broosdebruijnarchitecten

Kortenaerstraat 23
3012 VB Rotterdam
info@bdba.nl
www.bdba.nl

Toelichting Bestemmingsplan

datum: 14-12-2023

Raadhuisstraat/Regentenstraat, Raamsdonk

Gemeente Geertruidenberg

status: **vastgesteld**

datum vaststelling: **14-03-2024**

identificatienummer: **NL.IMRO.0779.RDBPraadregentenst-vs01**

Inhoud

1. Inleiding **4**

1.1 Inleiding 4
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 4
1.3 Vigerend bestemmingsplan 5
1.4 Leeswijzer 5

2. Planbeschrijving **6**

2.1 Huidige situatie 6
2.2 Toekomstige situatie 6

3. Beleidskader **9**

3.1 Rijksbeleid 9
3.2 Provinciaal & regionaal beleid 10
3.3 Gemeentelijk beleid 12

4. Omgevingsaspecten **15**

4.1 Geluid 15
4.2 Luchtkwaliteit 17
4.3 Stikstofdepositie 19
4.4 Externe veiligheid 21
4.5 Bedrijven en milieuzonering 22
4.6 Flora en fauna 23
4.7 Water 25
4.8 Cultuurhistorie en Archeologie 27
4.9 Bodem 29
4.10 Verkeer en parkeren 31
4.11 Kabels en Leidingen 31
4.12 Vormvrije m.e.r.-beoordeling 31
4.13 Agrarische geurhinder en gezondheid 32
4.14 Bomen Effect Analyse 33

5. Juridische planbeschrijving **34**

5.1 Planregels 34
5.2 Toelichting per hoofdstuk 34

6. Economische uitvoerbaarheid **37**

6.1 Kostenverhaal 37

6.2 Financiële haalbaarheid 37

7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid **38**

7.1 Inspraak en participatie 38

7.2 Vooroverleg 38

7.3 Vaststellingsprocedure 38

7.4 Beroep 39

8. Bijlagen **40**

01 voorlopig ontwerp Raadhuisstraat Raamsdonk 221115 40

02 parkeren doen we zo 40

03 akoestisch onderzoek Raadhuisstraat Raamsdonk 230202 40

04 onderzoek stikstofdepositie Raadhuisstraat Raamsdonk 221122 40

05 onderzoek externe veiligheid Raadhuisstraat Raamsdonk 221209 40

06 Quickscan Wet natuurbescherming Raadhuisstraat Raamsdonk 220806 40

07 watertoets Raadhuisstraat Raamsdonk 221122 40

08 onderzoek archeologie en cultuurhistorie Raadhuisstraat Raamsdonk 220613 40

09 verkennend bodemonderzoek Raadhuisstraat Raamsdonk 220524 40

10 Standaard advies 2019 Geertruidenberg 40

11 Handreiking Veehouderij en Volksgezondheid 40

12 Bomen Effect Analyse Raadhuisstraat Raamsdonk 230601 40

1. Inleiding

1.1 Inleiding

De locatie aan de Raadhuisstraat bestaat op dit moment uit een skatepark. Voorheen stonden er woningen op deze locatie, maar deze zijn onder andere wegens geluid van de snelweg gesloopt. De locatie bied een kans om een aantal woningen terug te laten komen, waarbij geluid één van de belangrijkste thema's en uitgangspunten zal zijn voor het plan.

De huidige eigenaar is voornemens om ter plaatse van het skatepark 7 grondgebonden starterswoningen te bouwen, verdeeld over een blok van 5, en een blok van 2 woningen. Op basis van het vigerende bestemmingsplan "Kern Raamsdonk" is deze beoogde ontwikkeling niet mogelijk. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. De Gemeente Geertruidenberg staat in beginsel welwillend tegenover het initiatief en heeft op 14 maart 2022 een startnotitie opgesteld. Het onderhavig bestemmingsplan voorziet in een nieuw juridisch-planologisch kader op grond waarvan de beoogde woningbouw mogelijk gemaakt wordt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De Raadhuisstraat loopt van het centrum van Raamsdonk in noordelijke richting naar de snelweg A59. De planlocatie is gelegen aan de uiterste noordzijde van de woonwijk nabij de snelweg. De Raadhuisstraat loopt aan 3 zijden om het plangebied heen.

