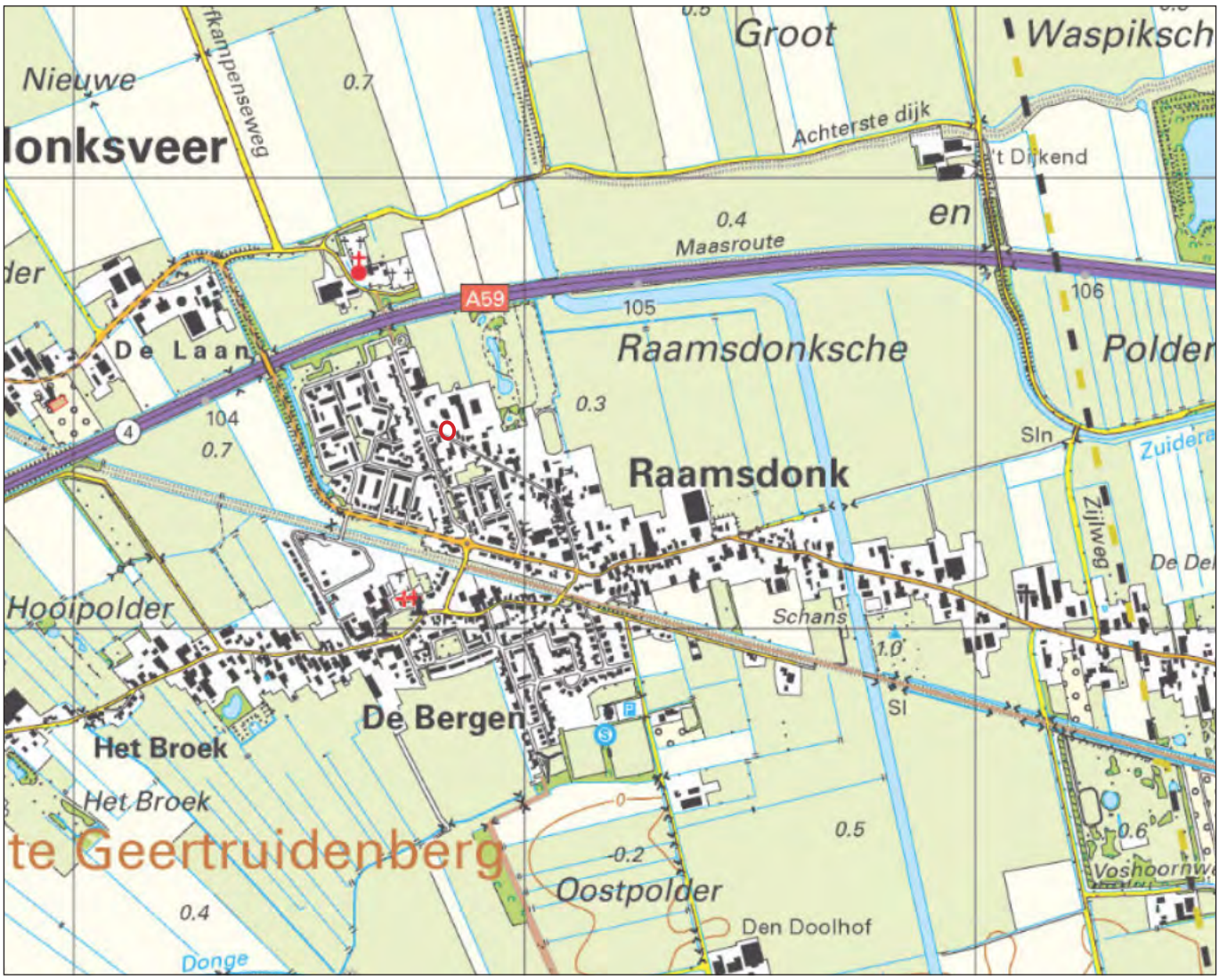
Gemeente Geertruidenberg

Bestemmingsplan “Molenstraat 58a te Raamsdonk”
Vastgesteld



Gorinchem, 9 november 2023

NL.IMRO.0779.RDBPMolenstraat58a-vs01

WELMERS BURG STEDENBOUW

Spijksedijk 8
4207 GN Gorinchem
t 0183 - 821 497
w welmersburgstedenbouw.nl
e info@welmersburg.nl

Gemeente Geertruidenberg

Bestemmingsplan “Molenstraat 58a te Raamsdonk”

Vastgesteld

Toelichting

Gorinchem, 9 november 2023

NL.IMRO.0779.RDBPMolenstraat58a-vs01

Inhoud

1 Inleiding **9**
1.1 Aanleiding en doelstelling 9
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 9
1.3 Vigerend bestemmingsplan 9
1.4 Bij het plan behorende stukken 10
1.5 Leeswijzer 10

2 Analyse van de bestaande situatie **11**
2.1 Historische ontwikkeling 11
2.2 Ruimtelijke en functionele structuur 11

3 Planontwikkeling **13**
3.1 Huidige situatie 13
3.2 Het planvoornemen 13
3.3 Verkeer en parkeren 15

4 Beleidsaspecten **16**
4.1 Rijksbeleid 16
4.1.1 Nationale omgevingsvisie 16
4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking 17
4.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) 17
4.2 Provinciaal beleid 18
4.2.2 Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant, Visie op de leefomgeving’ 18
4.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant 19
4.3 Regionaal beleid 20
4.3.1 Ruimtelijke visie West-Brabant 2030 (2011) 20
4.4 Gemeentelijk beleid 20
4.4.1 Omgevingsvisie 2040 20
4.4.2 Woonvisie Geertruidenberg 2017 21
4.4.3 Duurzaamheid 22
4.4.4 Welstandsnota 23
4.5 Conclusie 23

5 Onderzoek en verantwoording **24**
5.1 Cultuurhistorie en Archeologie 24
5.1.1 Cultuurhistorie 24
5.1.2 Archeologie 25
5.2 Bodem 26
5.3 Milieu 27
5.3.1 Flora en Fauna 27
5.3.2 Stikstofdepositie 29
5.3.3 Waterparagraaf 30
5.3.4 Wegverkeerslawaai 33
5.4.5 Bedrijven en milieuzonering 34
5.4.6 Gezondheid 37
5.4.7 Luchtkwaliteit 38
5.5 Externe veiligheid 40
5.6 Kabels en leidingen 41
5.7 M.e.r.-beoordeling 41

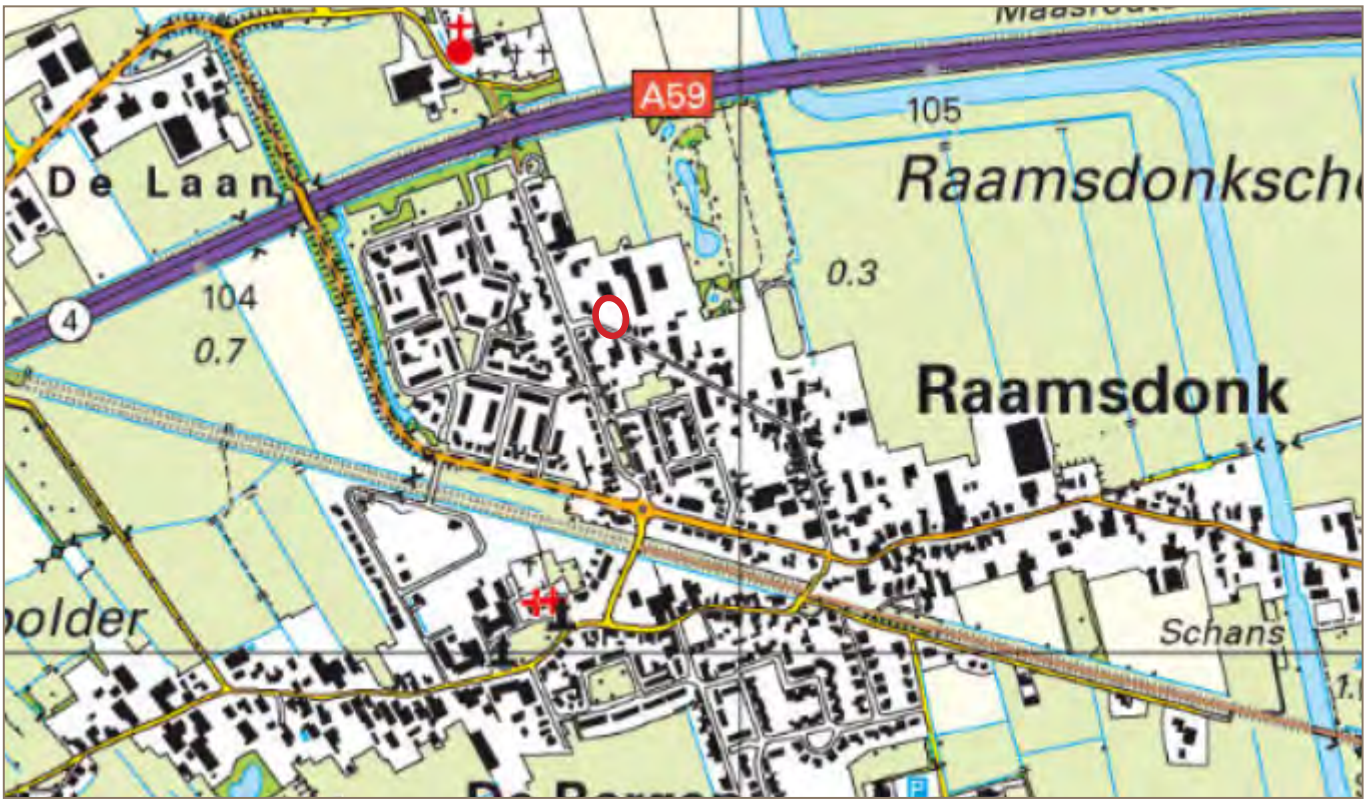
6 Juridische aspecten **42**
6.1 Het juridisch plan 42
6.2 Beschrijving van de bestemmingen 42
6.2.1 Inleidende bepalingen 42
6.2.2 Bestemmingen 42
6.2.3 Algemene regels en slotbepalingen 42

7 Uitvoerbaarheid **44**
7.1 Economische uitvoerbaarheid 44
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 44

Overzicht van losse bijlagen:

Bijlagen bij de toelichting:

1. Verkennend bodemonderzoek, Tritium Advies bv, projectnr. 2205/112/MP-01, versie 0, 12 oktober 2022
2. Verkennend archeologisch onderzoek, Transect bv., documentnr. 22050035, definitief, 23 maart 2023
3. Selectiebesluit Monumentenhuis Brabant b.v., 5 januari 2023
4. Quickscan flora en fauna, Tritium Advies bv, projectnr. 2205/099/CW-02, versie 1, 31 maart 2023
5. Berekening stikstofdepositie, Tritium Advies B.V., documentkenmerk: 2205/099/CW-03, versie 0, 16 maart 2023
6. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, Tritium Advies bv, projectnr. 2205/099/CW-04, versie 0, 8 november 2022
7. Akoestisch onderzoek industrielawaai, Tritium Advies bv, projectnr. 2205/099/CW-06, versie 0, 18 november 2022
8. Verslag omgevingsdialoog, september- oktober 2022



Figuur 1.1: Ligging plangebied, locatie rood omcirkeld



Figuur 1.2: Ligging plangebied, locatie wit omlijnd

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Het voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op een perceel dat aan Molenstraat 58a in Raamsdonk is gelegen, met kadastraal nummer 4273 sectie K. Raamsdonk is een van de kernen van de gemeente Geertruidenberg. De aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan “Molenstraat 58a te Raamsdonk” is de voorgenomen ontwikkeling van de eigenaar om het perceel kadastraal te splitsen en op het afgesplitse deel een vrijstaande woning te realiseren aan de Molenstraat.
Binnen het vigerend bestemmingsplan ‘Kern Raamsdonk’ geldt hier de bestemming ‘Bedrijfsdoeleinden’ met de functieaanduiding 'Geluidsstudio' en is het niet mogelijk om een woning toe te voegen.

Het doel van het voorliggende bestemmingsplan is het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling die de bouw van maximaal één burgerwoning mogelijk maakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De Molenstraat is gelegen aan de noordzijde van de kern Raamsdonk. De Molenstraat is een historische uitloper van Raamsdonk met voornamelijk lintbebouwing en maakt onderdeel uit van de gemeente Geertruidenberg in Noord-Brabant. Ten noorden van de kern Raamsdonk loopt de A59 en ten westen van de kern ligt het knooppunt Hooipolder (A27 en A59). Ten zuiden van Raamsdonk loopt de Donge, een typische laaglandbeek. Ten westen van Raamsdonk ligt een uitwateringskanaal van de Donge.

Aan de Molenstraat bevinden zich enkele (agrarische) bedrijven met bedrijfswoningen en ook burgerwoningen. Zo ook aan de Molenstraat 58a. Hier gaat het om een bedrijfsperceel waarbij op een afstand van circa 35 meter vanaf de straat een geluidsstudio is gelegen. Het voornemen is om het perceel te splitsen en de bedrijfslocatie deels te transformeren naar wonen. Vóór de geluidsstudio, aan de Molenstraat, wordt op het afgesplitste deel (omvang circa 700 m2) een burgerwoning gerealiseerd.
Ten noorden van de toekomstige woning is de geluidstudio gelegen. Ten oosten van de locatie liggen aan weerszijden burgerwoningen. Aan de zuidzijde wordt de locatie begrensd door de Molenstraat.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor de locatie gelden verschillende bestemmingsplannen van de gemeente Geertruidenberg:

- Bestemmingsplan 'Kern Raamsdonk', vastgesteld op 19 december 2007;
- Paraplubestemmingsplan Parkeren - deel 2, vastgesteld op 19 april 2018;
- Parapluplan Archeologie, vastgesteld op 11 februari 2021;
- Paraplubestemmingsplan wonen Geertruidenberg, vastgesteld 22 juli 2022.

<u>Bestemmingsplan 'Kern Raamsdonk'</u>

In het bestemmingsplan “Kern Raamsdonk” heeft het plangebied de bestemming ‘Bedrijfsdoeleinden’ waarbinnen een functieaanduiding 'Geluidsstudio' geldt. Ter plaatse van de beoogde woning is geen bouwvlak opgenomen. Binnen het vigerend bestemmingsplan mogen geen nieuwe woningen worden opgericht. Een herziening van het bestemminsgplan is noodzakelijk.



Figuur 1.4: Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan ‘Kern Raamsdonk’, locatie in rood omlijnd

Paraplubestemmingsplan Parkeren - deel 2

Het paraplubestemmingsplan Parkeren - deel 2 geldt voor de wijken buiten het centrum en de historische kern van Geertruidenberg en voor de kern Raamsdonk. Het paraplubestemmingsplan parkeernormen voor bij nieuwe ontwikkelingen. Voor de locatie geldt de gebiedsaanduiding 'overige zone - parkeren'. De parkeerbehoefte wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de beleidsregels "Parkeren doen we zo!". Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode wijzigen, gelden de gewijzigde regels.

Parapluplan Archeologie

De archeologische verwachtingswaardenkaart uit de Nota Archeologie 2017 is de basis voor dit parapluplan. In het parapluplan worden de archeologische waarden uit de Nota Archeologie voorzien van een dubbelbestemming ter bescherming van archeologische waarden. Het perceel is aangemerkt met de bestemming ‘Waarde- Archeologie 3’.

Op deze gronden mogen ten behoeve van het behoud en de bescherming van (verwachte) archeologische waarden uitsluitend gebouwen/bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd die voor aanvullend of definitief archeologisch onderzoek in de vorm van opgravingen noodzakelijk zijn.
Tevens mogen op deze gronden gebouwen/bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht voor de andere op die gronden voorkomende bestemming(en). Bovenstaande geldt alleen mits het bepaalde in leden 6.3 en 6.4, uit de regels van het Parapluplan Archeologie vooraf in acht is genomen.
Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarden-archeologie zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag grondwerkzaamheden dieper dan 40 cm onder het maaiveld uit te voeren.

Paraplubestemmingsplan wonen Geertruidenberg

De gemeente Geertruidenberg heeft geconstateerd dat de begrippen ‘wonen’, ‘woning’ en ‘huishouden’ in een aantal van deze bestemmingsplannen niet of niet duidelijk is gedefinieerd. Tevens heeft niet in alle ruimtelijke plannen een koppeling plaatsgevonden tussen deze begrippen. Het gevolg hiervan is dat niet duidelijk
is hoe de woningen kunnen worden gebruikt en er daarmee geen eenduidige regels zijn om regie te voeren op de verhuur van woningen aan bijvoorbeeld internationale werknemers.
Doel van het paraplubestemmingsplan is om een eenduidig begrippenkader te scheppen voor onder andere de begrippen ‘wonen’, ‘woning’ en ‘huishouden’.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden onder andere de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Hierin staat ook beschreven wat het vigerende beleid inhoudt. Milieutechnische aspecten die in het kader van het bestemmingsplan zijn onderzocht zijn in separate bijlagen bij de toelichting van dit bestemmingsplan opgenomen.

1.5 Leeswijzer

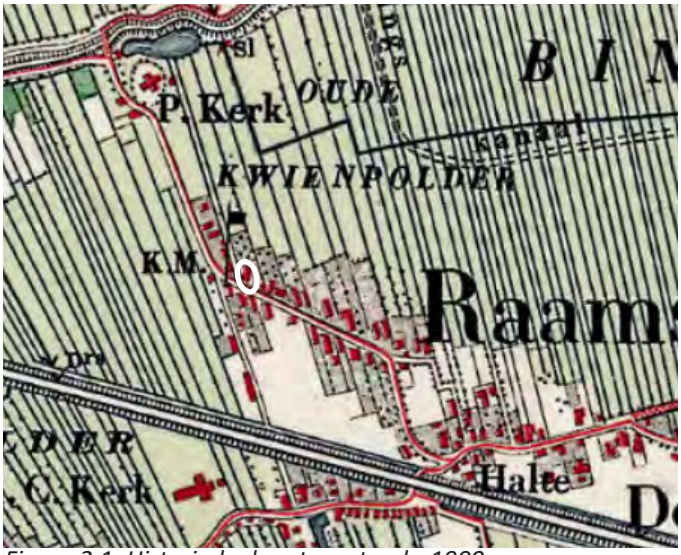
De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit een zevental hoofdstukken en enkele bijlagen. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de historische en huidige ruimtelijke structuur en functionele structuur van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt de planontwikkeling toegelicht. Hoofdstuk 4 bevat een beschrijving van het relevante nationale, provinciale en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 5 worden de milieuhygiënische en planologische randvoorwaarden uiteengezet. De juridische opzet van het plan wordt toegelicht in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 komt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2 Analyse van de bestaande situatie

2.1 Historische ontwikkeling

Raamsdonk (als 'Dunc') wordt in 1253 voor het eerst genoemd als Ramesdunc. Een 'dunc' of 'donk' is een zanderige heuvel in een moerassig gebied. Het voorvoegsel 'raams' duidt mogelijk op de aanwezigheid van een bepaald soort plant. Het dorp wordt grotendeels verwoest tijdens de Sint-Elisabethsvloed van 19 november 1421 en daarna een paar honderd meter zuidelijker weer opgebouwd, met achterlating van de middeleeuwse Lambertuskerk ten noorden van Raamsdonk.
Tegenwoordig is Raamsdonk een rustig dorp, met vele karakteristieke langstraatboerderijen, in een opstelling die de oorspronkelijke Middeleeuwse opstrekkende verkaveling weerspiegelt. Ook op de locatie aan de Molenstraat 58a heeft tot de jaren '50 een boerderij gestaan.

