63 m+NAP moeten worden. Dit betreft de vloerhoogte van de bouwlaag van woningen waarop de verblijfsruimten (slaap-, woon-, eet- of badkamer) gesitueerd zijn. Daarnaast is het van belang dat het gebied zo ingericht wordt dat, bij het toch overstromen van het maaiveld bewoners kunnen evacueren en dat schade en hersteltijd beperkt is. Maatregelen kunnen zijn het verhogen van vlucht- en evacuatiewegen, vitale en kwetsbare functies hoger aanleggen maar ook het maken van afspraken over evacuatie met de veiligheidsregio en gemeente. Naast dat de ontwikkelingen onder voorwaarden veilig zijn is het belangrijk om aan te geven dat er een sterk bewustzijn moet zijn, en in dit geval ook is, voor de onzekerheden in de toekomst.

Met onderhavig bestemmingsplan invulling wordt op volgende wijze concreet invulling gegeven aan de voorwaarden die Rijkswaterstaat en waterschap Brabantse Delta aan de inrichting van het gebied stellen:

- Met berekeningen (zie bijlage 1) is aangetoond wat, op basis van klimaatprojecties, mogelijke waterstanden zijn in de toekomst als gevolg van klimaatverandering. De bouwhoogte van de ontwikkeling is aangepast naar deze berekeningen. De begane grond van woningen en het maaiveld kunnen overstromen in extremere situaties. De begane grond van woningen zo ingericht dat het bestand is tegen overstromingen;
- Er is afstemming geweest met de veiligheidsregio over evacuatiemogelijkheden en crisismanagement. Hierover zullen later in het proces in overleg met gemeente en veiligheidsregio verdere afspraken gemaakt worden;
- De eerste verdieping blijft droog bij overstromingen die voorkomen 1 per 1000 jaar. Daarmee kunnen mensen veilig in hun woning verblijven tijdens een overstroming van het maaiveld. In de voorlopige ontwerpen is rekening gehouden met het plaatsen van vitale voorzieningen op droge hoogte zodat deze blijven functioneren of snel na de overstroming weer functioneren.

In paragraaf 4.7 wordt nader ingegaan op de overige waterhuishoudkundige aspecten binnen het plangebied. Het plangebied wordt tot slot ontsloten door maximaal twee inritten op de Kartuizerstraat. Conform gemeentelijke normen bestaat op basis van het beoogde woningbouwprogramma een parkeerbehoefte van in totaal 135 parkeerplaatsen. Om aan de parkeerbehoefte te voldoen worden 117 parkeerplaatsen in het plan gerealiseerd en zijn de overige 18 parkeerplaatsen beschikbaar in openbaar gebied. In paragraaf 4.11 wordt nader ingegaan op het aspect verkeer en parkeren.

3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

De gemeente Geertruidenberg heeft te maken met de vigerende beleidskaders van de landelijke en provinciale overheid; ontwikkelingen dienen te voldoen aan dit beleid. Daarnaast dient de voorgenomen ontwikkeling zich eveneens te voegen binnen de marges van het gemeentelijke beleid. Het ruimtelijk beleid van de drie voorgenoemde overheden is per overheidslaag neergelegd in één of meerdere zogenoemde structuurvisies. Voor de realisatie van het beleid zetten de verschillende overheden een mix van instrumenten in; één van die instrumenten betreft het vertalen van het beleid uit de structuurvisie naar een juridisch bindende verordening. Hieronder zijn de voor dit bestemmingsplan relevante structuurvisies en verordeningen per overheidslaag weergegeven en wordt getoetst of de onderhavige ontwikkeling passend is binnen het beleid.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI), 2020

Toetsingskader
Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. De Nationale Omgevingsvisie vervangt integraal de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Tegelijkertijd met het vervallen van de SVIR vervalt ook het Nationaal Milieubeleidsplan.

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee wordt ingespeeld op de grote uitdagingen in de komende jaren. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgave. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want de ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio’s;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Beoordeling
De NOVI dient op regionaal niveau uitgewerkt te worden zodat een gebiedsgerichte aanpak en maatwerk mogelijk is. Deze uitwerking heeft nog niet plaatsgevonden en is bovendien op een schaalniveau die het onderhavig plangebied overstijgt.

Conclusie
Het planvoornemen past binnen het Rijksbeleid.

3.2.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2012

Toetsingskader
Het Rijk heeft voor een beperkt aantal onderwerpen vastgesteld dat de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Deze kaderstellende uitspraken zijn zodanig geformuleerd dat deze beperkingen stellen aan de ruimtelijke besluitvormings-mogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmings- en wijzigingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Beoordeling
Volgens de kaarten behorende bij het Rarro is het plangebied gelegen binnen het radarverstoringsgebied van de radarstations op de locaties Herwijnen en Woensdrecht. In een gebied rondom deze radarstations moet rekening worden gehouden met de functionele bruikbaarheid daarvan. Rondom het radarstation mogen geen bestemmingen opgenomen worden die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. In het radarverstoringsgebied van Herwijnen is de maximale hoogte van windturbines gesteld op 90 meter ten opzichte van NAP. In het onderhavige plan worden geen windturbines mogelijk gemaakt en ook geen nieuwe bebouwing boven de ter plaatse geldende maximale hoogtemaat. Het initiatief heeft daarmee geen gevolgen voor het radarstation Herwijnen. Vanuit het radarstation Woensdrecht gelden eveneens geen belemmeringen nu de maximale bouwhoogte 113 meter bedraagt voor alle bouwwerken. Deze bouwhoogte wordt niet bereikt met onderhavig planvoornemen.

Voor het overige zijn er ten aanzien van het onderhavige plangebied geen regels uit het Barro en het Rarro van toepassing, aangezien er bij de onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen of nationaal aangewezen gebieden zijn gemoeid.

Ligging van het plangebied (aangeduid met rode aanwijzer) binnen het radarverstoringsgebied van Woensdrecht en Herwijnen. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2021.

Conclusie

Het plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor op basis van het Barro en het Rarro een relevante ruimtereservering geldt. Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkelingen passend zijn binnen de regels zoals gesteld in het Barro en de Rarro.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro)

Toetsingskader

Op 1 oktober 2012 is art. 3.1.6, lid 2 toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro); dit artikel bevat de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Met de toevoeging van dit artikel in het Bro is beoogd vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening ongewenste leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren (ECLI:NL:RVS:2017:353, r.o. 18.5). Op 1 juli 2017 is een wijziging van art. 3.1.6, lid 2 Bro in werking getreden. Het Bro regelt thans dat 'de verantwoording van een juridisch verbindend ruimtelijk besluit van een decentrale overheid dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Tevens is geregeld dat indien het ruimtelijk besluit die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, de verantwoording een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien'. De definiëring van enkele van de in het artikel genoemde begrippen in art. 1.1.1 Bro laat onverlet dat de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als een 'open norm' is te kwalificeren. Dit houdt in dat de norm inhoudelijk open is en onder verschillende omstandigheden nader ingevuld moet worden. Sinds de inwerkingtreding van het artikel heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) in haar jurisprudentie de norm veelvuldig ingevuld en daardoor verder begrensd. Op 28 juni

2017 heeft de ABRvS een zogenoemde ‘overzichtsuitspraak’ gedaan (ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 2 t/m 12.8), waarin de dan geldende en op basis van de voornoemde wijziging te behouden jurisprudentielijnen nader uit een worden gezet. Op basis van deze jurisprudentielijnen kan de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ concreet worden toegepast.

Beoordeling
Toepassing van de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ houdt een antwoord op de volgende rechtsvragen in. Indien een rechtsvraag positief kan worden beantwoord, dient de ‘ladder’ verder te worden doorlopen. Indien een rechtsvraag negatief wordt beantwoord, dan is de ‘ladder’ niet (verder) van toepassing dan wel kan niet aan de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ worden voldaan.
a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?
b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?
d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?
e. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

a. <u>Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?</u>
Uit de ‘overzichtsuitspraak’ van de ABRvS blijkt dat wanneer een ruimtelijk besluit voorziet in méér dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie zijn aan te merken, deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt. Ten aanzien van andere vormen van gebruik van gronden dan ten behoeve van het wonen geldt dat indien het ruimtelijk besluit voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m² of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m², deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt.

Onderhavige ontwikkeling voorziet in een kleinschalig woongebied waarin plaats is voor maximaal 60 woningen bij recht en twee extra woningen bij benutting van een opgenomen wijzigingsbevoegdheid. De ontwikkeling is daarom gelet op de omvang als ‘stedelijke ontwikkeling’ te classificeren. De ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ moet verder worden doorlopen.

b. <u>Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?</u>
Uit de ‘overzichtsuitspraak’ van de ABRvS blijkt dat van een ‘nieuwe’ stedelijke ontwikkeling kan worden gesproken als uit een onderling samenhangende beoordeling van het ruimtelijke besluit, in vergelijking met het voorgaande planologische regime, blijkt dat sprake is van een functiewijziging en dat sprake is van een groter planologisch beslag op de ruimte.

Het plangebied heeft thans de bestemmingen ‘Jachthaven’ en ‘Bedrijfsdoeleinden’. Het onderhavige ruimtelijk besluit maakt ter plaatse van het plangebied de realisatie van woningen met bijbehorende parkeervoorzieningen mogelijk. Gelet hierop is sprake van een functiewijziging en een groter planologisch beslag op de ruimte, doordat meer bebouwing mogelijk wordt gemaakt dan er op grond van het voorheen geldende

planologische regime aanwezig was. De ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ moet verder worden doorlopen.

c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?
Uit de ‘overzichtsuitspraak’ van de ABRvS blijkt dat, indien sprake is van een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’, de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling in het ruimtelijk besluit dient te worden beschreven. Het kan hierbij zowel gaan om een kwantitatieve behoefte als een kwalitatieve behoefte. De beschrijving van de behoefte dient te worden gebaseerd op voldoende actuele, concrete en zo mogelijk cijfermatige gegevens. Het is niet in strijd met art. 3.1.6, lid 2 Bro als voor de onderbouwing van de behoefte in het ruimtelijk besluit wordt verwezen naar een of meer onderzoeksrapporten of beleidsdocumenten.

De meest recente provinciale woningbouwprognose 'De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2020' laat voor de gemeente Geertruidenberg een groei van de woningvoorraadbehoefte zien van 9.640 in 2020 naar 10.290 woningen in 2040 (stijging van 6,7%). In dezelfde periode daalt het bevolkingsaantal echter van 21.535 naar 20.675 personen (daling van 4,1%). De demografische trend die aan deze stijging van de woningbehoefte ten grondslag ligt is in deze periode hoofdzakelijk te wijten aan een stijging van het aantal huishoudens van 9.375 naar 9.690, met name vanwege huishoudensverdunning. Voor huishoudens uitgesplitst naar type en leeftijd zit hierbij de grootste stijging bij senioren. Zowel kwantitatief als kwalitatief wordt met onderhavig initiatief voorzien in deze woningbehoefte, daar alle woningen moeten voldoen aan de basiseisen van levensloopbestendig wonen. Tevens dient minimaal 50% van de woningen te moeten voldoen aan de maximale eisen van levensloopbestendigheid. Daarnaast blijkt uit de Woonvisie 2017 “Aangenaam en duurzaam wonen” van de gemeente Geertruidenberg dat senioren en 1- tot 2-persoonshuishoudens belangrijke doelgroepen zijn waar de woningvoorraad nog onvoldoende mogelijkheden voor biedt. Met onderhavig plan wordt daarvoor ruimschoots mogelijkheid geboden, zowel gezien interne en externe toegankelijkheid als grootte van de woningen. Concluderend kan gesteld worden dat in de gemeente Geertruidenberg zowel een kwantitatieve als kwalitatieve behoefte bestaat aan het type woningen waar onderhavig voornemen in voorziet.

d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?
Uit de wetstekst en de ‘overzichtsuitspraak’ van de ABRvS blijkt dat indien de ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ buiten ‘bestaand stedelijk gebied’ is gelegen, de verantwoording in het ruimtelijke besluit een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Het onderhavige plangebied is gelegen binnen het ‘bestaand stedelijk gebied’ van Raamsdonksveer. De ladder hoeft niet verder te worden doorlopen.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ruimtelijke ontwikkeling is aan te merken als een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. De ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ voorziet in een behoefte aan woningen en is daarnaast gelegen binnen ‘bestaand stedelijk gebied’. Daarmee past het initiatief binnen de kaders van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant, Visie op de leefomgeving', 2018

Toetsingskader

De Omgevingsvisie Noord-Brabant 'De Kwaliteit van Brabant, Visie op de Brabantse leefomgeving', is vastgesteld door Provinciale Staten op 14 december 2018. Aan de hand van de Omgevingsvisie geven Provinciale Staten aan wat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren zijn. De Omgevingsvisie geldt als opvolger van de strategische elementen van eerdere provinciale plannen, zoals de structuurvisie, het verkeers- en vervoersplan, het milieu-en waterplan en de natuurvisie.

In de aankomende Omgevingswet staan de waarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. 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, te weten wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn. Ook is een concreet tussendoel geformuleerd voor het jaar 2030, om zo te kijken wat in dat jaar minimaal bereikt moet zijn om het lange termijndoel te kunnen halen. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Het bereiken van een gezonde leefomgeving is essentieel. Om die doelstelling kracht bij te zetten wordt de Brabantse Omgevingsscan vanaf de vaststelling van de Omgevingsvisie geïmplementeerd in de nieuwe werkwijze onder de Omgevingswet. Deze omgevingsscan is een instrument om invulling te geven aan de positie van gezondheid in de nieuwe bestuurspraktijk onder de Omgevingswet.

Beoordeling

Met de omgevingsvisie kiest de provincie er voor om haar rol te veranderen. Waar zij eerst concreet richting en sturing gaf aan de hand van min of meer concrete regels en uitgangspunten, gaat het nu meer om het beoordelen van initiatieven in ruimer verband en gericht op het behalen van doelen voor de leefomgeving waarbij een belangrijke rol voor de gemeente is weggelegd. Het onderhavige initiatief betreft de realisatie van woningen op een herontwikkelingslocatie binnen de bebouwde kom, waardoor uitbreiding van Raamsdonksveer buiten bestaand stedelijk gebied wordt voorkomen en het plan toch op kwalitatieve wijze bijdraagt aan de woningbehoefte in de gemeente Geertruidenberg. Met onderhavig planvoornemen worden diverse typen woningen binnen verschillende prijscategorieën gerealiseerd, waarbij alle woningen dienen te voldoen aan de basiseisen van levensloopbestendigheid. Ook worden de woningen gasloos gerealiseerd waardoor de woningen ook een bijdrage leveren aan de energietransitie. Daarmee is het initiatief passend binnen de omgevingsvisie.

Conclusie

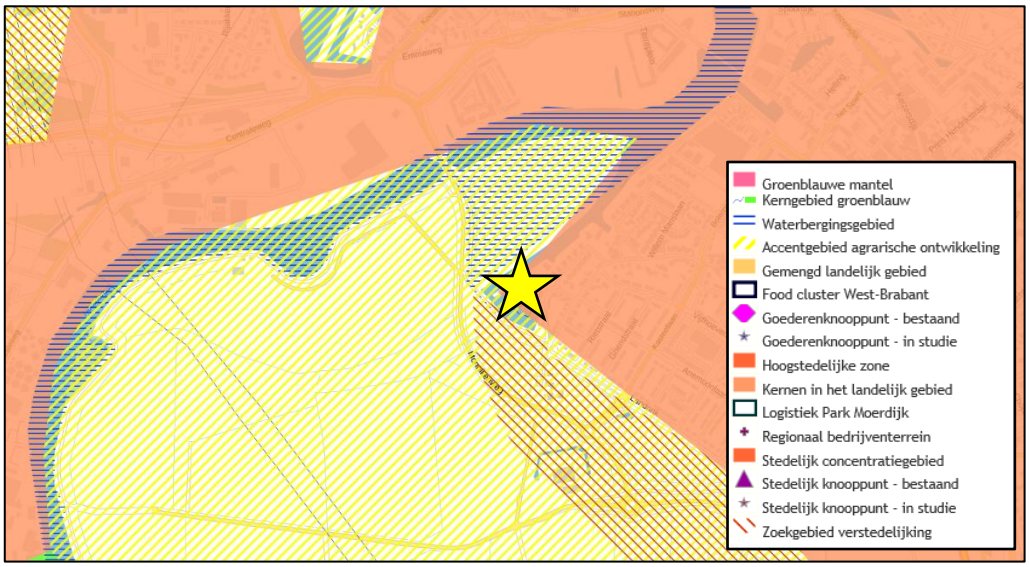
De beoogde ontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie van de provincie Noord-Brabant.

3.3.2 *Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) – partiële herziening 2014, 2014*

Toetsingskader

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014 (SVRO 2014) betreft een herziening van de op 1 oktober 2010 vastgestelde Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010. De partiële herziening is door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 7 februari 2014 vastgesteld en is in werking getreden op 19 maart 2014.

Deze structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 weer (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De genoemde visie in de partiële herziening is doorvertaald in de regels van de Verordening ruimte 2014. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid. Het doel dat centraal staat in de SVRO is een goede woon-, werk- en leefomgeving voor inwoners en bedrijven in Noord-Brabant.



Uitsnede Structurenkaart uit Structuurvisie Ruimtelijke Ordening met het plangebied aangeduid met een gele ster. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2021.

Beoordeling

Op de structurenkaart van de SVRO 2014 is het plangebied gelegen binnen de structuur ‘Stedelijke structuur’ met als perspectief ‘Kernen in het landelijk gebied’. De kernen in het landelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorzien in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken, voorzieningen). De kernen in Noord-Brabant hebben elk hun eigen karakter en relatie met het Brabantse landschap. Grote kernen hebben hun dorpse karakter grotendeels verloren en hebben een suburbaan karakter ontwikkeld. De kleinere kernen maken meer deel uit van het omliggende landschap en hebben nog een natuurlijke overgang richting het landschap. Dit verschil in ontwikkeling heeft geleid tot de meer suburbane kernen, de dorpen en de plattelandskernen. De provincie vindt het belangrijk dat stedelijke ontwikkelingen passen qua maat en schaal bij de kern. De ontwerpopgave hangt daarnaast samen met

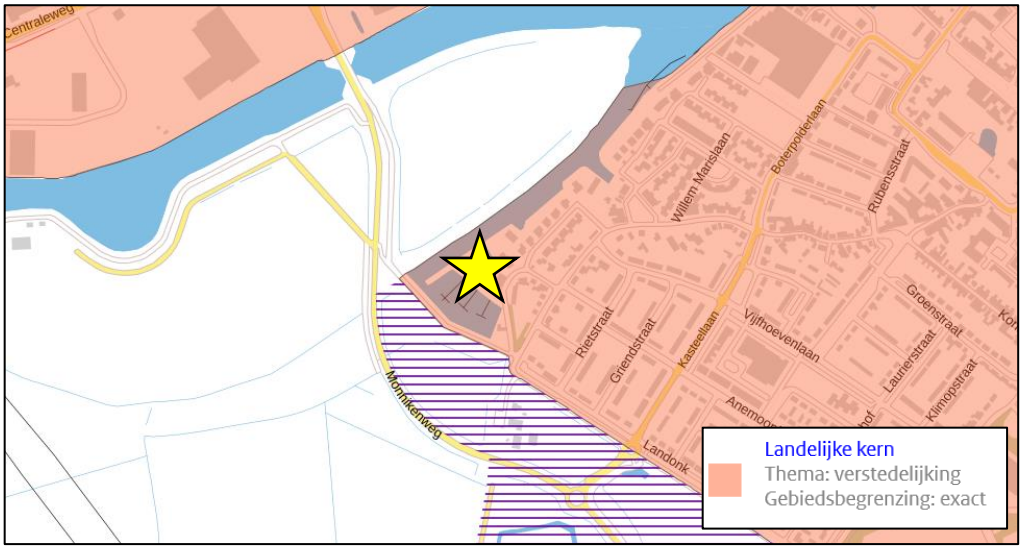
de historische gegroeide identiteit van de kern en omliggend landschap en met de fase van verstedelijking van de kern (suburbaan, dorps of plattelandskern).

Onderhavig plan maakt de realisatie van 60 woningen bij recht mogelijk en nog eens twee woningen bij gebruikmaking van de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Deze stedelijke ontwikkeling is niet van dusdanige omvang dat deze als niet passend bij de kern Raamsdonksveer kan worden beschouwd. De locatie is gelegen binnen het stedelijk gebied van Raamdsdonksveer en voorziet primair in de behoefte naar woningen. Gesteld kan worden dat daarmee aan de uitgangspunten van ontwikkelingen binnen de 'Kernen in het landelijk gebied' wordt voldaan.

Conclusie
De gewenste ontwikkeling is passend binnen de provinciale Structuurvisie.

3.3.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

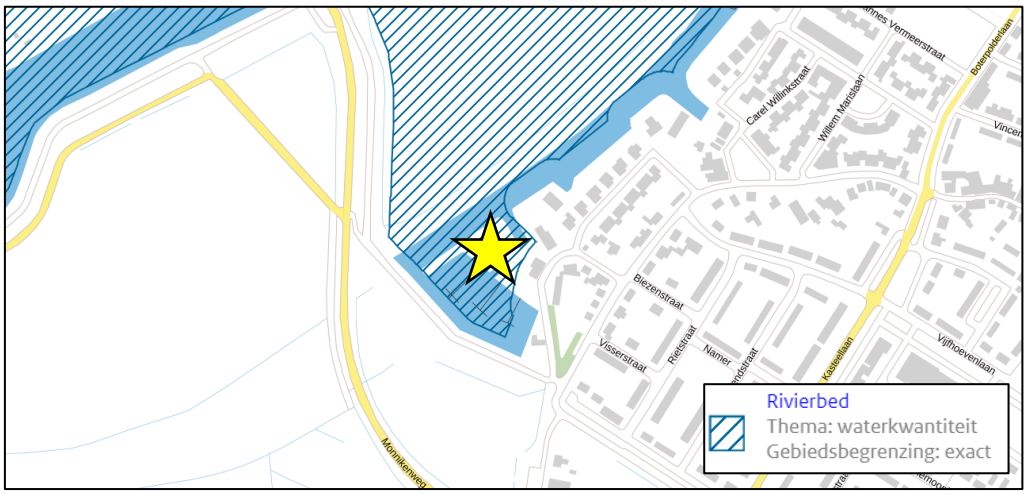
Toetsingskader
In de Omgevingsvisie zijn de strategische doelen van het provinciale beleid voor de langere termijn aangegeven. Het beleid en de daartoe te treffen maatregelen zijn uitgewerkt in programma's en waarden worden beschermd via de omgevingsverordening. Per 25 oktober 2019 is de nieuwe Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (Iov N-B) vastgesteld. Op 8 december 2020 is een geconsolideerde versie gepubliceerd. Provincies zijn verplicht om een omgevingsverordening te hebben voordat de Omgevingswet ingaat. Met een Interim omgevingsverordening zet de provincie Noord-Brabant een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening.



Uitsnede kaartbeeld 'Stedelijke ontwikkeling en erfgoed' uit de Iov Noord-Brabant, met het plangebied aangeduid met een gele ster. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2021.

De Interim Omgevingsverordening bevat geen nieuwe regels, maar voegt bestaande regels uit zes bestaande verordeningen samen, waaronder de Verordening Noord-Brabant. Met de Interim omgevingsverordening zet de provincie ook een eerste stap om de regels beter te laten aansluiten bij de werkwijze van de Brabantse

Omgevingsvisie en de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening zorgt ervoor dat de provincie en partijen waar ze mee samenwerkt ervaring kunnen opdoen met die nieuwe werkwijze waarbij er meer ruimte is om goede initiatieven van inwoners, ondernemers en andere overheden te ondersteunen en maatwerk toe te passen.



Uitsnede kaartbeeld 'Instructieregels gemeenten: grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging' uit de Iov Noord-Brabant, met het plangebied aangeduid met een gele ster. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2021.

Beoordeling

Ten aanzien van onderhavig initiatief zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de Omgevingsverordening. Ten eerste moet worden voldaan aan de regels voor ontwikkeling binnen het 'Stedelijk gebied' (artikel 3.42). Tevens geldt voor onderhavig plan, gezien de ligging in een gebied aangeduid met 'Rivierbed', dat aan artikel 3.34 getoetst dient te worden. Daarnaast moet worden voldaan aan de algemene regels voor de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit uit artikel 3.5 t/m 3.8 Iov. De toetsing wordt navolgend uitgevoerd.