Het plangebied omvat het kadastrale perceel G3576 en wordt aan de zuidzijde begrenst door rijtjeswoningen aan de Rentmeesterstraat en de twee-onder-1 kap woningen aan de Raadhuisstraat. Aan de west- en oostzijde wordt de begrenzing gevormd door een groenstrook, en aan de noordzijde door de snelweg A59.



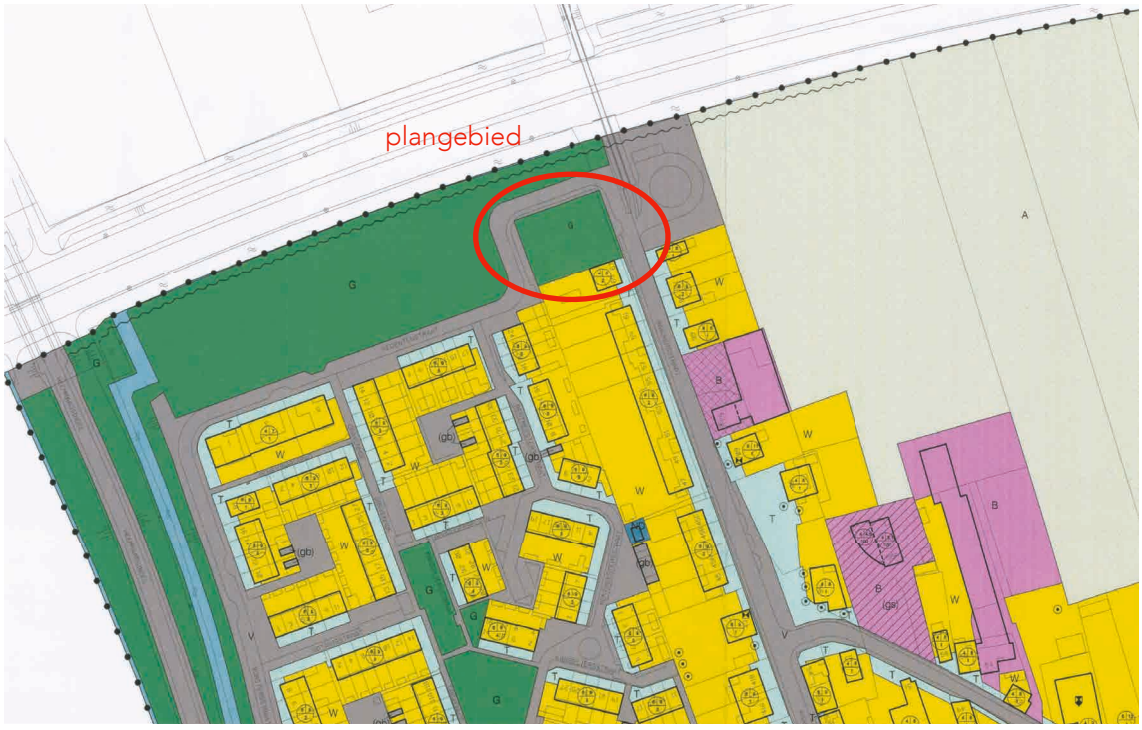
Afbeelding 01: Luchtfoto plangebied (bron: Google maps)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan "Kern Raamsdonk" . Dit bestemmingsplan is op 29-07-2009 onherroepelijk geworden. Het plangebied kent in de geldende planologische regeling de bestemmingen 'Groendoeleinden' en 'verkeer'.
Het voornemen is gericht op het bouwen van 7 woningen, dit is binnen het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. Omdat de ontwikkeling strijdig is met het vigerend bestemmingsplan dient er een nieuwe planologische regeling opgesteld te worden.