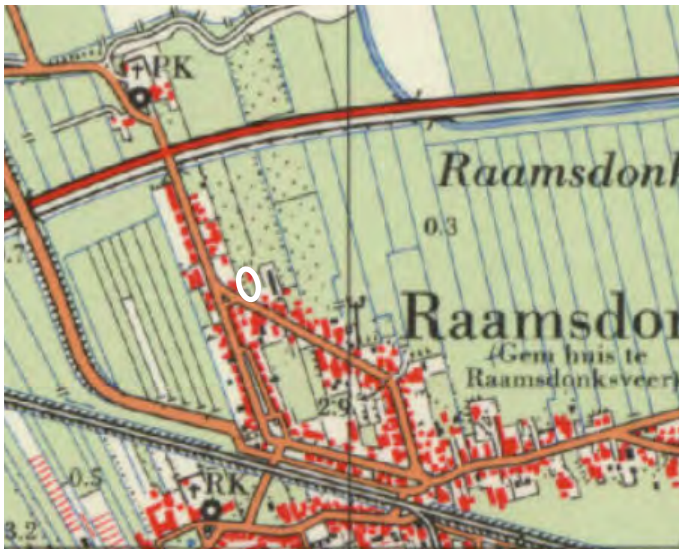
Raamsdonk kent twee kleinschalige uitbreidingen. In het noordwesten is in de jaren '70 en '80 van de vorige eeuw ten westen van de Raadhuisstraat een voor Raamsdonk relatief grote buurt bijgebouwd. Ten zuiden van het plangebied is recent een nieuwe ontwikkeling met 42 nieuwbouw woningen gerealiseerd. Vanaf 1997 maakt Raamsdonk samen met de kernen Raamsdonksveer en Geertruidenberg deel uit van de gemeente Geertruidenberg.



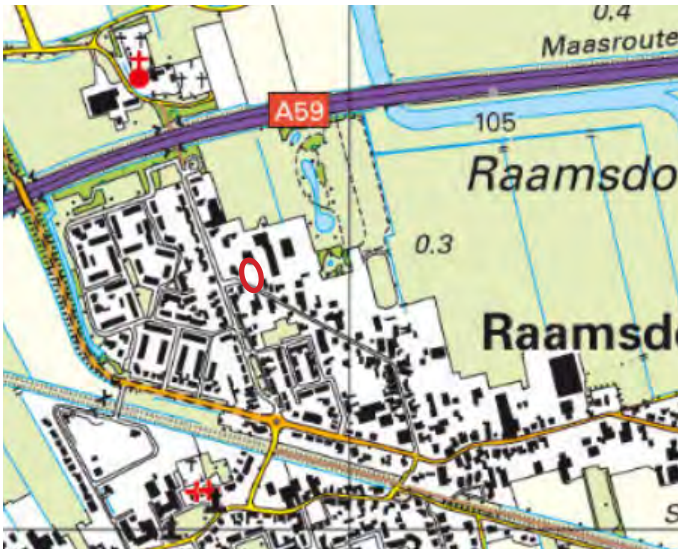
Figuur 2.1: Historische kaart omstreeks 1900



Figuur 2.2: Historische kaart omstreeks 1940



Figuur 2.3: Historische kaart omstreeks 1980



Figuur 2.4: Topografische kaart 2021

2.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Het perceel Molenstraat 58 ligt in de kern Raamsdonk, ingepakt door woningbouw. De gehele kern Raamsdonk wordt gekenmerkt door de historische lintstructuur met veel monumentale panden. De Molenstraat is een van de belangrijkste historische structuurdragers door de aanwezigheid van historische stedenbouw met een hoge waarde in de vorm van rijksmonumentale woonboerderijen. Verder komt er in de Molenstraat verspreid wat bedrijvigheid voor, ook ter hoogte van de planlocatie. Hier geldt een bestemming 'bedrijfsdoeleinden' met een functieaanduiding 'Geluidsstudio'.



Figuur 2.5: Zicht op Molenstraat met aan de linkerzijde nr 58a



Figuur 2.6: De voorzone is nu ingezaaid met gras



Figuur 2.7: De Molenstraat gezien vanuit de oostzijde met aan de rechterzijde zicht op de voorzone van nr. 58a



Figuur 2.8: De Molenstraat gezien vanuit de oostzijde met aan de rechterzijde zicht op de voorzone van nr. 58a

3 Planontwikkeling

3.1 Huidige situatie

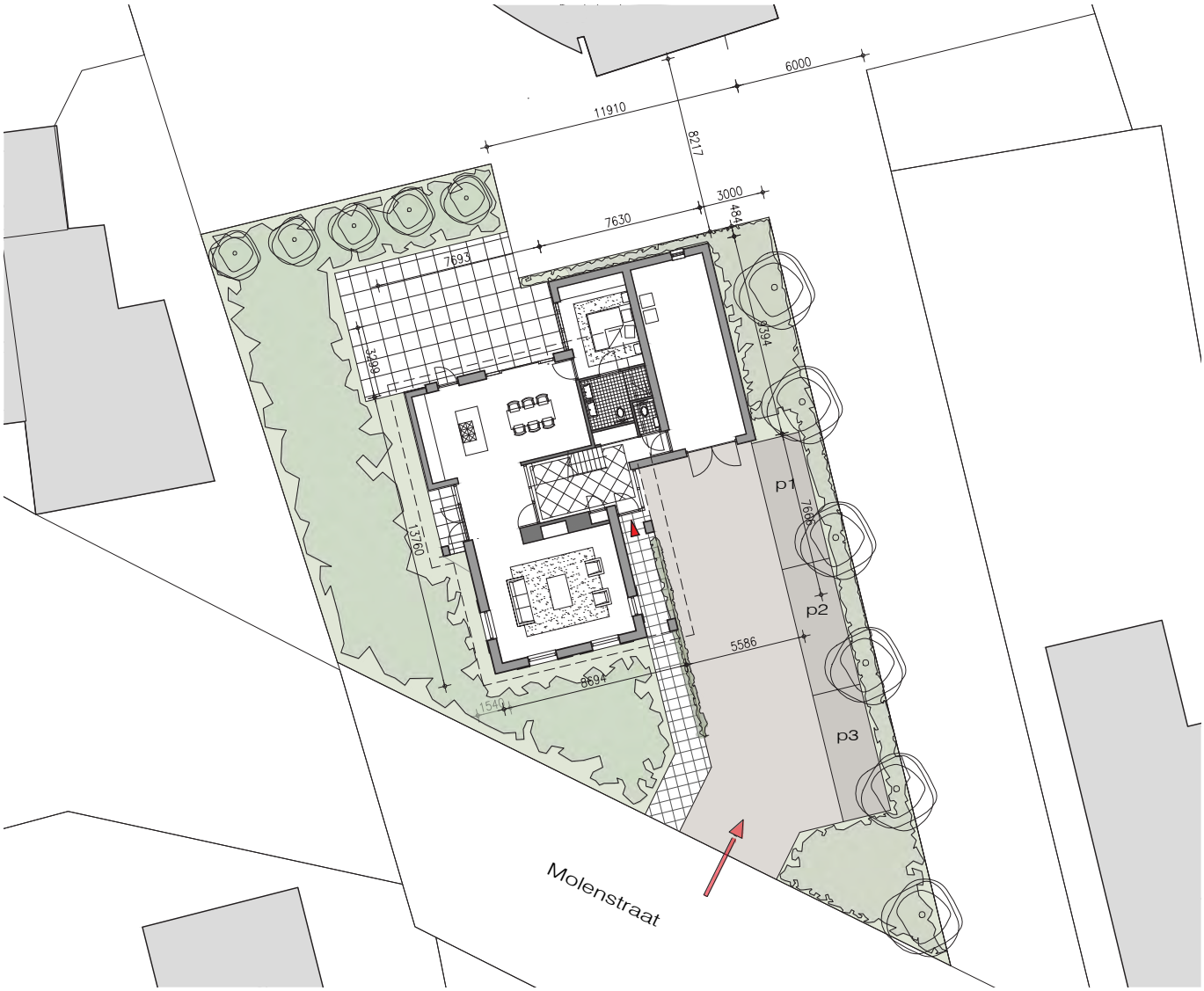
In de huidige situatie bevindt zich aan Molenstraat 58a op het achterterrein een geluidsstudio (opnamestudio). Het voorterrein is in gebruik als tuin en ingezaaid met gras. Tot in de jaren '50 heeft op deze locatie aan de Molenstraat een boerderij gestaan. Ruimtelijk gezien is het dus heel logisch om hier een nieuwe woning toe te voegen, die mee doet in de rooilijn van de naastgelegen boerderijen en woningen.

In het vigerend bestemmingsplan geldt op de locatie de bestemming 'bedrijfsdoeleinden' met een functieaanduiding 'geluidsstudio'. Binnen de geldende bestemming mogen bedrijven met milieucategorie 1 en 2 gerealiseerd worden. Er mogen geen (nieuwe) woningen gerealiseerd te worden.

3.2 Het planvoornemen

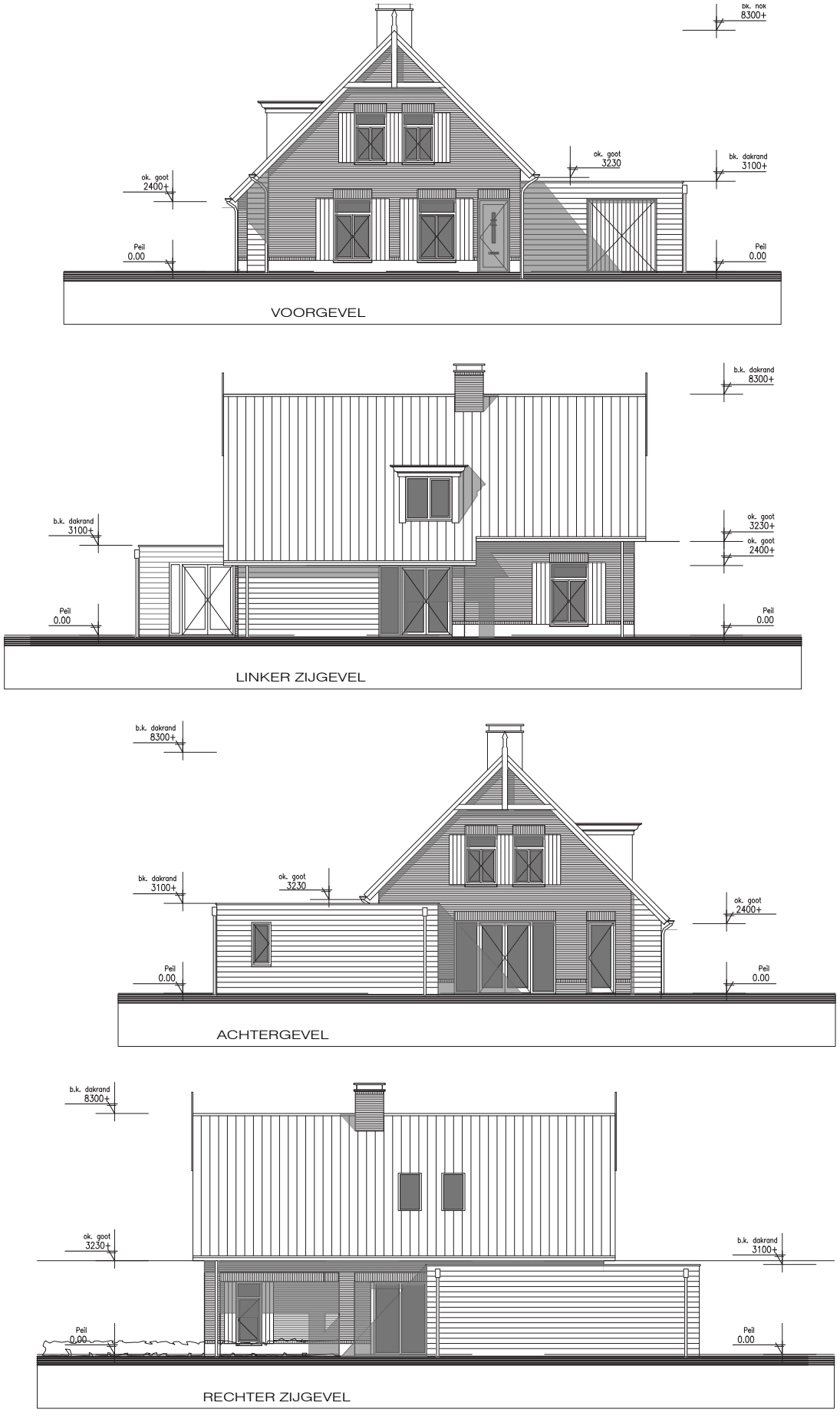
Het perceel is gelegen aan de Molenstraat. Een toevoeging van één levensloopbestendige woning is hier goed mogelijk, rekening houdend met de omgeving. De bebouwing aan de Molenstraat bestaat grotendeels uit vrijstaande woningen en (woon)boerderijen. Het perceel heeft ruim voldoende breedte en voldoende diepte om een vrijstaande woning te realiseren.

Om de woning op een passende manier te situeren is aansluiting gezocht bij de rooilijnen en maatvoering van de bestaande lintbebouwing. De situering van de woning is evenwijdig aan de zijdelingse kavelgrenzen en volgt de richting van het oorspronkelijke landschap. Zo doet de woning aan de straatzijde mee in het afwisselende beeld van voorgevels aan de Molenstraat.



Figuur 3.1: Ontwerp nieuwe woning, Marquart Architecten

De goothoogte en nokhoogte zijn vastgelegd op respectievelijk maximaal 4 en 8,5 meter. De diepte van het hoofdgebouw mag maximaal 14 meter bedragen. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimaal 3 meter. Hiermee wordt ook aansluiting gezocht bij de bepalingen in het vigerend bestemmingsplan.



Figuur 3.2: Ontwerp nieuwe woning, Marquart Architecten

3.3 Parkeren en verkeer

Parkeren
Op de locatie geldt naast het bestemmingsplan 'Kern Raamsdonk' het paraplubestemmingsplan 'Parkeren' vastgesteld op 19 april 2018 door de gemeenteraad Geertruidenberg. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige-zone-parkeren' gelden de parkeernormen zoals opgenomen in het parkeerbeleid 'Parkeren doen we zo!'.

De gemeente Geertruidenberg heeft op 29 december 2015 haar parkeerbeleid 'Parkeren doen we zo!' vastgesteld. In het beleidsplan van de gemeente Geertruidenberg is vastgelegd dat voor de berekening van benodigde aantallen parkeerplaatsen en de verkeersgeneratie moet worden uitgegaan van het gemiddelde van de bandbreedte van de parkeer kencijfers zoals opgenomen in de CROW (ASVV, publicatie 381). Daarbij is voor deze locatie het uitgangspunt ‘matig stedelijk’ en ‘rest bebouwde kom’.

De parkeernorm voor vrijstaande koopwoningen is, uitgaand van de hiervoor genoemde uitgangspunten, 2,2. De woning kan direct worden ontsloten via de Molenstraat via een nieuwe oprit, naast de bestaande oprit van de geluidsstudio.
Er wordt op eigen terrein in de parkeerbehoefte voorzien. De oprit is breed en lang. In theorie zouden er 2 auto's naast elkaar en vervolgens 2 auto's erachter geparkeerd kunnen worden. Daarmee wordt in de behoefte van 2,2 parkeerplaatsen voldaan. Er zal dus geen toename plaatsvinden van de parkeerdruk in het openbaar gebied.

Verkeer
De Molenstraat betreft een erftoegangsweg met een 30 km/h regime. Een erftoegangsweg is een weg bedoeld voor het toegankelijk maken van erven (dat zijn alle particuliere en openbare percelen, inclusief woonerf en winkelerf) en verblijfsgebieden. Alle manoeuvres die nodig zijn voor het bereiken van de erven, het in- en uitstappen en het laden en lossen van goederen, horen bij het toegankelijk maken.

De Molenstraat heeft een gemiddelde rijbaanbreedte van 5,50 meter met aan weerszijden een trottoir van gemiddeld 1,5 meter breed. De Molenstraat voldoet daarmee aan breedte van een erftoegangsweg volgens de CROW. Auto’s kunnen elkaar goed passeren. De weg is van oudsher een boerenlint en geeft toegang tot onder meerdere woningen, woonboerderij en (agrarische)bedrijven. Op de weg mag geparkeerd worden en laden en lossen is incidenteel toegestaan. De capaciteit van een erftoegangsweg is gesteld op maximaal 2.500 mvt per etmaal.

De verkeersbewegingen zijn berekend op basis van de kengetallen van de CROW. Op basis van de eerder genoemde uitgangspunten (‘matig stedelijk’ en ‘rest bebouwde kom’) geeft het CROW aan dat rekening gehouden moet worden met een verkeersgeneratie van 7,8 tot 8,6 motorvoertuigritten per woning (werkdag) per etmaal. Deze extra verkeersbewegingen uit dit kleinschalige plan kunnen ruim binnen de capaciteit van de wegen in de omgeving opgevangen worden.

4 Beleidsaspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het ruimtelijk beleid. Het betreft onder andere rijksbeleid, dat dient door te werken in dit bestemmingsplan. Achtereenvolgens wordt een beschrijving van de belangrijkste beleidsdocumenten op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau voor zover relevant voor het plangebied gegeven. Als relevante ruimtelijke bovenlokale plannen moeten worden bezien:

- Nationale Omgevingsvisie (11 september 2020)
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (1 december 2020)
- Omgevingsvisie Noord-Brabant (14 december 2018)
- Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (15 april 2022)

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) komt voort uit de Omgevingswet, die naar verwachting in januari 2023 in werking treedt. De NOVI is vastgesteld op 11 september 2020. De Nationale Omgevingsvisie biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan ingespeeld worden op de grote uitdagingen die er zijn. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op onze 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. Met de NOVI wordt een proces in gang gezet waarmee de keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden om te bouwen aan een mooier en sterker Nederland.

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 gezonden steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoeken we naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Een uitgangspunt uit de NOVI is het bouwen van sterke, aantrekkelijke en gezonde steden en het verder ontwikkelen van het Stedelijk Netwerk Nederland. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Ontwikkelingen vinden plaats in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie, zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied, klimaatbestendig en natuurinclusief. Grote open ruimten tussen de steden houden hun groene karakter. Het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad worden versterkt en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad wordt verbeterd.

Doorwerking in het bestemmingsplan
De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het bouwen van maximaal één levensloopbestendige woning op een terrein dat deel uitmaakt van een bestaand bebouwingslint. De ontwikkeling wordt voorzien in bestaand stedelijk gebied, landelijke kern. De ontwikkeling past hiermee in algemene zin in zorgvuldig ruimtegebruik en binnen de prioriteit "sterke en gezonde steden en regio's" van de NOVI.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Deze ladder is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten, waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 verankerd in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Per 1 juli 2017 is de nieuwe ladder in werking getreden, waar in de tekst van artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro wordt terug gebracht naar de essentie:
'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'
De Laddertoets dient te worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Toetsend aan deze ladder dient allereerst te worden bepaald of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, wordt in het Bro en de daarop berustende bepalingen onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het begrip 'woningbouwlocatie', is niet nader gedefinieerd in het Bro. Onder verwijzing naar de uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) van 28 juni 2017 de hoofdlijnen van haar jurisprudentie uiteengezet. De Afdeling werkt gestructureerd een aantal thema's uit en doet dat aan de hand van jurisprudentie. Zo benadrukt de Afdeling dat een voorziene ontwikkeling voldoende substantieel moet zijn om aangemerkt te kunnen worden als een stedelijke ontwikkeling. Als het plan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie kunnen worden aangemerkt, is die ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling aan te merken. Het plan voor de Molenstraat betreft een ontwikkeling van één vrijstaande woning.