<u>Artikel 3.42: Duurzame stedelijke ontwikkeling</u>

Toetsingskader

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.

Beoordeling
Onderhavige ontwikkeling betreft het planologisch toevoegen van woningen in het bestaand stedelijk gebied van Raamsdonksveer. De nieuwbouw van woningen is toegestaan binnen het Stedelijk gebied als bepaald in artikel 3.42 Iov, mits passend binnen de woningbouwafspraken zoals deze op regionaal niveau zijn bepaald en mits de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw. In paragraaf 3.2.3 is hierop ingegaan. Het plan past binnen de regionale afspraken en de harde plancapaciteit.

Onderhavige ontwikkeling betreft voorts een ‘duurzame stedelijke ontwikkeling’: de beoogde transformatie bevordert zorgvuldig ruimtegebruik door herontwikkeling van een locatie met thans een bedrijfs- en jachthavenbestemming. De omgevingskwaliteit en de veilige en gezonde leefomgeving zijn beoordeeld in hoofdstuk 4. Uit de diverse milieuhygiënische onderzoeken blijkt dat er sprake is van een goede omgevingskwaliteit. Tevens bevordert het plan een gezonde leefomgeving door woningen te realiseren binnen de bebouwde kom van Raamsdonksveer, alwaar voorzieningen per fiets of te voet te bereiken zijn. Daarnaast wordt in het ontwerp rekening gehouden met klimaatadaptatie en wordt de mogelijkheid tot productie en gebruik van duurzame energie niet belemmerd.

Met betrekking tot de locatiekeuze voor de stedelijke ontwikkeling geldt, rekening houdend met klimaatverandering, dat de ontwikkeling en de beoogde woonfunctie in tijd en ruimte veilig en duurzaam kan plaatsvinden, met aandacht voor de omgeving, de gebruikswaarde en toekomstwaarde van het plangebied, bijvoorbeeld als het gaat om de gemeentelijke woningbouwopgave. Een plan in het kader van duurzame stedelijke ontwikkeling is maatwerk. Derhalve is in onderhavig bestemmingsplan een aanvullende onderbouwing opgenomen ten aanzien van waterveiligheid en locatieafweging in relatie tot de woningbouwopgave, in aanvulling op de rapportage van Sweco dat de ontwikkeling veilig is, indien er aan de specifieke voorwaarden wordt gehouden ten aanzien van de hoogte van het maaiveld en de hoogte van de eerste woonlaag.

In de verdere planvormingsfase vindt een concrete uitwerking plaats van maatregelen en een evacuatieplan. Hiermee wordt vanuit een bredere blik op ruimtelijke inrichting tot maatwerk gekomen. De stedenbouwkundige opzet houdt rekening met een kwalitatieve openbare ruimte. Het maaiveld vormt hierbij onderdeel van de locatiekenmerken, waarbij is aangetoond dat delen van het maaiveld veilig kunnen overstromen, nu en in de toekomst, maar ook dat water geleidelijk weg kan stromen op het moment dat het water zakt, rekening houdend met afschot naar de waterwegen. Hiermee vormt klimaatadaptatie een uitgangspunt en juist een omgevingskwaliteit bij de planvorming en -uitwerking, in lijn met beleid als water en bodem sturend. Klimaatverandering is hierbij op evenwichtige wijze meegewogen.

Gelet op de bredere blik op ruimtelijke inrichting en door middel van een integrale belangenafweging wordt geconcludeerd dat voor onderhavige locatie een passend plan is opgesteld. Bovendien is het plangebied gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied conform de provinciale Interim omgevingsverordening, waardoor uitbreiding van Raamsdonksveer buiten bestaand stedelijk gebied wordt voorkomen en sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik, passend binnen de uitgangspunten van de provinciale Omgevingsvisie.

Artikel 3.34: Rivierbed

Toetsingskader

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Rivierbed strekt mede tot bescherming tegen overstroming.

Lid 2

Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat:

a. de activiteiten en functies niet kwetsbaar zijn ten aanzien van de waterdiepte en de frequentie van overstromen;
b. is verzekerd dat mensen en dieren op doelmatige wijze geëvacueerd kunnen worden;
c. is verzekerd dat de permanente aanwezigheid van mensen hoogwatervrij kan plaatsvinden.

Beoordeling

Ad. lid 1

Bij de uitvoering van de plannen dient rekening te worden gehouden met de waterkerende functie van de Kartuizerstraat. Ter bescherming tegen overstroming is een dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterkering’ opgenomen voor deze functie. De voor ‘Waterstaat – Waterkering’ aangewezen gronden zijn naast de overige daaraan gegeven bestemmingen bestemd voor voorzieningen ten behoeve van de (primaire) waterkering, zoals dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen, en de instandhouding en / of bescherming van de waterkering.

Met onderhavig bestemmingsplan is bovendien de bescherming van de beoogde woningen tegen overstromingen gewaarborgd door een minimale vloerhoogte van de woonlaag met de verblijfsruimten (slaap-, woon-, eet- of badkamer) van 4,63m +NAP op te nemen voor de woningen op het land. Zie bijlage 1 voor een nadere onderbouwing hiervan. De begane grond van deze woningen wordt zo ingericht dat het bestand is tegen overstromingen. Daarmee kunnen mensen veilig in hun woning verblijven tijdens een overstroming van het maaiveld. In de voorlopige ontwerpen is rekening gehouden met het plaatsen van vitale voorzieningen op droge hoogte zodat deze blijven functioneren of snel na de overstroming weer functioneren. Bovendien vindt er afstemming plaats met de veiligheidsregio over evacuatiemogelijkheden en crisismanagement. Hierover zullen later in het proces in overleg met gemeente en veiligheidsregio verdere afspraken gemaakt worden.

Ad. lid 2

Het rivierbed is het gebied vanaf de buitenkruinlijn van een primaire waterkering in de richting van de rivier. Het gaat dus om gebieden (veelal uiterwaarden) langs de grote rivieren. De provincie vindt het (in aanvulling op het Barro) van belang om rekening te houden met de bijzondere situatie dat er in het rivierbed van overheidswege geen bescherming tegen overstroming wordt geboden. Daarom is het belangrijk dat er geen functies en activiteiten in het rivierbed worden toegelaten die een gevaarlijke situatie opleveren.

Met betrekking tot onderhavig plan geldt dat voor de buitendijkse gronden in het plangebied bovengenoemde voorwaarden van toepassing zijn. Door in het ontwerp te voldoen aan deze voorwaarden wordt rekening gehouden met de ligging in het rivierbed en worden risico's voor veiligheid en kans op schade tegengegaan. Er zal beperkt sprake zijn van demping van water, waardoor de bestaande rivier voldoende ruimte behoudt. De woningen op het water stijgen mee met het waterpeil. De woningen op het land beschikken op maaiveld over een parkeergarage. Woonfuncties vinden over het algemeen plaats op de verdieping. Goede ontsluiting van het plangebied waarborgt dat evacuatie mogelijk is. Om te verzekeren dat mensen en dieren op doelmatige wijze geëvacueerd kunnen worden zal een evacuatieplan worden opgesteld. Tot slot geldt dat direct ten noorden van het plangebied, direct langs de Bergsche Maas, gronden zijn ingericht die als eerst overstromen bij hoogwater. Deze gronden zijn specifiek bestemd voor berging van water.

Met onderhavig bestemmingsplan invulling wordt op volgende wijze concreet invulling gegeven aan de gestelde voorwaarden ten aanzien van de inrichting van het gebied:

- Met berekeningen (zie bijlage 1) is aangetoond wat, op basis van klimaatprojecties, mogelijke waterstanden zijn in de toekomst als gevolg van klimaatverandering. De bouwhoogte van de ontwikkeling is aangepast naar deze berekeningen. De begane grond van woningen en het maaiveld kunnen overstromen in extremere situaties. De begane grond van woningen zo ingericht dat het bestand is tegen overstromingen;
- Er is afstemming geweest met de veiligheidsregio over evacuatiemogelijkheden en crisismanagement. Hierover zullen later in het proces in overleg met gemeente en veiligheidsregio verdere afspraken gemaakt worden;
- De eerste verdieping blijft droog bij overstromingen die voorkomen 1 per 1000 jaar. Daarmee kunnen mensen veilig in hun woning verblijven tijdens een overstroming van het maaiveld. In de voorlopige ontwerpen is rekening gehouden met het plaatsen van vitale voorzieningen op droge hoogte zodat deze blijven functioneren of snel na de overstroming weer functioneren.

In de in bijlage 1 opgenomen ‘Notitie - veilige ontwikkeling Het Veerse Dok’ is tot slot nader onderbouwd hoe tot deze concrete invulling is gekomen. In paragraaf 4.7 wordt verder ingegaan op de overige waterhuishoudkundige aspecten binnen het plangebied.

In aanvulling op bovenstaande beoordeling geldt naar aanleiding van de zienswijzenbeantwoording met betrekking tot de ligging van het plangebied binnen het Rivierbed het volgende:

- Het is belangrijk dat er geen functies en activiteiten in het rivierbed worden toegelaten die een gevaarlijke situatie opleveren. De functie wonen is geen functie die gevaarlijke situaties kan opleveren, zoals dijkdoorbraken of verzakkingen (mits

goed geconstrueerd). Het plan maakt bovendien geen Bevi-inrichtingen mogelijk. Daarnaast is het zo dat wanneer er sprake is van een hoge waterstanden dat dit niet plotseling zal zijn. Het waterpeil in de rivier stijgt geleidelijk. Een eventuele ontruiming kan dan goed voorbereid en gestructureerd plaatsvinden. Er zullen geen levensbedreigende situaties ontstaan;

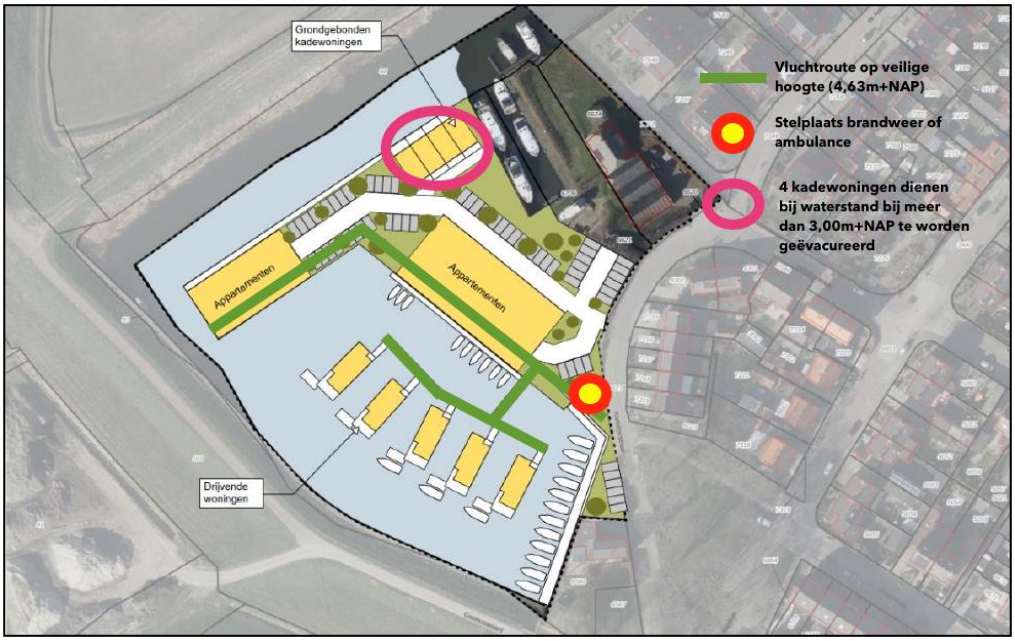
- Bij een maatgevende hoogwaterstand kan schade ontstaan aan de woningen en het gebied en kunnen mensen in gevaar raken. De minimale woonlaag zal op 4,63 boven NAP worden gerealiseerd. Daarnaast zal er nader bekeken worden welke bouwtechnische of landschappelijke aanpassingen noodzakelijk zijn of voordelen opleveren. Bij de uitwerking van het plan, het ontwerpen van de woningen en de technische uitwerking daarvan wordt hier rekening mee gehouden. In het bestemmingsplan is de aanleg van een veilige vluchtroute (loopbrug) door middel van een aanduiding op de verbeelding en een bepaling in artikel 4.2.4 sub f van de regels mogelijk gemaakt;
- Er wordt een calamiteitenplan (inclusief calamiteitenroute en evacuatieplan) opgesteld in het geval van hoogwater. Daarbij is het als onderdeel van het calamiteitenplan van belang om de beschikbaarheid van vluchtroutes tijdens een hoogwater in beeld te hebben zodat mensen doelmatig kunnen worden geëvacueerd.

In 2011 is een risicomethode buitendijks in opdracht van de provincie Zuid Holland opgesteld: [‘Methodiek ter bepaling van risico’s als gevolg van hoogwater’ (Arcadis en HKV),2011]. Hoewel uit 2011 en dus niet specifiek gedaan op basis van de huidige beoordelingsinstrumentarium is deze nog steeds toepasbaar omdat gebruik gemaakt is van de risicobenadering. Het begrip risico is gedefinieerd als kans maal gevolg. Deze genoemde methodiek kan gebruikt worden voor een rekenkundige analyse van de risico’s en te nemen (beheers)maatregelen bij de verdere planuitwerking.

Uit de rapportage van Sweco volgt bovendien dat de ontwikkeling veilig wordt geacht indien er aan de voorwaarden wordt gehouden die in de notitie staan beschreven. Dit hangt af van de keuzes die gemaakt moeten worden wat betreft de hoogte van het maaiveld en de hoogte van de eerste woonlaag. Op het gebied van waterveiligheid, rekening houdend met de waarschijnlijke dijkhoogte in 2100, zal de minimale woonlaag 4,63 m+NAP moeten worden. Daarnaast is het van belang dat het gebied zo ingericht wordt dat, bij het toch overstromen van het maaiveld bewoners kunnen evacueren en dat schade en hersteltijd beperkt is. Maatregelen kunnen zijn het verhogen van vlucht- en evacuatiewegen, vitale en kwetsbare functies hoger aanleggen maar ook het maken van afspraken over evacuatie met de veiligheidsregio en gemeente. Tijdens de verdere planvormingsfase wordt afhankelijk en op basis van de uiteindelijke ontwerpkeuzes het calamiteitenplan en de evacuatiemogelijkheden nader uitgewerkt en afgestemd met de gemeente en veiligheidsdiensten.

In het kader van veiligheid en bereikbaarheid van de hulpdiensten heeft overleg tussen de veiligheidsregio, initiatiefnemers en de gemeente plaatsgevonden. Het plan is uitvoerig besproken, de veiligheidsregio heeft naar aanleiding van het overleg het plan getoetst op algemene veiligheidsaspecten en waterveiligheid. Geconcludeerd is dat op het moment er sprake is van het onderlopen van het maaiveld (+3,00m+NAP) het niet meer op een veilige wijze mogelijk is met voertuig en/of te voet de woningen te bereiken

omdat de wegen en looppaden niet meet zichtbaar zullen zijn. In dat geval zou het betekenen dat iedereen geëvacueerd moet worden als er sprake is van het overstromen van het maaiveld. Gezien het aantal mensen dat dan geëvacueerd moet worden is dat niet wenselijk. Om die reden is ervoor gekozen de appartementsgebouwen middels een brug of verhoogd looppad met elkaar te verbinden (minimale hoogte 4,63m+NAP). Daardoor ontstaat er een veilige vluchtroute die dezelfde hoogte heeft als het veilige vloerpeil van de woningen. Dit looppad zal aansluiten op de Kartuizerstraat (binnendijkse kant) en de aanleg hiervan is door middel van een aanduiding op de verbeelding en een bepaling in artikel 4.2.4 sub f van de regels mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan.



Dat houdt in dat de bewoners van zowel alle appartementen (50) als alle drijvende woningen (5) nooit geëvacueerd hoeven te worden vanwege de waterveiligheid. Enkel de bewoners van de 4 kadewoningen dienen geëvacueerd te worden bij een waterstand van 3,00m +NAP. Voor de veiligheidsregio is dit een wenselijke en goede oplossing waarin de evacuatie van de 4 kadewoningen te overzien is. Afgesproken is dat de partijen in overleg blijven over de precieze inrichting en ontwerpkeuzes. Middels maatwerk geeft de veiligheidsregio aan de plannen haalbaar te achten en niet zullen leiden tot onveilige situaties.

<u>Artikel 3.5 t/m 3.8: Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies</u>

Toetsingskader

In de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2 Iov) is in artikel 3.5 opgenomen dat een bestemmingsplan bij de evenwichtige toedeling van functies invulling geeft aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

a. zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6);
b. de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7);
c. meerwaardecreatie (artikel 3.8).

Artikel 3.6) Zorgvuldig ruimtegebruik:

1. Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:
    a. de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:
        - nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;
        - er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;
    b. bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
    c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.
2. Onder bestaand ruimtebeslag voor bebouwing wordt verstaan bestaand stedelijk gebied of een bestaand bouwperceel.

Artikel 3.7) Toepassing van de lagenbenadering

a. De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd.
b. De lagenbenadering omvat de effecten op:
    a. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
    b. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
    c. de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.
c. Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Artikel 3.8) Meerwaarderecreatie

1. Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:
    a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
    b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.
2. De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Beoordeling

Ad. artikel 3.6

a. De toedeling van functies dient in beginsel plaats te vinden binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. In onderhavig geval zal sprake zijn van een ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied. Het plangebied is binnen de

Omgevingsverordening aangeduid als Stedelijk gebied, waardoor met onderhavige ontwikkeling sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

b. Bij een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Hieraan is in paragraaf 3.2.3 getoetst.
c. Gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel. De begrenzing van de beoogde bouwvlakken voor de woningen is zodanig afgestemd dat hieraan toepassing wordt gegeven.

Ad. artikel 3.7

De toepassing van de lagenbenadering is een hulpmiddel om de effecten van een ontwikkeling in beeld te brengen. Het gaat daarbij om het effect op de lagen in wisselwerking met elkaar waarbij de factor tijd actief wordt benut. Daarbij is het vertrekpunt dat niet één van de drie lagen het belangrijkste is voor de ontwikkeling. Elke laag draagt bij aan de ontwikkeling. De lagenbenadering houdt in dat een onderliggende laag voorwaarden stelt aan andere lagen. Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de onomkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid. Voor de aspecten die bij de lagenbenadering betrokken worden, bevat de Interim omgevingsverordening specifieke regels, zoals het Natuur Netwerk, de groenblauwe mantel, cultuurhistorische- en aardkundige waarden, stiltegebied en delen van het watersysteem.

- Laag 1: de landschappelijke onderlegger, ook wel de ondergrondlaag genoemd. Het gaat hierbij om de natuurlijke processen die de basis hebben gevormd voor menselijke ontwikkeling in het gebied;

Uit hoofdstuk 4 volgt dat vanuit de ondergrond ten aanzien van onder meer bodem (paragraaf 4.9) en archeologie (paragraaf 4.8) geen beperkingen gelden, anders dan het saneren van de tijdens het verkennend (water)bodemonderzoek geconstateerde verontreinigingen. Voorafgaand aan de voorgenomen herinrichting dient de bodemverontreiniging te worden verwijderd. Dit komt de ondergrond binnen het plangebied ten goede.

- Laag 2: De (ecologische) infrastructuur, ook wel de netwerklaag genoemd. In deze laag worden de belangrijkste schakels tussen het gebied en de omgeving bekeken, die bepaald gebruik van het gebied mogelijk maken;

Uit hoofdstuk 4 volgt dat ten aanzien van de waterhuishouding, het ecologisch netwerk en het verkeersnetwerk voor het plangebied geen beperkingen gelden voor ander functiegebruik, zoals woningbouw.

- Laag 3: Het grondgebruik en de belangrijkste functies, ook wel de occupatielaag genoemd, zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

De occupatielaag wordt gevormd door de samenhang van bebouwing, landschappelijke en cultuurhistorische waarden met het aanwezige landgebruik. Uit hoofdstuk 4 volgt dat gelet op de effecten op de occupatielaag een stedenbouwkundige woningbouwontwikkeling binnen het plangebied voorstelbaar is. In de Interim omgevingsverordening wordt het plangebied immers aangemerkt als bestaand stedelijk gebied. Met deze planontwikkeling wordt zodoende uitbreiding van Raamsdonksveer buiten bestaand stedelijk gebied voorkomen. Hiermee is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik, passend binnen de uitgangspunten van de provinciale Omgevingsvisie.

Ten aanzien van de factor tijd geldt dat uit de toepassing van de lagenbenadering volgt dat er voldoende aanknopingspunten zijn waarmee het planvoornemen op een goede manier kan worden ontwikkeld. Met het planvoornemen wordt op een passende duurzame, toekomstbestendige manier gebruik gemaakt van de locatiespecifieke omgevingskwaliteiten en zijn er geen onomkeerbare effecten te verwachten op de lagen. Er kan ruimtelijk juist een meerwaarde worden behaald, zonder verdere negatieve effecten op waarden in de omgeving. Met het bestemmingsplan wordt op volgende wijze concreet invulling gegeven aan een toekomstbestendige inrichting van het gebied:

- Met berekeningen (zie rapportage Sweco in bijlage 1) is aangetoond wat, op basis van klimaatprojecties, mogelijke waterstanden zijn in de toekomst als gevolg van klimaatverandering. De bouwhoogte van de ontwikkeling is aangepast naar deze berekeningen. De begane grond van woningen en het maaiveld kunnen overstromen in extremere situaties. De begane grond van woningen zo ingericht dat het bestand is tegen overstromingen;
- Er is afstemming geweest met de veiligheidsregio over evacuatiemogelijkheden en crisismanagement (zie paragraaf 7.2). Hierover zullen later in het proces in overleg met gemeente en veiligheidsregio verdere concrete afspraken gemaakt worden;
- De eerste verdieping blijft droog bij overstromingen die voorkomen 1 per 1000 jaar. Daarmee kunnen mensen veilig in hun woning verblijven tijdens een overstroming van het maaiveld. In de voorlopige ontwerpen is rekening gehouden met het plaatsen van vitale voorzieningen op droge hoogte zodat deze blijven functioneren of snel na de overstroming weer functioneren.

Uit de rapportage van Sweco, de beantwoording van zienswijze 5a ten aanzien van meerlaagse veiligheid, de waterparagraaf (paragraaf 4.7) en de beschrijving van het planvoornemen (paragraaf 2.3), de beantwoording op inspraakreactie 3a in de Nota van beantwoording, en de beantwoording van zienswijze 5c, 5e en 5g volgt dat de ontwikkeling, rekening houdend met klimaatverandering, in tijd en ruimte veilig, duurzaam en toekomstbestendig kan plaatsvinden en dat een toekomstige woonfunctie ten opzichte van de huidige jachthavenfunctie ten goede komt aan de omgeving, vanwege het herbestemmen van een milieubelastende activiteit, en een passende functie betreft binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied. De beperkte omvang van de gemeente Geertruidenberg en de mogelijkheden, zowel binnen als buiten bestaand stedelijk gebied, maken het immers noodzakelijk om alle geschikte locaties binnen de gemeente te benutten voor woningbouw. Met onderhavige ontwikkeling wordt bovendien een verbetering van de algemene situatie in de omliggende woonwijk voorzien. De afgelopen jaren zijn de woonwijk en de jachthaven (bedrijfsactiviteiten milieucategorie 3) steeds meer naar elkaar gegroeid. In deze

periode is steeds vaker gebleken dat bewoners overlast ervaren van de jachthaven en haar gebruikers, welke de jachthaven met auto's en trailers bezoeken (met name op dagen met goed weer). Het wijzigen van de jachthaven naar een woongebied geldt derhalve als toekomstbestendige oplossing voor zowel de jachthaven als de bewoners van de woonwijk. Gelet op bovenstaande en rekening houdend met de maatschappelijke opgaven die er zijn volgt dat onderhavige locatie geschikt wordt geacht voor de beoogde woonfunctie.