Naast het bestemmingsplan "Kern Raamsdonk" is ook het plan "Paraplubestemmingsplan Parkeren - deel 2" van kracht. Dit plan is op 19 april 2018 vastgesteld. In dit bestemmingsplan wordt het parkeerbeleid en de parkeernormen verankerd in alle daaronder vallende bestemmingsplannen. Het nu voorliggend bestemmingsplan wordt getoetst aan de normen van het parkeerbeleid. Dit onderwerp komt nader aan bod in paragraaf 4.10.

Verder vigeert voor het plangebied het bestemmingsplan "Parapluplan Archeologie" zoals door de gemeenteraad vastgesteld op 11 februari 2021. Dit bestemmingsplan beoogt de mogelijk voorkomende archeologische waarden te beschermen. In paragraaf 4.8 wordt hier nader op ingegaan.



Afbeelding 02: Uitsnede geldend bestemmingsplan "Kern Raamsdonk" (bron: gemeente Geertruidenberg)

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt in hoofdstuk 2 de beschrijving van het plangebied en de beoogde ontwikkeling. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het relevante beleidskader. In hoofdstuk 4 worden de omgevingsaspecten behandeld, waarna in hoofdstuk 5 de bestemmingsregels worden toegelicht. In hoofdstuk 6 en 7 worden economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid behandeld.

2. Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Aan de noordzijde van de dorpskern van Raamsdonk loopt de Raadhuisstraat door een woonwijk richting de snelweg, draait daar naar links om het plangebied heen, en vormt hiermee de noordgrens van het bebouwing van de dorpskern. Het plangebied heeft op dit moment de functie 'groendoeleinden' en herbergt een skatebaantje.
Stedenbouwkundig en in de Welstandsnota valt het plangebied onder H3; Bebouwingslint. Hierbij zijn belangrijke kenmerken:

- Een wisselend straatbeeld door het perceelsgewijs tot stand komen van de bebouwing.
- De bebouwing is overwegend kleinschalig.
- Kavels zijn smal en de hoofdbebouwing is direct aan de ontsluitingsweg gelegen.
- De rooilijn kent weinig verspringen en lange rechtstanden.
- De bebouwingsstructuur kenmerkt zich door vrijstaande, halfvrijstaande en aaneengesloten woningen.

Deze kenmerken komen met name langs de Raadhuisstraat naar voren.

De achterliggende woonwijk (w.o. de Rentmeestersstraat) heeft in de Welstandsnota als gebiedstype W4; Woonerven. De karakteristieke elementen zijn hier het informele karakter, verspringende rooilijnen, naar binnen gerichte, ingetogen architectuur.

2.2 Toekomstige situatie

Voor de te realiseren bebouwing is een verandering naar Gebiedstype W2; Blokverkaveling het meest wenselijk aangezien het over het 'afronden' van een woonstraat gaat en zo ook de koppeling met de Regentenstraat wordt gemaakt.

Kenmerken volgens de Startnotitie van de gemeente Geertruidenberg:

- De woningen dienen in 'rijtjes' te worden gerealiseerd met daarbij de optie om daadwerkelijk rijtjeswoningen, twee onder één kap en vrijstaande woningen in te passen.
- Een rustig en groen karakter en straatgericht wonen is typerend voor bebouwingstype W2, hier zal dus rekening mee gehouden moeten worden.
- De woningen zijn voorzien van 'ambachtelijk' metselwerk.
- De woningen hebben een gelijke uitstraling.

De ontwikkeling aan de Raadhuisstraat te Raamsdonk omvat het bouwen van 7 grondgebonden starterswoningen, waarbij in het ontwerp de hiervoor genoemde kenmerken als uitgangspunt genomen worden. Het plan bestaat uit een blok van 5 woningen met een plat dak en een blokje van 2 woningen met een zadeldak, dit om aan te sluiten op de bebouwing van de raadhuisstraat. De woningen worden 2-laags met een optionele dakopbouw en hebben een gebruiksoppervlakte van circa 100 m^2. Het geluid van de snelweg speelt een belangrijke rol bij het positioneren van de woningen. De woningen zijn aan de voorzijde zeer gesloten met een terugliggende entree waar men droog de woning en de berging in kan. De achterzijde is heel open met veel glas naar de ruime achtertuin.