Doorwerking in het bestemmingsplan
Met onderhavig bestemmingsplan wordt één woning mogelijk gemaakt in het bestaand stedelijk gebied, landelijke kern. Gelet op bovenstaande voorziet het onderhavige plan niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de genoemde bepaling. Hierdoor is artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing. Gesteld kan worden dat de 'ladder duurzame verstedelijking' niet van toepassing is op het onderhavige plan.

4.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens Algemene Maatregel van Bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies, zoals natuur in het Natuurnetwerk Brabant (NNB, de voormalige Ecologische Hoofdstructuur, EHS), of met het vrijwaren van functies.
In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met onderdelen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

Doorwerking in het bestemmingsplan
Het Barro spreekt zich niet nadrukkelijk uit over de ruimtelijke invulling van de locatie. De ontwikkeling wordt voorzien aan een bestaand bebouwingslint. Het perceel wordt gesplitst en de bedrijfslocatie wordt deels getransformeerd naar wonen. In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant, Visie op de leefomgeving'

De Omgevingswet bundelt de regels voor de fysieke leefomgeving. Vooruitlopend hierop heeft de provincie Noord-Brabant alvast een provinciale Omgevingsvisie opgesteld. De Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' is vastgesteld op 14 december 2018. De visie spreekt over een 'diepe' manier van kijken, een 'ronde' manier van kijken en een 'brede' manier van kijken, om zodoende aan de voorkant alle belangen te betrekken om uiteindelijk meer snelheid en kwaliteit te leveren. Dit houdt in dat men kijkt naar wat het initiatief voor 'people' in de gemeenschap betekent, wat het voor de 'planet' ofwel leefomgeving betekent en wat het oplevert in economisch opzicht of wel 'profit'. Bij afwegingen die moeten worden gemaakt over het behoud van levenskwaliteit in het hier en nu, in sociaal, economisch en ecologisch opzicht, moet rekening worden gehouden dat dit niet ten koste mag gaan van de levenskwaliteit elders en later.

De visie geeft ook expliciet aan dat de verantwoordelijkheid voor het fysieke domein veel meer verschuift naar de gemeenten. De provincie stuurt alleen nog op hoofdlijnen, stimuleert beweging en maakt (wenselijke) ontwikkelingen mogelijk. Er is één basisopgave (werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit) met als één van de vier hoofdopgaven voor 2050: "Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beter presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Brabant staat met zijn TOP-landschap van oude en nieuwe landschappen in de top 5 van Europa. De biodiversiteit binnen en buiten natuurgebieden is op orde, de lucht- en waterkwaliteit voldoet en de bodem is vitaal". Ook wil de provincie in 2050 energieneutraal zijn, en klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
De provincie wil tevens dat het stedelijk netwerk van Brabant in 2050 functioneert als één samenhangend duurzaam en concurrerend netwerk van steden en dorpen als onderdeel van de Noord-West Europese metropool. Tot slot is één van de vier hoofdopgaven dat Brabant in 2050 top kennis- en innovatieregio in Europa is.

Visie op duurzame energie
De provincie koppelt haar beleid aan het rijksbeleid en nationale doelen. Nederland heeft voor 2030 een tussendoel gesteld van 49% CO2-reductie. In Noord-Brabant is deze ambitie voor 2030 overgenomen als nieuwe, minimaal te realiseren ambitie van 50%. Dit uitgangspunt is vertaald naar een eigen ambitie voor duurzame energieopwekking, besparing en beperking van CO2-uitstoot. Het doel voor 2060 is om 100% duurzame energie te gebruiken, grotendeels afkomstig uit Noord-Brabant.
De doelstelling is een grote uitdaging die vraagt om een actief en gericht tweesporenbeleid van de provincie:
- Verminderen van energieverbruik in de gebouwde omgeving, industrie en mobiliteit en;
- Verduurzaming van energie, door grootschalig gebruik van energie via wind, zon, water en duurzame warmte.

Een duurzame energieproductie biedt kansen voor de economische motor, sociale samenhang en het maatschappelijk rendement. Nieuwe digitale toepassingen helpen om energieopwekking en -gebruik zo efficiënt mogelijk te doen. De provincie sluit aan op de vijf nationale transitiepaden: elektriciteit, industrie, gebouwde omgeving, mobiliteit, landbouw en landgebruik.

Gebouwde omgeving
De provincie zet zich in voor een energieneutrale gebouwde omgeving. De provincie zet zich in voor de transitie van onze woningvoorraad en andere gebouwen naar energie-neutraal, te beginnen met energiebesparing.

<u>Doorwerking in het bestemmingsplan</u>
Met onderhavige ontwikkeling wordt een nieuwe woning toegevoegd binnen bestaand stedelijk gebied. De nieuw te bouwen woning zal voldoen aan de minimale eisen ten aanzien van duurzaamheid, zoals gasloos bouwen, wat een verplichting is in het kader van het Bouwbesluit. Daarnaast wordt er gebruik gemaakt van een warmtepomp, zonnecollectoren en pv-panelen. Gestreefd wordt naar energie-neutraal bouwen, minimaal Beng.

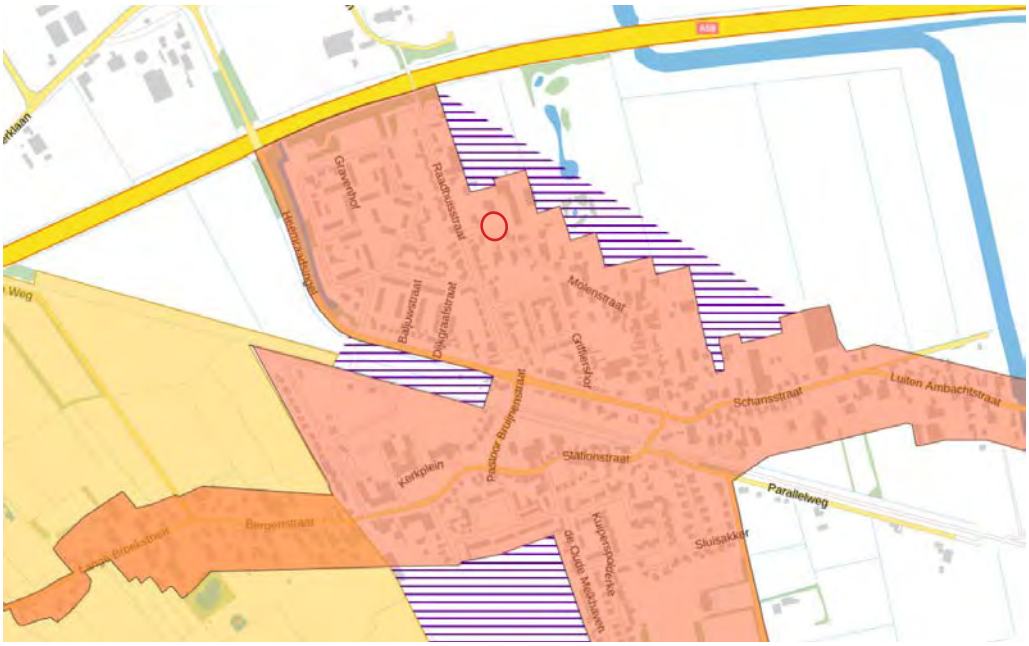
Onderhavige ontwikkeling is aan verschillende omgevingsaspecten getoetst. De conclusie is dat de planontwikkeling aanvaardbaar is vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening met respect voor de stedenbouwkundige en landschappelijke structuur.

4.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Naast een omgevingsvisie moet de provincie vanuit de Omgevingswet ook één omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Soms vraagt dat om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen in een (beleids)programma, soms zijn er regels nodig om de ambities te realiseren. Denk bijvoorbeeld aan het beschermen van belangrijke waarden als het drinkwater of de natuurgebieden.
Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, zo vervangt de Brabantse omgevingsverordening diverse provinciale verordeningen. De Interim omgevingsverordening vervangt de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen.

De provincie Noord-Brabant heeft als eerste stap op 5 november 2019 een Interim omgevingsverordening vastgesteld waarin de bestaande regels zijn samengevoegd. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve omgevingsverordening vastgesteld. Deze definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht. In de definitieve verordening worden, in tegenstelling tot de Interim verordening, ook beleidswijzigingen verwerkt. Uitgaande van de huidige planning van de Omgevingswet zal de definitieve omgevingsverordening samen met de Omgevingswet naar verwachting half 2023 in werking treden. Noord-Brabant heeft de ambitie tot de top van Europese kennis- en innovatie regio's te blijven behoren. Een aantrekkelijk leef-, woon- en vestigingsklimaat is hiervoor een essentiële voorwaarde. Dit zorgt ervoor dat bedrijven de weg naar Brabant weten te vinden, werknemers hier prettig wonen en innovaties sneller plaatsvinden. Daarom wordt gestreefd naar duurzame verstedelijking.

Gebaseerd op de Brabantse omgevingsvisie wordt aandacht gevraagd voor de opgaven vanuit een veilige, gezonde leefomgeving, energietransitie, klimaatadaptatie en een concurrerende, duurzame economie.
In de Interim Omgevingsverordening is de kern Raamsdonk aangegeven als 'Landelijke kern'.
Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van een duurzame verstedelijking. Uitgangspunt daarbij is dat eerst de mogelijkheden in 'Stedelijk gebied' worden benut of de mogelijkheden in leegkomend of leegstaand erfgoed elders in de gemeente. Als daarbinnen vanuit kwalitatieve- of kwantitatieve overwegingen geen ruimte beschikbaar is of de transformatie van cultuurhistorisch waardevol/ geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort, kan een afweging worden gemaakt voor nieuw ruimtebeslag in het gebied dat is aangewezen als 'Verstedelijking afweegbaar'. In en rondom de kernen in het landelijk gebied staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Dit betekent dat het accent op inbreiden, herstructureren en intensief en meervoudig ruimtegebruik ligt.



Figuur 4.1: Uitsnede Interim Omgevingsverordening. Locatie rood omlijnd. De locatie ligt in het bestaand stedelijk gebied.

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

Doorwerking in het bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, de 'landelijke kern'. Er is een basisregeling geformuleerd voor een duurzame stedelijke ontwikkeling. Uitgangspunt daarbij is dat eerst de mogelijkheden in stedelijk gebied worden benut. De provincie wil de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afremmen. Voor de 'kernen in het landelijk gebied' waarin het plangebied is gelegen, betekent dat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal staat. Dit houdt in dat het accent op inbreiden en herstructuren ligt.
Bij de nieuwe invulling is nadrukkelijk gezocht naar een zorgvuldige indeling in verband met het karakter van het dorp en de stedenbouwkundige structuur van het dorpslint. Een lege plek aan het lint, waar vroeger een boerderij stond, wordt weer ingevuld.
Naast bovenstaande is in het bestemmingsplan rekening gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, waaronder de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de ecologische waarden en andere relevante milieuaspecten. De verantwoording hiervan bevindt zich in hoofdstuk 5 van voorliggend bestemmingsplan.
De ontwikkeling is derhalve passend binnen de regels van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Ruimtelijke visie West-Brabant 2030 (2011)

De Ruimtelijke Visie West-Brabant 2030 beschrijft, met een doorkijk naar 2040, de koers van de regio in een ruimtelijk casco. Uitgangspunt van het gemeenschappelijk optrekken binnen deze koers is, dat autonomie van de deelnemende samenwerkingspartners gerespecteerd wordt. Alleen als opgaven daarom vragen, wordt al dan niet in wisselende allianties samengewerkt om de gestelde doelen te bereiken.
De volgende doelen zijn daarbij van belang:
- Centraal wat moet, decentraal wat kan.
- West-Brabant als zelfbewuste regio in een veranderend krachtenveld.
- Versterken van de regionale identiteit met gebiedsgerichte ontwikkelingsstrategieën.
- Ruimtelijke ontwikkeling volgt vanuit een visie op duurzaamheid.
- Water, natuur en landschapsambities zijn de basis voor een goed gefundeerde toekomst.
- Nieuwe verbindingen en het oplossen van knelpunten voor personen- en goederenvervoer.
- De economische structuur van West-Brabant wordt versterkt door regionale specialisaties.
- Een aantrekkelijke woonregio door het profiel als tuin van de delta.
- Spreiding van voorzieningen, betere bereikbaarheid en de leefbaarheid op peil.
- Toeristisch recreatieve identiteit en meerwaarde van routes en nieuwe ontwikkelingen.

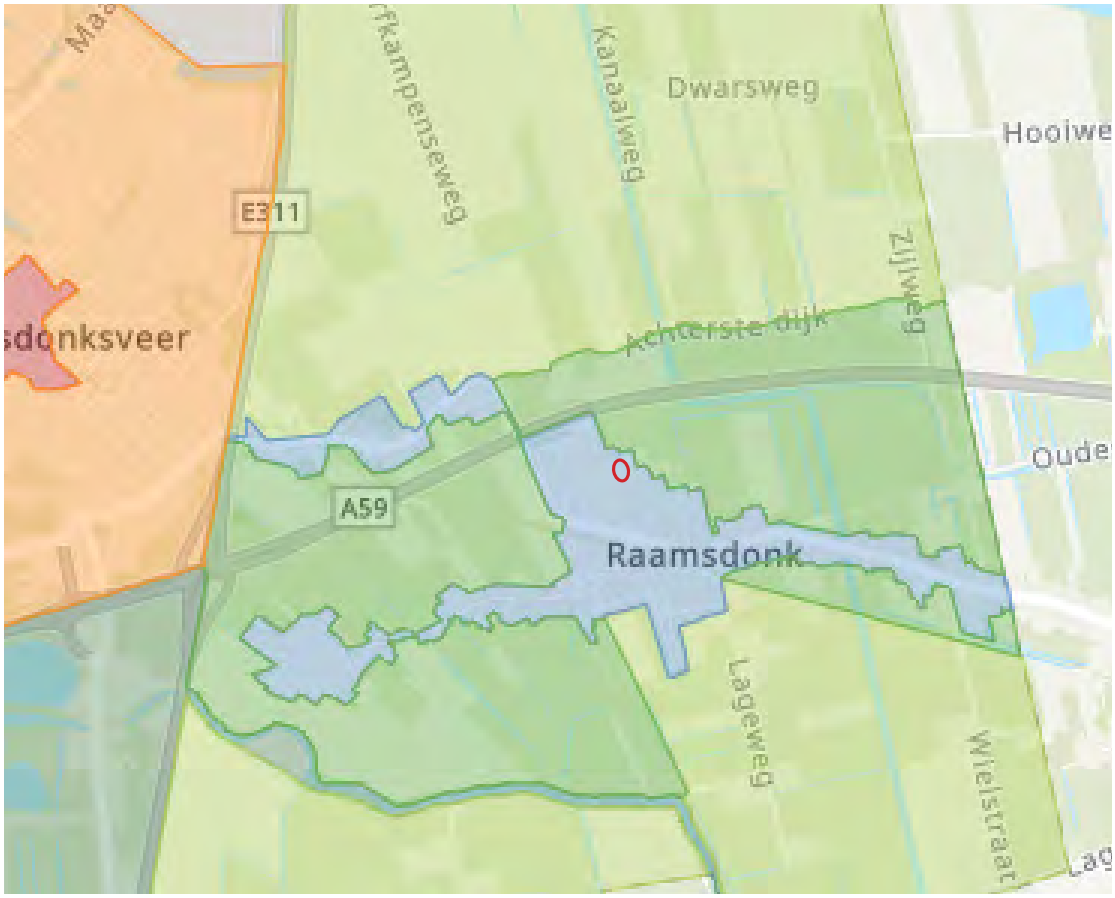
Doorwerking in het bestemmingsplan

De doelen uit de ruimtelijke visie West-Brabant zijn globaal van karakter. Met het plan wordt in algemene zin aangesloten op de gestelde doelen uit de Ruimtelijke Visie West-Brabant 2030.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Geertruidenberg

Door de gemeente Geertruidenberg is op 3 juni 2021 de Omgevingsvisie Geertruidenberg vastgesteld. De omgevingsvisie komt voort uit de omgevingswet. In de omgevingsvisie zijn de kenmerken en waarden van de gemeente Geertruidenberg van nu beschreven én de ambities voor de toekomst aangegeven(strategische langetermijnvisie). In deze visie wordt gekeken naar de samenhang tussen ruimte, water, milieu, natuur, landschap, verkeer en vervoer, infrastructuur en cultureel erfgoed. De visie geeft aan waar kansen en ontwikkelingen mogelijk zijn en waar bewoners, bedrijven of organisaties initiatieven kunnen nemen.



Figuur 4.2: Omgevingsvisie Geertruidenberg, locatie rood omcirkeld

Raamsdonk wordt in de omgevingsvisie beschreven als een rustiek boerendorp. Het dorp ligt midden in onze fraaie landelijke omgeving. Hier is het buitengevoel bepalend voor de identiteit. Een groot deel van dit dorp bestaat uit lintbebouwing met karakteristieke Langstraatboerderijen. Een aantal van deze boerderijen is nog daadwerkelijk in gebruik als boerderij. Vergrijzing en sluipverkeer zetten het voorzieningenniveau en het woon- en leefklimaat in dit dorp onder druk.

Ten aanzien van nieuwbouw is aangegeven dat bij nieuwbouw van woningen de voorkeur uitgaat naar inbreiding, dit betekent dat eerst binnen de kernen gebouwd zal worden en dat er niet uitgebreid wordt naar het buitengebied.

<u>Doorwerking in het bestemmingsplan</u>
Het voorliggende initiatief betreft het mogelijk maken van de bouw van één levensloopbestendige woning in de kern Raamsdonk. De locatie betreft in de huidige situatie een bedrijfsperceel. Dit perceel wordt gesplitst en op het voorste deel wordt een nieuwe woning aan het lint gerealiseerd. Hiermee wordt goed aangesloten bij de ambitie uit de omgevingsvisie om nieuwbouw te concentreren binnen de kern.

4.4.2 Woonvisie Geertruidenberg 2017
Voor wat betreft het gemeentelijk woningbouwbeleid is de Woonvisie Geertruidenberg 2017 het belangrijkste beleidsdocument. De Woonvisie Geertruidenberg 2017 (vastgesteld d.d. 24 mei 2017) geeft een doorkijk naar de ontwikkelingen en de visie daarop voor de komende jaren. Het algemene doel van de woonvisie is het realiseren van een goed woonklimaat dat direct bijdraagt aan het vestigingsklimaat, de vitale gemeenschappen en een aantrekkelijk woon- en leefklimaat te behouden en te versterken.

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

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

- Beschikbaarheid: zorgen voor voldoende woningen voor 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 bestaande 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.

Doorwerking in het bestemmingsplan

Het voorliggende initiatief betreft het mogelijk maken van de bouw van een levensloopbestendige woning in de kern Raamsdonk. De locatie betreft in de huidige situatie een bedrijfsperceel. Dit perceel wordt gesplitst en op het afgesplitste deel wordt een nieuwe woning gerealiseerd.
De nieuw te bouwen woning zal voldoen aan de minimale eisen ten aanzien van duurzaamheid, zoals gasloos bouwen, wat een verplichting is in het kader van het Bouwbesluit. Daarnaast wordt er gebruik gemaakt een warmtepomp, zonnecollectoren en pv-panelen.
Hiermee wordt goed aangesloten bij de ambitie uit de woonvisie om nieuwbouw te concentreren binnen de kern.

4.4.3 Duurzaamheid

Duurzaamheidsprogramma Geertruidenberg, 2018

De gemeente heeft in 2018 het 'duurzaamheidsprogramma Geertruidenberg' opgesteld. De ambitie is een duurzaam Geertruidenberg in 2050. Om dat te halen is het belangrijk om aan klimaatadaptatie te doen. Klimaatadaptatie is nodig om schade door een versnelde klimaatverandering te voorkomen, dan wel controleerbaar te houden. Deze ingrepen in onze leefomgeving kunnen tegelijkertijd kansen bieden om een impuls te geven aan ruimtelijke opgaven in de openbare ruimte maar ook aan de energietransitie. Het is belangrijk om wateroverlast en overstroming te voorkomen en in te kunnen spelen op droogte en hitte.