Ad. artikel 3.8
Er dient rekening te worden gehouden met meerwaardecreatie. Hiervoor geldt dat met onderhavig initiatief invulling wordt gegeven aan een gecombineerde herontwikkeling van twee percelen ten behoeve van woningbouw. Het perceel Kartuizerstraat 4-6 kent thans een bedrijfsbestemming, waar echter al geruime tijd geen bedrijfsactiviteiten meer plaatsvinden. Het perceel met bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning heeft daarbij een beperkte uitstraling naar de omgeving. Met een transformatie naar woongebied kan zowel de ruimtelijke kwaliteit aan de Kartuizerstraat als de uitstraling naar het water een flinke impuls krijgen. De transformatie van de jachthaven gelegen aan de Kartuizerstraat 12 draagt algeheel bij aan een kwalitatieve verbetering van de leefomgeving. De mogelijkheid doet zich voor om een unieke woonomgeving te creëren met wonen aan en in het water. Daarbij wordt een goede overgang gevormd van de kern van Raamsdonksveer naar het buitengebied. Door de locatie te ontwikkelen met een hoogwaardig woningbouwplan wordt tevens een goede afronding van Dongeburgh vormgegeven. Tot slot heeft het vervallen van de bedrijfsbestemming op locatie Kartuizerstraat 4-6 en de jachthaven bestemming op locatie Kartuizerstraat een positieve invloed op de aangrenzende, bestaande woongebieden.

Conclusie
De gewenste ontwikkeling is passend binnen de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3.4 Omgevingsverordening Noord-Brabant

Toetsingskader
De Omgevingswet verplicht dat de provincie een omgevingsverordening vaststelt. Provinciale Staten hebben de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De verordening zal gelijktijdig met de Omgevingswet in werking treden, naar verwachting per 1 januari 2023. De wijzigingen ten opzichte van de huidige Interim omgevingsverordening Noord-Brabant worden hoofdzakelijk veroorzaakt door de eisen die de aankomende Omgevingswet stelt aan de Omgevingsverordening. Verder zijn er een aantal andere inzichten verwerkt. Dit betreft de volgende onderwerpen:
Er zijn regels opgenomen voor een maximale boordiepte voor bodemenergiesystemen;

- Er zijn regels opgenomen voor grondverzet in grondwaterbeschermingszones, inclusief de toepassing voor PFAS-houdende grond;
- De regels voor het kappen van houtopstanden zijn aangepast aan de Brabantse Bossenstrategie;
- Omgevingskwaliteit heeft een centrale plek gekregen bij de instructieregels voor het omgevingsplan aan gemeenten. Hierbij is een bouw-sloop regeling vormgegeven en is een ruime maatwerkregeling opgenomen ter versterking van omgevingskwaliteit;

- De mogelijkheden voor collectieve woonvormen in het buitengebied zijn verruimd;
- Er zijn wijzigingen doorgevoerd in de gebieden op de kaart die aangeven waar welke regels gelden. Naast actualisaties zijn er ook gebieden vervallen of samengevoegd.

Beoordeling en conclusie
In de Omgevingsverordening zijn geen veranderingen voorzien in het beleid ten opzichte van onderhavig voornemen. Ook onder de Omgevingsverordening Noord-Brabant is de beoogde ontwikkeling in overeenstemming met het provinciale beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Geertruidenberg

Toetsingskader
In de Omgevingsvisie komen de verschillende opgaven, die spelen per thema samen in integrale ambities voor de komende 10 à 20 jaar. De ambities geven aan waar de gemeente naar toe wil. In de Omgevingsvisie worden keuzes gemaakt en prioriteiten gesteld voor de opgave waar de gemeente voor staat. De ambities zijn gericht op een:
- Toekomstbestendige en groene gemeente;
- Ondernemende gemeente;
- Gezonde en veilige gemeente;
- Levendige gemeente.

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

Uitsnede kaart Omgevingsvisie Geertruidenberg met 'Dok 12' aangeduid als één van de woningbouwlocaties. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2021

Van toepassing op onderhavige ontwikkeling is met name het thema Wonen. De gemeente is voornemens hiervoor een programma op te stellen. Het programma zal in beeld brengen hoe de lokale vraag en aanbod beter op elkaar aangesloten kunnen worden. Het beleid rondom wonen zal gericht zijn op de thema's 'Wonen en bouwen', 'Wonen en energietransitie' en 'Wonen en cultuurhistorie'.

Beoordeling
Het onderhavige plan is als 'Dok 12 Raamsdonksveer, ca. 50 woningen' opgenomen in de lijst met woningbouwprojecten die de basis gaan vormen van het gemeentelijk programma Wonen in Raamsdonksveer. Op 18 juni 2020 zijn vernieuwde randvoorwaarden vastgesteld voor de ontwikkeling van de woningbouw om het initiatief voort te kunnen zetten en haalbaar te krijgen. Hierbij is bepaald dat de ontwikkeling mag beslaan uit in totaal 62 woningen. Het voorliggend initiatief is daarmee passend binnen de ambities van de Omgevingsvisie Geertruidenberg.

<u>Verkenning potentiële woningbouwlocaties binnen de gemeente</u>
Binnen de gemeentelijke Omgevingsvisie zijn 12 woningbouwlocaties opgenomen, waaronder ook de woningbouw aan Het Veerse Dok. Deze woningbouwlocaties hebben een (zachte) plancapaciteit van 480 woningen, waarvan ook een deel al is gerealiseerd. Dit zijn te weinig locaties om te kunnen voorzien in de grote opgave ten aanzien van de woningbouw die de gemeente Geertruidenberg heeft. Er is daarom een ambtelijke verkenning gedaan naar potentiële woningbouwlocaties binnen de gemeente. Er is expliciet gekeken naar binnenstedelijke oplossingen, het is echter gebleken dat de opgave niet enkel binnenstedelijk kan worden opgelost. Ook in het geval de oplossing buitenstedelijk gezocht wordt is de opgave erg lastig. Naast dat je de landschappelijke structuur niet wil aantasten hebben we ook te maken met o.a. energienetwerken die afkomstig zijn van RWE, gronden die benodigd zijn voor de verbreding van de A27 en knooppunt Hooipolder. Ook het behouden van natuur vinden we erg belangrijk. Aan de hand van die afwegingen zijn er op 9 november 2023 14 nieuwe woningbouwlocaties door de gemeenteraad aangewezen. Deze locaties dienen nader te worden onderzocht om te bekijken of ze geschikt zouden kunnen zijn voor de realisatie van woningbouw. Die afweging moet dan ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd worden, zodat de raad daarover kan besluiten. In totaal wordt een inschatting gemaakt dat binnen deze 14 locaties mogelijk 831 woningen zouden kunnen worden gerealiseerd. Echter de planvorming voor deze locaties staat dus nog helemaal aan het begin van het proces.

De geringe omvang van de gemeente en de mogelijkheden, zowel binnen als buiten bestaand stedelijk gebied maken het noodzakelijk om alle geschikte locaties te benutten voor woningbouw. Daarnaast staan de nieuwe locaties nog helemaal aan het begin van het proces om tot ontwikkeling te komen, en is de ervaring dat een woningbouwontwikkelingsproces vaak meerdere jaren in beslag kan nemen.

Onderstaand wordt aangegeven waarom Het Veerse Dok een geschikte plek is voor woningbouw en/of waarom het de voorkeur van gemeente krijgt:

- De huidige jachthaven met alle bijhorende activiteiten zorgt al jaren voor een toenemende druk op de naastgelegen woonwijk. Het betreft namelijk een milieucategorie 3.1 bedrijf en de omliggende woningen staan op zeer dichte afstand

van de jachthaven. Er wordt zowel parkeeroverlast als geluidsoverlast ervaren door buurtbewoners.

- Het gebied is in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant aangeduid als stedelijk gebied. De provincie prefereert nieuwe stedelijke functies in bestaand stedelijk gebied, voordat er wordt ontwikkeld op locaties in landelijk gebied. Ruimte voor woningbouw binnen stedelijk gebied is beperkt.
- De locatie is niet gelegen binnen de beleidslijn grote rivier, daardoor is het niet in strijd met de nieuwe inzichten als het gaat om water en bodem sturend. Naar verwachting wordt het bestemmingsplan in 2024 nog vastgesteld waarvoor de Tweede Kamer aangeeft dat locaties niet heroverwogen dienen te worden. Er is namelijk acute vraag naar woningen.
- Woningbouw (of welke ontwikkeling dan ook) op een buitendijkse locatie moet uiteraard veilig zijn. Daarbij moet er vanuit het scenario “Ja, mits” gekeken worden. Gezien de maatregelen die bij deze ontwikkeling worden genomen, achten wij de ontwikkeling veilig, en daarom ook mogelijk (en wenselijk) op deze locatie.
- Gelet op de onzekerheid omtrent de nieuwe woningbouwlocaties, de noodzaak om op korte termijn woningbouw toe te voegen en de bovenstaande conclusie dat ter plaatse van Het Veerse Dok voorzien kan worden in een veilig woon- en leefklimaat, draagt Het Veerse Dok met passende woningen bij aan de woningbouwbehoefte van de gemeente Geertruidenberg.

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

3.4.2 Woonvisie 2017

Toetsingskader
De Woonvisie 2017 ‘Aangenaam en duurzaam wonen’ van de gemeente Geertruidenberg, vastgesteld op 24 mei 2017, geldt als het belangrijkste beleidsdocument op het vlak van gemeentelijk woningbouwbeleid. In de Woonvisie wordt de actuele informatie over de woningmarkt vertaald naar speerpunten voor het gemeentelijk beleid. Hierbij gaat het onder andere om ruimtelijke ordening, woningbouwplanning (flexibiliteit, transformatie), grond(prijs)beleid (betaalbaarheid), kwaliteit (duurzaamheid), woonruimteverdeling (beschikbaarheid / bijzondere doelgroepen), wonen en zorg (leefbaarheid). Het algehele doel van de woonvisie is het realiseren van een goed woonklimaat wat ook direct bijdraagt aan het vestigingsklimaat, om de vitale gemeenschappen en een aantrekkelijk woon- en leefklimaat te behouden en te versterken.

De speerpunten en bijbehorende doelstellingen van het woonbeleid zijn gericht op:

- Beschikbaarheid: zorgen voor voldoende woningen voor de verschillende doelgroepen;
- Betaalbaarheid: de relatie tussen inkomen en woonlasten moet in balans zijn;
- Duurzaamheid: de woningen verduurzamen is de één van de grootste uitdagingen;
- Woonkwaliteit: de woonwensen en kwaliteit van wonen verbeteren met betrekking tot het aanpassen van de bestaand woningvoorraad en realisatie van nieuwbouw;
- Transformatie: transformatie van binnenstedelijk en buitengebied;

- Leefbaarheid: naast de woning is ook de locatie en de omgeving belangrijk voor een aangenaam leefklimaat;
- Langer thuis wonen: toekomstbestendig maken van woningen van senioren.

Beoordeling
Voor nieuwe woningbouwontwikkelingen is de Woonvisie 2017 leidend. Elke vorm van ontwikkeling op een planlocatie zal aan de speerpunten van de woonvisie moeten worden getoetst. Met betrekking tot onderhavig voornemen zijn de volgende aspecten van belang:

- *Beschikbaarheid*: onderhavig plan voorziet in een gedifferentieerd woningbouwprogramma met koopwoningen in diverse prijscategorieën. Blijkens de gemeentelijke Startnotitie wordt toevoeging van sociale huurwoningen in dit gedeelte van Raamsdonksveer niet nodig geacht en wordt tevens reeds voorzien in voldoende vrije sector huurwoningen. Voor alle prijssegmenten geldt overigens dat er naast de vraag naar grondgebonden woningen ook vraag wordt gezien naar gestapelde woningbouw;
- *Duurzaamheid*: met duurzaamheid als speerpunt van de woonvisie, bestaat de eis dat de nieuwe woningen onder meer moeten voldoen aan de eis energieneutraal (EPC<=0) / Nul op de meter en dat de woningen aardgasvrij worden gerealiseerd;
- *Woonkwaliteit*: door te voldoen aan de basiseisen ten aanzien van levensloopbestendigheid voor alle woningen, woningen flexibel in te delen en op het gebied van duurzaamheid te voldoen aan de eis van minimaal energieneutraal, wordt de beoogde woonkwaliteit gewaarborgd.
- *Transformatie*: de beoogde transformatie bevordert zorgvuldig ruimtegebruik in stedelijk gebied door herontwikkeling van een locatie met thans een bedrijfs- en jachthavenbestemming. Tevens komt dit ten goede komt aan het woon- en leefklimaat van de bestaande omliggende woningen.

<u>Woningbouwopgave</u>
In het kader van een integraal woonbeleid heeft de gemeente Geertruidenberg op 1 februari 2024 het programma Wonen vastgesteld. In het programma Wonen zijn diverse woningbouwbehoefteonderzoeken uitgevoerd en is rekening gehouden met de provinciale prognose voor Geertruidenberg. Daarbij is binnen de Stedelijke Regio Breda Tilburg (SRBT) afgesproken dat gestreefd wordt naar 130% plancapaciteit over de totale woningbouwopgave van 685 woningen tot 2030, waarvan 400 binnen 3 jaar. Dit houdt in dat in de woningbouwprogrammering rekening wordt gehouden met 890 woningen tot 2030. Deze overcapaciteit is afgesproken binnen de regio en nodig, omdat gemiddeld een derde van de gemaakte woningbouwplannen niet doorgaat of vertraagt. Gelet op de provinciale woningbouwprognoses tot en met 2040, waarbij voor de gemeente Geertruidenberg een groei vanaf 2023 wordt voorzien van 1.230 woningen is het niet de verwachting dat de druk op de woningmarkt snel zal afnemen.

Op basis van cijfers van de gemeente Geertruidenberg zijn de afgelopen jaren onderstaande omgevingsvergunningen verleend voor woningbouw. Op basis hiervan blijkt dat er ook de komende jaren hard gewerkt moet worden om te voorzien in voldoende woningen.

Jaar	Vergunningen Woningen
2018	87

2019	176
2020	47
2021	10
2022	2
2023	107

55% van de woningen wordt gerealiseerd onder de grens van betaalbare koopwoningen (< €355.000,-) zoals is vastgelegd binnen de Woondeal.

Conclusie
Onderhavig planvoornemen is passend binnen de gemeentelijke Woonvisie.

3.4.3 Structuurvisie Geertruidenberg 2030 (2013)

Toetsingskader
De Structuurvisie Geertruidenberg 2030 (door de raad vastgesteld op 19 december 2013) legt de missie vast voor de (middel)lange termijn, met een planhorizon van 10 tot 15 jaar. De gemeente neemt een regierol op zich. In de structuurvisie wordt ingezet op de ontwikkeling van een aantrekkelijke gemeente, zowel om te wonen, als te werken en te recreëren. De gemeente wenst haar drie dorpen met ieder een eigen identiteit vitaal en leefbaar te houden, een evenwichtige bevolkingsopbouw is hierbij van groot belang. Nieuwe woningbouwontwikkelingen zijn een middel om dit te bereiken. De gemeente streeft hierbij naar een gevarieerde woningvoorraad met een diversiteit qua leeftijds-, huishoudens- en inkomensgroepen.

Bij woningbouw legt de gemeente het accent op vernieuwing van binnenuit, op 'inbreiding' (in bestaand bebouwd gebied) in plaats van op uitbreiding. Hiermee wordt aangesloten bij de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Anderzijds is inbreiding (door herstructurering of transformatie) een middel om de ruimtelijke knelpunten in bestaande bebouwde gebieden aan te pakken.

Uitsnede kaart Structuurvisie Geertruidenberg 2030. Het plangebied is met een blauwe cirkel aangeduid. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2021

Beoordeling

Met onderhavig bestemmingsplan wordt concreet invulling gegeven aan de doelen uit de structuurvisie. Het voorliggende plangebied betreft een locatie in bestaand bebouwd gebied, waar door middel van transformatie een nieuwe ruimtelijke invulling wordt gegeven. Tevens wordt door zuinig ruimtegebruik aansluiting gevonden met de doelstelling en het uitgangspunt voor alle bouwopgaven uit de Structuurvisie 2030 van de gemeente Geertruidenberg.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plan passend is binnen het gemeentelijke ruimtelijke beleid.

3.4.4 Welstandsnota 2012

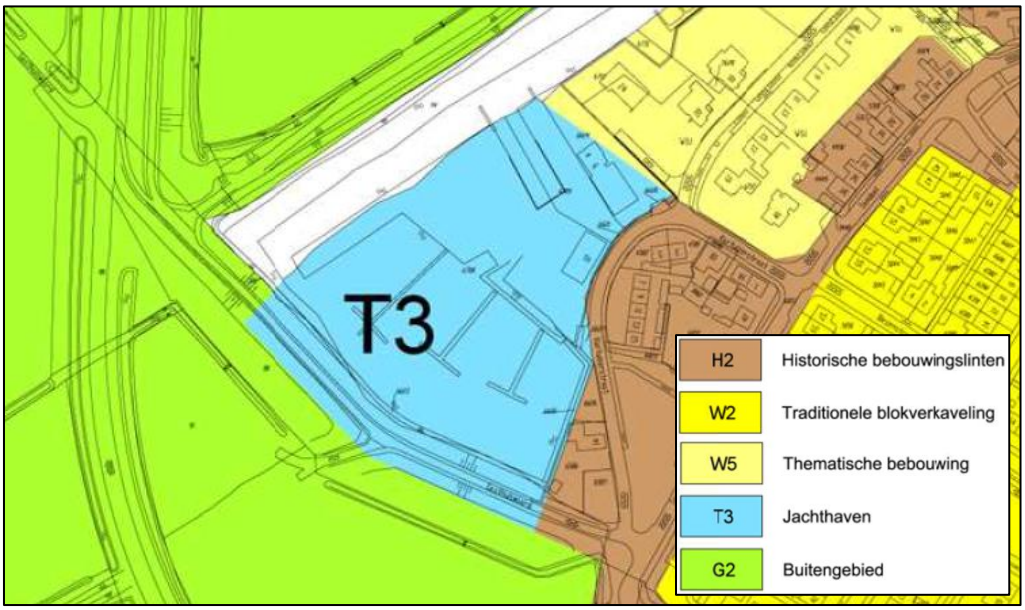
Toetsingskader

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

Beoordeling

De percelen van onderhavig plangebied zijn in de Welstandsnota 2012 opgenomen als bebouwingstype ‘T3 Jachthaven’. Voor dit bebouwingstype geldt dat de jachthavens in de gemeente Geertruidenberg aan de rand van de bebouwde kom liggen en naar binnen gericht zijn. Bebouwing is hier vaak ondergeschikt aan het geheel en de architectonische kwaliteit is ondergeschikt aan de gebruiksfunctie.

Bebouwingstype ‘T3 Jachthaven’ valt onder de ‘Welstandsvrije bebouwingstypen’, waarvoor geen welstandstoets van toepassing is. Door de voorziene herontwikkeling van de planlocatie is deze classificatie niet langer meer van toepassing. Om toch een bepaald kader te hebben waaraan bouwplannen binnen het gebied getoetst kunnen worden, is een kaderstellend schetsontwerp voor de locatie opgesteld in de vorm van een beeldkwaliteitsplan, bijgevoegd als bijlage 2 bij onderhavige toelichting. Het beeldkwaliteitsplan voor de locatie wordt in een vroegtijdig stadium voorgelegd aan de CRK (Commissie Ruimtelijke Kwaliteit) en te zijner tijd ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd. Het wordt onderdeel van de Welstandsnota 2012 en zal als toetsingskader aanvullend werken op de Welstandsnota 2012.



Uitsnede kaart bebouwingstypen Welstandsnota 2012. Bron: Gemeente Geertruidenberg, 2021

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat welstandsbeleid conform de gemeentelijke Welstandsnota 2012 geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen.

3.4.5 Duurzaamheidsvisie en -programma

Toetsingskader
In 2016 heeft de gemeenteraad de Duurzaamheidsvisie opgesteld. De visie gaat uit van het realiseren/verbeteren van de duurzaamheid in de gemeente. De visie richt zich zowel op de mate van duurzaamheid van nieuwe projecten maar ook het verbeteren van de duurzaamheid van de reeds bestaande bebouwing. De Duurzaamheidsvisie volgt het principe van de 3P’s: People, Planet, Profit. De visie is verder uitgewerkt in het duurzaamheidsprogramma.

In mei 2018 heeft de gemeenteraad het duurzaamheidsprogramma vastgesteld. Dit duurzaamheidsprogramma maakt de ambitie van een duurzaam Geertruidenberg in 2050 concreet en geeft uitvoering aan de visie door middel van maatregelen op het gebied van energie, mobiliteit, klimaatadaptatie, circulaire economie en bewustwording. Te denken valt hier aan onder meer aardgasvrije nieuwbouw, zonnepanelen en

duurzaam materiaalgebruik (in 2030 50% minder primaire grondstoffen, 2050 economie circulair). Op het vlak van klimaatadaptatie heeft de gemeente zichzelf tot doel gesteld in 2050 klimaatadaptief te zijn en geen last meer te hebben van wateroverlast door waterberging en vergroening van de gemeente.

Beoordeling
Bij de verdere planuitwerking en het ontwerp van de woningen zal bekeken worden hoe aan de doelstellingen voor energie, mobiliteit, klimaatadaptie en circulaire economie concreet bijgedragen kan worden. Een belangrijke bouwsteen uit de duurzaamheidsvisie is de 'duurzaamheidstoets' waarmee initiatieven op hun duurzaamheid kunnen worden beoordeeld.

Conclusie
Met onderhavig planvoornemen wordt concreet invulling gegeven aan de duurzaamheidsvisie en het duurzaamheidsprogramma van de gemeente Geertruidenberg en is daarmee passend binnen het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid.

3.4.6 Startnotitie en gewijzigde randvoorwaarden woningbouw Kartuizerstraat 4-6 en 12 te Raamsdonkveer

Toetsingskader
Het college van B&W heeft op 17 april 2018 en op 25 juni 2018 besloten onder een aantal voorwaarden in principe medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van woningen op het terrein van de huidige jachthaven Dok 12 aan Kartuizerstraat 12 in Raamsdonksveer respectievelijk op het perceel Kartuizerstraat 4-6 in Raamsdonksveer. Na de vaststelling van de startnotitie heeft de initiatiefnemer de plannen verder uitgewerkt en besproken met de gemeente. Op 18 juni 2020 zijn vernieuwde randvoorwaarden vastgesteld voor de ontwikkeling van de woningbouw om het initiatief voort te kunnen zetten en haalbaar te krijgen. Hierbij is bepaald dat de ontwikkeling mag beslaan uit in totaal 62 woningen.

Beoordeling en conclusie
De volgende randvoorwaarden zijn gesteld. Daarbij is tevens aangegeven of voldaan kan worden aan de betreffende randvoorwaarde.