In de zone achter de 2 woningblokjes worden de (achter-) tuinen gesitueerd, allen te bereiken via een toegangspad. Vijf woningen hebben een interne berging die via de voorzijde toegankelijk is. Van deze vijf woningen hebben er drie ook een berging in de achtertuin. De twee andere woningen zijn smaller en hebben daarom de berging in de achtertuin.

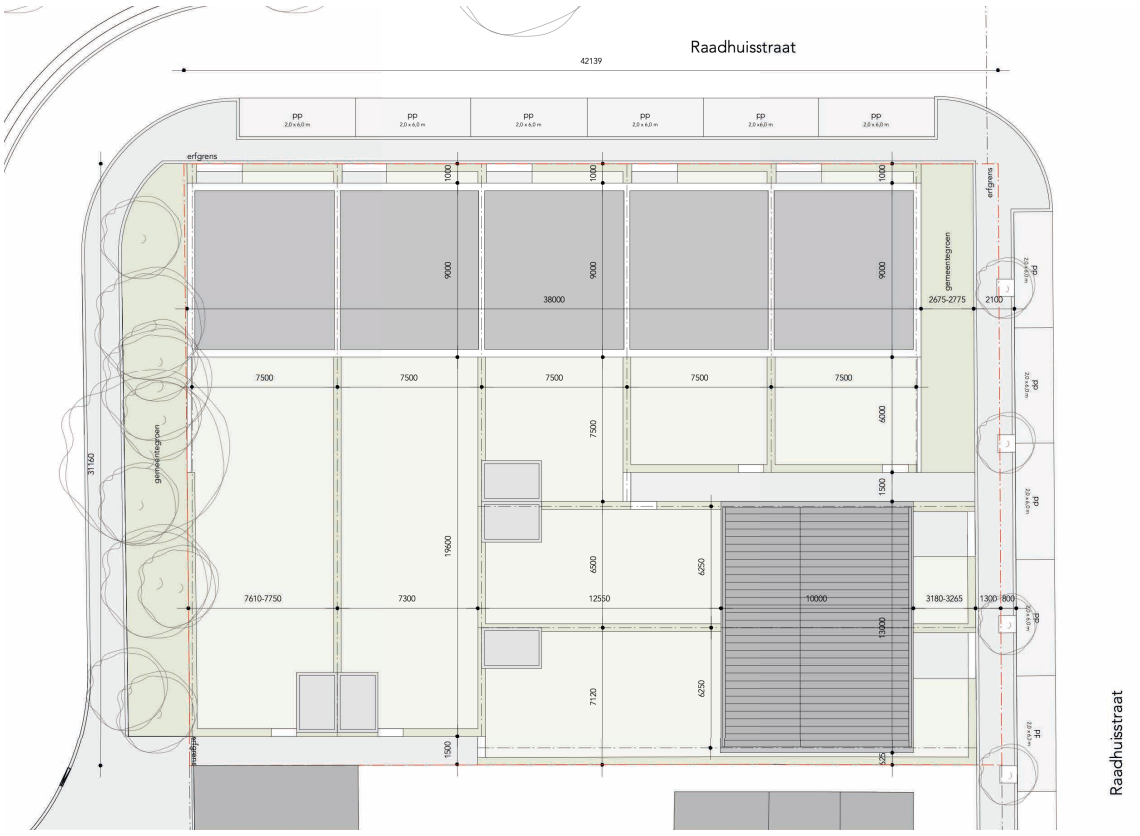
De locatie bevindt zich vlak langs de snelweg A59. Geluidhinder is daarom een belangrijk aspect in het plan. Op meerder levels gaan we hier strategisch mee om:

- Stedenbouwkundig: de woningen liggen parallel aan de snelweg en vormen een buffer naar de woningen en ruimten hierachter. Voor de woningen paralel aan de snelweg is gekozen voor een plat dak, omdat een schuin dak qua geluidsbelasting ongunstiger is.

- Plattegrond: de plattegronden zijn zo ontworpen dat alle verblijfsgebieden zich aan de achterzijde van de woning bevinden. De functies aan de voorzijde vormen een buffer naar deze verblijfsgebieden.