Transitievisie Warmte Geertruidenberg, 2021

In Nederland gaan we stoppen met het gebruik van aardgas. Ook in Geertruidenberg zullen alle huizen en andere gebouwen tussen nu en 2050 overstappen op een andere techniek voor verwarming, warm water en koken. Dat wordt stap voor stap gedaan. In de Transitievisie Warmte zijn hiervoor de plannen omschreven.

Duurzaam maken Amer-warmtenet

In Geertruidenberg ligt al een warmtenet: het Amernet. Hiervoor wordt biomassa gebruikt: het verbranden van hout. Het hout is afkomstig uit productiebossen en kan dus ook worden ingezet om tafels van te maken (dit wordt wel hoogwaardig hout genoemd). Dit verbranden is niet duurzaam. In plaats van bruikbaar hout moeten er daarom met nieuwe warmtebronnen worden gewerkt, zoals warmte uit de aarde (geothermie) of uit de rivier de Donge (aquathermie). Pas als het Amernet dit soort duurzame bronnen gebruikt, zullen extra woningen op het warmtenet worden aangesloten. Er wordt al wel onderzocht of het haalbaar en betaalbaar is om aan te sluiten op het warmtenet.

Stap voor stap aardgasvrij

1. Vanaf nu: isoleren

De gemeente helpt huiseigenaren bij het isoleren. Er is een energieloket voor informatie, en energiecoaches kunnen u helpen. Ook zijn er acties om met een groep mensen tegelijkertijd zonnepanelen of isolatie in te kopen. Dan is het goedkoper. Ook kan bij de gemeente geld geleend worden tegen een gunstig tarief.

2. 2021-2022: onderzoek in een paar wijken

In een paar wijken starten we met een onderzoek of de wijk van het aardgas af kan. Of dat ook echt gaat gebeuren, hangt af van de uitkomst van het onderzoek. De wijk waar de onderhavige locatie in is gelegen is één van de wijken die onderzocht zal worden.

3. 2030-2035: eerste wijken van het aardgas af

4. Tot 2050: alle wijken en gebouwen één voor één van het aardgas af.

Doorwerking in het bestemmingsplan

Het is de ambitie om de woning duurzaam te ontwikkelen. De woning wordt gebouwd zonder gasaansluiting en er wordt gebruik gemaakt van duurzame bouwmaterialen. Door het energieverbruik zoveel mogelijk te reduceren wordt een hoge energievraag voorkomen. Voor hetgeen wat nog opgewekt dient te worden zal gestreefd worden om dit duurzaam te doen door middel van een warmtepomp en zonnepanelen.

4.4.4 Welstandsnota

Op 28 juni 2012 heeft de gemeenteraad de welstandnota 2012 vastgesteld. Met de welstandsnota wordt de historische bebouwing en beschermde dorpsgezichten beschermd. Nieuwe bouwplannen worden getoetst door de Commissie Ruimtelijke kwaliteit (CRK). Het soort toets is afhankelijk tot welk gebied het plangebied behoort. De toetsingsniveau's zijn: regulier, uitgebreid en welstandsvrij. Omdat het perceel van onderhavige ruimtelijke onderbouwing behoort tot 'historische bebouwingslinten H2' geldt voor dit gebied een uitgebreide welstandstoets.

Doorwerking in het bestemmingsplan

Een benodigde voorwaarde voor de voorgenomen ontwikkeling is een positief advies van de Commissie Ruimtelijke kwaliteit. Het bouwplan is als vooroverleg besproken met de CRK. De architect heeft bij de CRK een toelichting gegeven over de locatie en de uitwerking van de architectuur, bouwmassa en materialisatie van het plan. De commissie heeft met belangstelling kennis genomen van de toelichting en is positief over het feit dat er op de locatie een woning komt. Het perceel is een open gat in de omgeving en voorziet een verbetering voor de locatie en straatbeeld. De commissie in zijn algemeenheid positief over het initiatief om het perceel te bebouwen.
Het definitieve bouwplan dient nogmaals voorgelegd te worden aan de CRK.

4.5 Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de relevante beleidskaders van zowel het Rijk, als de provincie Noord-Brabant, Regio West-Brabant en de gemeente Geertruidenberg.

5 Onderzoek en verantwoording

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plan Molenstraat 58a in Raamsdonk is onderzoek verricht naar diverse ruimtelijk relevante aspecten. Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op een gebied van ca. 700 m^2. De onderzoeken zijn verwoord in een aantal deelrapporten die als losse bijlagen bij dit bestemmingsplan zijn gevoegd. In dit hoofdstuk worden de betreffende rapporten beknopt samengevat.

5.1 Cultuurhistorie en Archeologie

5.1.1 Cultuurhistorie

Landelijke wet en -regelgeving

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken en om de aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren te halen. Men is hiermee 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.

De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de Erfgoedwet, bijvoorbeeld de aanwijzing van rijksmonumenten, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van ons erfgoed geregeld in zes verschillende wetten met elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Deze wordt samen met de Omgevingswet ingevoerd, waardoor een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk is.

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). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.



Figuur 5.1: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 Noord-Brabant, locatie rood omcirkeld.
Er zijn geen waardevolle cultuurhistorische complexen of gebieden in het geding.

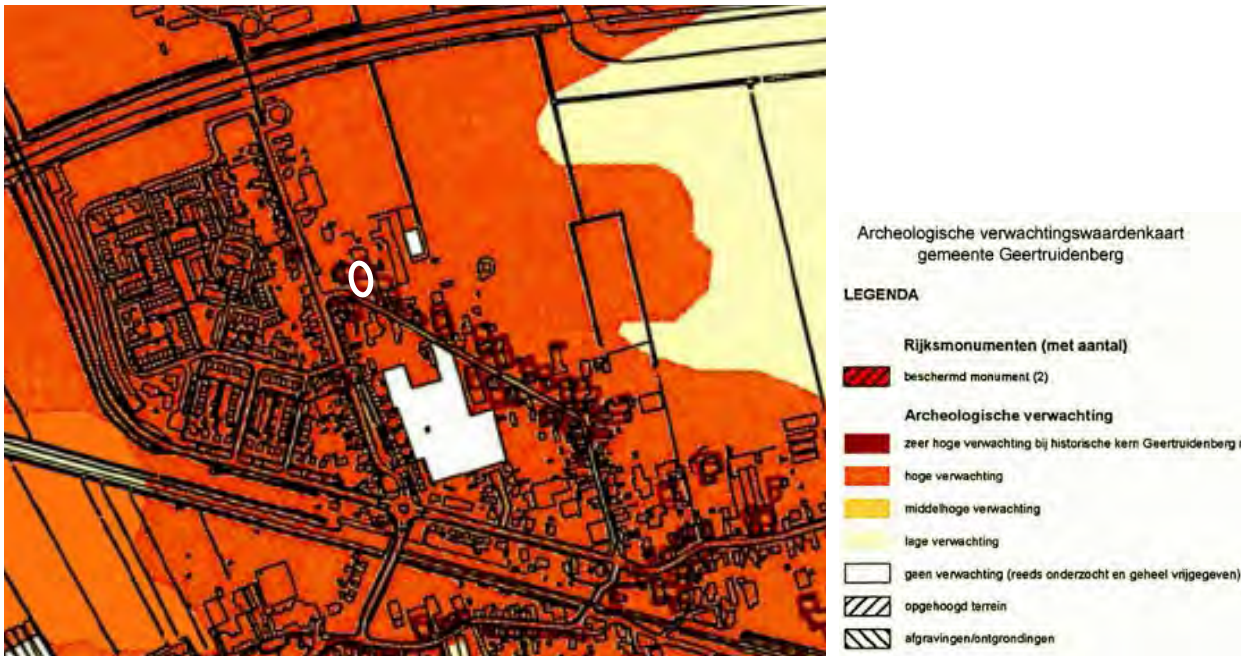
Beleid gemeente Geertruidenberg
Teneinde de cultuurhistorische belangen in voldoende mate mee te kunnen wegen bij planvorming, heeft de gemeente Geertruidenberg een Erfgoednota 2016. In de nota is een erfgoedkaart opgenomen waar de cultuurhistorische waarden bijeengebracht en weergegeven zijn.

Conclusie
Binnen het plangebied zijn géén cultuurhistorisch waardevolle structuren of elementen aanwezig.
Het bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die de cultuurhistorische waarden kunnen aantasten. Het planvoornemen vormt geen belemmering voor het in stand houden van deze ambitie.

5.1.2 Archeologie

Landelijk beleid
In het landelijk beleid betreffende archeologie is het bewaren van archeologische waarden in situ (in de bodem) het uitgangspunt. Nederland heeft namelijk in 1992 het Verdrag van Valletta/Malta getekend waarin behoud van archeologische waarden in situ voorop staat. Met de Wijzigingswet (Wamz 2007) op o.a. de Monumentenwet 1988 is dit in Nederland van kracht geworden. Dit is niet veranderd met de inwerkingtreding van de Erfgoedwet (1-7-2016). Sindsdien is het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed geregeld door één integrale Erfgoedwet. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd.

Beleid gemeente Geertruidenberg
Op de locatie geldt naast het bestemmingsplan 'Kern Raamsdonk' ook het parapluplan 'Archeologie' van de gemeente Geertruidenberg. Het parapluplan is vastgesteld op 11 februari 2021. Op de locatie is de bestemming 'Waarde-Archeologie-3' geldig. Deze gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor het behoud en de bescherming van (verwachte) archeologische waarden. In de regels van de bestemming 'Waarde-Archeologie-3' is opgenomen dat bij grondwerkzaamheden dieper dan 40 cm onder het maaiveld en meer dan 100 m^2 eerst archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden.



Figuur 5.2: Uitsnede archeologische verwachtingskaart Geertruidenberg, locatie wit omcirkeld

Daarnaast geldt in de gemeente Geertruidenberg de Nota Archeologie. De Nota is in november 2017 vastgesteld en opgenomen in het parapluplan 'Archeologie'. Volgens de archeologische waardekaart ligt het plangebied in een gebied waar een hoge archeologische verwachting van toepassing is. De locatie betreft ook een gebied waar al in 1832 sprake was van bebouwing. In het Parapluplan Archeologie (11-02-2021) zijn deze waarden doorvertaald naar onder andere de dubbelbestemming ‘Waarde- Archeologie 3’. Volgens het gemeentelijk beleid is een archeologisch onderzoek daarom vereist om de beoogde woning mogelijk te maken.

Onderzoek
Transect heeft een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd in een plangebied aan de Molenstraat (tussen 58 en 60) in Raamsdonk (Verkennend archeologisch onderzoek, Trasect bv., documentnr. 22050035, versie 1, 15 november 2022). De aanleiding voor het onderzoek vormt de ruimtelijke procedure ten behoeve van de realisatie van een nieuwe woning (130 m2) in het gebied. Het archeologisch vooronderzoek bestaat hier uit een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek. De vraagstelling van deze onderzoeken richt zich op het vaststellen en toetsen van de archeologische verwachting en de bepaling in hoeverre de voorgenomen ingrepen in het kader van de planvorming effect hebben op eventuele archeologische resten in het gebied.
Op basis van het bureauonderzoek bevindt het plangebied zich op een dekzandwelving. Op grond van de ouderdom van de verwachte afzettingen in het plangebied kunnen theoretisch gezien vindplaatsen uit de periode van het Laat-Paleolithicum B tot en met de Nieuwe Tijd aanwezig zijn. Dergelijke landschappelijke situaties zijn vanaf het Laat-Paleolithicum B geschikt voor bewoning. Er geldt zodoende een hoge archeologische verwachting voor de top van het dekzand.
Het plangebied is op basis van de paleogeografische kaarten van Vos et al (2018) mogelijk overdekt geweest met veen tussen 1500 v. Chr en 1500 n. Chr.. De bewoning in de buurt van Raamsdonk zal zich vermoedelijk hebben gevestigd op de toppen van de dekzandruggen die niet waren bedekt met veen, of op de oeverwallen van de Maas. Op basis van de geologische gegevens en gegevens uit archeologische onderzoeken in de omgeving, kan geconcludeerd worden dat er geen veen is aangetroffen in het historische bouwlint van Raamsdonk en de directe omgeving. Zodoende geldt er eveneens een hoge verwachting voor deze periode.

Voor wat betreft archeologische resten vanaf 1400 is de verwachting zeer hoog. De ligging van het plangebied aan het historisch lint, nabij een historische molen (40 m ten westen), en de bebouwing die aanwezig is op historische kaarten vanaf 1629 zijn redenen om aan te nemen dat het plangebied al geruime tijd bebouwd is geweest. Waarschijnlijk bevinden er zich nog funderingsresten van de bebouwing en erf-gerelateerde resten. Hoewel de stellingmolen, die zich waarschijnlijk in het plangebied heeft bevonden vanaf 1904, is opgeblazen door Duitse troepen tijdens de Tweede Wereldoorlog worden er toch geen specifieke resten verwacht die hiervoor indicatief zijn. Deze zijn waarschijnlijk vrij snel geruimd (raamsdonkshistorie.nl).

Tijdens het veldonderzoek is vastgesteld dat er onder de bouwvoor een ophogingslaag ligt op het dekzand. In de top van het dekzand, dat zich op 20 – 90 cm-Mv (1,30 – 1,60 m NAP) bevindt, zijn in het westen van het plangebied sporen van bodemvorming aangetroffen. Zowel de top van het dekzand (20 – 90 cm-Mv; 1,30 – 1,60 m NAP), als de top van de ophogingslaag (10 – 55 cm-Mv; 1,60 – 1,95 m NAP) zijn archeologisch relevante niveaus.

<u>Conclusie</u>
Op grond van bovenstaande resultaten is de archeologische verwachting uit het bureauonderzoek bevestigd. De hoge verwachting voor de periode Laat-Paleolithicum - Late Middeleeuwen en de zeer hoge verwachting voor bebouwingsresten uit de Nieuwe Tijd kan behouden blijven. Redenen hiervoor zijn de intacte bodemopbouw, de aangetroffen archeologische indicatoren, de aanwezigheid van een ophogingslaag, een mogelijk spoor en waarschijnlijk historische funderingsresten in het plangebied.

Omdat er een hoge archeologische verwachting is vastgesteld vanaf 10 - 55 cm -Mv, zullen archeologische resten verstoord kunnen worden. Door het onderzoeksbureau wordt geadviseerd om in het plangebied een karterend en waarderend vervolgonderzoek uit te voeren, in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Voor een dergelijk gravend onderzoek is een Programma van Eisen benodigd, dat dient te worden beoordeeld en goedgekeurd door de bevoegde overheid.
Met het door het onderzoeksbureau gegeven selectieadvies, vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven te doen uitvoeren binnen het omschreven plangebied, kan door het Monumentenhuis Brabant worden ingestemd.

5.2 Bodem
Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet- als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening- worden onderzocht of de voorgenomen bestemming niet wordt belemmerd door bodemverontreiniging. In het belang van de bescherming van het milieu zijn, om de bodem te beschermen, regels gesteld in de Wet bodembescherming (Wbb). Deze wet is van toepassing op bestemmingsplannen die nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken. De bodem dient geschikt dient te zijn voor de beoogde functie.

Onderzoek
Tritium Advies heeft een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn vervat in het rapport 'Verkennend bodemonderzoek Molenstraat 58a, Tritium Advies, projectnr: 2205/112/MP-01, versie 0, 12 oktober 2022'. Doel van het onderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) om te bepalen of op de locatie sprake is van een bodemverontreiniging die een belemmering zou kunnen veroorzaken met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling op de onderzoekslocatie.
Op basis van het vooronderzoek zijn de volgende deellocaties onderscheiden:

- deellocatie A : gehele locatie (verdacht, NEN- parameters);
- deellocatie B : gedempte watergang (verdacht, NEN- parameters).

Zintuiglijk zijn tijdens het verkennend bodemonderzoek heterogeen verdeeld over de locatie in de grond sporen tot zwakke bijmengingen aangetroffen met baksteen. Verder is plaatselijk een matige bijmenging met puin aangetroffen in de laag van 0,50 tot 1,00 meter. Tijdens het verkennend asbestonderzoek werd dezelfde matig puinhoudende laag in de bovengrond waargenomen. Tevens zijn sporen tot matige bijmengingen met puin in de bovengrond aangetroffen.

Deellocatie A: gehele locatie
Uit de analyseresultaten blijkt dat plaatselijk in de ondergrond een lichte verontreiniging is aangetoond met lood. De overige onderzochte grond bleek niet verontreinigd met de onderzochte parameters. In het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetoond. De aangetoonde verontreinigingen zijn in overeenstemming met de hypothese dat de onderzoekslocatie verdacht is hiervoor. De aangetoonde gehaltes zijn echter dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht.
In de grond is zintuiglijk geen asbest aangetroffen. Tevens is analytisch geen asbest aangetoond. Derhalve mag worden geconcludeerd dat de grond niet verontreinigd is met asbest. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Deellocatie B: gedempte watergang
Er zijn geen bodemvreemde bijmengingen aangetroffen die duiden op een gedempte watergang. Tevens bleek de bodemopbouw ter plaatse van deellocatie B niet afwijkend ten opzichte van de rest van de onderzoekslocatie. Derhalve is de grond gecombineerd onderzocht.

<u>Conclusie</u>
De onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van het huidige en voorgenomen gebruik van de locatie en vormen geen belemmering voor deze bestemmingsplanwijziging.

5.3 Milieu

5.3.1 Flora en Fauna
In het kader van de natuurwetgeving dient, voordat ergens ruimtelijke ingrepen plaatsvinden, te worden onderzocht of er belangrijke natuurwaarden voorkomen op een te bebouwen locatie.
Tritium Advies heeft voor het terrein een natuurscan uitgevoerd. De resultaten zijn vervat in het rapport 'Quickscan flora en fauna, Tritium Advies, documentnr. 2202/107/JOW-02, versie 0, 20 april 2022'.

Resultaten

Natura 2000 gebieden
Met het meest nabije Natura 2000-gebieden op minder dan 10 kilometer afstand valt een negatief effect van de geplande acties op Natura 2000-gebieden niet uit te sluiten (Aanpak Stikstof). Door de korte afstand kan er mogelijk verspreiding van schadelijke stoffen via de lucht of het water naar Natura 2000-gebieden plaatsvinden. Een stikstofberekening om eventuele stikstofdepositie ten gevolge van de geplande inrichtings-, sloop- en/of bouwwerkzaamheden (gebruikersfase) op Natura 2000-gebieden aan te tonen of uit te sluiten is daarom noodzakelijk.

Natuurnetwerk Nederland
Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland. De provincie Noord-Brabant hanteert een externe werking als het gaat om het Natuurnetwerk Nederland. Mogelijke aantasting van de ecologische waarden en kenmerken van een natuurgebied door de geplande werkzaamheden moet in kaart gebracht worden, met uitzondering van verspreiding van stoffen via de lucht of het water. In dit geval is het plangebied op een dergelijke afstand van het dichtstbijzijnde natuurgebied gelegen dat een negatief effect op dat natuurgebied niet verwacht wordt.

Houtopstanden
Er zijn binnen het plangebied geen houtopstanden. Er bestaan dan ook geen verdere verplichtingen aangaande houtopstanden binnen de Wet Natuurbescherming.

Flora
Er zijn geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot de flora.