<u>Programma</u>
- de ontwikkeling mag maximaal 62 woningen bevatten, waarvan maximaal 57 op het land; *in de regels is het aantal woningen gemaximaliseerd.*
- er moet een gedifferentieerd woningbouwprogramma gerealiseerd worden, waarbij minimaal 4 woningen worden gerealiseerd in de bereikbare koop en minimaal 30 in het middeldure koopsegment. Gebouwd wordt waar behoefte aan is conform de woonvisie; *In het bestemmingsplan wordt de verkoopprijs van de woningen niet vastgelegd. Over deze voorwaarde zijn met de initiatiefnemer en de gemeente afspraken gemaakt. Aan deze voorwaarde kan worden voldaan.*
- de woningen zijn geschikt voor de doelgroepen senioren en 1 tot 2 persoonshuishoudens; *De woningen zijn geschikt voor senioren en 1 tot 2 persoonshuishoudens.*

- de nieuwe woningen voldoen minimaal aan de eis energieneutraal (EPC<=0), maar zijn bij voorkeur Nul op de meter; *In het bestemmingsplan kunnen geen regels over de energieprestatie van woningen worden vastgelegd. Over deze voorwaarde zijn met de initiatiefnemer en de gemeente afspraken gemaakt. Aan deze voorwaarde kan worden voldaan.*
- de nieuwe woningen zijn gasloos; *de woningen worden gasloos.*
- de nieuwe woningen voldoen aan de basiseisen van levensloopbestendigheid; *Over deze voorwaarde zijn met de initiatiefnemer en de gemeente afspraken gemaakt. Aan deze voorwaarde kan worden voldaan.*
- 50% van de woningen voldoet aan de maximale eisen van levensloopbestendigheid; *Over deze voorwaarde zijn met de initiatiefnemer en de gemeente afspraken gemaakt. Aan deze voorwaarde kan worden voldaan.*
- de nieuwe woningen voldoen aan het politiekeurmerk Veilig Wonen. *In het bestemmingsplan kunnen hierover geen regels worden gesteld. Over deze voorwaarde zijn met de initiatiefnemer en de gemeente afspraken gemaakt. Aan deze voorwaarde kan worden voldaan.*

<u>Ruimtelijke en stedenbouwkundige voorwaarden</u>

- de ontwikkeling beslaat het gehele plangebied, de jachthavenfunctie en de bedrijfsbestemming moeten beiden volledig verwijderd worden. Commerciële verhuur is niet toegestaan; *Hiervan is sprake.*
- maximaal 50% van de oppervlakte van het land wordt uitgeefbaar terrein, minstens 50% wordt openbaar gebied; *Hiervan zal sprake zijn.*
- de parkeerbehoefte (conform het vastgestelde parkeerbeleid) dient volledig binnen het plangebied aangelegd worden, tenzij uit een parkeermeting blijkt dat de omliggende wijk voldoende restcapaciteit heeft om een aantal parkeerplaatsen op te vangen; *In paragraaf 4.11 wordt getoetst aan het gemeentelijke parkeerbeleid.*
- het terrein wordt ontsloten middels maximaal twee inritten op de Kartuizerstraat; *Hiervan is sprake.*
- de woningen bestaan uit gemiddeld twee tot drie bouwlagen, eventueel afgedekt met een flauwe kap. Daarnaast bestaan de woningen uit gemiddeld maximaal 4 bouwlagen zodat een onderste bouwlaag ingericht kan worden ten behoeve van parkeer- en opslag / beringsvoorzieningen, hobbyruimte en de entree van de woning; *Hiervan is sprake. In de bouwregels is een maximale goot- en bouwhoogte opgenomen, zodanig dat hieraan kan worden voldaan.*
- op twee plekken aan het Zuidergat kan voor grotere bouwhoogtes gekozen worden tot maximaal vijf bouwlagen; *Hiervan is sprake. In de bouwregels is een maximale goot- en bouwhoogte opgenomen, zodanig dat hieraan kan worden voldaan.*
- de ontwikkeling moet ruimtelijk en stedenbouwkundig ingepast worden; *Hiervan is sprake.*
- de monumentale boom op het perceel aan Kartuizerstraat 4-6 moet behouden blijven; *De monumentale boom is ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan niet meer aanwezig.*
- de woning op het perceel aan Kartuizerstraat 4-6 moet behouden blijven; *Deze woning blijft behouden.*
- er is aandacht voor klimaatadaptatie bij de inrichting van het gebied. *Hiervan zal sprake zijn. In paragraaf 3.4.5 van deze toelichting wordt getoetst aan de gemeentelijke Duurzaamheidsvisie.*

Beleidsmatige en sectorale voorwaarden

- de initiatiefnemer van jachthaven Dok 12 is verantwoordelijk voor de verwijdering van de ligplaatsen van de huidige locatie. De gemeente heeft geen actieve rol in het vinden van een alternatieve locatie voor de huidige ligplaatshouders; *Hiervan is sprake.*
- het baggeren en het onderhoud van het water binnen het plangebied (het water dat nu particulier eigendom is, is na het vertrek van de jachthaven en de bedrijfsbestemming geen verantwoordelijkheid van de gemeente maar van de toekomstige bewoners, bijvoorbeeld in de vorm van een Vereniging van Eigenaren; *Aan deze voorwaarde kan worden voldaan.*
- er wordt nog met de initiatiefnemers besproken hoe wordt omgegaan met de overeenkomsten die de initiatiefnemers hebben voor het gebruik van het water in het Zuidergat; *Aan deze voorwaarde kan worden voldaan.*
- er wordt nog met de initiatiefnemers besproken hoe wordt omgegaan met het eigendom, beheer en onderhoud van het openbaar grondgebied; *Aan deze voorwaarde kan worden voldaan.*
- er wordt in overleg met de omgeving een kaderstellend schetsontwerp opgesteld, dat als onderdeel van de Welstandsnota 2012 door de gemeenteraad wordt vastgesteld; *Aan deze voorwaarde kan worden voldaan.*
- er moet sprake zijn van zorg voor behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit, toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking en regionale afstemming over het woningbouwprogramma; *In hoofdstuk 3 van deze toelichting wordt ingegaan op deze aspecten.*
- de ruimtelijke ontwikkeling mag niet kwetsbaar zijn ten aanzien van de waterdiepte en de frequentie van overstromen; *Aan deze voorwaarde kan worden voldaan. In paragraaf 3.3.3 en 4.7 van deze toelichting wordt hier nader op ingegaan.*
- er moet verzekerd zijn dat mensen en dieren op doelmatige wijze geëvacueerd kunnen worden; *Aan deze voorwaarde kan worden voldaan. In paragraaf 3.3.3 en 4.7 van deze toelichting wordt hier nader op ingegaan.*
- er moet verzekerd zijn dat de permanente aanwezigheid van mensen hoogwatervrij kan plaatsvinden; *Aan deze voorwaarde kan worden voldaan. In paragraaf 3.3.3 en 4.7 van deze toelichting wordt hier nader op ingegaan.*
- er moet rekening worden gehouden met de voorwaarden die Rijkswaterstaat en waterschap Brabantse Delta aan de inrichting van het gebied stellen. Er dient met deze partijen in overleg te worden getreden over veilige en passende maatregelen; *Met beide partijen wordt vooroverleg gevoerd.*
- er moet rekening worden gehouden met de toekomstige dijkversterkingsopgave van het waterschap*; In 2020 zijn de dijkvakken rondom het plangebied opnieuw getoetst, waaruit is gebleken dat versterking van de bestaande dijken rondom de locatie noodzakelijk is. Op welke wijze dit gebeurd dient nog bepaald te worden (dijkversterkingsopgave dan wel een andere oplossingsrichting). In het plan wordt rekening gehouden met een eventuele dijkverhoging en wordt gezorgd voor een veilig woonniveau, hoger dan thans noodzakelijk.*
- er moet rekening worden gehouden met de bedrijven op bedrijventerrein Gasthuiswaard; *Aan deze voorwaarde kan worden voldaan. In 4.5 van deze toelichting wordt hier nader op ingegaan.*

- indien de transformatie van één van beide percelen naar woongebied geen doorgang vindt, dient rekening te worden gehouden met de belemmerende werking van die oorspronkelijk functie op het nieuwe woongebied; *Beide percelen transformeren naar woongebied.*
- Indien uit akoestisch onderzoek blijkt dat maatregelen noodzakelijk zijn ten aanzien van wegverkeerslawaai, dan dienen deze uitgevoerd te worden. *Aan deze voorwaarde kan worden voldaan. In 4.2 van deze toelichting wordt hier nader op ingegaan.*

4 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN

4.1 Inleiding

Toetsing juncto art. 3.1.6 Bro
Met betrekking tot een ruimtelijk plan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Daarnaast moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Ten behoeve van het onderhavige plan heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten.

Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van de planologisch relevante uitvoeringsaspecten. De onderzoeksrapporten zijn als bijlagen gevoegd bij dit bestemmingsplan. Navolgend worden behandeld:

- Geluid;
- Luchtkwaliteit;
- Externe veiligheid;
- Bedrijven en milieuzonering;
- Ecologie;
- Water;
- Archeologie en cultuurhistorie;
- Bodem;
- Geurhinder en veehouderijen;
- Verkeer en parkeren;
- Kabels en leidingen;
- Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.2 Geluid

Toetsingskader
Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

De onderzoekszone voor wegen zoals bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh is afhankelijk van de hoeveelheid rijbanen. Onderstaande tabel geeft hier een overzicht van:

	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
Aantal rijstroken	Aantal meter aan weerszijden van de weg	
1 of 2	200 m	250 m
3 of 4	350 m	400 m
5 of meer	350 m	600 m

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of, indien sprake is van een van de bovengenoemde ontwikkelingen binnen een zone als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh, deze binnen de waarden valt zoals voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh. De grenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk; Burgemeester en Wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente en onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

Beoordeling
Alle wegen in Nederland met een snelheidsregime van 50 km/u of hoger zijn conform de Wet geluidhinder gezoneerd. Indien een geluidgevoelig object (zoals een woning) wordt opgericht in de onderzoekszone van een weg, dient akoestisch onderzoek plaats te vinden om aan te tonen dat aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan of dat ontheffing noodzakelijk is. Het plangebied is gelegen binnen de onderzoekszone van de Monnikenweg en binnen de invloedssfeer van enkele omliggende wegen in de 30 km/uur-zone. Derhalve is in april 2023 door De Roever Omgevingsadvies een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. In het onderzoek is de geluidbelasting op de geluidgevoelige bestemmingen inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het toetsingskader. Rapportage van het akoestisch onderzoek is als bijlage 3 gevoegd bij deze toelichting.

Uit de berekening volgt dat de geluidsbelasting vanwege de Monnikenweg op zijn hoogst 52 dB ter plaatse van het meest westelijk gelegen blok woningen bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt op drie beoordelingspunten overschreden (meerdere hoogtes). De hoogst toelaatbare geluidbelasting van 63 dB wordt nergens overschreden. Een hogere waarde is derhalve nodig voor de Monnikenweg. Op basis van de rapportage worden maatregelen niet doelmatig geacht. Het verlenen van hogere waarden wordt mogelijk geacht. Een hogere waarde tot en met 53 dB wordt volgens de beleidsregel hogere waarde van de gemeente Geertruidenberg verleend zonder extra voorwaarden. Wel dient aan het binnenniveau voldaan te worden.

Uit de berekeningen volgt daarnaast dat de gecumuleerde geluidbelasting ten hoogste 54 dB bedraagt. De vereiste karakteristieke geluidwering Ga;k bedraagt dan maximaal 54 – 33 = 21 dB. In het kader van nieuwbouw wordt een dergelijke gevelwering in vrijwel

alle gevallen behaald. Een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels wordt niet noodzakelijk geacht.

De milieukwaliteit voor de gewenste wooneenheden wordt geclassificeerd als ‘zeer goed’ tot ‘redelijk’. Gesteld kan worden dat de cumulatieve geluidbelasting (wegverkeer) een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de woningen niet in de weg staat. Concluderend gelden er derhalve vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

Conclusie
Geluidbelasting afkomstig van wegverkeer staat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat niet in de weg.

4.3 Luchtkwaliteit

Toetsingskader
In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld te worden gebracht.

De 'Wet luchtkwaliteit' van 15 november 2007, opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO_2), fijn stof (PM_{10}), benzeen (C_6H_6), zwaveldioxide (SO_2), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

Voor PM_{10} geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m^3. Het 24-uursgemiddelde van 50 µg/m^3 mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar worden overschreden. Voor NO2 geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m^3. Het 24-uursgemiddelde van 200 µg/m^3 mag maximaal 18 dagen per kalenderjaar worden overschreden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Kort samengevat dienen projecten te worden beoordeeld op basis van de 'Wet luchtkwaliteit' c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor vergunningverlening als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;

- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In artikel 2 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is opgenomen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de zogenaamde '3% grens' niet wordt overschreden. Na vaststelling van het NSL op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m^3 voor zowel PM_{10} als NO_2.

In artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. De wettelijke ondergrens voor onderzoek bedraagt:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling voorziet in een kleinschalig woongebied waarin plaats is voor maximaal 60 woningen bij recht en twee extra woningen bij benutting van een opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Gesteld kan worden dat dit plan in verhouding tot de wettelijke ondergrens voor onderzoek, gelegen op de bouw van 1500 woningen, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2020 die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De maatgevende wegen binnen een straal van één kilometer zijn de Centraleweg, Sint Jozeflaan, Wilhelminalaan en de Rijksweg A59. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2020 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijnstof langs deze wegen ruimschoots onder de grenswaarden lagen. Hierdoor is er ter plaatse van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige wijziging. Binnen het plangebied is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Inrichtingen en externe veiligheid

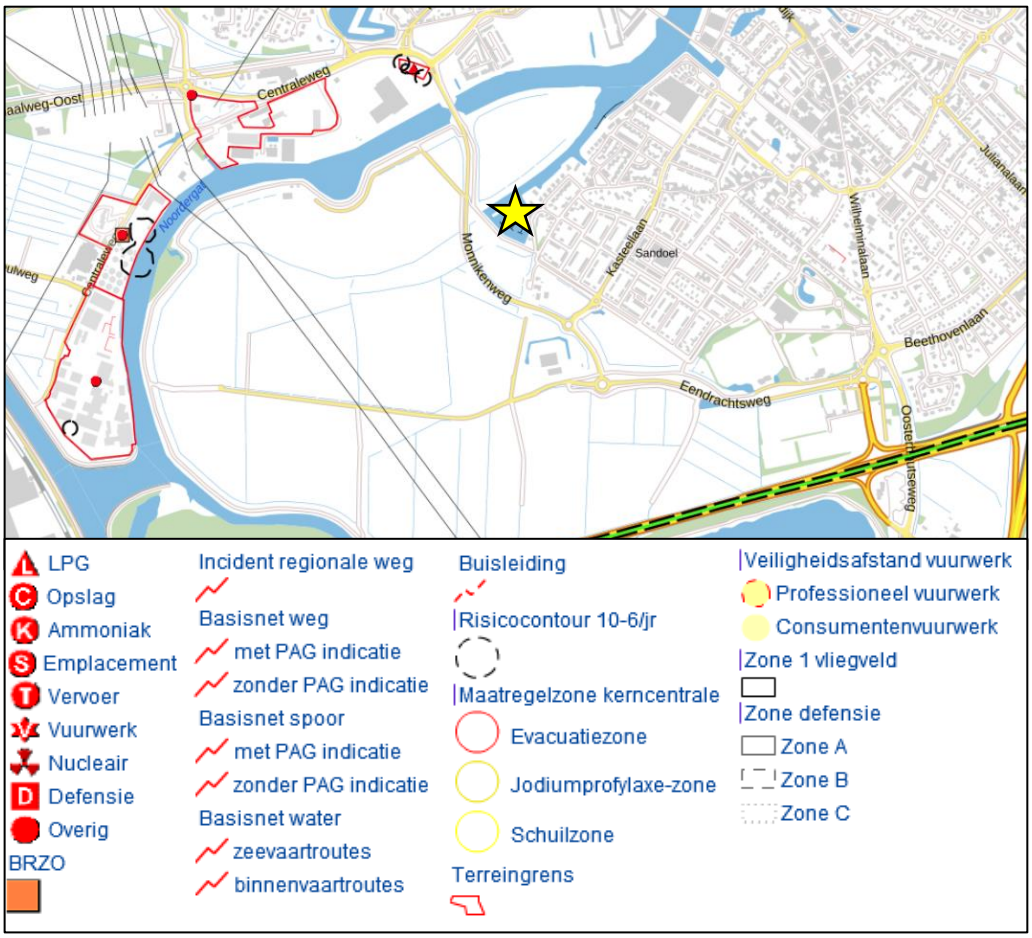
Toetsingskader

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn onder andere standaardafstanden opgenomen

waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR). Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. In artikel 1 van het Bevi wordt toegelicht wat wordt verstaan onder (beperkt) kwetsbare objecten. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Specifiek voor LPG-tankstations is tevens de ‘circulaire effectafstanden LPG-tankstations’ relevant. Met deze circulaire wordt een handreiking gegeven ten behoeve van de beoordeling van externe veiligheid van LPG-tankstations. Daarbij staat het rekening houden met effectafstanden centraal en wordt aangesloten bij hetgeen geregeld is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). In de circulaire wordt het bevoegd gezag verzocht om rekening te houden met een effectafstand van 60 meter tot (beperkt) kwetsbare objecten. Dit wil zeggen dat deze afstand in beginsel aangehouden moet worden, maar dat gemotiveerd afwijken is toegestaan door het treffen van veiligheidsmaatregelen.

Beoordeling
Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is de risicokaart geraadpleegd.



Uitsnede van de risicokaart. Met de gele ster wordt globaal het plangebied geduid. Bron: risicokaart.nl, 2021.

De dichtstbijzijnde inrichting met een potentieel veiligheidsrisico betreft een inrichting met een LPG-installatie aan de Centraleweg 2 te Geertruidenberg. De grens van de inrichting ligt op een afstand van circa 450 meter tot het plangebied. Gelet op deze afstand wordt voldaan aan de effectafstand van 60 meter tussen een LPG-tankstation en een (beperkt) kwetsbaar object.

Voor het plaatsgebonden risico gelden op grond van artikel 5, lid 3 Bevi jo. artikel 2 Revi vaste afstanden tot (beperkt) kwetsbare objecten. Dit betreft in onderhavig geval een contour van 25 meter tot het LPG-vulpunt en LPG-reservoir en 15 meter tot de LPG-afleverinstallatie. Het plangebied ligt niet binnen deze contouren, derhalve is het plaatsgebonden risico niet van invloed op onderhavig initiatief. Het groepsrisico wordt niet bepaald aan de hand van vaste contouren. De noodzaak tot verantwoording van het groepsrisico wordt bepaald aan de hand van de vraag of de toevoeging van (beperkt) kwetsbare objecten is gelegen binnen het invloedsgebied van de inrichting. Voor LPG-tankstations geldt een invloedsgebied van 150 meter, gerekend vanaf het LPG-vulpunt en LPG-reservoir. Onderhavig plangebied is gelegen op 300 meter afstand tot dit invloedsgebied. Deze inrichting heeft derhalve geen invloed op onderhavig planvoornemen.

Voorts is het plangebied deels binnen het invloedsgebied van de Brzo-inrichting European Liquid Drumming (ELD) in Oosterhout gelegen. Derhalve is een verantwoording van het groepsrisico nodig. De afstand tussen het plangebied en deze inrichting bedraagt circa 3,4 kilometer. Gezien deze afstand kan voor de verantwoording van de risico's als gevolg van ELD worden aangesloten bij de standaard verantwoording van de gemeente Geertruidenberg. De standaard verantwoording is als bijlage 4 gevoegd bij onderhavige toelichting.

Voor het overige zijn er geen inrichtingen met een potentieel veiligheidsrisico die van invloed zijn op het ruimtegebruik binnen het plangebied.

Conclusie
Met onderhavig bestemmingsplan is geen sprake van een plaatsgebonden risico. Het aspect inrichtingen en externe veiligheid vormt daarom geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.4.2 Transport en externe veiligheid

Toetsingskader
Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), als in werking per 1 april 2015. Bij het besluit horen grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage I, II en III van de Regeling basisnet zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10^{-6} per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage I van de Regeling

basisnet de afstand ‘0’ is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar.

Beoordeling
Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat het plangebied is gelegen op een afstand van circa 1.000 meter van de Rijksweg A59 en op circa 1,7 km van de A27, waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Voor deze wegen geldt dat er op basis van de risicokaart geen sprake is van een risicocontour. De snelwegen kennen vanwege het transport van toxische stoffen formeel een invloedsgebied van 4 kilometer. Omdat het plangebied binnen het invloedsgebied ligt van deze rijkswegen is een verantwoording van het groepsrisico nodig. Gezien de afstand tot de rijkswegen kan hiervoor worden aangesloten bij de standaard verantwoording van de gemeente Geertruidenberg, bijgevoegd in bijlage 4.

Voorts is het plangebied grotendeels gelegen binnen 200 meter van de transportroute van gevaarlijke stoffen over de Monnikenweg. Op basis van een inventarisatie van de OMWB uit 2018 naar transporten van gevaarlijke stoffen over gemeentelijke en provinciale wegen vinden ter hoogte van het plangebied 57 transporten van brandbare gassen (stofgroep GF3) per jaar plaats. Derhalve dient te worden getoetst aan de artikelen 7 en 8 van het Besluit externe veiligheid transportroutes. Op basis van de vuistregels van de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART) kan gemotiveerd worden dat er sprake is van een beperkte verantwoordingsplicht als bedoeld in artikel 8 van het Besluit externe veiligheid transportroutes. In februari 2022 is derhalve door Adviesgroep AVIV BV een notitie externe veiligheid opgesteld, waarin de risico’s van het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn bepaald door toepassing van de vuistregels transport. Deze notitie is als bijlage 5 gevoegd bij onderhavige toelichting. Hieruit volgen de volgende conclusies:

- Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor de ontwikkeling;
- In zowel de huidige als toekomstige situatie is het groepsrisico kleiner dan 10% van de oriëntatiewaarde;
- De verdere verantwoording van het groepsrisico kan daarom achterwege blijven.

Gezien met onderhavig planvoornemen geen ziekenhuizen, basisscholen, kinderdagverblijven, peuterspeelzalen, bejaardentehuizen, verpleeg- en verzorgingstehuizen en gevangenissen mogelijk worden gemaakt, is sprake is van zelfredzame personen binnen het plangebied. Derhalve kan gezien bovenstaande conclusies de standaard verantwoording worden toegepast en gebruik worden gemaakt van het standaardadvies van de Veiligheidsregio. Deze is bijgevoegd in bijlage 4 bij onderhavige toelichting. Gelet op de ruime afstand van de weg tot het plangebied vormt de ligging van de weg geen belemmering voor onderhavig voornemen. Er hoeven derhalve geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied door transport van gevaarlijke stoffen.

Conclusie
Het aspect transport en externe veiligheid is geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.4.3 Buisleidingen en externe veiligheid

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geschiedt aan de hand van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), als in werking getreden per 1 januari 2011. Ten aanzien van het Bevb bestaat de noodzaak om een ruimtelijke reservering op te nemen voor het plaatsgebonden risico en een verantwoording van het groepsrisico van relevante buisleidingen. Binnen de PR 10^{-6} risicocontour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn en zo mogelijk ook geen beperkt kwetsbare objecten. Het verwachte aantal aanwezigen binnen het invloedsgebied van de buisleiding moet worden verantwoord. Dat invloedsgebied reikt bij brandbare vloeistoffen tot net buiten de 10^{-6} contour, voor leidingen met aardgas en chemicaliën moet dat per geval berekend worden.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante buisleidingen zijn gelegen is de risicokaart geraadpleegd. Uit de risicokaart blijkt dat de dichtstbijzijnde hogedruk buisleiding is gelegen op een afstand van circa 1.840 meter. Gelet op de ruime afstand van de buisleiding tot het plangebied vormt de ligging van de leiding geen belemmering voor onderhavig voornemen.

Conclusie

Het aspect buisleidingen en externe veiligheid is geen belemmering voor onderhavig plan.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

In het kader van een planologische procedure dient tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen rekening met elkaar te worden gehouden. Door het aanbrengen van een zone tussen deze bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw, zorgfuncties) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging en/of uitbreiding van een (nieuw) bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-brochure) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen). In de brochure zijn (indicatieve) richtafstanden opgenomen.