- Gevel: de voorgevel gericht naar de snelweg is heel gesloten zonder te openen ramen, waardoor het geluid goed geweerd kan worden.

In de bijlage voorlopig ontwerp wordt inzicht gegeven in de situering, verkaveling en uiterlijke verschijningsvorm van de woningen binnen de ontwikkeling. De maximale bouwhoogte wordt gesteld op 10 meter, waarbij een eventuele opbouw op de 3e laag wordt uitgevoerd met een setback ten opzichte van de voor- en achtergevel.



Afbeelding 03: Voorbeeld verkaveling



Afbeelding 04: Impressie voorbeeld verkaveling



Afbeelding 05: Impressie voorbeeld verkaveling

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie, kortweg NOVI, loopt vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en vervangt op rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld.

Op nationale belangen wil het Rijk richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

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

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

Conclusie
Het planvoornemen past binnen het Rijksbeleid.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro is de juridische vertaling van het beleid dat geschetst is in het SVIR/NOVI. Dit beleidsdocument bevat regels die doorwerken naar lagere overheden. Dit betekent dat de regels uit het Barro ook geïmplementeerd moeten worden in provinciale en gemeentelijke ruimtelijke plannen. Evenals de SVIR wordt het Barro gekenmerkt door een hoog abstractie- en schaalniveau.

Conclusie
Vanwege de schaal van de beoogde ontwikkeling is deze niet in strijd met het Barro.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de behoefte en de beschikbare ruimte binnen stedelijk gebied.
De ontwikkeling van 7 te realiseren woningen wordt door zijn geringe schaal niet gezien als een stedelijke ontwikkeling in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie
Vanwege de schaal van de beoogde ontwikkeling is toetsing aan de ladder niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal & regionaal beleid

Omgevingsvisie Noord Brabant

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

In de aankomende Omgevingswet staan de waarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdopgaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de Omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn, te weten wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn. Ook is een concreet tussendoel geformuleerd voor het jaar 2030, om zo te kijken wat in dat jaar minimaal bereikt moet zijn om het lange termijndoel te kunnen halen. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Transformatie van het stedelijk gebied wordt een belangrijke opgave. Het 'up to date' houden van het bestaand stedelijk gebied is essentieel voor een duurzame, sociale en economische ontwikkeling van de steden en dorpen van Brabant. Met onderhavige ontwikkeling worden nieuwe woningen toegevoegd binnen bestaand stedelijk gebied.

De nieuw te bouwen woningen voldoen aan de randvoorwaarden ten aanzien van duurzaamheid, als gesteld in de startnotitie van de gemeente Geertruidenberg dd. 14 maart 2022.

Conclusie
De omgevingsvisie Noord-Brabant vormt geen belemmering voor het initiatief.

Interim Omgevingsverordening Noord Brabant

Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, zo vervangt de Brabantse omgevingsverordening een aantal provinciale verordeningen. Naast een omgevingsvisie moet de provincie vanuit de Omgevingswet ook een 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.

De Interim omgevingsverordening vervangt de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen. Met de Interim omgevingsverordening zet de provincie ook een eerste stap om de regels beter te laten aansluiten bij de werkwijze van de Brabantse Omgevingsvisie en de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening zorgt ervoor dat de provincie en partijen waar ze mee samenwerkt ervaring kunnen opdoen met die nieuwe werkwijze waarbij er meer ruimte is om goede initiatieven van inwoners, ondernemers en andere overheden te ondersteunen en maatwerk toe te passen.

De woningen in het voorliggende plan zijn geprojecteerd in de zone 'Stedelijk gebied'.