Vogels
Een aantal vogelsoorten benut het plangebied als foerageergebied. Dit vormt echter geen belemmering voor het planvoornemen. Het plangebied zal geen essentieel foerageergebied zijn voor deze soorten en het gebied kan bovendien grotendeels als foerageergebied in gebruik blijven. Algemeen voorkomende soorten zonder jaarrond beschermd nest kunnen blijven broeden binnen en in de directe omgeving van het plangebied. Er kunnen geen verstorende werkzaamheden zoals sloop- en bouwwerkzaamheden of verwijdering van beplanting plaatsvinden wanneer er broedende vogels aanwezig zijn in de nabije omgeving. Indien er op deze manier wordt gehandeld, treden er geen nadelige effecten op ten aanzien van vogels. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaatsvinden tussen begin oktober en half februari worden er eveneens geen nadelige effecten verwacht voor vogels.

Grondgebonden zoogdieren
Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd via de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er daarom geen negatieve effecten te verwachten voor grondgebonden zoogdieren.

Vleermuizen
Er zijn binnen het plangebied geen locaties aangetroffen die mogelijk geschikt zijn als vaste verblijfplaats voor gebouw- of boombewonende vleermuizen. Mogelijk wordt er door vleermuizen gefoerageerd binnen en in de directe omgeving van het plangebied. Foerageergebied is alleen beschermd wanneer dit gebied noodzakelijk is om de functionaliteit van een vaste verblijfplaats te behouden. Indien de geplande werkzaamheden overdag uitgevoerd worden, is een verstorend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten. Een negatief effect op vaste vliegroutes is eveneens niet te verwachten.

Amfibieën, reptielen en vissen
Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd via de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Algemeen voorkomende soorten, zoals bijvoorbeeld de gewone pad en de bruine kikker, zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor deze soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot amfibieën, reptielen en vissen.

Ongewervelden
Er zijn geen negatieve effecten te verwachten van dit planvoornemen met betrekking tot ongewervelde fauna.

Invasieve exoten
Binnen het planvoornemen zijn er geen verplichtingen aangaande invasieve exoten.

Zorgplicht
Voor alle in het wild levende plant- en diersoorten en voor hun directe leefomgeving geldt een zorgplicht (Wet Natuurbescherming – artikel 1.11). Met deze zorgplicht worden naast de nationaal en Europees aangewezen beschermde soorten en gebieden ook algemenere overige inheemse soorten beschermd. De zorgplicht houdt in dat men handelingen waarvan redelijkerwijs kan worden vermoed dat deze nadelige gevolgen kunnen hebben voor in het wild levende dieren en planten;
- achterwege laat;
- indien achterwege laten niet passend is, maatregelen neemt om nadelige gevolgen te voorkomen;
- indien die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan maakt.

Het is wettelijk verplicht invulling te geven aan deze zorgplicht.

Bij de uitvoering van sloop- en bouwprojecten kunnen werkzaamheden veelal niet achterwege gelaten worden. Het is daarbij verplicht om maatregelen te nemen en daarmee de nadelige gevolgen op inheemse plant- en diersoorten te beperken of te voorkomen. Nadelige gevolgen kunnen veelal voorkomen worden door te werken in de minst-kwetsbare periode, zoals buiten de winterslaap, voortplantingstijd en periode van afhankelijkheid van jongen. De kwetsbare perioden zijn niet voor alle soortgroepen gelijk. In het algemeen geldt de periode van half oktober tot eind november als 'veilige' periode voor alle diergroepen. Dit is de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als de egel en amfibieën nog niet in winterslaap zijn en de mogelijkheid hebben om zich te verplaatsen. Bovendien zijn de jongen uit het laatste legsel van late broeders zoals de houtduif dan ook uitgevlogen (Vogelbescherming Nederland).
Daarnaast kunnen negatieve gevolgen op algemeen voorkomende soorten beperkt worden door tijdens de werkzaamheden zodanig te werken dat dieren het plangebied kunnen verlaten zodat verwonding of doding van individuen wordt voorkomen. Voorbeelden zijn: de werkzaamheden in de richting van een vluchtgebied uitvoeren, de werkzaamheden langzaam opstarten en/of langzaam werken zodat dieren de tijd hebben om het plangebied te ontvluchten, voorafgaand aan de start van werkzaamheden verstoring creëren zodat dieren uit het plangebied vluchten.
Verder worden negatieve gevolgen op inheemse fauna beperkt door werkzaamheden zo veel mogelijk overdag uit te voeren. Bij gebruik van verlichting dient deze zo geplaatst te worden dat enkel de werkzaamheden gericht verlicht worden. Lichtverstrooiing kan vermeden worden door het gebruik van kappen.

Indien er tijdens de werkzaamheden, ondanks voorgenomen maatregelen, toch beschermde soorten of broedgevallen binnen het plangebied zijn gevestigd dienen de werkzaamheden te worden stilgelegd en dient een ecologisch deskundige te worden ingeschakeld. Hiermee kan schade en verstoring van deze individuen zo veel mogelijk worden voorkomen en wordt er geen overtreding op de Wet natuurbescherming gemaakt.

<u>Conclusie</u>
In algemene zin kan geconcludeerd worden dat:
- Om eventuele stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden aan te tonen of uit te sluiten dient een stikstofberekening te worden gemaakt.
- De omschreven werkwijzen met betrekking tot zowel de zorgplicht als ten aanzien van vogels dienen in acht te worden genomen zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen.
- Om een verstorend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten, dienen de voorgenomen sloop- en bouwwerkzaamheden overdag te worden uitgevoerd.
- Om vestiging van oeverzwaluwen binnen het plangebied te voorkomen, dient het ontstaan van steile zandwanden vóór en tijdens het broedseizoen van de oeverzwaluwen (maart- juni) te worden voorkomen.
- Voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft.

Erfbeplanting
Indien er een erfbeplanting is gepland of wordt vernieuwd, adviseren wij deze met inheemse en streekeigen soorten bomen en struiken te realiseren. Informeer hiervoor bij uw provincie of gemeente.

Checklist natuurvriendelijke maatregelen
Bij het ontwerp van nieuwbouw wordt geadviseerd gebruik te maken van de Checklist Groen Bouwen opgesteld door Vogelbescherming Nederland en de Zoogdiervereniging (Checklist Groen Bouwen). Diverse natuurbeschermingsinstanties en bedrijven geven hier meer informatie over.

5.3.2 Stikstofdepositie
De diversiteit van de natuur gaat in Europa al lange tijd achteruit. Duurzame bescherming van flora en fauna wordt daarom op Europees niveau als noodzakelijk gezien en heeft vorm gekregen in Natura 2000. Dit is een netwerk van waardevolle natuurgebieden in de Europese Unie.
Nederland heeft ruim 160 Natura 2000-gebieden. In Nederland is het Programma Aanpak Stikstof opgezet om de doelen van Natura 2000 te realiseren en ook tegelijkertijd ruimte voor economische ontwikkeling toe te staan.
Er zijn ruim 160 gebieden aangemeld als Natura 2000-gebied met een gezamenlijk oppervlak van ruim 1,1 miljoen hectare. Hiervan is 69% water; de rest is land. 133 gebieden kennen een te hoge stikstofdepositie. De stikstofdepositie mag er de draagkracht van de natuur niet te boven gaan. Voordat er woningen worden gebouwd dan wel wegen worden aangelegd of verbreed, wordt de te verwachten stikstofdepositie uitgerekend en getoetst of de depositie toeneemt.

Natura 2000 richt zich op het behoud en de ontwikkeling van natuurgebieden. Natura 2000-gebieden worden beschermd door de Natuurbeschermingswet 1998. Welke gebieden onder Natura 2000 vallen, staat in de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Voor ammoniak zijn emissiedoelstellingen geformuleerd in het kader van de Europese NEC (National Emission Ceiling)-richtlijn en in het Gotenborg protocol onder de Verenigde Naties-conventie over grensoverschrijdende luchtverontreiniging. Nederland heeft zich hierbij verplicht om in 2020 niet meer dan 123 kiloton ammoniak per jaar uit te stoten. In 2010 bedroeg dit plafond nog 128 kiloton ammoniak.

Het kabinet heeft besloten om de stikstofproblematiek structureel aan te gaan pakken, wat heeft geleid tot de introductie van de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn), welke op 1 juli 2021 in werking is getreden. Met deze wet wordt beoogd de natuur te versterken en de stikstofuitstoot en depositie te verminderen. De wet bevatte ook een gedeeltelijke vrijstelling van de natuurvergunningplicht voor de bouwsector. Naar aanleiding van de 'Porthosuitspraak' omtrent de bouw-/aanlegfase van 2 november 2022 moet worden geconcludeerd dat de vrijstelling, zoals opgenomen was onder de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn), niet in overeenstemming is met de Europese wetgeving. Daarom dient ook de aanlegfase betrokken te worden in de planvorming/vergunningverlening en moet een bijbehorende berekening stikstofdepositie worden uitgevoerd. Om de mogelijke (toename van) stikstofdepositie op de voor stikstofgevoelige Natura 2000- gebieden inzichtelijk te maken, is voor de beoogde ontwikkeling een berekening stikstofdepositie opgesteld. Dit middels het rekeninstrument AERIUS Calculator 2022.

Onderzoek
Tritium Advies heeft een berekening stikstofdepositie uitgevoerd. (Berekening stikstofdepositie, Tritium Advies B.V., documentkenmerk: 2205/099/CW-03, versie 0, 16 maart 2023). Voor het berekenen van de stikstofdepositie op de 25 Ruimtelijke onderbouwing "Rozenbloemstraat 61" - maart 2023 relevante Natura 2000-gebieden in de omgeving van de planlocatie is gebruik gemaakt van AERIUS Calculator 2022. De berekening is uitgevoerd in het kader van de planologische procedure dat de realisatie van een vrijstaande woning aan de Rozenbloemstraat mogelijk moet maken. In de berekeningen zijn de emissies van NOX en NH3 van de relevante bronnen meegenomen. Het gaat hierbij om:
- Woning (gebruiksfase);
- Verkeersbewegingen binnen en buiten het plangebied (gebruiksfase en aanlegfase);
- Sloop- en bouwwerkzaamheden (aanlegfase).

<u>Conclusie</u>
Uit de rekenresultaten van AERIUS Calculator 2022 blijkt dat er ten gevolge van het planvoornemen geen sprake is van stikstofdepositie waarbij significant negatieve effecten in Natura 2000-gebieden kunnen plaatsvinden ten gevolge van de gebruiksfase of aanlegfase. Een vergunning in het kader van de Wnb ten aanzien van het aspect stikstofdepositie is derhalve niet aan de orde. De berekening toont aan dat het aspect stikstofdepositie geen beperkingen oplevert ten aanzien van het beoogde planvoornemen.

5.3.3 Waterparagraaf

Nationaal waterbeleid
In de afgelopen decennia heeft Nederland meerdere keren te kampen gehad met wateroverlast. Dit heeft geresulteerd in een omslag in het waterbeleid en het denken over water. Het kabinet heeft in december 2000 voor het Waterbeleid 21e eeuw drie uitgangspunten opgesteld, te weten anticiperen in plaats van reageren, niet afwentelen van waterproblemen op het volgende stroomgebied, maar handelen volgens de drietrapsstrategie van vasthouden-bergen-afvoeren en meer ruimtelijke maatregelen naast technische ingrepen. Belangrijk onderdeel in het waterbeleid is de watertoets. Nieuwe plannen en projecten moeten worden getoetst aan de effecten op veiligheid, wateroverlast en verdroging. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen.

Het Waterbeleid 21e eeuw richt zich primair op het voorkomen van wateroverlast door overstroming vanwege veel neerslag in een korte tijd. Hieruit volgen richtlijnen voor de ruimtelijke inrichting van het gebied om wateroverlast tegen te gaan en de mogelijke technische maatregelen die kunnen worden ingezet. De maatregelen kunnen worden ingedeeld in de voorkeursvolgorde van vasthouden, bergen en afvoeren. De doelstelling van deze maatregelen is een afvoer te realiseren die niet groter is dan de landbouwkundige afvoer.
Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening.

Beleid Waterschap Brabantse Delta
Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen. Het watersysteembeheer-waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit.
Het beleid van het Waterschap Brabantse Delta is voor de komende jaren vastgelegd in het waterbeheerprogramma 2022 – 2027 'Klimaatbestendig en veerkrachtig waterlandschap'. In het waterbeheerprogramma staat hoe het waterschap haar taken in die periode uitvoert. Het waterschap bepaalt hiermee de koers voor de komende zes jaar. 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 waterbeheeprogramma worden de volgende doelstellingen gehanteerd:
1. Klimaatadaptatie
Het beperken van en het aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. Het waterschap werkt samen met alle partners aan een andere inrichting van de openbare ruimte om hier invulling aan te geven. Hierbij komen alle kerntaken samen. Ook stimuleren we burgers en bedrijven om maatregelen te nemen.

2. Waterveiligheid
Het waterschap werkt aan dijkonderhoud, en-versterking. Maar ook de ruimtelijke inrichting en crisisbeheersing zijn belangrijk voor het beperken van overstromingsrisico's.

3. Gezond water
Samen met partners werken aan het verbeteren van de waterkwaliteit. Gezond water met veel natuur in en om het water en aantrekkelijk voor iedereen.

4. Voldoende water
Het tegengaan van verdroging en het vergroten van de beschikbaarheid van grond- en oppervlaktewater vraagt om maatwerk. Vasthouden en infiltreren van water staat bovenaan.

5. Vaarwegen
We zijn verantwoordelijk voor het onderhoud van vaarwegen voor vlot en betrouwbaar scheepvaartverkeer en kijken naar het recreatieve belang van vaarwegen.

6. Waterketen
Alle zuiveringen, rioolgemalen, afvalwatertransportleidingen en persstations die van belang zijn om afvalwater schoon te maken, onderhouden en vernieuwen we duurzaam en efficiënt. Er is aandacht voor innovaties, verminderen van het gebruik van grondstoffen en het opvoeren van het produceren van grondstoffen uit afvalwater.

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 bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht. De Keur en de Algemene regels zijn te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta. Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren.
De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater.
De drie Brabantse waterschappen (Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta) hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids) uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Bij een toename en afkoppeling van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer.
In de 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:

- het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- de toename van verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak;
- 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:

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

- de bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;
- 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;
- daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om uitspoeling naar de sloot te voorkomen.

Beleid gemeente Geertruidenberg
De verantwoordelijkheid van de gemeente op het gebied van afval-, hemel- en grondwater staat beschreven in het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan+ 2017-2022 (VGRP+). Dit is een beleidsdocument voor zowel het afvalwater als het hemelwater en het grondwater. Het VGRP+ Geertruidenberg geldt voor de planperiode 2017 tot en met 2022. Het VGRP+ geeft de gemeente Geertruidenberg onder meer weer hoe zij invulling geeft aan haar zorgplichten voor de betreffende waterstromen. Concreet betekent dit een overzicht op hoofdlijnen van alle aanwezige gemeentelijke voorzieningen en de activiteiten die in de planperiode worden ontplooid om deze voorzieningen te onderhouden en te beheren of te vervangen.
Voor nieuwe (particuliere) bouwwerken in bestaand gebied geldt het beleid, dat het huishoudelijk afvalwater, het hemelwater en het grondwater gescheiden moeten worden aangeboden conform het Bouwbesluit 2012. Op die manier kunnen deze huisaansluitingen eenvoudig worden opgepakt bij afkoppelwerkzaamheden.
Alle nieuw te realiseren bebouwing binnen de gemeente Geertruidenberg wordt aangesloten op de (druk)riolering of een alternatieve voorziening die voldoet aan de eisen van de Regeling lozing afvalwater huishoudens. Dit wordt afgedwongen door ongezuiverde lozingen op oppervlaktewater en in de bodem in principe niet toe te laten. Bij de omgevingsvergunning wordt melding gemaakt van de verplichting aan te sluiten op de riolering.
Bij nieuwbouw zal, waar mogelijk, het hemelwater gescheiden worden verwerkt van het afvalwater. Bij de verwerking van hemelwater wordt de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren' als voorkeursvolgorde aangehouden. Concreet betekent dat overtollig hemelwater bij voorkeur lokaal wordt hergebruikt of geïnfiltreerd in de bodem. Indien dat niet mogelijk is, wordt het hemelwater rechtstreeks afgevoerd naar het oppervlaktewater of aangesloten op een regenwaterriolering. Belasting van de rioolwaterzuiveringsinstallatie met schoon water wordt daarmee beperkt.

<u>Conclusie</u>
Het plangebied is op basis van de Keur niet gelegen in beschermde gebieden en is niet gelegen in of nabij oppervlakte water, waterkering en/of bijhorende beschermingszones.
Het toekomstige perceel heeft een oppervlakte van circa 700 m^2. In de bestaande situatie is de locatie ingezaaid met gras en zijn er planologisch gezien geen bouwmogelijkheden. In de toekomstige situatie wordt een bouwvlak van ca. 220 m^2 mogelijk gemaakt, dat volledig bebouwd mag worden. Buiten het bouwvlak mogen bijgebouwen tot een maximum van 60 m^2 gebouwd worden. Het maximaal bebouwd oppervlak in de toekomstige situatie bedraagt 280 m^2. De overige verharding in de toekomstige situatie bestaat uit de oprit inclusief parkeerplaatsen (160 m^2) en

het terras (50 m^2). De oppervlakte hiervan bedraagt circa 210 m^2. Het bebouwd en verhard oppervlak neemt in de toekomstige situatie maximaal toe met 490 m^2.

Bij een toename van het verhard oppervlak van meer dan 500 m^2 wordt de rekenregel door het waterschap toegepast en moeten er compenserende maatregelen worden getroffen. Geconcludeerd kan worden dat er op de planlocatie geen sprake is van een minimale bergingseis en dus niet van een waterbergingsopgave. Er kan gebruik worden gemaakt van de eenmalige vrijstelling.
Een belangrijk uitgangspunt is dat de zorgplicht begint bij de burger. Bij nieuwbouw zal, waar mogelijk, het hemelwater gescheiden worden verwerkt van het afvalwater. De gemeente Geertruidenberg hanteert bij de verwerking van hemelwater voorts de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren'.
De perceeleigenaar draagt de verantwoordelijkheid om overtollig hemelwater te bergen en/of te verwerken op zijn/haar eigen terrein.

5.4.4 Wegverkeerslawaai

Beleid
In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) moet voor het oprichten van geluidsgevoelige bestemmingen (woningen, andere geluidgevoelige gebouwen, geluidgevoelige terreinen), die binnen de onderzoekszone van (spoor)wegen liggen, een toets aan de geluidsnormen plaatsvinden.

Voor wegverkeerslawaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van de Rijksweg A59. Het plan is tevens gelegen in de nabijheid van de 30 km/uur wegen Molenstraat en Raadhuisstraat.
Voor de 30 km/uur wegen Molenstraat en Raadhuisstraat geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de richtwaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woning overschrijdt. Bovendien kan voor 30 km/uur wegen geen hogere waarde worden verleend, aangezien deze wegen niet zoneplichtig zijn.

Onderzoek
Door Tritium Advies is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd (Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, projectnr. 2205/099/CW-04, versie 0, 8 november 2022).
Voor de Rijksweg A59 geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woning de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met maximaal 1 dB overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor nieuwbouw in de geluidzone van een autosnelweg wordt nergens overschreden.

Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien de toepassing van overdrachts- of bronmaatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting, onvoldoende doeltreffend is dan wel overwegende bezwaren ontmoet en wordt voldaan aan de voorwaarden uit het gemeentelijk geluidbeleid.
Zowel het vervangen van het reeds bestaande geluidscherm langs de Rijksweg A59 (overdrachtsmaatregel) als het verbeteren van het wegdek van de Rijksweg A59 met 2-laags ZOAB (bronmaatregel) ten behoeve van één woning worden financieel niet doelmatig bevonden. Het vergroten van de afstand tussen geluidbron en ontvanger is in onderhavige situatie eveneens niet doeltreffend.
Om een hogere waarde te kunnen verlenen dient tevens voldaan te worden aan één van de zes subcriteria zoals genoemd in het "Beleid hogere waarden Wet geluidhinder" d.d. 13 februari 2014 van de gemeente Geertruidenberg. In onderhavige situatie wordt aan deze eis voldaan aangezien het bouwplan een open plek binnen de bebouwde kom van de gemeente Geertruidenberg opvult.