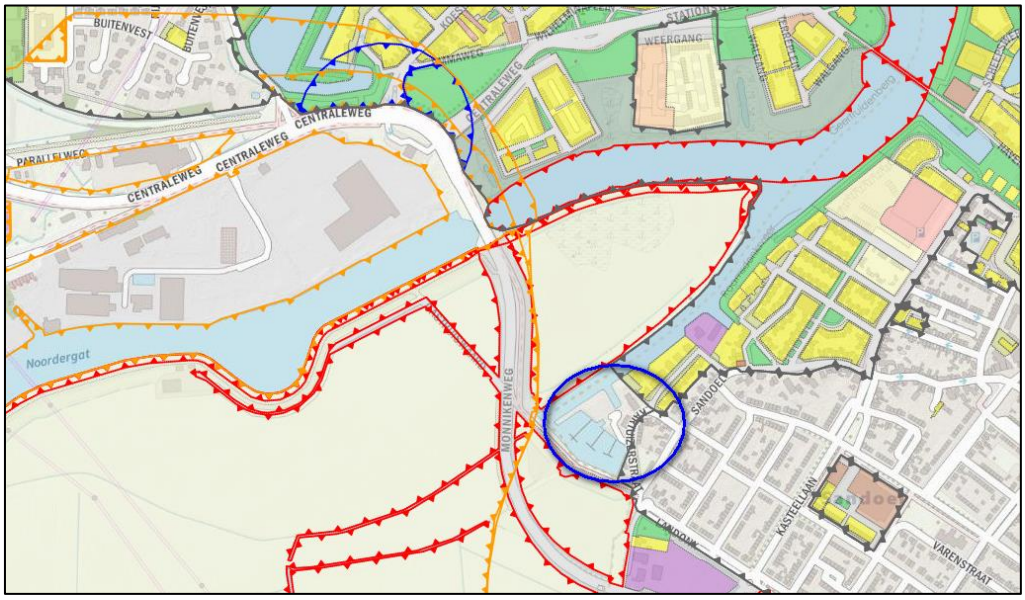
Beoordeling

Bij de beoordeling van een project voor de realisatie van een gevoelige functie moet enerzijds beoordeeld worden of de ontwikkeling geen gevolgen heeft voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijvigheid. Anderzijds moet getoetst worden of ten aanzien van de milieubelasting van deze bedrijvigheid een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. De VNG-publicatie onderscheidt twee omgevingstypen: rustige woonwijk/rustig buitengebied en gemengd gebied. Het plangebied ligt in een gebied dat kan worden gekenmerkt als ‘rustige woonwijk/rustig

buitengebied'. Richtafstanden gelden derhalve onverkort en zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit. Het betreft de richtafstanden behorend bij de maximale planologische mogelijkheden per locatie.

Met onderhavig initiatief wordt de realisatie van woningen mogelijk gemaakt, waardoor ter plaatse gevoelige functies worden toegevoegd. Op basis van de vigerende bestemmingsplannen zijn de milieubelastende functies in de omgeving bepaald.

Ten noordwesten van de locatie bevindt zich op een afstand van circa 400 meter het bedrijventerrein Gasthuiswaard. Gasthuiswaard huisvest bedrijven tot maximaal categorie 5.2, waardoor een afstand van 700 meter tot milieugevoelige functies, zoals woningen, aangehouden moet worden. Deze richtafstand is gebaseerd op het aspect geluid en voor de overige aspecten ligt het plangebied buiten de richtafstand. Voor geluid bestaat echter geen knelpunt, aangezien de bedrijven op een geluidgezoneerd industrieterrein liggen en het plangebied buiten de geluidzone gesitueerd is (de oranje lijn op navolgende afbeelding). Het geluid van alle bedrijven op het geluidgezoneerd industrieterrein samen bedraagt niet meer dan 50 dB(A) op de zonegrens. Afgaande op het toetsingskader voor geluid in de VNG-brochure wordt voldaan aan stap 3, gezien de maximale geluidsbelasting van 50 dB(A) (langetijdgemiddeld beoordelingsniveau). Daarbij moet cumulatie met andere geluidbronnen van industrielawaai worden betrokken. Bij een geluidzone van een geluidgezoneerd industrieterrein is dit al het geval: alle bedrijven en ook lege kavels zijn hierin vertegenwoordigd. Tevens zijn er geen relevante bronnen van industrielawaai die niet op het geluidgezoneerd industrieterrein zijn gelegen. Geluidbelasting als gevolg van de nabijheid van bedrijventerrein Gasthuiswaard ten opzichte van het plangebied wordt derhalve acceptabel geacht.



Ligging plangebied (blauwe cirkel) ten opzichte van de geluidzone (oranje contour) vanwege het bedrijventerrein Gasthuiswaard.

Ten noordoosten is op circa 140 meter van het plangebied een bedrijfsbestemming gelegen (Aakschipper 10). Het betreft hier een perceel voor onder meer bedrijven die

zijn genoemd in bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de categorieën 1 en 2. Hiervoor geldt dat een afstand van 30 meter tot gevoelige functies aangehouden moet worden. Voor het perceel met horecabestemming (Café Berende), gelegen op circa 180 meter ten noordoosten van het plangebied, geldt dat een afstand van 10 meter tot gevoelige functies aangehouden moet worden. In beide gevallen wordt derhalve ruimschoots aan de richtafstanden voldaan.

Ten zuidoosten van de locatie bevindt zich een perceel met een bedrijfsbestemming. Op dit perceel zijn bedrijven tot en met categorie 3 toegestaan. Daarom moet een richtafstand van 100 meter tot woningen aangehouden worden. De afstand tot de locatie tot het plangebied is minimaal 120 meter, waardoor deze bedrijfsbestemming niet voor belemmeringen zorgt.

Tot slot kennen binnen het plangebied zelf de gronden aan Kartuizerstraat 4-6 thans een bedrijfsbestemming. Op deze locatie mogen categorie 1 en 2 bedrijven worden gevestigd, waardoor een afstand van 30 meter tot gevoelige functies aangehouden moet worden. Een jachthaven met diverse voorzieningen is conform de Lijst van bedrijfsactiviteiten van de VNG brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’ een categorie 3.1 bedrijf, waardoor een afstand van 50 meter tot gevoelige functies aangehouden moet worden. Door de transformatie van het plangebied ten behoeve van woningbouw worden deze milieubelastende functies uit de woonomgeving weg gehaald, wat ten goede komt aan het woon- en leefklimaat van de bestaande omliggende woningen.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor het onderhavige plan. De bedrijven vormen geen belemmering voor de nieuwe woningen en de woningen vormen geen belemmering voor een toekomstige ontwikkeling van de bedrijven.

4.6 Ecologie

4.6.1 Natuurgebieden

Toetsingskader
De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen. De gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb.

Beoordeling en conclusie
Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, 'De Biesbosch', bevindt zich binnen 3 kilometer afstand ten noorden van het plangebied. Dit betreft een gebied dat beschermd is krachtens Europese regelgeving. Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermesting. Gezien aard, omvang en effectbereik van het voornemen en daar het plangebied niet grenst aan een Natura 2000-gebied, is van directe schade geen sprake. Op het aspect stikstofdepositie wordt in navolgende paragraaf ingegaan.

Het plangebied valt buiten het Natuurnetwerk Brabant (NNB-gebieden). Binnen een straal van 500 meter bevindt zich de rivier de Donge die aangewezen is als Natuurnetwerk Nederland en Natuurnetwerk Brabant. De Donge geldt als een ecologische verbindingszone binnen het Natuurnetwerk. Dit betreft een netwerk van deels bestaande en deels nieuwe natuurgebieden die door ecologische verbindingszones met elkaar verbonden zijn. Dit netwerk van verbindingszones mag niet door een ingreep worden aangetast. Negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Brabant ter plaatse, zijn daarmee op voorhand uit te sluiten. Gelet op de geruime afstand van het plangebied tot de ecologische verbindingszone is redelijkerwijs uit te sluiten dat de voorgenomen ingreep in het plangebied enige invloed kan hebben op de kwaliteit van deze ecologische verbindingszone. Aantasting van deze natuurgebieden kan gezien aard en omvang van de voorgenomen ingreep alsmede uiteindelijke bestemming redelijkerwijs worden uitgesloten.

4.6.2 Stikstof

Toetsingskader
Het plangebied is gelegen binnen een afstand van 3 kilometer van het Natura 2000-gebied 'De Biesbosch'. Dit betreft een gebied dat beschermd is krachtens Europese regelgeving. De bescherming is opgenomen in de Wet natuurbescherming (gebiedsbescherming). Aangetoond dient te worden dat met zekerheid geen significant negatieve effecten op dit gebied optreden als gevolg van de onderhavige ontwikkeling. Alleen indien geen sprake is van een significant negatief effect kan een project doorgang vinden. Voor een groot aantal potentiële effecten kan worden beredeneerd dat geen sprake is van een significant negatief effect. Voor het aspect stikstofdepositie kan dit echter niet op voorhand worden gesteld. Derhalve dient aan de hand van een berekening met het programma AERIUS de exacte mate van stikstofdepositie te worden bepaald.

Beoordeling
In februari 2023 is door De Roever Omgevingsadvies voor onderhavige ontwikkeling een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd (en in april 2024 geactualiseerd conform de meest recente versie van de Aerius-calculator). Rapportage van dit onderzoek is opgenomen in bijlage 6. Uit de berekeningen blijkt dat in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is daarmee geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb). Significant negatieve effecten op Natura

2000-gebieden kunnen worden uitgesloten. Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor het plan.

Conclusie
Onderhavig initiatief voldoet aan de vereisten van de Wet natuurbescherming.

4.6.3 Flora en fauna

Toetsingskader
Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten.

Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Beoordeling
Door Veldbiologische Werken is in september 2020 een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. Op basis van de uitkomsten van dit onderzoek, is een inschatting gemaakt van de aanwezige natuurwaarden en is beoordeeld of het plan (negatieve) effecten kan hebben op beschermde soorten (effectenanalyse). Rapportage van de quickscan is als bijlage 7 toegevoegd en de conclusies zijn navolgend opgenomen.

Uit de bevindingen van het veldonderzoek, het literatuur- en bronnenonderzoek en toetsing van de resultaten van dit onderzoek aan de Wet natuurbescherming en de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant, blijkt dat de uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden wetsovertredend kunnen zijn ten aanzien van vleermuizen. Voor andere soortgroepen valt het redelijkerwijs uit te sluiten dat de geplande ingreep een overtreding vormt ten aanzien van de Wet natuurbescherming dan wel Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant, mits wordt voldaan aan de in de rapportage beschreven voorwaarden. Aanvullend onderzoek naar de aanwezigheid, soort, aantal en functioneel gebruik van het plangebied ten aanzien van vleermuizen dient plaats te vinden conform het geldige Vleermuisprotocol. In algemene zin moet ook de Zorgplicht in acht worden genomen. Deze Zorgplicht geldt met name ten aanzien van broedgevallen van alle Vogelsoorten. Aangezien alle vogels tijdens het broeden zijn beschermd, kunnen werkzaamheden tijdens het broedseizoen leiden tot een overtreding van de Wet natuurbescherming. Waarbij wordt opgemerkt dat er geen vaste periode in het jaar voor het broedseizoen kan worden aangegeven. Voor aanvang van de werkzaamheden dient het plangebied gecontroleerd te worden op aanwezigheid van broedende Vogels en Egel. Ook tijdens de werkzaamheden dient regelmatige controle op aanwezigheid van broedende Vogels plaats te vinden.

Op verzoek van de toetsende instantie, Omgevingsdienst West- & Midden Brabant, heeft een aanvulling plaatsgevonden op de uitgevoerde quickscan Wet natuurbescherming. Nadere toelichting hierop is aangeleverd ten aanzien van mussen en de bever. De aanvulling is als bijlage 8 gevoegd bij onderhavige toelichting.

In 2021 heeft tevens aanvullend onderzoek naar vleermuizen binnen en in de nabijheid van het plangebied plaatsgevonden. Rapportage hiervan is bijgevoegd als bijlage 9 bij onderhavige toelichting. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat vleermuizen geen functioneel gebruik maken van de gebouwen of bebouwing binnen de planlocatie. Bij de voorgenomen werkzaamheden is het redelijkerwijs uit te sluiten dat vleermuizen worden verstoord of geschaad. Overtreding van de Wet natuurbescherming is redelijkerwijs uit te sluiten. Uit de bevindingen blijkt dat de omgeving van de planlocatie wel gebruikt wordt als foerageergebied. Derhalve dient de Zorgplicht wel in acht genomen te worden voor alle aanwezige soorten. Deze Zorgplicht betekent:

- Lijnvormige elementen zoals bomenrijen blijven behouden (geen openingen > 20 m.);
- Werkzaamheden vinden plaats bij daglicht, start u voor zonsopkomst of werkt u tot na zonsondergang voorkomt u dan dat bouwverlichting, geluid en / of trillingen nabij de bomenrijen verstorend optreedt voor Vleermuizen in de periode van 15 april t/m 15 oktober;
- Er wordt geen gebruik gemaakt van bouwverlichting in de actieve periode van Vleermuizen (zonsondergang tot zonsopkomst in de periode 15 april t/m 15 oktober.

Conclusie
Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.7 Water

Toetsingskader
In ruimtelijke plannen dient aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen vindt plaats via de zogenaamde watertoets. Concreet betekent de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6 lid 1, sub b Bro.

Beleid provincie Noord-Brabant
Vigerend is het Regionaal Water en Bodem programma (RWP) 2022-2027, in werking getreden op 22 december 2021. Het RWP is gebaseerd op de Waterwet en sorteert voor op de Omgevingswet. Het RWP stelt doelen voor 2027, op weg naar de ambitie van 2050: ‘Brabant heeft in 2050 een klimaatbestendig en veerkrachtig wateren bodemsysteem en is bestand tegen extremen’. Het RWP bevat de ambitie, opgaven, doelen en de aanpak, inclusief de zeven leidende principes bij het tot stand komen van

een klimaatbestendig en veerkrachtig water- en bodemsysteem. Deze ambitie vergt een nieuwe manier van denken en handelen, waarbij de draagkracht van het water- en bodemsysteem leidend is voor het gebruik van gronden. De provincie toetst aan de hand van dit plan ook of de plannen van de waterschappen passen in het provinciale beleid.

Beleid Waterschap Brabantse Delta
Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente. Het waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Klimaatbestendig en veerkrachtig waterlandschap'. Met het Waterbeheerprogramma werkt het waterschap samen met andere organisaties aan een klimaatbestendig en veerkrachtig waterbeheer. In het Waterbeheerprogramma neemt het waterschap de kerntaken als uitgangspunt. Die taken zijn: bescherming tegen overstromingen en zorgen voor schoon en gezond water dat voldoende voorhanden is. Het waterschap kijkt bij het plannen en uitvoeren van die kerntaken zo integraal mogelijk naar alle wateropgaven. In het Waterbeheerprogramma staat hoe het waterschap haar taken in die periode uitvoert. De ambitie hierbij luidt: 'We werken samen met de omgeving aan een klimaatbestendig en veerkrachtig waterlandschap voor de regio Midden- en West-Brabant'. Om deze ambitie te bereiken worden de volgende generieke beleidskeuzes gehanteerd:.

1. Water als drager voor een vitale regio;
2. Evenwicht in het water- en bodemsysteem;
3. We werken samen;
4. We werken duurzaam;
5. We werken veerkrachtig en vernieuwend;
6. We prioriteren op basis van verplichtingen en mogelijkheden.

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

De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben in de Noord-Brabantse Waterschapsbond (NBWB) besloten om de keuren te uniformeren en tegelijkertijd te dereguleren. Hierbij is aangehaakt bij het landelijke uniformeringsproces van de Unie van Waterschappen. Er is conform het nieuwe landelijke model een sterk gedereguleerde keur opgesteld, met bijbehorende algemene regels en beleidsregels. Deze zijn voor de drie waterschappen gelijkluidend. De nieuwe uniforme keuren zijn gezamenlijk in werking getreden op 1 maart 2015. In de nieuwe keur is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

a. het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
b. de toename van verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;

c. de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
d. de toename van verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:

Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:
a. de bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;
b. de afvoer uit de voorziening via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater plaatsvindt. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
c. daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om uitspoeling naar de sloot te voorkomen.

Voor het overige zijn er in de keur diverse regels opgenomen om gebieden met een specifieke functie te beschermen, zoals de attentiegebieden en invloedsgebieden Natura 2000. Er geldt een specifiek beschermingsregime, afhankelijk van het type gebied en de ligging in of nabij een beschermd gebied.

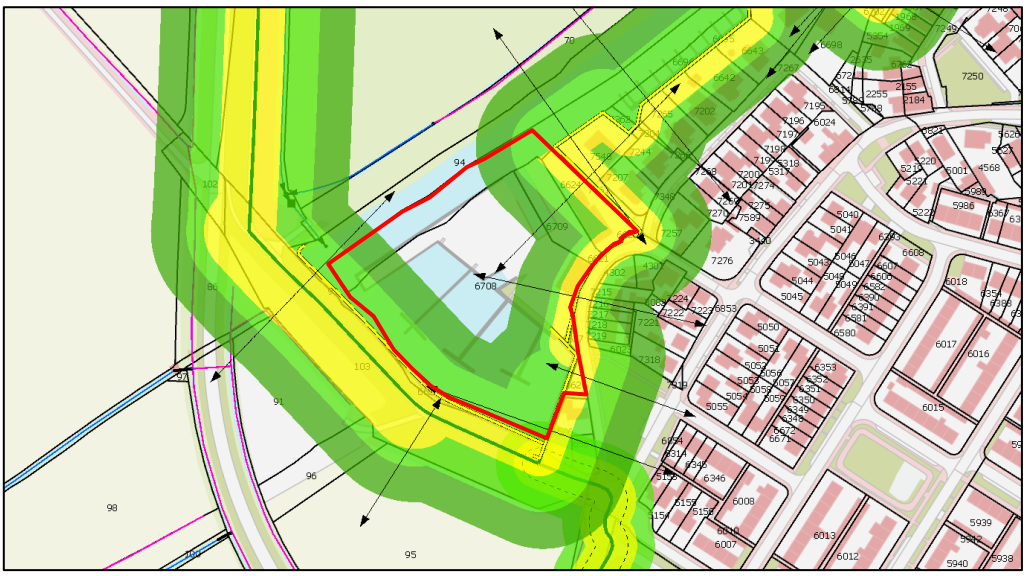
Uitsnede zoneringskaart waterschap Brabantse Delta met het plangebied aangeduid met een gele ster. Bron: Kaart Beschermde gebieden Keur, 2021.

Beoordeling
De Keur kent diverse verbodsbepalingen voor handelingen in het watersysteem. Deze handelingen mogen enkel worden verricht indien een waterwetvergunning is verleend, of indien wordt voldaan aan algemene regels. Uit de kaarten behorende bij de Keur

waterschap Brabantse Delta volgt dat de locatie niet gelegen is binnen een beschermd gebied.

Van de totale oppervlakte van het plangebied van circa 14.450 m² bedraagt het oppervlakte land circa 7.350 m². Het aan wal gelegen deel van het plangebied is reeds vrijwel volledig verhard. De verhardingstoename ten gevolge van het planvoornemen zal daarom niet meer dan 500 m² bedragen. Volgens de eisen van waterschap Brabantse Delta behoeft in dat geval niet te worden voorzien in de aanleg en instandhouding van een retentievoorziening.

Ten aanzien van de vastgestelde leggerkaart van het Waterschap Brabantse Delta volgt dat in het plangebied sprake is van een waterstaatswerk (primaire waterkering) en daarmee de locatie ook deels gelegen is binnen beschermingszones A en B. Met een waterstaatswerk wordt een oppervlaktewaterlichaam, bergingsgebied, waterkering of ondersteunend kunstwerk bedoeld. Een waterkering is een kunstmatige hoogte, natuurlijke hoogte of gedeelte daarvan met ondersteunende kunstwerken, die een waterkerende of mede een waterkerende functie hebben en als dusdanig geregistreerd zijn in de legger. Een beschermingszone is een aan waterstaatswerk grenzende zone zoals vastgelegd in de legger, waarin ter bescherming van dat werk voorschriften en beperkingen kunnen gelden. Beschermingszone A is een aan waterkering grenzende beschermingszone zoals vastgelegd in de legger. Beschermingszone B is een aan beschermingszone A grenzende beschermingszone zoals vastgelegd in de legger. Op navolgende afbeelding worden deze zones ten opzichte van het plangebied met geel (waterkering), lichtgroen (beschermingszone A) en donkergroen (beschermingszone B) aangegeven.



Uitsnede vastgestelde legger primaire keringen met het plangebied rood omkaderd aangeduid. Bron: Waterschap Brabantse Delta, 2021.

In artikel 3.3 van de Keur waterschap Brabantse Delta 2015 wordt bepaald dat het verboden is zonder vergunning gebruik te maken van een primaire of regionale waterkering of bijbehorende beschermingszone A, met uitzondering van compartimenteringskeringen, door daarin, daarop, daarboven, daarover of daaronder

handelingen te verrichten, werken te behouden of vaste substanties of voorwerpen te laten staan of liggen. Ook is het verboden zonder vergunning in het profiel van vrije ruimte werken te plaatsen, te wijzigen of te behouden. In artikel 3.5 wordt voorts bepaald dat het verboden is zonder vergunning, gebruik te maken van beschermingszone B behorende bij primaire waterkeringen door daarin, daarop, daarboven, daarover of daaronder:

a. bouwwerken te plaatsen, aan te passen of te verwijderen die een afdichtende bodemlaag doorsnijden;
b. ontgravingen uit te voeren of ophogingen aan te brengen;
c. seismische onderzoeken te verrichten;
d. werken met een overdruk van 10 bar of meer te plaatsen en te hebben;
e. explosiegevaarlijk materiaal of explosiegevaarlijke inrichtingen te hebben;
f. leidingen te leggen.

In het ontwerp van onderhavig plan is alle nieuwe bebouwing buiten de kernzone van de waterkering gesitueerd. De beschermingszones A en B bepalen respectievelijk de bouwmogelijkheden onder voorwaarden en ruime bouwmogelijkheden. Dit is zorgvuldig afgestemd met het waterschap en verwerkt in het ontwerp van het voorgenomen initiatief. Op de verbeelding van onderhavig bestemmingsplan is ter plaatse van de waterkering een dubbelbestemming opgenomen, waarmee de waterkeringsdoeleinden gewaarborgd zijn.

Om te verzekeren dat mensen en dieren op doelmatige wijze geëvacueerd kunnen worden zal er bij verdere planuitwerking een evacuatieplan worden opgesteld. Ten tijde van het vooroverleg is er afstemming geweest met de veiligheidsregio over evacuatiemogelijkheden en crisismanagement. Hierover zullen later in het proces in overleg met gemeente en veiligheidsregio verdere afspraken gemaakt worden.

Binnen het bouwplan wordt het huishoudelijke afvalwater (DWA) gescheiden van het regenwater (RWA). Dit gescheiden rioleringsstelsel wordt aangesloten op het bestaande gemengde rioleringsstelsel in de omgeving. In de toekomst kan aangesloten worden op een eventueel gescheiden rioleringsstelsel, mocht deze in de omgeving worden aangelegd. Het (afval)water dat voor de nieuwe woningen afgevoerd moet worden bevat geen chemische stoffen die schadelijk zijn voor het water in het openbaar riool. Ook geeft het af te voeren water geen stankoverlast en bevat het water geen snel bezinkende- en/of grove afvalstoffen. Van een verontreiniging van het rioolwater door toedoen van het afvalwater is dan ook geen sprake. Ook voor het hemelwater kan worden gesteld dat de afvoer op een dusdanige manier plaatsvindt dat er geen sprake is van verontreiniging en er geen bezwaren zijn om deze af te voeren op het bestaande rioolstelsel. Tevens kan de aan te leggen groenvoorziening (tuinen) binnen onderhavig project gebruikt worden als een natuurlijke locatie voor berging. Ten aanzien van het materiaalgebruik van de bebouwing worden geen uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC toegepast. Dit om verontreiniging van het hemelwater te voorkomen. De ontwikkeling heeft hierdoor geen mogelijke schadelijke gevolgen voor de (grond)waterkwaliteit.

Op basis van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant geldt dat het plangebied ligt binnen de werkingssfeer van het ‘Rivierbed’. Dit houdt in dat een bestemmingsplan

dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling een verantwoording bevat dat de activiteiten en functies niet kwetsbaar zijn ten aanzien van de waterdiepte en de frequentie van overstromen, is verzekerd dat mensen en dieren op doelmatige wijze geëvacueerd kunnen worden en is verzekerd dat de permanente aanwezigheid van mensen hoogwatervrij kan plaatsvinden. In paragraaf 3.3.3 is deze toetsing reeds opgenomen. In het ontwerp van onderhavig initiatief wordt hier rekening mee gehouden.