Voor alle ontwikkelingen van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen binnen Stedelijk gebied moet in het bestemmingsplan een onderbouwing opgenomen worden dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken en het een duurzame stedelijke ontwikkeling is. Ten aanzien van een duurzame ontwikkeling is in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant het volgende opgenomen:

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

A. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving.
B. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden.
C. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie.
D. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water.
E. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit.
F. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Beoordeling

A. In het bestemmingsplan is 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 4 van voorliggend bestemmingsplan.
B. De woningen in het voorliggende plan zijn geprojecteerd in de structuur 'Landelijke kern'. De bebouwingsstructuur sluit aan op de structuur van de kern Raamsdonk. Met de nieuwe ontwikkeling wordt gezocht naar een zorgvuldige indeling en aansluiting op de in het dorp reeds aanwezige stedenbouwkundige kenmerken De structuur van de huidige woonwijk wordt afgemaakt. Hiermee wordt de huidige kwaliteit versterkt.
C. Het plan biedt in ruime mate de gelegenheid tot het plaatsen van zonnepanelen en collectoren.
D. De woningen zijn voorzien van ruime kavels waardoor er voldoende ruimte is om groene tuinen te realiseren. Een groene inrichting zorgt voor verkoeling en ruimte voor infiltratie.
E. De omvang van de nu voorliggende ontwikkeling is onvoldoende om een wezenlijke bijdrage te leveren aan duurzame mobiliteit.
F. De ontwikkeling heeft geen betrekking op een economische ontwikkeling.

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

Regionaal Ruimtelijk Overleg

In het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) maken provincie, gemeenten en waterschappen afspraken over een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van de betreffende regio. In het RRO maken de betrokken partijen afspraken over de thema's wonen/leefbaarheid, ruimtelijke economie, (bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel), ruimtelijke kwaliteit (natuur, water, landschap en recreatie) en ruimtelijke strategie.

De gemeente Geertruidenberg maakt onderdeel uit van de regio West-Brabant. In het RRO van de regio West-Brabant van 8 december 2015 zijn afspraken gemaakt met betrekking tot de woningmarkt. Deze afspraken zijn opgenomen in de Regionale Agenda Wonen.

In de Regionale Agenda Wonen hebben de betrokken gemeenten onder andere met elkaar afgesproken wat de benodigde toevoeging aan woningvoorraad per gemeente zal zijn voor de periode 2016 - 2025. Voor de gemeente Geertruidenberg geldt dat in de periode 2016 - 2025 aan 630 extra woningen behoefte is. Onderhavige ontwikkeling voorziet in de realisatie van zeven woningen. Dit aantal past ruimschoots binnen de woningbouwafspraken uit de Regionale Agenda Wonen. Daarnaast zijn in de Regionale Agenda Wonen afspraken gemaakt met betrekking tot de kwalitatieve woningbehoefte.

Het initiatief betreft een binnenstedelijk woningbouwplan. Het stimuleren van binnenstedelijke transformatie en herstructurering is een algemeen uitgangspunt van provinciale en regionale afspraken. Het plan sluit hier goed bij aan.

Conclusie
Het voorliggende bestemmingsplan past binnen de afspraken die zijn gemaakt in het RRO West Brabant en zijn opgenomen in de Regionale Agenda Wonen.

3.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Geertruidenberg

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, infra- structuur en cultureel erfgoed. De visie geeft aan waar kansen en ontwikkelingen mogelijk zijn en waar bewoners, bedrijven of organisaties initiatieven kunnen nemen.

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.

Conclusie
De voorliggende ontwikkeling betreft het mogelijk maken van de bouw van 7 woningen binnen de kern van Raamsdonk. Hiermee wordt goed aangesloten bij de ambitie uit de omgevingsvisie om nieuwbouw te concentreren binnen de kern.

Woonvisie Geertruidenberg

De Woonvisie Geertruidenberg 2017 geeft inzicht in 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, vitale gemeenschappen en een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. In de gemeentelijke Woonvisie wordt informatie over de woningmarkt vertaald naar speerpunten voor het gemeentelijk beleid. Hierbij gaat het onder andere om ruimtelijke ordening, woningbouwplanning (flexibiliteit, transformatie), grond(prijs)beleid (betaalbaarheid), kwaliteit (duurzaamheid), woonruimteverdeling (beschikbaarheid / bijzondere doelgroepen), wonen en zorg (leefbaarheid) e.d.