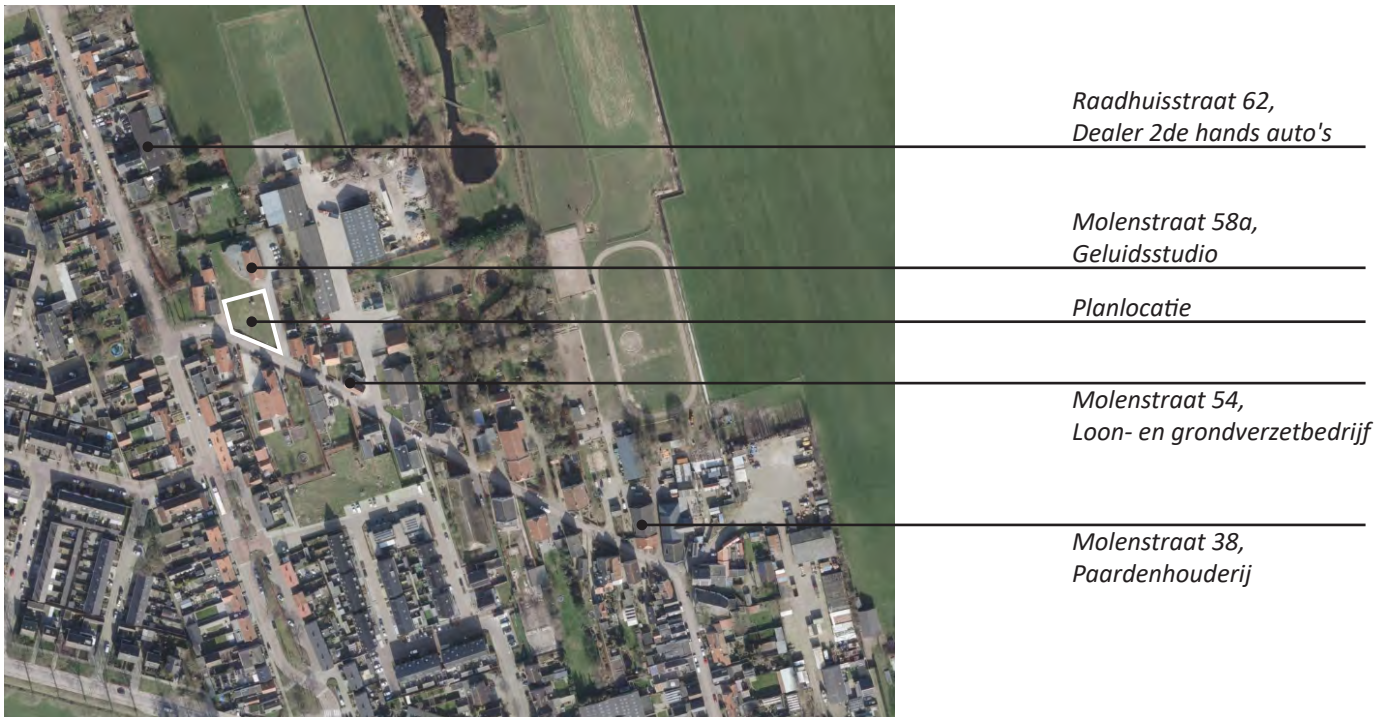
<u>Conclusie</u>
Aangezien geen hogere waarde dan 53 dB dient te worden vastgesteld, wordt voldaan aan de aanvullende eisen uit het gemeentelijk geluidbeleid. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.
Ondanks dat een procedure hogere grenswaarde aan de orde is, wordt op basis van de cumulatieve geluidbelasting van het wegverkeer een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels niet noodzakelijk geacht. Bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen is een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd. De woning dient volgens het bouwbesluit aan het binnenniveau van 33 dB te voldoen. Dit dient bij de aanvraag omgevingsvergunning, activiteit bouwen, aangetoond te worden.

5.4.5 Bedrijven en milieuzonering

Beleid

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk of bij afwijkende bedrijven. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

De richtafstanden gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.



Figuur 5.3: Bedrijven in de (directe) omgeving van de planlocatie



Figuur 5.4: Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan 'Kern Raamsdonk', locatie in rood omlijnd

Inventarisatie

In de nabijheid van het plangebied zijn enkele bedrijven gelegen. Daarom dient er onderzocht te worden in welke mate de toevoeging van een woning deze bedrijven in hun milieuruimte zou kunnen beperken en wat de invloed van de aanwezige bedrijven op het nieuw te realiseren gevoelig object is.

Adres	Bestemming	Max. toegestane milieucategorie	Richtafstand	Afstand tot plangebied	
Molenstraat 38	Bedrijf (paardenhouderij)	3.2	100 m	ca. 210 m	Voldoet
Molenstraat 54	Bedrijf (loon- en grondverzet)	2	30 m	ca. 26 m	Voldoet niet
Molenstraat 58a	Bedrijf (geluidstudio)	2	30 m	ca. 0 m	Voldoet niet
Raadhuisstraat 62	Bedrijf (autohandelaar)	2	30 m	ca. 80 m	Voldoet

Zoals in bovenstaande tabel te zien is, ligt het plangebied binnen de richtafstanden van een tweetal bedrijven, het loon- en grondverzetbedrijf en de geluidstudio.

Toetsing beoogde ontwikkeling

Molenstraat 54

Aan Molenstraat 54 is een loonwerk- en grondverzetbedrijf gevestigd. Het bedrijf verricht loonwerk- en grondverzet werkzaamheden en verhuurt daarnaast materieel voor loonwerk- en grondverzet activiteiten. De afstand tussen de toekomstige woning en het bedrijf bedraagt circa 26 meter. Daarmee wordt niet voldaan aan de richtafstand van 30 meter. De richtafstand wordt aan de hand van drie aspecten bepaald: geur, stof en geluid. Voor een loonwerkbedrijf zijn de aspecten geur en geluid maatgevend.



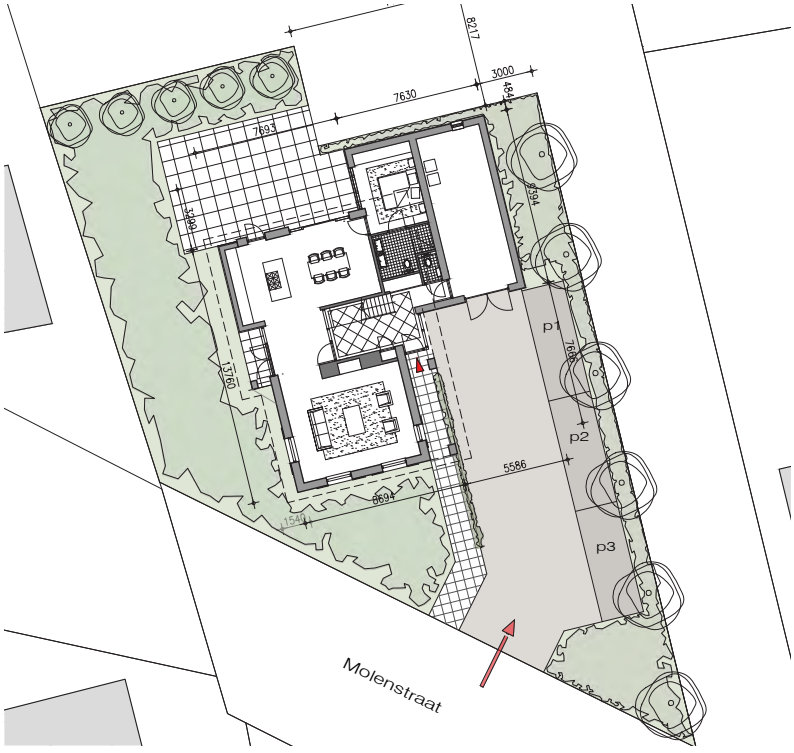
Figuur 5.5: Loonwerk en grondverzetbedrijf aan Molenstraat 54 in rood omlijnd, planlocatie wit omlijnd.

In de feitelijke situatie is aan de westzijde van het bedrijfsperceel een bedrijfswoning en een opslagloods voor materieel gelegen. Midden op het perceel is een tweede loods voor opslag van materieel aanwezig. In de opslagloodsen worden de diverse kranen, trekkers, shovels en graafmachines gestald. De loonwerkactiviteiten en het grondverzet vinden elders plaats. De loods staat op de westelijke perceelsgrens en heeft geen te openen delen aan deze zijde. De toegang tot de loods vindt plaats vanaf de oostzijde.
Aan de noordoostzijde van het bedrijfsperceel wordt een deel van het terrein ingezet voor de buitenopslag van grond en grind. De buitenopslag is gelegen op een afstand van circa 75 meter vanaf de toekomstige woning.
Het bedrijf is gezien de activiteiten, opslag van materieel voor loonwerk en grondverzet en de buitenopslag van grond en grind, in de avond- en nachtperiode niet in werking.

Aan zowel de oost- als westzijde van het bedrijf aan de Molenstraat 54 zijn burgerwoningen gelegen. Vanwege het feit dat er op korte afstand van het bedrijf reeds burgerwoningen zijn gelegen wordt het bedrijf door de beoogde ontwikkeling niet verder in zijn bedrijfsvoering beperkt.
Gezien de ligging van bestaande burgerwoningen (Molenstraat 52 en 56) op korte afstanden van het bedrijf, dient het bedrijf zich aan het Activiteitenbesluit te houden. Piekgeluiden van laad- en losactiviteiten worden daarbij in de dagperiode uitgesloten volgens het Activiteitenbesluit, artikel 2.17, lid 1 onder b.
Omdat alleen sprake is van activiteiten in de dagperiode en omdat ter plaatse van bestaande woningen aan de grenswaarden voor geluid moet worden voldaan, kan voor het aspect geluid worden gesteld dat ook ter plaatse van het plangebied sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Zoals eerder aangegeven vindt de buitenopslag van grond en grind plaats aan de noordwestzijde van het terrein, op een minimale afstand van 75 meter van de toekomstige woning.
De opslagloods waar het materieel gestald staat heeft geen te openen delen aan de westzijde. De afstand tot te openen delen van de loods is minimaal 40 meter.
Aan de richtafstand van 30 meter vanaf het geurgevoelig object tot aan de bron van de eventuele geurhinder wordt voldaan. Daarmee kan gesteld worden dat voor het aspect geur ter plaatse van het plangebied sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
Voor het aspect stof geldt voor een loonwerkbedrijf een richtafstand van 10 meter. Aan deze richtafstand wordt ook voldaan.

Wanneer een ander bedrijf zich zou willen vestigen aan de Molenstraat 54 dient dat bedrijf zich aan het Activiteitenbesluit te houden en rekening te houden met de bestaande woningen (Molenstraat 52 en 56) die op kortere afstand liggen dan de planlocatie.



Figuur 5.6: Voorlopig bouwplan Molenstraat 58a

Ook kan gesteld worden dat de leefruimtes van de nieuwe woning (woonkamer en buitenruimte) aan de westzijde zijn gesitueerd. Aan de zijde van het bedrijf (oostzijde) zijn de garage, entree, slaap- en badkamer gelegen. Hierdoor wordt een geluidluwe gevel gecreëerd. De leefruimtes van de nieuwe woning liggen op circa 37 meter van de bedrijfsbestemming (Molenstraat 54).
De nieuwe woning dient daarnaast aan de norm uit het Bouwbesluit van 33 dB te voldoen.

Molenstraat 58
De bedrijfsbestemming van de geluidsstudio 'Swamp Studio' aan Molenstraat 58a grenst direct aan de beoogde woning. Aan de richtafstand van 10 m kan niet worden voldaan. Er kan echter, wanneer dat planologisch wenselijk wordt geacht, worden afgeweken van de richtafstanden van de VNG-brochure. In een dergelijke situatie zal in ieder

geval gemotiveerd moeten worden dat er in de specifieke situatie toch sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Om bovenstaande reden is daarom een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd.

Onderzoek industrielawaai
Door Tritium Advies is een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd (documentnr. 2205/099/CW-06, versie 0, 18 november 2022).
Uit het akoestisch onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Met betrekking tot het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr,LT) blijkt dat op alle gevels van de nieuwe woning wordt voldaan aan de grenswaarden van 45 dB(A) etmaalwaarde, behorende bij stap 2 van het stappenplan uit de VNG-uitgave.
- Voor het maximale geluidniveau (LAmax) blijkt dat niet op alle gevels wordt voldaan aan de grenswaarde van 65 dB(A) etmaalwaarde, behorende bij stap 2. Desalniettemin kan wat betreft het maximale geluidniveau (LAmax) echter alsnog overal worden voldaan aan de grenswaarde van 70 dB(A) etmaalwaarde, behorende bij stap 3. Aangezien het niet mogelijk is om piekgeluiden te cumuleren, is cumulatie van de geluidbelasting met het wegverkeerslawaai in onderhavige situatie niet aan de orde.
- Voor zowel het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr,LT) als het maximale geluidniveau (LAmax) blijkt dat ten gevolge van de muziekstudio wordt voldaan aan de van toepassing zijnde geluidgrenswaarden uit het Activiteitenbesluit.
- Met betrekking tot indirecte hinder van het verkeer van en naar de muziekstudio is aangetoond dat in de beschouwde bedrijfssituatie wordt voldaan aan de grenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde, behorende bij stap 2 van het stappenplan uit de VNG-uitgave.

<u>Conclusie</u>
Geconcludeerd kan worden dat aan de richtafstanden van de bedrijven aan Molenstraat 38 en Raadhuisstraat 62 voldaan kan worden.

Aan de richtafstand 30 meter van Molenstraat 54 kan niet voldaan worden. Echter kan gesteld worden dat de activiteiten die voor eventuele hinder kunnen zorgen op het gebied van geur, geluid en stof op een minimale afstand van 40 meter van de nieuwe woning plaatsvinden.
Verder zijn de leefruimten aan de westzijde van de nieuwe woning gelegen. Aan de zijde van het bedrijf (oostzijde) zijn de garage, entree, slaap- en badkamer gelegen. Hierdoor wordt een geluidluwe gevel gecreëerd. De leefruimtes van de nieuwe woning liggen op circa 37 meter van de bedrijfsbestemming (Molenstraat 54). De nieuwe woning dient daarnaast aan de norm uit het Bouwbesluit van 33 dB te voldoen.

Voor de geluidstudio aan Molenstraat 58 kan op basis van de resultaten van het geluidonderzoek gesteld worden dat op de gevels van de nieuwe woning een akoestisch goed woon- en leefklimaat gewaarborgd blijft en er derhalve akoestisch gezien sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

In algemene zin kan geconcludeerd worden dat de nieuwe woning een goed woon- en leefklimaat geboden kan worden. Daarnaast kan gesteld worden dat met de komst van de nieuwe woning bedrijven niet verder worden ingeperkt in hun activiteiten of uitbreidingsmogelijkheden.

5.4.6 Gezondheid

Wet geurhinder en veehouderij
Vanaf 1 januari 2007 vormt de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) het toetsingskader als het gaat om geurhinder afkomstig van dierenverblijven van (individuele) veehouderijen. De geuremissie is afhankelijk van het aantal en soort dieren dat binnen de inrichting aanwezig is. In de aan de Wgv gekoppelde Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) is per diercategorie een geuremissiefactor vastgesteld, uitgedrukt in Europese odour units per tijdseenheid per dier (ouE/s/dier). De totale geuremissie van een veehouderij is de som van alle geuremissies van de verschillende diercategorieën die binnen de inrichting aanwezig zijn. In artikel 3 van de Wgv zijn de geurnormen opgenomen. Voor bedrijven waarvoor een geuremssie is vastgesteld gelden de richtafstanden uit de VNG-brochure voor de afstand tot een geurgevoelige functie.

Geitenhouderij en pluimveehouderijen
Naar aanleiding van het aanvullende VGO-rapport heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant op 7 juli 2017 besloten tot een moratorium op de geitenhouderij.

In de periode 2009-2013 is het onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO) uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn op 7 juli 2016 gepubliceerd (hoofdrapport VGO). Gegevens van 110.278 patiënten, die ingeschreven stonden bij 27 huisartspraktijken in het VGOonderzoeksgebied, zijn hiervoor geanalyseerd. Op 16 juni 2017 is een aanvullend VGO-rapport gepubliceerd. In het aanvullend VGO-onderzoek zijn de onderzoeksgegevens statistisch uitvoeriger geanalyseerd. Onder andere is onderzocht of er in de jaren 2009- 2013 een verband bestond tussen de woonafstand tot geitenhouderijen en het risico op longontsteking. Gemiddeld over deze onderzoeksjaren laten de aanvullende analyses een 29% verhoogde kans op longontsteking zien voor mensen die rondom een individuele geitenhouderij wonen, tot een afstand van 1,5 – 2 km (dit is vergeleken met bewoners zonder een geitenhouderij binnen deze afstand van de woning). Uit het onderzoek volgt dat het risico op longontsteking rond een geitenhouderij bijna drie keer groter is dan het risico op longontsteking tot een afstand van ca. 1 km rond een pluimveehouderij. De oorzaak van deze verhoogde kans op longontstekingen rondom geitenhouderijen kan door de onderzoekers niet worden aangegeven. Het gevolg is dat het nemen van effectieve bedrijfsgerichte maatregelen nu nog niet mogelijk is.

Bij ruimtelijke besluiten- zoals bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen voor afwijkend gebruik – moet altijd worden afgewogen of er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. Eén van de leidende principes van een goede ruimtelijke ordening is dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor (toekomstige) bewoners geborgd moet zijn. Deze doorwerking van de milieuregelgeving in de ruimtelijke ordening wordt de 'omgekeerde werking' genoemd.

Luiten Ambachtstraat 33 en Voshoornweg 5
Binnen een straal van 2.000 meter van het plangebied zijn twee bedrijfsmatige geitenhouderij (> 50 volwassen geiten) gelegen aan de Luiten Ambachtstraat 33 (op ca. 1.350 meter) en Voshoornweg 5 (op ca. 1.850 meter) in Raamsdonk. Er is geen effect van cumulatie. Wanneer meerdere geitenhouderijen in de nabijheid van een plangebied liggen, is het aannemelijk dat de gezondheidsrisico's voor omwonenden groter zullen zijn als gevolg van stapeling van effecten (cumulatie). Binnen een cirkel van 2 kilometer bevind zich alleen bovenstaande geitenhouderij.
In het kader van een goede ruimtelijke ordening dienen alle bekende risico's bij een nieuwe ontwikkeling af te wegen. Er is geen sprake van een omgekeerde werking van het moratorium (m.a.w. de 'stop' op uitbreidingen van geitenbedrijven zorgt niet voor een stop op ontwikkeling van woningen binnen de straal van 2.000 meter), maar wel van een risico dat beoordeeld en meegewogen moet worden bij nieuwe ontwikkelingen.
Dit risico op longontstekingen moet afgewogen worden in de beoordeling van de individuele, maatschappelijk en economisch belangen van het plan.
Het plangebied wordt niet bestemd voor een gevoelige groepen: het verhoogde gezondheidsrisico is van grotere betekenis wanneer zich gevoelige groepen vestigen in het plangebied, zoals een ziekenhuis, COPD-patiënten, ouderen, een verzorgingstehuis, jonge kinderen, kinderdagverblijf en scholen.