Notitie – Veilige ontwikkeling 'Het Veerse Dok'

Ten behoeve van onderhavige planontwikkeling en ter onderbouwing van de beantwoording van de binnengekomen inspraakreacties op het voorontwerp bestemmingsplan heeft Sweco in oktober 2023 een notitie opgesteld ten aanzien van de buitendijkse ligging van, en daarmee de directe invloed van het watersysteem op Het Veerse Dok en de verschillende uitdagingen die dit met zich meebrengt voor het ontwerp. Deze notitie is als bijlage 1 gevoegd bij onderhavige toelichting. Het primaire doel van deze studie is om het inzicht te geven in het waterveilig ontwikkelen van Het Veerse Dok. De notitie levert hiermee een bijdrage aan aanpassingen en toevoegingen aan het ontwerp bestemmingsplan. De verdiepende analyse is gemaakt in verband met diverse inspraakreacties op het voorontwerp bestemmingsplan. Het doel van de notitie is inzicht geven in te verwachten waterstanden als gevolg van zeespiegelstijging en klimaatverandering, zodat de ontwikkeling veilig kan plaatsvinden. De notitie bevat een overzicht van de resultaten van de berekeningen en vervolgens een blik op de toekomst, waarin verschillende onderwerpen worden besproken die op het Veerse Dok van toepassing zijn en invloed kunnen hebben.

Uit de rapportage volgt dat de voorgenomen ontwikkeling veilig wordt geacht indien er aan de voorwaarden wordt gehouden die in de notitie staan beschreven. Dit hangt af van de keuzes die gemaakt moeten worden wat betreft de hoogte van het maaiveld en de hoogte van de eerste woonlaag. Op het gebied van waterveiligheid, rekening houdend met de waarschijnlijke dijkhoogte in 2100, zal de minimale woonlaag 4,63 m+NAP moeten worden. Dit betreft de vloerhoogte van de bouwlaag van woningen waarop de verblijfsruimten (slaap-, woon-, eet- of badkamer) gesitueerd zijn. Daarnaast is het van belang dat het gebied zo ingericht wordt dat, bij het toch overstromen van het maaiveld bewoners kunnen evacueren en dat schade en hersteltijd beperkt is. Maatregelen kunnen zijn het verhogen van vlucht- en evacuatiewegen, vitale en kwetsbare functies hoger aanleggen maar ook het maken van afspraken over evacuatie met de veiligheidsregio en gemeente. Naast dat de ontwikkelingen onder voorwaarden veilig zijn is het belangrijk om aan te geven dat er een sterk bewustzijn moet zijn, en in dit geval ook is, voor de onzekerheden in de toekomst.

Met onderhavig bestemmingsplan invulling wordt op volgende wijze concreet invulling gegeven aan de voorwaarden die Rijkswaterstaat en waterschap Brabantse Delta aan de inrichting van het gebied stellen:

- Met berekeningen (zie bijlage 1) is aangetoond wat, op basis van klimaatprojecties, mogelijke waterstanden zijn in de toekomst als gevolg van klimaatverandering. De bouwhoogte van de ontwikkeling is aangepast naar deze berekeningen. De begane grond van woningen en het maaiveld kunnen overstromen in extremere situaties. De begane grond van woningen zo ingericht dat het bestand is tegen overstromingen;

- Er is afstemming geweest met de veiligheidsregio over evacuatiemogelijkheden en crisismanagement. Hierover zullen later in het proces in overleg met gemeente en veiligheidsregio verdere afspraken gemaakt worden;
- De eerste verdieping blijft droog bij overstromingen die voorkomen 1 per 1000 jaar. Daarmee kunnen mensen veilig in hun woning verblijven tijdens een overstroming van het maaiveld. In de voorlopige ontwerpen is rekening gehouden met het plaatsen van vitale voorzieningen op droge hoogte zodat deze blijven functioneren of snel na de overstroming weer functioneren.

Water en Bodem sturend

Ten tijde van de terinzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan is op 25 november 2022 de brief “Water en Bodem sturend” naar de Kamer gestuurd. Het kabinet wil bij de inrichting van Nederland meer rekening houden met water en bodem. Gelet op de aard en ligging van onderhavig initiatief is derhalve in het ontwerp bestemmingsplan op de volgende wijze rekening gehouden met de uitgangspunten uit deze kamerbrief.

Niet afwentelen

Niet afwentelen op toekomstige generaties, andere gebieden of functies en ook niet afwentelen van privaat naar publiek. Niet afwentelen kan betekenen:

- Veiligheidsopgave voor toekomstige generaties niet vergroten (binnen en buiten het plangebied). Aan de hand van berekeningen (zie bijlage 1) is aangetoond wat, op basis van klimaatscenario’s, mogelijke waterstanden zijn in de toekomst. Hier is rekening mee gehouden bij het bepalen van veilige woonniveaus. Er wordt een woonniveau gehanteerd van 4,63 m+NAP. Deze hoogte vloeit voort uit overleg met Waterschap Brabantse Delta en indicatieve berekeningen (zie bijlage bij notitie ‘veilige ontwikkeling’).
- Waterbergingsmogelijkheden niet verkleinen. Uit indicatieve berekeningen komt naar voren dat de invloed van bouwen in dit gebied op het watersysteem beperkt is.
- Dijkversterkingsmogelijkheden niet beperken: Zie notitie ‘veilige ontwikkeling’ en beantwoording 4b op de inspraakreactie van de provincie.

Meer rekening houden met extremen

Houdt bij dit uitgangspunt rekening met:

- Extreme afvoeren
- Extreme neerslag
- Extreme zeespiegelstijging
- Extreme dijkversterkingen

Rekening houden met deze extremen betekent in dit geval vooral rekening houden met extreme afvoeren, extreme zeespiegelstijging en de aan deze twee gerelateerde dijkversterking. In bouwhoogten wordt hiermee rekening gehouden, zie bovenstaand. Zie ook beantwoording 4b op inspraakreactie van de provincie voor verdere toelichting.

Meerlaagseveiligheid

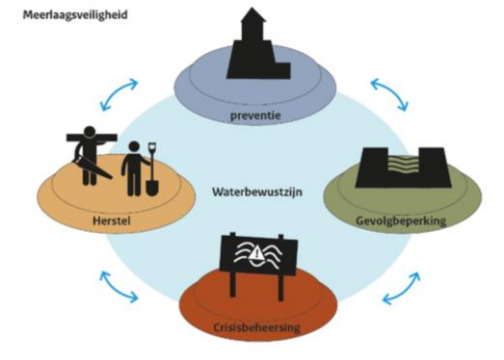
Naast dijken en keringen aanleggen, wil het Rijk ook meer aandacht voor de ruimtelijke inrichting om gevolgen van een overstroming te beperken en voor crisisbeheersing en

herstel van schade. Voor dit uitgangspunt kan dit onder andere betekenen (zie ook beantwoording 3a op de inspraakreactie van de provincie):

- Beschermen: Er is ruimte gehouden met mogelijk benodigde ruimte voor dijkversterking in de toekomst. Dit door rekening te houden met de beschermingszone A en B en door woningen en maaiveld hoger aan te leggen.
- Ruimtelijke keuzes: Er is rekening gehouden met de hoogte van het maaiveld en vloerpeil van de eerste woonlagen van woningen en gebouwen. Het maaiveld kan in extreme gevallen overstromen maar is zo ingericht dat dit niet tot schade en overlast leidt.
- Evacuatie: er wordt overlegd met de veiligheidsregio en de gemeente over hoe evacuatie in het gebied vormgegeven kan worden. De eerste woonlaag van woningen blijft ook bij extreme waterstanden droog (zie bijlage 1), men kan daarmee verticaal evacueren. Andere woningen zijn drijvend. Bij het ontwerp is rekening gehouden met extreme waterstanden.
- Herstel: Schade wordt in dit ontwerpplan onder andere geminimaliseerd doordat er rekening is gehouden met de locatie van de vitale infrastructuur, zoals de meterkast op voldoende hoogte.

In paragraaf 3 van bijlage 1 is bovendien ingegaan op de verschillende structurerende keuzes uit de brief ‘Water en Bodem sturend’ die betrekking op buitendijks bouwen.

Op basis van de meest recente inzichten omtrent meerlaagse veiligheid (MLV) kunnen overigens nu vijf in plaats van drie aspecten beschouwd worden:



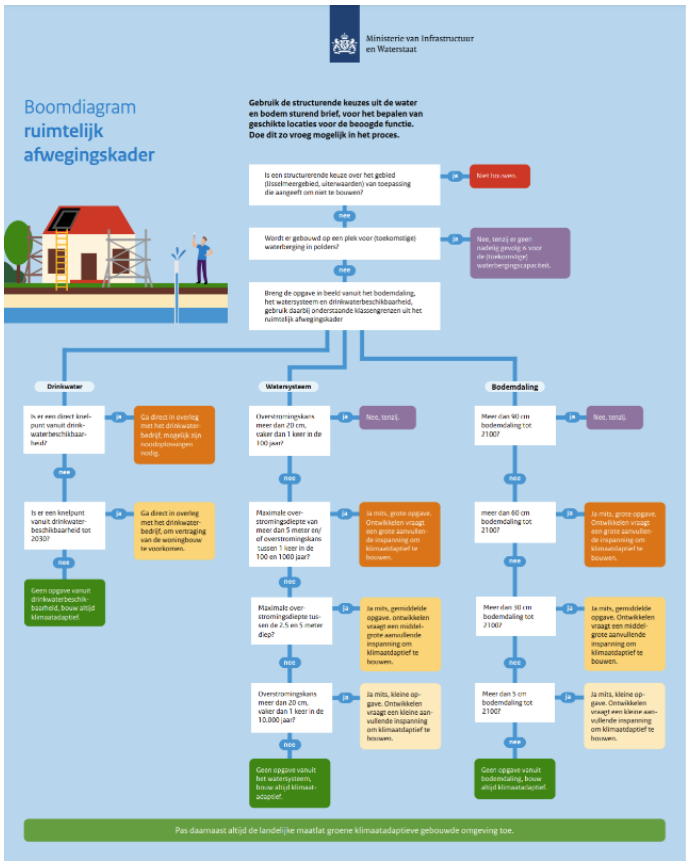
- Preventie
    - Dit gaat in de regel over de aanleg keringen en het doen van maatregelen aan de waterzijde om de belastingen op een kering/ gebied te verlagen.
    - Het betreft hier een buitendijkse ontwikkeling met gegeven waterstanden, mogelijke ingrepen in de rivier (stroomopwaarts of stroomafwaarts) zijn niet bekend
- Gevolgbeperkingen
    - Gevolgen van mogelijke extreem hoge waters of zelfs waterstanden daarboven kunnen genomen worden. Om overlast van extreem hoog water te voorkomen, kan er door adaptief te bouwen (bouwvoorschriften meenemen over bijvoorbeeld vloerpeil, elektra, waterdichte deuren tot opdrijvende wanden bij lage inritten) rekening gehouden worden met extremen.
- Crisis management
    - Belangrijk aspect is wanneer er toch evacuatie nodig is deze geborgd is door middel van bijvoorbeeld tijdige waarschuwing en het gebruik maken van de

evacuatieroute. Dit geeft mogelijk voorwaarden mee aan de sterkte en hoogte van de verhoogde dam waarover de uitrijweg ligt.

- Herstel (na in/-overstroming)
    - Mocht er een hoog water geweest zijn, ofwel een minder hoog water waarbij schade is ontstaan aan de infrastructuur kan deze zodanig aangelegd worden dat snel herstel mogelijk is.
- Waterbewustzijn
    - De ontwikkelaar en de gemeente kunnen bij alle (toekomstige) bewoners proactief de risico's van buitendijkse ontwikkelingen onder de aandacht te brengen. Gebruikers van buitendijks gebied zijn en blijven zelf verantwoordelijk voor het risico op schade als gevolg van hoogwater.

<u>Ruimtelijk afwegingskader</u>

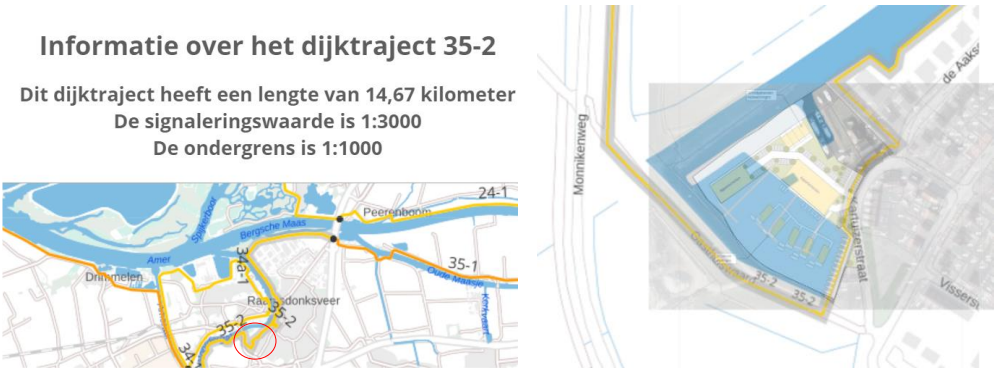
Voor het toetsen van ruimtelijke ontwikkelingen aan de ideeën over water en bodem sturend is door het ministerie een ruimtelijk afwegingskader opgesteld. Aan de hand van het boomdiagram volgt op welke wijze water en bodem sturend is en zal zijn. Uit de beslisboom volgt dat een bewuste afweging in het kader van het watersysteem voor de locatiekeuze gemaakt moet worden, met name ingegeven door het aspect veiligheid.



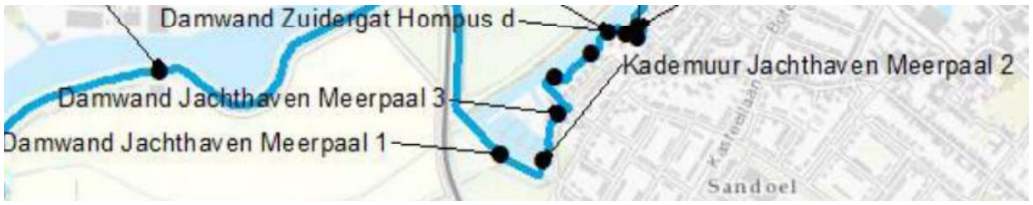
In vervolg op de kamerbrief Bodem en Water sturend geldt dat het plangebied op basis van het "Ruimtelijk afwegingskader (klimaatadaptieve gebouwde omgeving)" (Bron: Ministerie I&W, 2024) gelegen is binnen het zone 'Ja, mits: grote opgave'. Ontwikkelen vraagt hier naast inrichting volgens de maatlat om een grote aanvullende inspanning om klimaatadaptief te bouwen. De risicoklasse 'ja, mits' geeft in verschillende gradaties

aan dat er risico's zijn vanuit het water- en bodemsysteem. Omdat Nederland geen uniform land is, kunnen de verschillen lokaal groot zijn. Met aanvullende regionale en lokale informatie kan een goede afweging gemaakt worden om te komen tot de best mogelijke locatiekeuze vanuit het water- en bodemsysteem. Hoewel het ruimtelijk afwegingskader enkel wordt toegepast op projecten en gebiedsontwikkelingen waar op 1-1-2025 nog geen bestemmingsplan is, en dus voor onderhavige ontwikkeling niet van toepassing is, wordt in dit plan nader ingegaan op de relevante afwegingen ten aanzien van de waterveiligheidsaspecten.

<u>Hoogwaterveiligheid</u>
Het plangebied is gelegen aan dijktraject 35-2 (rode cirkel). Beide plaatjes (Dijktracé en ontwikkeling) over elkaar gelegd geeft het rechtse plaatje:



Uit de boordelingsrapportage 35-2 blijken hier al damwanden in de grond aanwezig te zijn en samen met de kademuur voor de huidige bescherming te zorgen.



[bron; boordelingsrapportage 35-2]

Het gecombineerde vakoordeel is geel. Geel is: "Voldoet aan de ondergrens en mogelijk aan de signaleringswaarde". Dit wordt ingegeven door de hoogte van de keermuur. De damwanden rond het plangebied voldoen ruim.

Kunstwerk	HTKW	BSKW	PKW	STKWp	STKWl
Keermuur Gasthuiswaard	-	-	IIv	-	IIv
Damwand Jachthaven Meerpaal 1	-	-	Vv	-	IIv
Kademuur jachthaven meerpaal 2	IIIv	-	IIv	-	Iv
Damwand Jachthaven meerpaal 3	IIIv	-	IIv	-	IIv
Kademuur Zuidergat Hompus	IIIv	-	IIv	-	IIv
Kademuur Insteekhaven Hompus	IIIv	-	IIv	-	Iv

[bron; boordelingsrapportage 35-2]

Dit plan staat derhalve een toekomstige dijkversterking niet in de weg. Grote verzwaringen zijn niet voorzien, mogelijk wat hoogte tekort oplossen, de nieuwe klimaatscenario's geven ook geen verontrustend beeld.

Het deel 'Damwand Jachthaven en Meerpaal 1' wordt niet beïnvloed. Het deel 'Kademuur Jachthaven' en 'Damwand Jachthaven en Meerpaal 3' is de versterking minimaal gegeven het veiligheidsoordeel. Er zijn op het tracé volgens het rapport ook damwanden in eigendom van de/een gemeente en mogelijk de keermuur ook.

Waterveiligheidsnormering gaat in de basis over het binnendijkse gebied. Vanuit de norm kunnen waterstanden afgeleid worden die met een bepaalde frequentie 1/100 – 1/300 -1/1000 k-etc. kunnen voorkomen bij een gekozen klimaatscenario en waarop de waterkering beoordeeld/ontworpen kan worden. Het rapport [bron: Eerste Beoordeling Primaire Keringen Overstromingskans Veiligheidsoordeel Dijktraject 34-1] is in samenwerking met Rijkswaterstaat de beoordelingsrapportage van dijktraject 34-1 uitgevoerd. De signaleringswaarde* van dit traject is 1/1000 per jaar. De ondergrenswaarde* van de norm is 1/300 per jaar. Dit is het gebied ten noorden van de projectlocatie. Volgens rapport [Eerste Beoordeling Primaire Keringen Overstromingskans Veiligheidsoordeel Dijktraject 35-2] is de signaleringswaarde van de norm van dit traject 1/3000 per jaar. De ondergrenswaarde van de norm is 1/1000 per jaar. Dit zijn de dijken die bescherming bieden aan onder meer Raamsdonkveer, wat op een lager maaiveld ligt dan het plangebied en een hogere economische waarde / kans op slachtoffers hebben dan dijktraject 34-1.

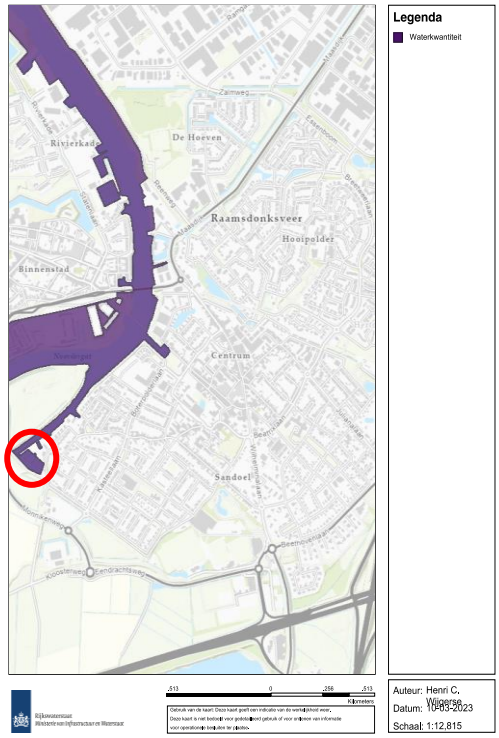
**De signaleringswaarde geeft bij overschrijding de beheerder het signaal dat deze op termijn versterkt moet worden. Hij kan starten met de voorbereidingen. Dat is noodzakelijk omdat het voorbereiden en uitvoeren van versterkingsmaatregelen in de*

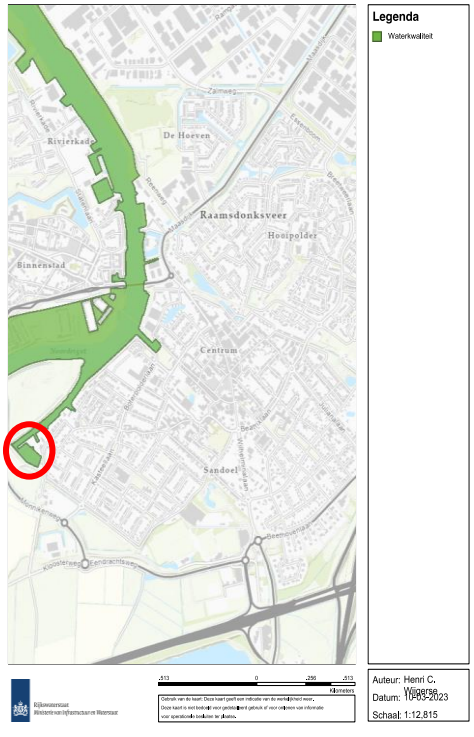
praktijk een aantal jaren duurt. De ondergrens is de wettelijke waarborg van de veiligheid. [bron; Helpdesk water].

Omdat het hier een buitendijks gebied betreft wat nu al reeds op een hoogwatervrij terrein ligt gelden er in principe geen normen, het aanhouden van de norm die direct voor het binnenliggend gebied ligt is dan voor de hand liggend. Maar beter is het om te kijken naar de werkelijk en berekende waterstanden gegeven de bijzondere ligging van dit gebied.

Wat betreft communicatie en waterveiligheidsbewustzijn is er in 2012 een handreiking gemaakt die gaat over communicatie over de veiligheidssituatie in buitendijkse gebieden. Het goed informeren van burgers en bedrijven over de overstromingsrisico's van buitendijkse gebieden is een verantwoordelijkheid van gemeenten. De risico's voor de mensen die buitendijks wonen en werken zijn relatief laag. Dat geldt ook als het klimaat verandert, mits alle partijen bij ruimtelijke ontwikkelingen goed rekening houden met de kans op overstromingen. De kans op slachtoffers blijft dan gering, het veiligheidsniveau hoog. [Bron: Brochure Waterveiligheid buitendijks (brochure_waterveiligheid_buitendijks_tcm309-332427),2012].

<u>Waterkwaliteit en waterkwantiteit</u>
Rijkswaterstaat geldt gelet op onderstaande kaartbeelden als bevoegd gezag ten aanzien van de waterkwaliteit en waterkwantiteit.





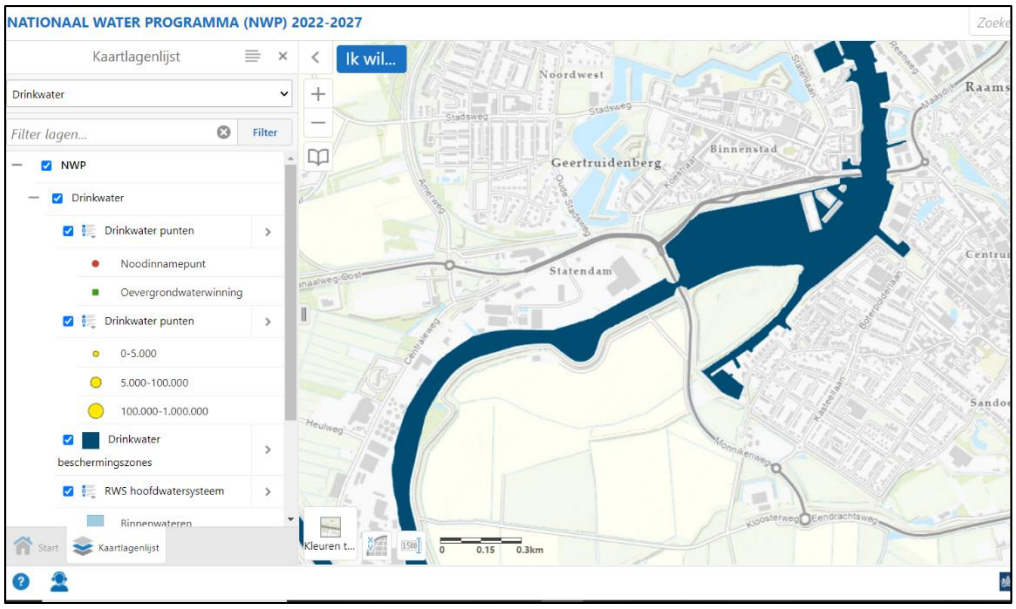
Ten aanzien van de bescherming van de waterkwaliteit geldt dat er met onderhavig bestemmingsplan juridisch-planologisch gezien geen risicovolle milieubelastende

activiteiten mogelijk worden gemaakt. Ten opzichte van de bestaande situatie geldt dat de bestemmingswijziging van jachthaven naar wonen niet voor een verslechtering van de waterkwaliteit zal zorgen. Zie onderstaand ten aanzien van het aspect drinkwaterwinning.