<u>Conclusie</u>
Gezien de ligging van het plangebied en de reeds aanwezige woningen ten opzichte van de agrarische bedrijven is het niet aannemelijk dat de veehouderijen geschaad zullen worden in hun belangen. Reeds bestaande woningen bevinden zich op kortere afstand van de veehouderijen.
Initiatiefnemer is zich bewust van het feit dat in de directe omgeving, op 1,3 km en 1,8 km. van het plangebied een geitenhouderij is gelegen, en aanvaardt daarmee het eventueel verhoogde risico. Het risico voor deze locatie is niet groter dan de op gelijke of korter gelegen afstand van bestaande woningen.

5.4.7 Luchtkwaliteit

Wet milieubeheer
Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) vervallen. Omdat titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de "Wet luchtkwaliteit". Titel 5.2 van de Wet milieubeheer kent een aantal nieuwe begrippen zoals 'niet in betekenende mate' (NIBM) en het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Voor nieuwe plannen betekent dit dat er nagegaan dient te worden of het plan past binnen het Besluit en/of de ministeriële regeling 'niet in betekenende mate'.

<u>Conclusie</u>
Een toetsing aan grenswaarden zoals opgenomen in bijlage 2 van de Wet Milieubeheer is in dit project niet aan de orde. De geringe omvang van het plan impliceert dat 'in niet betekenende mate wordt bijgedragen' aan de

verslechtering van de luchtkwaliteit. Met de realisatie van maximaal één woning, wordt de grens zoals gesteld in de Regeling- NIMB (gevallen zoals bedoeld in Artikel 4 lid 1 van AMvB-NIBM), van 1500 woningen niet overschreden. Een nader onderzoek wordt als niet relevant beschouwd.

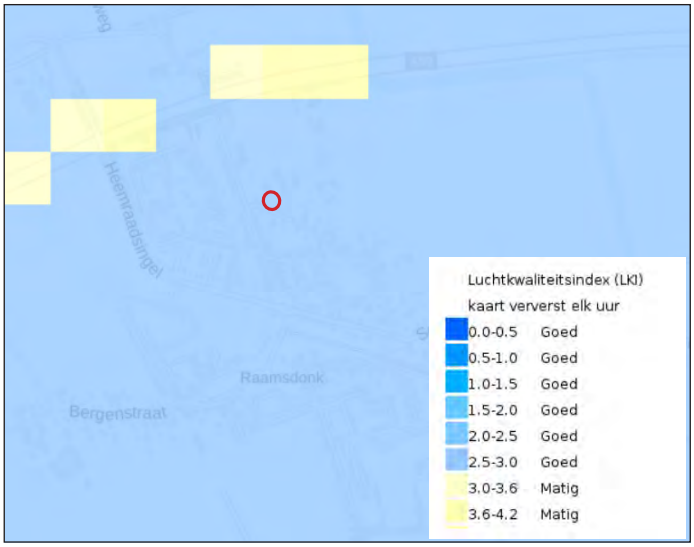
Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening dient beoordeeld te worden of het aanvaardbaar is om het project op deze locatie te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan de ter plaatse bestaande luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project zelf 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur onder andere bij een woning, school of sportterrein.

Om inzicht te geven in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging wordt gebruik gemaakt van de, door het ministerie van Infrastructuur en Milieu, beschikbaar gestelde digitale monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Met de jaarlijkse monitoring van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) wordt de ontwikkeling van de luchtkwaliteit gevolgd en wordt de uitvoering van de maatregelen en projecten (die zijn opgenomen in het NSL) bijgehouden.



Figuur 5.7: Uitsnede NSL- Monitoringstool



Figuur 5.8: Atlas leefomgeving - Heersende luchtkwaliteit Molenstraat 58a te Raamsdonksveer

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 Atlas Leefomgeving en de NSL monitoringstool die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De dichtstbijzijnde maatgevende weg is de Rijksweg A59.

Uit de Atlas Leefomgeving blijkt dat de heersende luchtkwaliteit goed is (2,5-3,0).

<u>Conclusie</u>

Vanuit de NSL monitoring blijken er in de omgeving van Raamsdonk geen overschrijdingen te zijn van de jaargemiddelde concentraties NO2, PM10 en PM2,5, zodat er geen aanleiding is voor een nader onderzoek. De algemene trend is dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen dalen. Overschrijdingen van de grenswaarden zijn dan ook niet te verwachten. De luchtkwaliteit ter plaatse van de nieuwe woning vormt geen belemmering.

NIBM-tool

Voor kleinere ruimtelijke plannen verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht.

Het doel van deze tool is:

- Eenvoudig en snel bepalen of een plan in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een stof in de buitenlucht.
- Het beperken van de onderzoekslast bij kleinere projecten.
- Het vaststellen van grenzen voor het aantal extra voertuigbewegingen, dat niet zal leiden tot een concentratietoename die groter is dan de grens voor niet in betekende mate.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

	Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	8,2
	Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,01**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,00**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Een inschatting van het aantal verkeersbewegingen op basis van de door CROW voor verkeersgeneratie gepubliceerde kencijfers leidt voor onderhavige initiatief tot een gemiddelde van ca. 8,2 voertuigbewegingen per etmaal.
Geconcludeerd kan worden dat met ca. 8,2 extra voertuigbewegingen die van en naar de locatie plaats zullen vinden, de bijdrage van het extra verkeer niet in betekende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

5.5 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimumbeschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet in relevante situaties de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (het groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord binnen het invloedsgebied.
Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.
Daarnaast is het toetsingskader voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in het "Besluit externe veiligheid transportroutes" en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen"(Bevb).

Plaatsgebonden risico

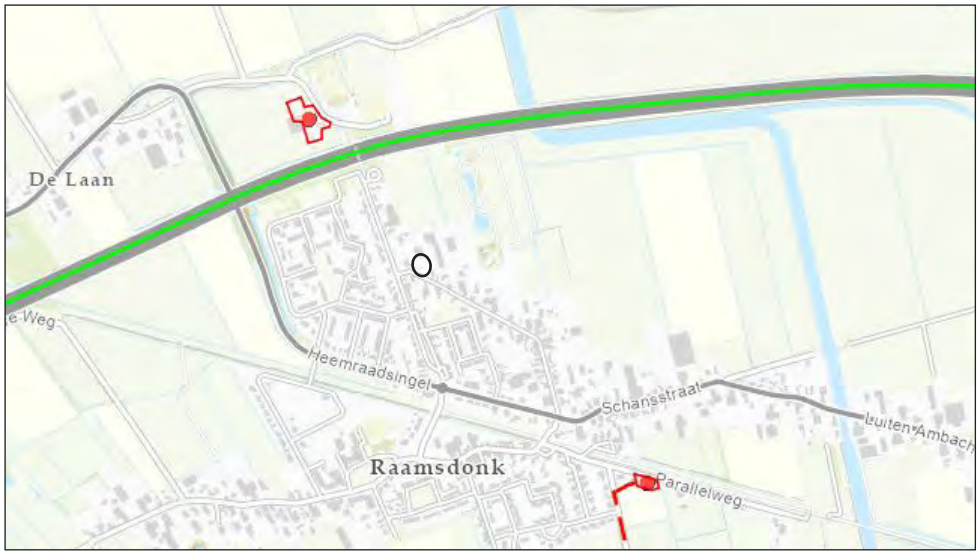
Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een onbeschermd individu overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit plaatsgebonden risico wordt vertaald naar een risicocontour rondom een risicobron (bijvoorbeeld een inrichting of een weg). De maatgevende grens is de 10-6 contour, dit is de kans van 1 op 1 miljoen dat een onbeschermd persoon omkomt per jaar.

Groepsrisico

Het groepsrisico is de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico is bedoeld om een inschatting te maken ten aanzien van de maatschappelijke ontwrichting in het geval van een calamiteit. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde in de verantwoording (dit betekent dat er gemotiveerd van mag worden afgeweken).
Elke verandering van het groepsrisico in het invloedsgebied van een risicobron moet verantwoord worden. Hierbij moet ingegaan worden op de wijze waarop deze verandering in het groepsrisico is betrokken bij de besluitvorming. Tevens moeten kwalitatieve aspecten beoordeeld worden, zoals zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. In het kader van de verantwoording van het groepsrisico moet advies gevraagd worden aan de regionale brandweer.

<u>Conclusie</u>
Uit de risicokaart, eindrapporten over het basisnet en actuele informatie over relevante risicobronnen binnen de gemeente blijkt dat het plangebied niet ligt binnen:
- het invloedsgebied van een Bevi-inrichting;
- de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen;
- een toekomstig plasbrandaandachtsgebied.

Transport over het water en het spoor
Het plangebied bevindt zich niet binnen een invloedsgebied van een waterweg, weg of spoorweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De risico's als gevolg van transport over het water en de weg vormen geen aandachtspunt voor de planvorming waardoor een verantwoordingsplicht niet aan de orde is.



Figuur 5.9: Uitsnede Risicokaart, locatie zwart omcirkeld

Transport over de weg
De planlocatie ligt niet binnen een PR 10-6 risicocontour of PAG, echter wel binnen het invloedsgebied van toxische vloeistoffen die getransporteerd worden over de rijksweg A59. De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over deze weg (toxisch scenario) moeten worden meegenomen in een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Volgens het gemeentelijk document "Standaard Verantwoording Groepsrisico Gemeente Geertruidenberg" wordt de standaardverantwoording van het groepsrisico toegepast.

Buisleidingen
Het plangebied ligt niet binnen de 1% letaliteitsafstand van een buisleiding. Het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen vormt geen belemmering voor de planvorming. Een verantwoordingsplicht is derhalve niet aan de orde

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het voorliggende initiatief. In het kader van deze ruimtelijke procedure kan worden volstaan met de toepassing van de standaardverantwoording groepsrisico en het standaardadvies van de veiligheidsregio, die volledigheidshalve als bijlagen zijn opgenomen.

5.6 Kabels en leidingen
Binnen het plangebied zijn geen kabels of leidingen die vanuit planologisch opzicht van invloed kunnen zijn op de ontwikkeling.

5.7 M.e.r.-beoordeling
Op 21 februari 2011 heeft de wetgever het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. De belangrijkste wijziging is onder andere: het meer in overeenstemming brengen van het Besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r. Hierbij hebben onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter gekregen. Met deze wijziging is bepaald dat voor activiteiten die op de bij het besluit m.e.r. behorende C- en D lijst zijn opgenomen, áltijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Hierbij dient te worden bepaald of een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.
Om te bepalen of een activiteit m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is, conform het aangepaste Besluit m.e.r., is het type plan en het soort ontwikkeling van het plan van belang, zoals opgenomen in de Structuurvisie Ruimte (SVIR).

<u>Conclusie</u>
Naar het oordeel van de Afdeling (uitspraak 19487/201901439-1-r1) kan de ontwikkeling van twaalf vrijstaande woningen binnen de bebouwde kom die in het plan is voorzien, gelet op de omvang ervan, niet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Gelet op het feit dat het in onderhavig plan gaat om de realisatie van 1 woning en het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is, behoeft een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling (en aanmeldnotitie) daarom niet te worden uitgevoerd.

6 Juridische aspecten

6.1. Het juridische plan

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

Bij de opstelling van het onderhavige bestemmingsplan is de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) gehanteerd. Zo zijn de bestemmingen qua benaming en volgorde afgestemd op de SVBP 2012.
Het bestemmingsplan is afgestemd op de Wro en het Bro. Daarnaast zijn de op grond van de Bro verplicht gestelde regels voor het overgangsrecht en de anti-dubbeltelregel conform de daarvoor gestelde standaarden in de regels opgenomen.

Ook de Wro biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot globaal uit te werken. Het onderhavige bestemmingsplan is gedetailleerd en gebaseerd op het voorlopig bouwplan. Voor het plangebied is de planopzet primair gericht op ontwikkeling. Één en ander komt tot uitdrukking in de regels en blijkt ook uit de verbeelding. Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

6.2. Beschrijving van de bestemmingen

6.2.1 Inleidende bepalingen

Hoofdstuk 1 van de regels bevat bepalingen die algemeen gelden voor alle bestemmingen zoals opgenomen in hoofdstuk 2. Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en het artikel betreffende de wijze waarop bijvoorbeeld hoogtematen en oppervlaktematen moeten worden gemeten en berekend.

6.2.2 Bestemmingen

Tuin
Deze bestemming geldt voor tuinen, erven en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen en parkeervoorzieningen.

Wonen
Binnen de bestemming ‘Wonen’ is de realisatie van een vrijstaande woning toegestaan. Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven, waarbinnen het hoofdgebouw moeten worden gerealiseerd. Daarnaast zijn ook de maximale goot- en bouwhoogte op de verbeelding aangegeven. In de regels zijn nadere bebouwingsregels voor het hoofdgebouw, aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde aangegeven. Verder zijn binnen deze bestemming tuinen, erven en verhardingen ten dienste van de bestemming toegestaan.

6.2.3 Algemene regels en slotbepaling

In hoofdstuk 3 zijn onder andere procedureregels, algemene gebruiksregels en flexibiliteitsbepalingen opgenomen. In hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en de slotregel opgenomen.

Anti-dubbeltelregel
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.

Algemene bouwregels
In de algemene bouwregels is bepaald dat bestaande maten en hoeveelheden, die afwijken van het bepaalde in dit bestemmingsplan en legaal aanwezig zijn, mogen worden aangehouden. Tevens is een regeling opgenomen met betrekking tot herbouw van gebouwen en met betrekking tot overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen van ondergeschikte bouwdelen.

Algemene gebruiksregels
In dit artikel zijn de algemeen geldende regels opgenomen ten aanzien van strijdig gebruik.

Algemene afwijkingsregels
In dit artikel zijn een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze afwijkingen betreffen het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, het overschrijden van bebouwingsgrenzen, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen en het oprichten van masten en antennes tot een bepaalde bouwhoogte.

Algemene procedure regels
Algemene procedureregels waarin is bepaald welke procedure doorlopen wordt bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid of wijzigingsbevoegdheid.

Overgangsrecht
Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Slotregel
De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan “Molenstraat 58a te Raamsdonk”.

7 Uitvoerbaarheid

7.1. Economische uitvoerbaarheid

Naast de planologische haalbaarheid van het project zoals getoetst in voorgaande paragrafen, zal ook inzicht moeten worden gegeven in de financiële uitvoerbaarheid van het project (artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)).

In het Bro (artikel 6.2.1.) is voorgeschreven voor welke type bouwplannen het verplicht is om kostenverhaal te plegen. Kostenverhaal kan op twee manieren, namelijk via het publiekrechtelijke spoor (exploitatieplan) of, zoals in het praktijk het vaakst het geval is, via het privaatrechtelijke spoor (anterieure overeenkomst).

De uitvoering van de ontwikkeling is volledig voor rekening en risico van een particuliere initiatiefnemer. De kosten voor het wijzigen van het bestemmingsplan worden conform de gemeentelijke legesverordening verhaald op de initiatiefnemer. Tevens is er een planschadeverhaalovereenkomst afgesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Hiermee wordt eventuele planschade verhaald op de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaardheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog
Op donderdag 29 september 2022 is er door de initiatiefnemer en eigenaar een informatiebijeenkomst op uitnodiging georganiseerd. Doel van deze informatiebijeenkomst was om de directe omgeving van de locatie aan de Molenstraat 58a te informeren over het voornemen om een woning toe te voegen aan het lint.
Tijdens de avond is het voorlopig bouwplan getoond en is het voornemen toegelicht. Omwonenden en belanghebbenden hebben de mogelijkheid gehad om op de avond een reactie te geven en hebben daarnaast de mogelijkheid gehad om tot 14 oktober 2022 een schriftelijke reactie in te dienen. De uitkomsten hiervan zullen in een verslag beschreven worden en als bijlage bij dit bestemmingsplan worden gevoegd.

De meeste buurtbewoners hebben aangegeven geen bezwaren te hebben op het plan dat voorligt. Enkele bewoners hadden de vraag op welke manier de fundering van de toekomstige woning gerealiseerd wordt en uitten de zorg voor trillingen tijdens de bouwwerkzaamheden.

In algemene zin is er geen bezwaar tegen het initiatief. Bewoners wensen graag op de hoogte gehouden te worden tijdens de bouwwerkzaamheden en wensten de initiatiefnemer veel succes en woonplezier.

Ontwerp
Het ontwerp bestemmingsplan is, conform het Besluit ruimtelijke ordening, voor vooroverleg worden gezonden naar de betreffende personen en instanties. Daarnaast heeft het ontwerp bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen van 5 juli t/m 16 augustus 2023. Tijdens deze periode is eenieder in de gelegenheid een zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Het bestemmingsplan is op 9 november vastgesteld door de gemeenteraad Geertruidenberg.

WELMERS BURG STEDENBOUW

Spijksedijk 8
4207 GN Gorinchem
t 0183 - 821 497
w welmersburgstedenbouw.nl
e info@welmersburg.nl

Regels

bestemmingsplan “Molenstraat 58a te Raamsdonk”

Planstatus: vastgesteld
Datum: 9 november 2023
Plan identificatie: NL.IMRO.0779.RDBPMolenstraat58a-vs01
Auteur: Welmers Burg Stedenbouw

1 Inleidende regels 3
Artikel 1 Begrippen 3
Artikel 2 Wijze van meten 8
2 Bestemmingsregels 9
Artikel 3 Tuin 9
Artikel 4 Wonen 10
Artikel 5 Waarde - Archeologie 3 13
3 Algemene regels 15
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel 15
Artikel 7 Algemene bouwregels 15
Artikel 8 Algemene gebruiksregels 15
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels 15
Artikel 10 Algemene wijzigingsregels 16
Artikel 11 Algemene procedureregels 17
Artikel 12 Overige regels 17
4 Overgangs- en slotregels 18
Artikel 13 Overgangsrecht 18
Artikel 14 Slotregel 18

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:
het bestemmingsplan 'Molenstraat 58a te Raamsdonk ' met identificatienummer NL.IMRO.0779.RDBPMolenstraat58a-vs01 van de gemeente Geertruidenberg.

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

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

1.4 aan-huis-verbonden beroep:
een dienstverlenend beroep op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnische of hiermee gelijk te stellen terrein, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.5 achtergevelrooilijn:
de achterste grens van een bouwvlak, gezien vanaf de weg waarop het hoofdgebouw is georiënteerd; indien er niet sprake is van een achterste grens van een bouwvlak dan wel geen bouwvlak op de verbeelding is aangegeven: de denkbeeldige lijn die wordt getrokken langs de achtergevel van het hoofdgebouw -zonder bijbehorende bouwwerken- alsmede het verlengde daarvan.

1.6 afhankelijke woonruimte:
een bijbehorend bouwwerk bij een woning, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met die woning en waar een gedeelte van de huishouding, zoals gehuisvest in die woning, uit een oogpunt van mantelzorg is gehuisvest.

1.7 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.8 bed & breakfast:
een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte toeristisch-recreatieve voorziening gericht op het bieden van overnachting en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben. Onder een bed & breakfast wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur.

1.9 bestaande situatie:
- bebouwing: bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, mits niet gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan.

- gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan.

1.10 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak.

1.11 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.12 bevoegd gezag:
bevoegd gezag als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.13 bijbehorend bouwwerk:
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak, zoals een aanbouw, uitbouw of bijgebouw;

1.14 bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.15 bouwlaag:
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

1.16 bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolgde de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.17 bouwperceelsgrens:
de grens van een bouwperceel.

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

1.19 bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

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

1.21 dienstverlening:
het bedrijfsmatig verrichten van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen een kapperszaak, schoonheidsinstituut, fotostudio, uitzendbureau, bank, stomerij,

wasserette, apotheek, reisbureau en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf, een horecabedrijf, een centrum voor fysiotherapie of een fitnesscentrum.