Het plangebied valt buiten de Bgr, maar binnen het gebied voor de waterkwaliteit en waterkwantiteit die Rijkswaterstaat heeft aangeduid. Op de bovenstaande kaarten is zichtbaar dat niet het gehele plangebied valt binnen deze zones. Enkel het water valt er binnen , dus: drijvende steigers met meerpalen, drijvende woningen en het lozen op oppervlaktewater zullen de onderwerpen zijn waar rekening mee moet worden gehouden. Alle bebouwingen op het land vallen buiten de zone.

<u>Drinkwaterwinning</u>
Het plangebied is gelegen binnen de ‘zes uur zone’, zoals gedefinieerd door Rijkswaterstaat. Deze beschermingszone van het innamepunt Bergsche Maas, van Waterwinningbedrijf Brabantse Biesbosch (WBB), waar oppervlaktewater wordt ingenomen voor de bereiding van drinkwater, is gebaseerd op een 6-uur contour, rekening houdend met stroming en wind. Tevens geldt dat binnen deze contour extra preventieve en curatieve maatregelen nodig kunnen zijn vanwege calamiteiten. Er is contact met Evides en samen zal gekeken worden naar het nader vormgeven van een risicoanalyse. Uitgangspunt is dat de bestemmingswijziging van ‘jachthaven’ naar een woonbestemming niet voor een verslechtering van de waterkwaliteit zorgt.

Ter onderbouwing van dit uitgangspunt is in overleg met Evides een risicoanalyse uitgevoerd ten aanzien van de risico’s tijdens de bouwfase en bewoningsfase met een nadere onderbouwing en uitwerking van mitigerende maatregelen om de risico’s voor het innamepunt weg te nemen. Deze notitie is als bijlage 10 opgenomen bij deze toelichting. Uit de analyse volgt dat de totale emissies naar het oppervlaktewater zullen afnemen. De belangrijkste reden is de reductie van het aantal recreatievaartuigen (antifouling / motoremissies / afval).



Conclusie
Gesteld kan worden dat het aspect water geen belemmering vormt voor het voorliggende plan.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie
Toetsingskader
In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. De uitgangspunten van dit verdrag dienen te worden vertaald in nationale wetgeving. In Nederland heeft deze vertaling plaatsgevonden in de Erfgoedwet, welke in werking is getreden op 1 juli 2016. Ten aanzien van het aspect 'archeologie' is in art. 9.1, lid 1 van de Erfgoedwet, welk artikel een deel van het overgangsrecht regelt, bepaalt dat tot het tijdstip waarop de Omgevingswet in werking treedt onder meer Hoofdstuk V, paragraaf 1 van de inmiddels vervallen Monumentenwet 1988 van toepassing blijft.

In Hoofdstuk V, paragraaf 1 is vastgelegd dat een gemeente in de ruimtelijke besluitvorming (waaronder bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen voor planologisch afwijken) rekening dient te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (art. 38a t/m 41 Monumentenwet 1988). Daartoe kan de gemeente in dat besluit regels stellen, bijvoorbeeld tot het doen van archeologisch onderzoek. Het al dan niet stellen van regels ten aanzien van archeologie dient te rusten op voldoende informatie over de archeologische situatie (ECLI:NL:RVS:2011:BU7102, r.o. 2.9.7). Deze informatie kan worden verkregen door gebiedsdekkende kaarten waarop archeologische verwachtingswaarden zichtbaar zijn. Op basis hiervan kan archeologisch beleid worden ontwikkeld.

Beoordeling
Op basis van de 'Archeologische verwachtingswaardenkaart gemeente Geertruidenberg' ligt het plangebied voor het grootste gedeelte binnen een gebied zonder archeologische verwachting (reeds onderzocht en geheel vrijgegeven). Enkel een noordoostelijk deel ligt binnen een gebied aangeduid met een 'middelhoge verwachting'. De beleidsmatige vertaling voor deze gebieden gaat uit van een archeologische onderzoeksplicht bij bodemverstoringen over een oppervlakte groter dan 1.000 m^2 en dieper dan 50 cm. Deze grenswaarde zal ten behoeve van de beoogde twee vrijstaande woningen op het perceel Kartuizerstraat 4-6 vermoedelijk niet worden overschreden.

In het bestemmingsplan "Parapluplan Archeologie" kent het noordoostelijke deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. De voor 'Waarde – Archeologie 5' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor het behoud en de bescherming van (verwachte) archeologische waarden. De betreffende dubbelbestemming kan worden gehandhaafd.

Conclusie
Archeologische waarden vormen geen belemmering voor de realisatie van het project en de huidige dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' blijft gehandhaafd voor het noordoostelijke deel van het plangebied.

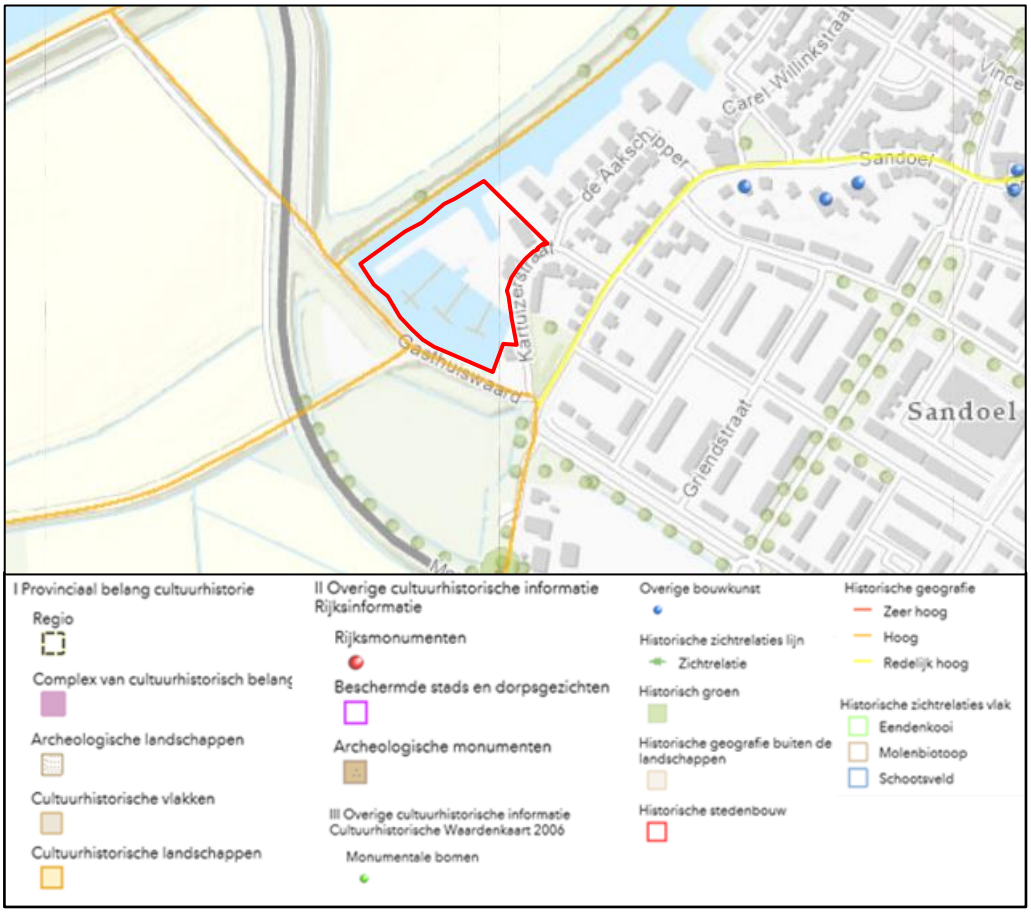
Cultuurhistorie

Toetsingskader

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening wordt gehouden (artikel 3.1.6, lid 5 Bro). De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Beleid provincie Noord-Brabant

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) 2010, herziening 2016. Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangegeven.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart met het plangebied aangeduid met rode contour. Bron: Provincie Noord-Brabant, 2021.

Beoordeling

Uit de Cultuurhistorische Waardenkaart volgt dat de locatie is gelegen binnen de regio van provinciaal cultuurhistorisch belang de 'Baronie'. Dit is de regio die zich uitstrekt vanaf Baarle-Nassau tot en met Raamsdonksveer en van Breda tot en met Zundert. Het

gebied wordt gekenmerkt door een oud, plaatselijk goed bewaard gebleven cultuurlandschap met tal van oudere en jongere landgoederen. Er is een provinciale strategie opgesteld voor de volledige regio. Onderhavig initiatief is kleinschalig van aard en kent niet het schaalniveau waarop de cultuurhistorische waarden ontwikkeld, behouden of versterkt kunnen worden ter verwezenlijking van de regionale ambitie. Deze ligging heeft derhalve geen invloed op het initiatief.

De nabijgelegen Gasthuiswaard, evenals de dijk langs het Zuidergat, betreft in het kader van historische geografie een 'Lijn van hoge waarde'. Historische geografie is de ruimtelijke neerslag van de aanpassingen die de mens in de loop der eeuwen heeft gedaan aan de natuurlijke omgeving. Historische lijnen zijn bijvoorbeeld dijken, dammen, wallen, paden, wegen (waaronder zandwegen, klinkerwegen en kasseiwegen), spoorwegen, kanalen en sloten. Deze dijken ondergaan verder geen wijziging als gevolg van onderhavig plan, waardoor geen afbreuk wordt gedaan aan deze waarde.

Conclusie
Het voornemen doet geen afbreuk aan cultuurhistorische waarden binnen of in de omgeving van het besluitgebied.

4.9 Bodem

Toetsingskader
Op basis van art. 3.1.6, lid 1 onder f Bro geldt dat in een toelichting op een ruimtelijk besluit de inzichten over de uitvoerbaarheid van dat besluit worden neergelegd. Ten aanzien van het aspect bodemkwaliteit staat, op basis van vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS), voorop dat de vaststelling van de aanwezigheid van verontreinigingen in de bodem, de noodzaak van sanering van verontreinigde locaties en de wijze waarop deze saneringen moeten worden uitgevoerd, zijn geregeld in afzonderlijke wetgeving met eigen procedures. Dat doet er niet aan af dat het bevoegd gezag het ruimtelijk besluit pas kan nemen indien, voor zover redelijkerwijs valt in te zien, een eventuele bodemverontreiniging niet aan de uitvoerbaarheid in de weg staat (22 december 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BO8297, r.o. 2.18.4; 27 juni 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW9569, r.o. 2.10.3). Daarbij geldt als uitgangspunt dat de bodem in principe geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico vormen voor de gebruikers van de bodem.

Beoordeling
Ter plaatse van het plangebied is in verband met de voorgenomen herinrichting van de locatie in februari 2021 door MILON bv een verkennend bodem-, waterbodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. Het doel van het verkennend (water)bodemonderzoek is het verkrijgen van inzicht in de bodemopbouw en de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de grond, het grondwater en de sliblaag. Het doel van het verkennend asbestonderzoek is om, met een relatief geringe onderzoeksinspanning, na te gaan of de verdenking van verontreiniging van de bodem met asbest terecht is en een indicatieve uitspraak te doen over het asbestgehalte in de bodem. De uitkomsten worden navolgend samenvattend besproken. De volledige rapportage is in bijlage 11 opgenomen bij deze toelichting.

Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodem- en waterbodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Ter plaatse zijn diverse parameters licht verhoogd aangetoond. Daarnaast is een beperkte grondverontreiniging met PAK-gehaltes boven de interventiewaarde aangetroffen en een olieverontreiniging in de grond en het grondwater ter plaatse van een olieafscheider. Voor de voorgenomen herinrichting dienen deze verontreinigingen te worden gesaneerd. Daarnaast geldt voor de olieverontreiniging de zorgplicht en dienen maatregelen genomen te worden om de verontreiniging zoveel mogelijk ongedaan te maken. Bij eventuele graaf- en baggerwerkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de aangetroffen gehalten. Het is niet toegestaan om zonder melding bij het bevoegd gezag en saneringsplan te graven in ernstig verontreinigde bodem.

Tijdens het asbestonderzoek is geen asbestverdacht plaatmateriaal aangetroffen. Plaatselijk is een marginaal verhoogd gehalte asbest aangetroffen. De gemeten gehalte ligt zeer ruim onder de grens voor naderonderzoek. Op basis van de onderzoeksresultaten is geen sprake van een asbestverontreiniging.

Conclusie
Op basis van de bevindingen uit het uitgevoerde bodem-, waterbodem- en asbestonderzoek dient voorafgaand aan de voorgenomen herinrichting de bodemverontreiniging te worden verwijderd. Vervolgens is de bodem geschikt voor het beoogde gebruik. Er zal worden overgegaan tot sanering. De kosten hiervoor zijn verwerkt in de exploitatie.

4.10 Geurhinder en veehouderijen

Toetsingskader
Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet worden gewaarborgd dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat op plaatsen waar het vestigen van een (geur)gevoelig object mogelijk wordt gemaakt. Verder moet worden voorkomen dat bestaande veehouderijen onevenredig in hun belangen worden geschaad. Om de milieucontouren te bepalen moet worden uitgegaan van de ‘omgekeerde werking’ van de milieuregelgeving. In de bestemmingsplantoets wordt daardoor getoetst of ter plaatse van de te bestemmen geurgevoelige objecten voldaan zou kunnen worden aan de eisen die de milieuregelgeving stelt.

De normen op grond van de Wet geurhinder en veehouderij gelden voor de geurbelasting van een individuele veehouderij. De (hoogste) geurbelasting van een individuele veehouderij op een geurgevoelig object wordt ook wel ‘voorgrondbelasting’ genoemd. De maximaal toegestane geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten is afhankelijk van de ligging (concentratiegebied of geen concentratiegebied en binnen of buiten de bebouwde kom). De standaard geurnormen volgens de Wet geurhinder en veehouderij zijn in navolgende tabel opgenomen.

Ligging geurgevoelig object	**Binnen bebouwde kom**	**Buiten bebouwde kom**
Concentratiegebied	3 ou_E/m^3	14 ou_E/m^3
Geen concentratiegebied	2 ou_E/m^3	8 ou_E/m^3

De geurbelasting van alle veehouderijen samen op enige locatie wordt ‘achtergrondbelasting’ genoemd. De Wgv kent geen normen voor de achtergrondbelasting of de mogelijkheid dergelijke normen te stellen. De achtergrondbelasting die optreedt of op kan treden is dan ook een gevolg van de aanwezige veehouderijen en de individuele geurbelasting.

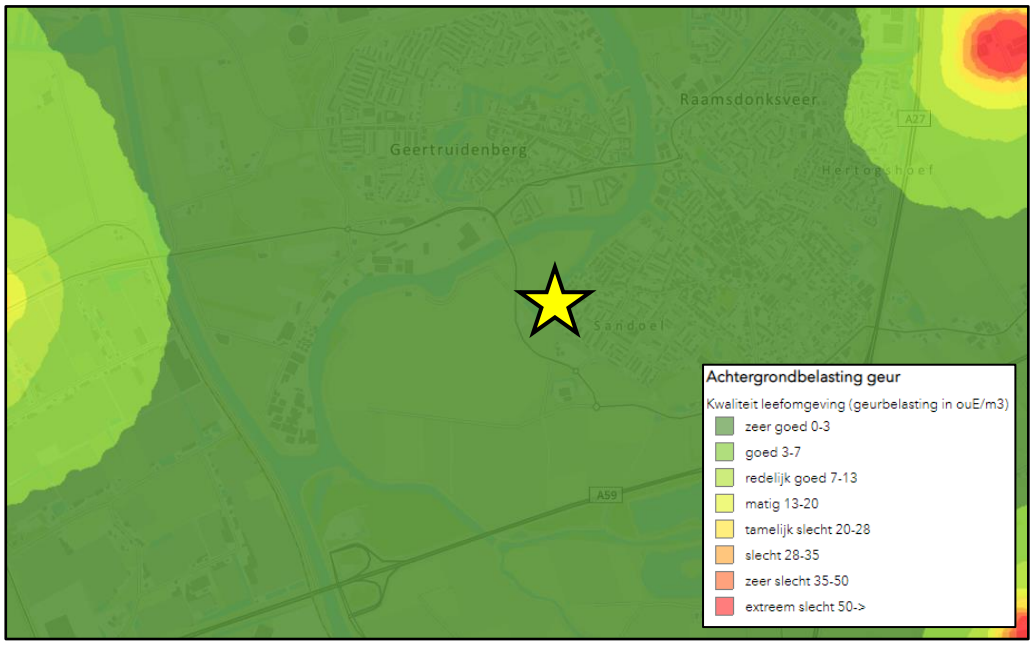
Beoordeling

Voorgrondbelasting

De gemeente Geertruidenberg is niet gelegen in een concentratiegebied, waardoor in de gemeente binnen de bebouwde kom, en daarmee voor het plangebied, voor een geurgevoelig object conform de Wet geurhinder en veehouderij voor de voorgrondbelasting een standaardnorm van 2 ou_E/m^3 geldt. In de omgeving van het plangebied is de dichtstbijzijnde veehouderij gelegen op circa 1880 meter afstand. Het betreft hier een schapenhouderij aan de Kerklaan 19 te Raamsdonksveer. Gelet op deze ruime afstand ten opzichte van het plangebied wordt een acceptabel woon- en leefklimaat gewaarborgd en wordt de veehouderij niet in haar belangen geschaad.

Achtergrondbelasting

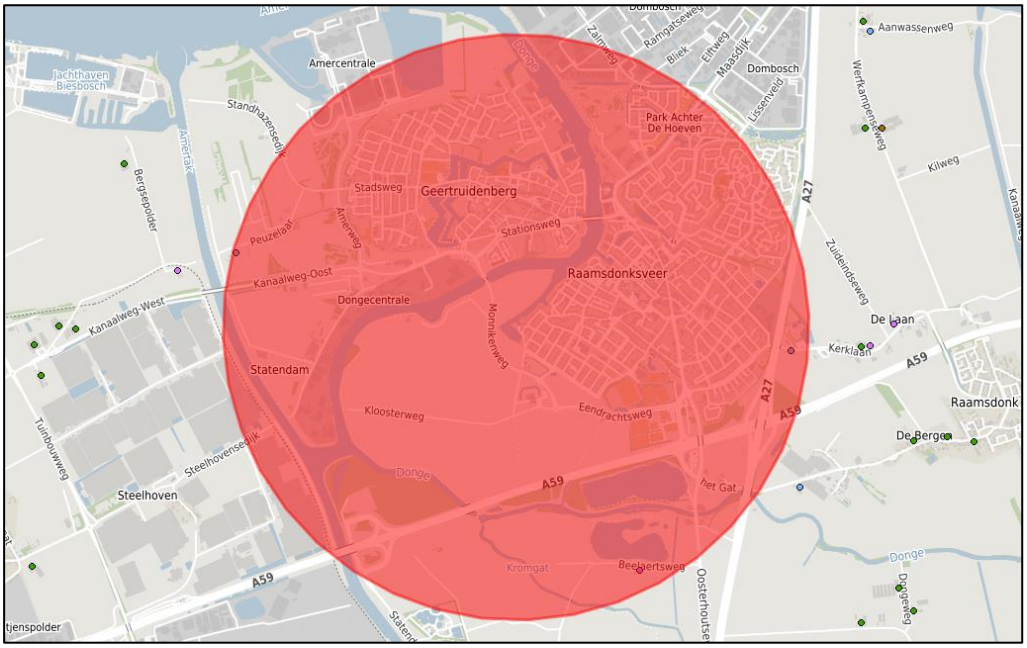
Het plangebied is gelegen in een gebied waar op basis van de kaart ‘Achtergrondbelasting geur’ van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant sprake is van een zeer goed woon- en leefklimaat. Gezien er in de omgeving slechts beperkt veehouderijen aanwezig zijn en gelet op de ruime afstand hiervan tot het plangebied, biedt deze kaart een acceptabele indicatie van de kwaliteit van de leefomgeving, met de geurbelasting weergegeven in ouE/m3. De achtergrondbelasting ter hoogte van het plangebied is zeer goed (0-3 ouE/m3). Gelet op de kwalificatie van het woon- en leefklimaat, is binnen het plangebied ten aanzien van geurhinder afkomstig van veehouderijen een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.



Indicatie achtergrondbelasting geur. Bron: ODZOB, 2022.

Geitenhouderijen

Op basis van het rapport ‘Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (aanvullende studies). Analyse van gezondheidseffecten, risicofactoren en uitstoot van bio-aerosolen’ (RIVM, 2017) blijkt dat bewoners binnen een straal van 2 kilometer van een geitenhouderij een verhoogde kans hebben op longontsteking. Op bovenstaande kaart zijn alle veehouderijen binnen een straal van 2 kilometer van het plangebied weergegeven. Binnen deze straal bevinden zich momenteel echter geen veehouderijen met het bedrijfstype ‘Geiten’ of veehouderijen met een ander primair bedrijfstype waar tevens geiten worden gehouden. Op basis van art. 2.71 en 3.47 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is omschakeling naar of nieuwvestiging van een geitenhouderij uitgesloten. Eventuele gezondheidsaspecten vanwege geitenhouderijen zijn derhalve niet van invloed op het ruimtegebruik binnen het plangebied.



Veehouderijen gelegen binnen een straal van 2 km van het plangebied. Bron: Kaartbank Provincie Noord-Brabant, 2021.

Conclusie

Ten aanzien van geurhinder afkomstig van veehouderijen is een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied gewaarborgd. Omgekeerd hindert onderhavig planvoornemen omliggende veehouderijen niet in hun bedrijfsvoering.

4.11 Verkeer en parkeren

4.11.1 Verkeer

De realisatie van woningen brengt verkeersbewegingen met zich mee en zorgt voor een parkeerbehoefte. Dit zijn belangrijke aandachtspunten bij de afweging van de herontwikkeling. De woningen dienen goed bereikbaar te zijn en mogen niet leiden tot

een onevenredig hoge druk op de lokale verkeersstructuur. Teneinde de verkeersgeneratie te bepalen die gepaard gaat met de nieuwbouw, dienen de meest recente kengetallen uit de ASVV van het CROW te worden geraadpleegd. De planlocatie is gelegen in een gebied aangeduid als ‘rest bebouwde kom’ en te typeren als ‘matig stedelijk’ (bron: ‘Parkeerbeleidsplan Parkeren doen we zo!’, gemeente Geertruidenberg). De verkeersgeneratie per woning in de rest bebouwde kom verschilt per type woning:

Type woning	**Min.**	**Max.**
Koop, huis, vrijstaand	7,8	8,6
Koop, huis, twee-onder-een-kap	7,4	8,2
Koop, huis, tussen/hoek	6,7	7,5
Koop, appartement, duur	6,7	7,5
Koop, appartement, midden	5,2	6,0
Koop, appartement, goedkoop	4,5	5,3

Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie. Bron: Online Kennisbank CROW, 2022.

Aan de hand van deze cijfers genereert het plan op basis van het stedenbouwkundig plan maximaal (5 x 8,6) + (4 x 7,5) + (16 x 7,5) + (34 x 6,0) = 397 voertuigbewegingen per etmaal (vpe). In de huidige situatie is echter sprake van een jachthaven met maximaal 190 ligplaatsen. Met het verdwijnen van die functie, verdwijnen derhalve ook de bijbehorende verkeersbewegingen. Op basis van de kencijfers voor parkeren en verkeersgeneratie van het CROW geldt voor een jachthaven in een gebied aangeduid als ‘rest bebouwde kom’ en te typeren als ‘matig stedelijk’ een verkeersgeneratie van 26,6 per 100 ligplaatsen. Dit betekent in onderhavig geval in een afname van (26,6 x 1,9 =) 50,54 vpe. Daarvoor in de plaats komen de genoemde verkeersbewegingen voor de woningen. Per saldo levert dit een verkeersgeneratie op van (397 – 50,54 =) 346,46 vpe. In het mobiliteitsplan van de gemeente Geertruidenberg wordt een bovengrens van 2.500 mvt/etmaal gehanteerd voor een erftoegangsweg. Een dergelijk lage toename aan vpe vanwege onderhavig planvoornemen vormt derhalve geen probleem ten aanzien van afwikkeling van verkeersstromen. Het terrein wordt in de bestaande situatie middels twee inritten op de Kartuizerstraat ontsloten; één voor de jachthaven en één voor het perceel Kartuizerstraat 4-6. In de toekomstige situatie zal het terrein worden ontsloten via de Kartuizerstraat, middels maximaal twee inritten.

4.11.2 Parkeren

Toetsingskader

Met de inwerkingtreding van de “Reparatiewet BZK” op 29 november 2014 is het verplicht om het parkeren te reguleren middels de bestemmingsregeling. In de bestemmingsregeling kan worden opgenomen dat bij aanvraag om omgevingsvergunning (voor het bouwen en / of afwijken) dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de van toepassing zijnde parkeernormen. In het kader van ‘een goede ruimtelijke ordening’ dient echter al bij vaststelling van een bestemmingsplan inzichtelijk te worden gemaakt dat redelijkerwijs in de aldus benodigde parkeerplaatsen feitelijk duurzaam kan worden voorzien (ECLI:NL:RVS:2017:1036, r.o. 5.3). Het aantal

benodigde parkeerplaatsen wordt definitief bepaald aan de hand van het op het moment van aanvraag van de omgevingsvergunning vigerende gemeentelijke parkeernormen.

Beoordeling
Voor het bepalen van de parkeervraag hanteert de gemeente Geertruidenberg de normen zoals opgenomen in het 'Parkeerbeleidsplan Parkeren doen we zo!'. De parkeernormen hierin zijn afgeleid uit de landelijke richtlijn van het CROW: 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. De gemeente Geertruidenberg valt in stedelijkheidsklasse 3 'matig stedelijk' en blijkens de gebiedsindeling zoals opgenomen in het parkeerbeleidsplan ligt onderhavig plangebied in een gebied aangeduid als 'rest bebouwde kom'.

De berekening van de parkeerbehoefte van de nieuw te bouwen woningen conform gemeentelijke parkeernormen is derhalve in onderstaande tabel opgenomen. Het aandeel bezoekers van 0,3 parkeerplaats per woning is hierbij al meegenomen in de parkeernorm.

Type woning	**Aantal**	**Norm**	**Totaal**
Waterwoningen (koop, vrijstaand)	5	2,6	13
Hoek- en tussenwoningen	4	2,3	9,2
Koop etage duur	16	2,4	38,4
Koop etage midden	34	2,2	74,8
Totaal	59		135,4

Bron: 'Parkeren doen we zo!' Parkeerbeleidsplan Gemeente Geertruidenberg.

Conform gemeentelijke normen bestaat op basis van het beoogde woningbouwprogramma een parkeerbehoefte van in totaal afgerond 135 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen dienen te worden voorzien binnen het plangebied. Het parkeren onder de woningen is hier vanwege de buitendijkse ligging een goede oplossing. Het wonen vindt zodoende boven het parkeren plaats, op de veilige hoogte boven het extreem hoogwaterpeil. Op onderstaande afbeelding wordt weergegeven waar de voorziene parkeerplaatsen in het plan worden gerealiseerd. Hiervan worden 117 parkeerplaatsen in het plangebied gerealiseerd en zijn de overige 18 parkeerplaatsen beschikbaar in het openbaar gebied (conform raadsbesluit heeft de gemeente toestemming gegevens om in openbaar gebied in de omliggende wijk parkeerplaatsen op te vangen). Hierbij geldt de volgende berekening om de parkeerbalans sluitend te maken.

Gerealiseerd aantal parkeerplaatsen	**Totaal**
Op maaiveld	51
Kartuizerstraat	6
Onder 4 kadewoningen	4
Onder appartementen	56
Beschikbaar in openbaar gebied	18
Totaal	135

Conclusie

Om te borgen dat voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen overeenkomstig het parkeerbeleidsplan is in de regels van onderhavig bestemmingsplan een dynamische parkeerregeling opgenomen. Ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit ‘bouwen’ zal concreet inzichtelijk moeten worden gemaakt waar de parkeerplaatsen worden gerealiseerd en wat de concrete parkeereis bedraagt. Het op het moment van aanvraag van een omgevingsvergunning voor de bouw geldt de toets aan de op dat moment vigerende parkeernormen.

4.12 Kabels en leidingen

Toetsingskader

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer[1].

a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;

1. ‘Leidingen die deel uitmaken van een inrichting’ zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (laatstgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).

e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken.

Beoordeling
Ter plaatse van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Indien nodig zal in een later stadium van onderhavig project een KLIC-melding worden uitgevoerd.

Op circa 650 meter ten westen van het plangebied ligt een hoogspanningsleidingtracé. Ondanks dat er (nog) geen formele wetgeving geldt ten aanzien van dergelijke leidingen, is het vanuit sociaal en praktisch oogpunt niet gewenst gevoelige of functies met hoogopgaande bebouwing onder of in de directe nabijheid van deze leidingen te situeren. Er is uitgebreid wetenschappelijk onderzoek gedaan naar dit onderwerp (zie ook 'Handreiking voor het berekenen van de specifieke magneetveldzone bij bovengrondse hoogspanningslijnen'). Op basis daarvan zijn internationaal geldende normen vastgesteld voor de sterkte van het magnetisch veld. De breedte van de magneetveldzone, de zone waarbinnen de advieswaarde van 0,4 µT (jaargemiddelde) wordt overschreden, is afhankelijk van een aantal factoren en kan in het algemeen variëren van enkele tientallen meters (bij een optimale ophanging en lage stroombelasting) tot ongeveer 400 meter (bij niet optimale ophanging en hoge stroombelasting). Daar het plangebied op ruimere afstand is gelegen dan 400 meter, is het tracé niet van invloed op het ruimtegebruik binnen het plangebied.

Conclusie
Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen.

4.13 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Toetsingskader
Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen de onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

1. Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.-(beoordelings)plichtige besluiten (boven de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.);
2. Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden;
3. Plannen en activiteiten die o.g.v. een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese

Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Deze wijziging heeft gevolgen voor eerstgenoemd criterium om te beoordelen of een MER noodzakelijk is. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.(-beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit de C- of D-lijst blijft, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij 'kleine projecten' (projecten onder de drempelwaarden van de C- of D-lijst) beoordelen of een m.e.r.(-beoordeling) nodig is. Dit wordt de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' genoemd. Deze beoordeling houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen.

Beoordeling
Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.-(beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. Onderhavige ontwikkeling voorziet in een kleinschalig woongebied waarin plaats is voor maximaal 60 woningen bij recht en twee extra woningen bij benutting van een opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Een dergelijke activiteit wordt niet genoemd op de C-lijst. Een stedelijke ontwikkeling komt wel voor op de D-lijst, onder categorie D11.2, ‘de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.’ Bij een dergelijke activiteit is er sprake van een m.e.r.-beoordelingsplichtig besluit indien de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2000 woningen of meer omvat;
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.

Onderhavige ontwikkeling voorziet in een kleinschalig woongebied waarin plaats is voor maximaal 60 woningen bij recht en twee extra woningen bij benutting van een opgenomen wijzigingsbevoegdheid en blijft daarmee ruimschoots onder de gestelde grenswaarde. Geconcludeerd kan worden dat het plan derhalve niet kaderstellend is voor een m.e.r.-(beoordelings)plichtig besluit. Wat betreft het eerste criterium geldt er derhalve geen plicht tot het opstellen van een MER. Op basis van een aanmeldnotitie heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden. Hieruit zijn geen belangrijke nadelige milieugevolgen gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER. De aanmeldnotitie is bijgesloten als bijlage 12 bij deze toelichting. Op basis hiervan heeft het college van de gemeente Geertruidenberg een m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen.

Ten aanzien van het tweede criterium inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Onderhavige ontwikkeling heeft met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden.

Ten aanzien van het derde criterium geldt dat onderhavige activiteit niet is aangewezen als MER-plichtig op grond van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Conclusie
Zoals beschreven is er bij onderhavig plan geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de m.e.r.-procedure o.g.v. het Besluit m.e.r., de Wet natuurbescherming of de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Er is dus voldaan aan de wettelijke verplichtingen hieromtrent.

5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die de ontwikkeling van het plangebied mogelijk maakt.

5.2 Het juridische plan

Het bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De regels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:
- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

5.3 Beschrijving van de bestemmingen

5.3.1 Hoofdstuk 1 'Inleidende regels'

<u>Artikel 1 Begrippen</u>
In het eerste artikel, 'begrippen', worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Voor sommige begrippen worden in de SVBP en Bor omschrijvingen gegeven. Deze zijn overgenomen.

Artikel 2 Wijze van meten
In dit artikel is vastgelegd hoe bij de toepassing van de regels van onderhavig bestemmingsplan moet worden gemeten.

5.3.2 Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels'

Artikel 3 Water
Op de gronden binnen deze bestemming zijn onder meer water, waterhuishoudkundige voorzieningen en waterlopen en waterpartijen toegestaan maar ook groenvoorzieningen en voorzieningen voor verkeer en verblijf. Verder zijn deze gronden bestemd voor het behoud, de bescherming en de ontwikkeling van aan deze gronden eigen zijnde ecologische waarden. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Ook zijn terrassen toegestaan.

Artikel 4 Woongebied - 1
Binnen de bestemming 'Woongebied - 1' is wonen in grondgebonden woningen de hoofdfunctie. De planregels laten maximaal 55 woningen toe binnen deze bestemming. Op de verbeelding, behorende bij dit bestemmingsplan, is de aanduiding 'bouwvlak' opgenomen waarbinnen hoofdgebouwen mogen worden gerealiseerd. Tevens zijn bouwaanduidingen opgenomen om het onderscheid aan te duiden van verschillende woontypen. In de regels worden eisen gesteld aan onder meer de goot- en bouwhoogte en andere maximale afmetingen van hoofd- en bijgebouwen. Voor erfafscheidingen en bouwwerken, geen gebouw zijnde (bijvoorbeeld speeltoestellen) gelden afwijkende regels en hoogtematen. Ten behoeve van het realiseren van een loopbrug voor het creëren van een veilige vluchtroute is een specifieke bouwaanduiding en aanvullende bepaling opgenomen ten aanzien van de minimale hoogte.

Artikel 5 Woongebied - 2
De drijvende woningen zijn gesitueerd binnen de bestemming 'Woongebied - 2'. De planregels laten maximaal 5 woningen toe binnen deze bestemming. Op de verbeelding, behorende bij dit bestemmingsplan, is de aanduiding 'bouwvlak' opgenomen waarbinnen hoofdgebouwen mogen worden gerealiseerd. Tevens zijn bouwaanduidingen opgenomen om het onderscheid aan te duiden van verschillende woontypen. In de regels worden eisen gesteld aan onder meer de goot- en bouwhoogte en andere maximale afmetingen van hoofd- en bijgebouwen. Voor erfafscheidingen en bouwwerken, geen gebouw zijnde (bijvoorbeeld speeltoestellen) gelden afwijkende regels en hoogtematen.

Artikel 6 Waarde – Archeologie 5
Binnen deze bestemming is de bescherming van de binnen de plangrenzen aanwezige archeologische waarden geregeld. Bouwwerken ten behoeve van andere op deze gronden liggende bestemmingen zijn uitsluitend toegelaten indien het belang van het archeologisch waardevolle gebied niet wordt geschonden.

Artikel 7 Waterstaat – Waterkering
Binnen deze bestemming is de bescherming van de binnen de plangrenzen liggende waterkering geregeld. Bouwwerken ten behoeve van andere op deze gronden liggende bestemmingen zijn uitsluitend toegelaten indien het belang van de waterkering niet wordt geschonden.

5.3.3 *Hoofdstuk 3 'Algemene regels'*

Artikel 8 Antidubbeltelregel
Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels
In dit artikel is een aantal aanvullende gebruiksregels opgenomen die voor alle bestemmingen gelden.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels
De algemene afwijkingsregels bieden de mogelijkheid om, onder voorwaarden, af te wijken van de voorgeschreven maatvoeringseisen, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels
In deze algemene wijzigingsregels wordt de mogelijkheid geboden om door middel van een wijzigingsplan wijzigingen aan te brengen in onder andere de bestemmingsgrenzen en de bouwvlakken. Mits het wijzigingen betreft waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding en er geen bestemmingsplangrenzen overschreden worden.

Met de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied' is in dit artikel voorts een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de realisatie van twee vrijstaande woningen op het perceel van de bedrijfswoning aan de Kartuizerstraat 4.

Artikel 12 Overige regels
In dit artikel wordt de gemeentelijke vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren van toepassing verklaard als voorwaarde voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen of afwijken.

5.3.4 *Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'*

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Artikel 13 Overgangsrecht
In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Deze regeling is op grond van de Wro verplicht.

Artikel 14 Slotregel
De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan 'Het Veerse Dok'.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

6.2 Kostenverhaal

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan of een projectafwijkingsbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld.

6.3 Financiële uitvoerbaarheid

Het voorliggende initiatief betreft de realisatie van woningen, derhalve is het plan exploitatieplanplichting. In het onderhavige geval wordt het kostenverhaal anderszins verzekerd. Initiatiefnemer sluit met de gemeente Geertruidenberg een anterieure overeenkomst af, waarin de verantwoordelijkheid voor gemaakte kosten wordt vastgelegd. De exploitatie is op deze manier anderszins verzekerd. Om tegemoetkoming in planschade te kunnen verhalen op de initiatiefnemer zal een planschadeverhaal overeenkomst worden afgesloten met de initiatiefnemer.

7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Omgevingsdialoog

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het project maatschappelijk draagvlak heeft. Op 8 september 2020 heeft een informatieavond plaatsgevonden om de omwonenden te informeren over de ontwikkeling van de jachthaven. Op deze avond is het stedenbouwkundig plan toegelicht en zijn de bewoners in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen. Naar aanleiding van de informatiebijeenkomst op 8 september 2020 is het stedenbouwkundig ontwerp aangepast op basis van nieuw verkregen inzichten. Deze aanpassingen zijn tijdens een nieuwe informatieavond op 2 november 2022 door de initiatiefnemers toegelicht aan de omwonenden waarbij de gelegenheid is gesteld tot het stellen van vragen. De gemeente was ook aanwezig bij deze informatieavond om vragen te beantwoorden ten aanzien van de formele (ambtelijke) kant van de bestemmingsplanwijziging. Het verslag van de gevoerde omgevingsdialoog is als bijlage 13 opgenomen bij deze toelichting.

7.2 Vooroverleg

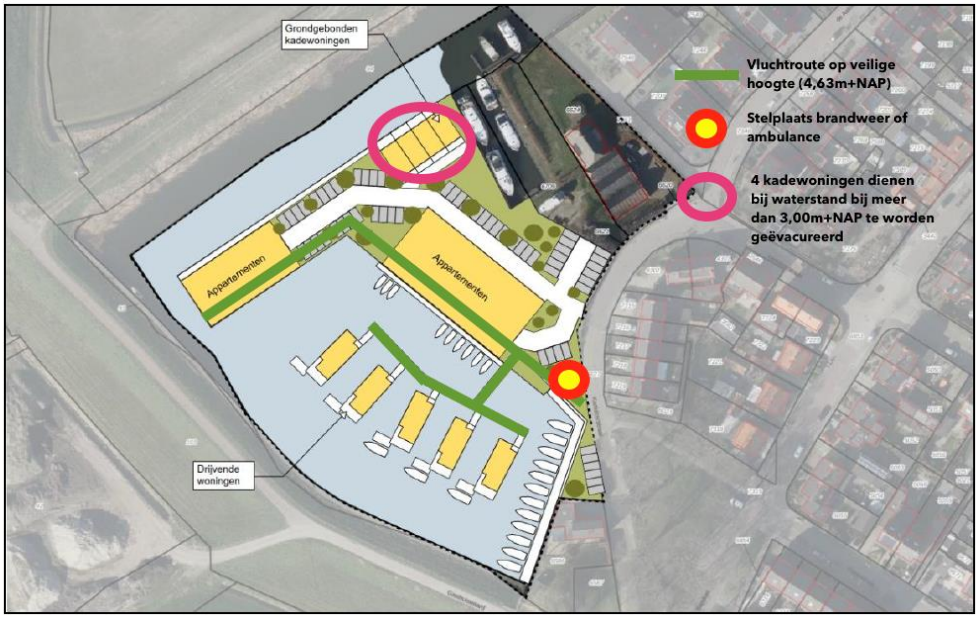
Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Daarnaast heeft de gemeente de mogelijkheid om een voorontwerp van het bestemmingsplan ter inzage te leggen voor een inspraakperiode van zes weken. Dit inspraakmoment maakt geen onderdeel uit van de ‘formele’ procedure uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Het voorontwerp heeft vanaf 3 november 2022 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen (tot 14 december 2022). De hierop ontvangen inspraak- en overlegreacties zijn samengevat en beantwoord in de "Nota van beantwoording inspraak- en overlegreacties". Dit document is als bijlage 14 gevoegd bij deze toelichting. Uit dit document volgt welke aanpassingen in het ontwerp bestemmingsplan zijn doorgevoerd ten opzichte van het voorontwerp. Bovendien heeft dit geleid tot het opstellen van de “Notitie – Veilige ontwikkeling 'Het Veerse Dok'” door Sweco (opgenomen als bijlage 1), ten aanzien van de buitendijkse ligging van, en daarmee de directe invloed van het watersysteem op Het Veerse Dok en de verschillende uitdagingen die dit met zich meebrengt voor het ontwerp. De notitie bevat een overzicht van de resultaten van de berekeningen en vervolgens een blik op de toekomst, waarin verschillende onderwerpen worden besproken die op het Veerse Dok van toepassing zijn en invloed kunnen hebben.

Vanuit de Veiligheidsregio is een advies binnengekomen ten aanzien van de aspecten externe veiligheid, bereikbaarheid, bluswatervoorziening en opkomsttijd brandweer. Aanvullend daarop is een overweging meegegeven met betrekking tot het aspect buitendijks wonen in relatie tot calamiteiten en overstromingsgevaar:

- Voor het aspect externe veiligheid kan het Standaardadvies 2020 worden gehanteerd. Er is geen verantwoording voor het groepsrisico van toepassing. Dit standaardadvies is als bijlage gevoegd bij het bestemmingsplan.

- Ten aanzien van bereikbaarheid en bluswatervoorziening wordt geadviseerd de situatietekening van het plangebied verder uit te werken, waarop alle aspecten ten aanzien van de bereikbaarheid en de bluswatervoorziening zijn opgenomen. Hierop moeten onder andere wegbreedten, bochtstralen en gegevens van de wegverharding zijn vermeld, evenals de locaties van bestaande en nieuw te realiseren bluswatervoorzieningen, inclusief de capaciteit per bluswatervoorziening. Tijdens de verdere planvormingsfase wordt hier nader invulling aan gegeven.
- Opkomsttijd brandweer: Op basis van een theoretische berekening is bepaald dat de brandweer vanuit de dichtstbijzijnde brandweerkazerne in Raamsdonksveer binnen de geldende opkomsttijd van maximaal 12 minuten ter plaatse kan zijn.
- Calamiteiten bij overstromingen: Geadviseerd wordt om nader inzichtelijk te maken op welke wijze er gehandeld gaat worden bij calamiteiten in het kader van overstromingsgevaar en welke maatregelen daarbij worden toegepast om een inzet voor hulpdiensten, indien noodzakelijk, mogelijk te maken. Tijdens de verdere planvormingsfase wordt hier in overleg tussen initiatiefnemers, gemeente en veiligheidsregio invulling aan gegeven. Bovendien is reeds geconcludeerd dat op het moment er sprake is van het onderlopen van het maaiveld (+3,00m+NAP) het niet meer op een veilige wijze mogelijk is met voertuig en/of te voet de woningen te bereiken omdat de wegen en looppaden niet meet zichtbaar zullen zijn. In dat geval zou het betekenen dat iedereen geëvacueerd moet worden als er sprake is van het overstromen van het maaiveld. Gezien het aantal mensen dat dan geëvacueerd moet worden is dat niet wenselijk. Om die reden is ervoor gekozen de appartementsgebouwen middels een brug of verhoogd looppad met elkaar te verbinden (minimale hoogte 4,63m+NAP). Daardoor ontstaat er een veilige vluchtroute die dezelfde hoogte heeft als het veilige vloerpeil van de woningen. Dit looppad zal aansluiten op de Kartuizerstraat (binnendijkse kant) en de aanleg hiervan is door middel van een aanduiding op de verbeelding en een bepaling in artikel 4.2.4 sub f van de regels mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan.



Dat houdt in dat de bewoners van zowel alle appartementen (50) als alle drijvende woningen (5) nooit geëvacueerd hoeven te worden vanwege de waterveiligheid. Enkel de bewoners van de 4 kadewoningen dienen geëvacueerd te worden bij een waterstand van 3,00m +NAP. Voor de Veiligheidsregio is dit een wenselijke en goede oplossing waarin de evacuatie van de 4 kadewoningen te overzien is. Afgesproken is dat de partijen in overleg blijven over de precieze inrichting en ontwerpkeuzes. Middels maatwerk geeft de veiligheidsregio aan de plannen haalbaar te achten en niet zullen leiden tot onveilige situaties.

7.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 14 december 2023 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn vijf zienswijzen ontvangen door de gemeente Geertruidenberg, evenals een ambtelijke reactie. Eén van de binnengekomen zienswijzen is buiten de ter inzage termijn binnengekomen en derhalve niet ontvankelijk. Gelet op de inhoud van de zienswijze is echter toch besloten deze zienswijze mee te nemen in de beantwoording.

De zienswijzen zijn (geanonimiseerd) opgenomen in de Nota van Zienswijzen, bijgevoegd als bijlage 15 bij deze toelichting, en voorzien van een puntsgewijze reactie met inbegrip van de gevolgen voor het vast te stellen bestemmingsplan. Tevens is inzichtelijk gemaakt welke ambtshalve aanpassingen zijn gemaakt. De binnengekomen zienswijzen hebben geleid tot de volgende wijzigingen aan het bestemmingsplan:

<u>Verbeelding</u>

1. Opnemen aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – loopbrug’ ten behoeve van een verbinding op minimaal 4,63m +NAP tussen de twee bouwvlakken voor gestapelde woningen voor het creëren van een veilige vluchtroute.

<u>Regels</u>

1. Opnemen bepaling artikel 4.2.4 sub f (onder gelijktijdig verplaatsen van sub f naar sub g):
   In afwijking van het bepaalde onder e, mag binnen het bouwvlak van gestapelde woningen en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – loopbrug' buiten het bouwvlak, een loopbrug worden gerealiseerd op een hoogte van minimaal 4,63m +NAP en tot maximaal de bouwhoogte van de twee verbonden gebouwen met gestapelde woningen.
2. Toevoegen begrip ‘loopbrug’ aan de begrippenlijst.

<u>Toelichting</u>

1. Verwijderen tekst ten aanzien van het baggeren van het Zuidergat in paragraaf 3.4.6.
2. Aanvullen onderbouwing in de waterparagraaf (paragraaf 4.7) met betrekking tot de waterkwaliteit en risicoanalyse vanwege de ligging in het beschermingsgebied voor drinkwaterwinning.
3. Toevoegen notitie ‘Emissies oppervlaktewater’ als bijlage aan de toelichting.
4. Toevoeging aan de waterparagraaf (paragraaf 4.7) met kaartbeelden ten aanzien van waterkwaliteit en kwantiteit.

5. Nadere onderbouwing en uitwerking van onderstaande punten in paragraaf 3.3, 3.4, 4.7 en 7.2:
- Locatiekeuze en afweging
- Verkenning woningbouwlocaties
- Waarom Veerse Dok geschikt is al woningbouwlocatie
- Woningbouwopgave
- Hoogwaterveiligheid
- Lagenbenadering
- Evacuatie en overleg veiligheidsregio
- Duurzame stedelijke ontwikkeling
- Meerlaagse veiligheid
- Ligging rivierbed

6. Verwerken resultaten procedure ter inzagelegging ontwerp bestemmingsplan (paragraaf 7.3).
7. Geactualiseerde stikstofdepositieberekening conform meest recente versie Aerius-calculator vervangen met vorige versie in de bijlagen.

Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal 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.