1.22 erker:
een ondergeschikte uitbouw van het hoofdgebouw met een beperkte omvang (breedte, hoogte, diepte) en transparante verschijningsvorm, waardoor het stedenbouwkundig aanzicht niet wezenlijk wordt beïnvloed;

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

1.24 evenementen:
periodieke en/of incidentele manifestaties zoals sportmanifestaties, concerten, bijeenkomsten, (straat)voorstellingen, tentoonstellingen, shows, thematische beurzen en markten.

1.25 functie:
doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

1.26 gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.27 hoofdfunctie:
een functie waarvoor het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt.

1.28 hoofdgebouw/hoofdbebouwing:
een gebouw/bebouwing, dat/die op een bouwperceel door zijn/haar constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw/bebouwing op een bouwperceel kan worden aangemerkt. In het geval van een woning betreft dit de woning zelf (meestal bestaande uit meer dan een bouwlaag) zonder bijbehorende bouwwerk.

1.29 huishouden:
Een persoon, of groep personen die een (duurzame) gemeenschappelijke huishouding voert. Indien het huishouden uit 2 of meer personen bestaat, betreft het een leefvorm of samenlevingsvorm met continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid. Kamerverhuur valt niet onder het begrip 'huishouden'.

1.30 inwoning:
Het bewonen van één of meerdere kamers binnen een woning, waarbij de eigenaar/verhuurder tevens ter plaatse woont.

1.31 kamerverhuur:
Het al dan niet bedrijfsmatig verhuren of aanbieden van één of meerdere kamers binnen een woning, niet zijnde inwoning.

1.32 ondergeschikte functie:
functie waarvoor ingevolge de planregels maximaal 1/3 deel van de oppervlakte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw, inclusief legaal gerealiseerde bijbehorende bouwwerken, als zodanig mag worden gebruikt.

1.33 overkapping:
een dakconstructie (vrijstaand) zonder wanden, dan wel aan maximaal één zijde begrensd door een eigen wand of door een gevel van een belendend gebouw.

1.34 paraplubestemmingsplan wonen Geertruidenberg:
Het bestemmingsplan Paraplubestemmingsplan wonen Geertruidenberg met identificatienummer NL.IMRO.0779.BPWonen-vs01 van de gemeente Geertruidenberg.

1.35 prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding.

1.36 raamprostitutie:
een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostituee/prostitué tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen.

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

1.38 straatprostitutie:
het door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze passanten tot prostitutie bewegen, uitnodigen dan wel aanlokken.

1.39 vervangende nieuwbouw:
de bouw van een gebouw in de plaats van een gesloopt of anderszins tenietgegaan gebouw.

1.39 voorgevel:
de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van ter inzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig dient te worden aangemerkt.

1.40 voorgevellijn:
de lijn waarin de voorgevel van een gebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan.

1.41 waterhuishoudkundige voorzieningen:
voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit, zoals duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen en inlaten.

1.42 wonen:
het gehuisvest zijn in een woning;

1.43 woning:
Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, al dan niet in combinatie met inwoning door maximaal 2 personen.

1.44 woningsplitsing:
Het verbouwen van een woning tot twee of meer woningen, dan wel het zodanig inrichten, gebruiken of laten gebruiken van een deel van de woning dat er feitelijk twee of meer woningen ontstaan.

1.45 zijerf:
een deel van het perceel dat is gelegen naast de doorgetrokken zijgevellijn van het hoofdgebouw van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

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

2.2 bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

2.3 bebouwingspercentage:

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

2.4 bouwhoogte van een bouwwerk:

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

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

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

2.6 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.7 goothoogte van een bouwwerk:

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

2.8 inhoud van een bouwwerk:

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

2.9 oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.10 peil:

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

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met de daarbij behorende:

b. parkeervoorzieningen en in- en uitritten;
c. bouwwerken;
d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan ten behoeve van de in artikel 3.1 omschreven bestemming en bouwwerken die ten dienste staan van de aangrenzende bestemming, waarbij tevens wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

3.2.1 Erkers

Voor de voorgevellijn mogen uitbreidingen worden gebouwd in de vorm van erkers, waarbij moet worden voldaan aan de volgende bepalingen:

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

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer mag bedragen dan 1 m;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m;
c. overkappingen zijn niet toegestaan.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen in woningen;
b. tuinen en erven;
c. aan-huis-verbonden beroepen;

met de daarbij behorende:

d. gebouwen;
e. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
f. in- en uitritten;
g. parkeervoorzieningen;
h. groenvoorzieningen;
i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
j. nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken en overkappingen geldt dat ieder bouwperceel tot maximaal 60% mag worden bebouwd.

4.2.2 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. het hoofdgebouw mag uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak, met (een gedeelte van) de voorgevel(s) in de naar de weg gekeerde bouwgrens, dan wel op een afstand van maximaal 3 m daarachter;
b. per bouwvlak mag maximaal 1 woning gebouwd worden;
c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
e. voor zover hoofdgebouwen zijn afgedekt met een kap mag de dakhelling niet minder bedragen dan 35° en niet meer dan 65°;
f. Na oprichting van de woning, waarvoor dit bestemmingsplan is gemaakt, is nieuwbouw van woningen, met uitzondering van vervangende nieuwbouw, en het splitsen of toevoegen van woningen binnen bestaande hoofdgebouwen niet toegestaan.

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
b. bijbehorende bouwwerken dienen achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
c. bijbehorende bouwwerken aan de achtergevel mogen de grens gelegen op een afstand van 4 m achter de achtergevel niet overschrijden;

d. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken voor zover gelegen buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 60 m². Een erker aan de voorzijde van de woning wordt niet meegerekend;
e. bijbehorende bouwwerken dienen in of op minimaal 1 m van een zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd;
f. de goothoogte en bouwhoogte bedragen niet meer dan 3,1 m;
g. in afwijking van het bepaalde onder f, mag, indien de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw hoger is dan 3,1 m, de goothoogte van bijbehorende bouwwerken aan de achtergevel van het hoofdgebouw maximaal gelijk zijn aan de hoogte van die eerste bouwlaag;
h. in afwijking van het bepaalde onder f, mag binnen de onder c bedoelde strook van 4 m aan de achtergevel het dak van het hoofdgebouw met behoud van dezelfde dakhelling daarvan worden doorgetrokken op een bijbehorend bouwwerk, waarbij voor de goothoogte van dat bijbehorende bouwwerk de maximale maat geldt als bedoeld onder g;
i. in afwijking van het bepaalde onder f, mag de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk op het zijerf maximaal 5 m bedragen, mits dit gebouw is gelegen op een afstand van minimaal 4 m achter (het verlengde van) de achtergevelrooilijn;
j. in afwijking van het bepaalde onder f, mag de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk maximaal 5 m bedragen, mits dit gebouw is gelegen op een afstand van minimaal 4 m achter (het verlengde van) de achtergevelrooilijn;
k. in afwijking van het bepaalde onder f, is bij een serre aan de achtergevel van het hoofdgebouw een schuine glazen dakconstructie toegestaan, waarbij het bevestigingspunt van het glazen dak aan de achtergevel van het hoofdgebouw maximaal 3,5 m hoog mag zijn en voor de goothoogte de maximale maat geldt als bedoeld onder f.

4.2.4 Erkers

Voor de voorgevellijn mogen uitbreidingen worden gebouwd in de vorm van erkers, waarbij moet worden voldaan aan de volgende bepalingen:

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

4.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer mag bedragen dan 1 m;
c. overkappingen zijn toegestaan met dien verstande dat:
    1. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 20 m²;
    2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,1 m, met dien verstande dat indien de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw hoger is dan 3,1 m, de bouwhoogte maximaal gelijk mag zijn aan de hoogte van die eerste bouw-laag;
    3. overkappingen gebouwd dienen te worden op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 4 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 2.3 sub f, voor het bouwen van een bijbehorende bouwwerk met een kap op het zijerf indien het bijbehorende bouwwerk vóór de doorgetrokken lijn van de 4 m-zone grens achter het bouwvlak is gelegen en ligt tussen (het verlengde van) de voorgevel en (het verlengde van) de achtergevel met dien verstande dat de ontheffing slechts wordt verleend na een bindend advies van het onafhankelijke stedenbouwkundige bureau dat voor het desbetreffende gebied is aangewezen.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik, zoals bedoeld in artikel 8 lid 1, wordt in ieder geval verstaan:

a. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
b. het gebruik van woningen inclusief bijbehorende bouwwerken als bed & breakfast;
c. het gebruik van bijbehorende bouwwerken bij een woning als zelfstandige woning;
d. woningsplitsing is niet toegestaan;
e. het gebruik van een woning door meer dan één huishouden is niet toegestaan.

4.4.2 Aan huis verbonden beroep

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

a. niet meer oppervlakte voor de uitoefening van dit beroep in gebruik is of zal zijn dan 1/3 deel van de oppervlakte van de begane grondlaag van het legaal gerealiseerde hoofdgebouw en van legaal gerealiseerde bijbehorende bouwwerken;
b. de beroepsuitoefening uitsluitend geschiedt door een bewoner van de desbetreffende woning;
c. er geen detailhandel plaatsvindt;
d. de uitoefening van dit beroep geen nadelige invloed heeft op de verkeersafwikkeling en/of niet leidt tot een onevenredige parkeerdruk.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 3 aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor het behoud en de bescherming van (verwachte) archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

a. Op deze gronden mogen ten behoeve van het behoud en de bescherming van (verwachte) archeologische waarden uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd die voor aanvullend of definitief archeologisch onderzoek in de vorm van opgravingen noodzakelijk zijn, mits het bepaalde in leden artikel 5 lid 3.1 en artikel 5 lid 3.2 vooraf in acht is genomen.
b. Tevens mogen op deze gronden gebouwen/bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht voor de andere op die gronden voorkomende bestemming(en), mits het bepaalde in leden artikel 5 lid 3.1 en artikel 5 lid 3.2 vooraf in acht is genomen.

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarden-archeologie zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. grondwerkzaamheden dieper dan 40 cm onder het maaiveld en voor meer dan 100 m2, zoals het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het (ver)graven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage, het frezen, scheuren van grasland, het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en het verwijderen van funderingen;
b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
c. het aanleggen of rooien van diepwortelende beplanting waarbij stobben worden verwijderd;
d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen of andere leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
e. het heien of boren van palen en slaan van damwanden, een en ander met dien verstande, dat de oppervlakte van de bodemverstoring door hei- of boorpalen wordt berekend door de oppervlakte van een paal te vermenigvuldigen met het aantal palen en vervolgens met twee.

5.4 Toelaatbaarheid

a. De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van artikel 5 lid 3.1 geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien mede op basis van een door aanvrager ingediend archeologisch onderzoek naar het oordeel van het bevoegd gezag voldoende is aangetoond dat archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
b. Een door de aanvrager ingediend archeologisch onderzoek dient te voldoen aan de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA). Indien het gravend archeologisch onderzoek betreft, kan het bevoegd gezag verplichten dat eerst een Programma van Eisen conform de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA) wordt opgesteld en dat dit programma ter goedkeuring bij het bevoegd gezag wordt ingediend.
c. Het bevoegd gezag kan in het belang van de archeologische monumentenzorg aan de vergunning een of meer van de volgende voorwaarden verbinden:
d. de verplichting tot het doen van inventariserend en/of waarderend archeologisch onderzoek zoals boringen, proefsleuven en non-destructief onderzoek (zoals bijvoorbeeld grondradar- en weerstandsonderzoek);

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

5.5 Uitzondering

Het verbod zoals bedoeld in artikel 5 lid 3.1 is niet van toepassing, indien:

a. sprake is van een bodemverstoring door de uitvoering van de werken/werkzaamheden die niet dieper gaat dan 40 cm onder het maaiveld;
b. sprake is van een bodemverstoring die dieper gaat dan 40 cm onder het maaiveld, maar deze een oppervlakte van niet meer dan 100 m2 beslaat;
c. de werken of werkzaamheden:
    - mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
    - reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
d. de werken en werkzaamheden op archeologisch onderzoek zijn gericht;
e. sprake is van het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, mits de grondwerkzaamheden niet dieper zijn dan 1,2 meter en niet breder dan 1 meter;
f. de werken en/of werkzaamheden het normale onderhoud en beheer betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
g. duidelijk is aangetoond dat sprake is van een vervangende aanleg, waarbij geen sprake is van een extra bodemverstoring die dieper gaat dan 40 cm onder het maaiveld en dat voor een oppervlakte van meer dan 100 m2;
h. naar het oordeel van het bevoegd gezag uit andere beschikbare informatie voldoende blijkt dat de archeologische waarden door de bodemverstorende activiteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
i. de werken en/of werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan dat betrekking heeft op een vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte van de bestaande bebouwing, voorzover gelegen op of onder maaiveldpeil, niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut.

5.6 Advies

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

5.7 Wijzigingsbevoegdheid

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

3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Bestaande afmetingen en afstanden

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

7.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

Het is verboden de in hoofdstuk 2 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de bestemmingsomschrijving.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

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

a. de planregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveilig-heid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
b. de planregels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;

c. de bebouwingsregels van de artikelen in hoofdstuk 2, voor wat betreft
    1. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens;
    2. de afstand van (een onderdeel van) gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot de voorgevellijn;

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

d. de planregels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:

    1. de inhoud per gebouw niet meer dan 50 m³ mag bedragen;
    2. de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
e. de planregels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat deze wordt vergroot:

    1. ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 5 m;
    2. ten behoeve van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot maximaal 50 m;
    3. ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 m;
f. de planregels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:

    1. de maximale oppervlakte van de vergroting maximaal 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak mag bedragen;
    2. de bouwhoogte maximaal 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw mag bedragen.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

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

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

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

Artikel 11 Algemene procedureregels

11.1 Wijzigingsbevoegdheid

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Awb van toepassing.

11.2 Afwijkingsbevoegdheid

Bij toepassing van een afwijkingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, is de in hoofdstuk 4 van de Awb en zijn de artikelen 3.1, 3.8 en 3.9 van de Wabo geregelde procedure van toepassing.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Parkeren

12.1.1 Parkeereis

Op grond van het bepaalde in de regels mogen de voor de verschillende bestemmingen aangewezen gronden daarvoor slechts worden bebouwd en gebruikt onder de voorwaarde dat voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen wordt gerealiseerd of in stand gehouden. Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid indien voldaan wordt aan parkeerbeleidsplan "Parkeren doen we zo!", dat op 25-02-2016 is vastgesteld door de gemeenteraad van Geertruidenberg, en is opgenomen als bijlage A bij regels. Indien dit parkeerbeleidsplan gedurende de planperiode wordt gewijzigd, dient rekening te worden gehouden met deze wijziging.

12.1.2 Afwijken van parkeereis

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.1.1 indien in het plangebied, dan wel in de directe omgeving, op een andere wijze in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, met dien verstande dat aan de omgevingsvergunning financiële voorwaarden verbonden kunnen worden.

12.1.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van de maatvoering van de parkeervoorzieningen, zoals bedoeld in artikel 12 lid 1.1 indien dit, gelet op de feitelijke omstandigheden, noodzakelijk is.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
    1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
    2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

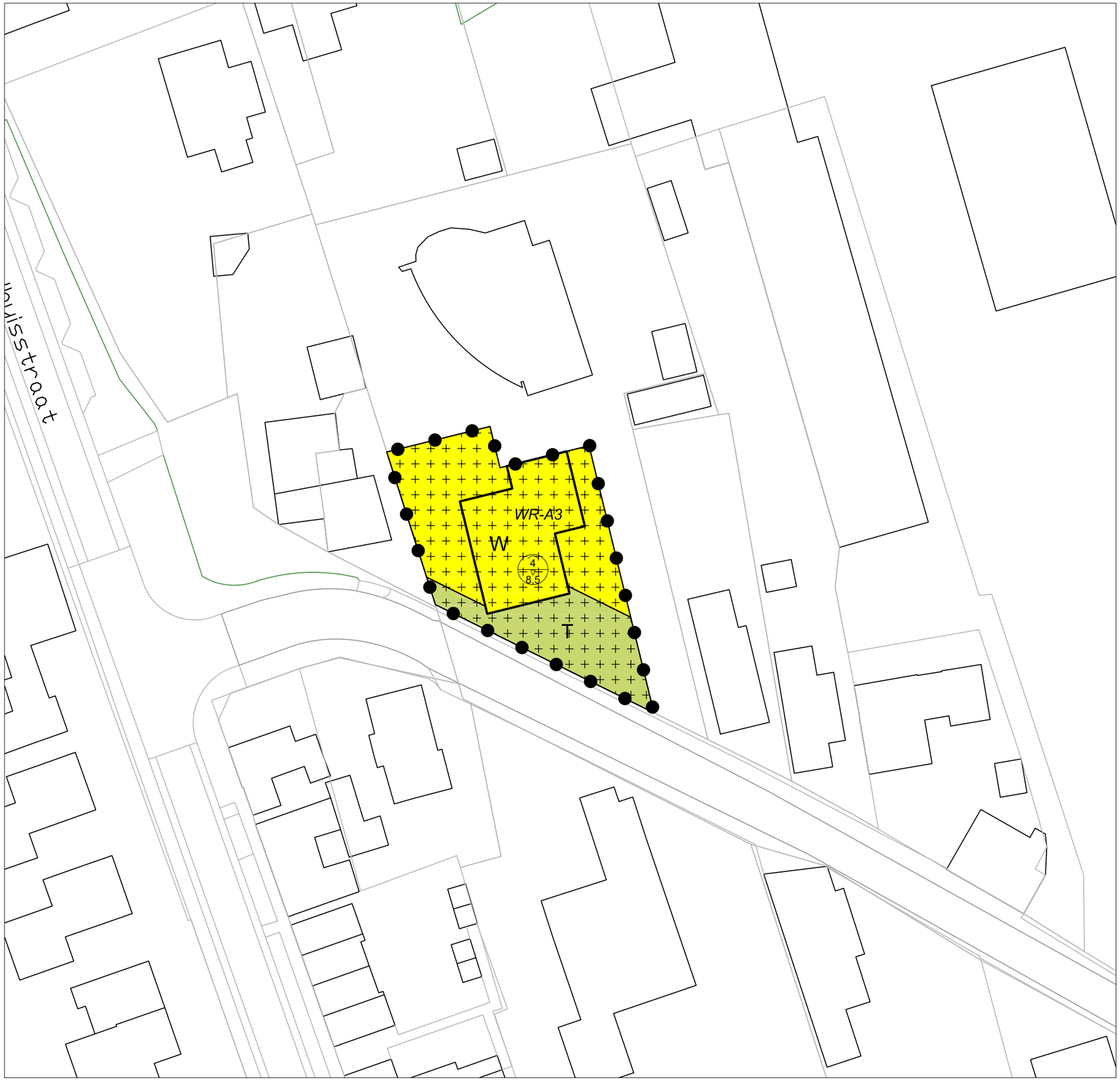
a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan ‘Molenstraat 58a te Raamsdonk‘.
Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 9 november 2023.

De Voorzitter, De Griffier,



Plangebied

Molenstraat 58a te Raamsdonk

Enkelbestemmingen

T — Tuin

W — Wonen

Dubbelbestemmingen

WR-A3 — Waarde - Archeologie 3

Bouwvlakken

bouwvlak

Maatvoeringen

4 / 8,5 — maximum goothoogte (m) / maximum bouwhoogte (m)

BGT ondergrond

N

Schaal 1:500
Formaat: A3

Gemeente Geertruidenberg
Vastgesteld bestemmingsplan:
'Molenstraat 58a te Raamsdonk'

NL.IMRO.0779.RDBPMolenstraat58a-vs01

9 november 2023
Welmers Burg Stedenbouw I