Beschikbaarheid
De beoogde aantallen per prijscategorie uit de woonvisie is grotendeels al behaald. Door de huidige marktveranderingen is een aanvulling op de woonvisie geschreven. Hieruit komt duidelijk de behoefte aan starterswoningen (bereikbare koop) en woningen voor 1- en 2 persoonshuishoudens (met name senioren) naar voren. Bij voorkeur gaat het om inwoners met een binding. Het ingediende initiatief gaat uit van 7 koopwoningen voor de doelgroep starters en jonge gezinnen. Dat maakt dat het initiatief goed aansluit bij de doelgroepen waar op basis van de aanvulling van de woonvisie behoefte aan is.

Duurzaamheid
Duurzaamheid is hét speerpunt van de woonvisie, met als uitdaging voor wat betreft nieuwbouw dat deze minimaal energieneutraal (EPC<=0) wordt uitgevoerd. De voorgestane ontwikkeling zal, in afwijking hiervan, zoals wordt vastgelegd in de anterieure overeenkomst, voldoen aan de eis van de BENG-norm. Alle woningen zullen hierbij aan deze norm voldoen.

Woonkwaliteit
Nieuw toe te voegen woningen dienen zich te onderscheiden en iets toe te voegen waar het meest behoefte aan is. De volgende woonkwaliteiten worden reguliere toetsingscriteria bij nieuwbouw:

- Levensloopbestendig (met aandacht voor slimme domotica).
- Politiekeurmerk veilig wonen.
- Flexibel.
- Duurzaamheid.

Alle woningen moeten voldoen aan de basiseisen ten aanzien van levensloopbestendigheid. Dit betekent dat badkamer en toilet aanwezig moeten zijn op de slaapverdieping zodat het traplopen tot een minimum kan worden beperkt. Daarnaast geldt dat hierbij ruime afmetingen voor alle onderdelen in de woning aangehouden moeten worden (bijvoorbeeld voordeur, hal, trappenhuis, slaapkamer, badkamer) zodat er voldoende ruimte is voor het gebruik van een rollator. Daarnaast moeten de plafonds geschikt zijn voor een tillift, muren voor beugels en douchezitje in badkamer. De keuken en badkamer beschikken over thermostatische mengkranen.

Toetsing aan het politiekeurmerk veilig wonen kan pas plaatsvinden in een later stadium. Met de initiatiefnemers wordt afgesproken dat aan dit keurmerk moet worden voldaan.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat de woningen gaan voldoen aan bovenstaande eisen.
Sinds 1 juli 2018 kunnen woningen alleen nog gasloos worden gebouwd. De initiatiefnemer is bereid om zo energieneutraal mogelijk te bouwen en te voldoen aan de BENG-norm

Welstandsnota 2012

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

Stedenbouwkundig en in de Welstandsnota is het plangebied beschreven als H3; Bebouwingslint. Voor de te realiseren bebouwing is een verandering naar Gebiedstype W2; Blokverkaveling het meest wenselijk aangezien het over het 'afronden' van een woonstraat gaat en zo ook de koppeling met de Regentenstraat wordt gemaakt.

Kenmerken volgens de Startnotitie van de gemeente Geertruidenberg:

- De woningen dienen in 'rijtjes' te worden gerealiseerd met daarbij de optie om daadwerkelijk rijtjeswoningen, twee onder één kap en vrijstaande woningen in te passen.
- Een rustig en groen karakter en straatgericht wonen is typerend voor bebouwingstype W2, hier zal dus rekening mee gehouden moeten worden.
- De woningen zijn voorzien van 'ambachtelijk' metselwerk.
- De woningen hebben een gelijke uitstraling.

Conclusie

De gemeente Geertruidenberg heeft in de startnotitie aangegeven dat voor het plangebied een verandering naar gebiedstype W2 wenselijk is. Het voorliggende plan voldoet aan de in de welstandsnota gestelde voorwaarden voor dit gebiedstype, en kan dus binnen het kader van de welstandsnota worden gerealiseerd.

4. Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk is als onderdeel van een ruimtelijke onderbouwing een verantwoording opgenomen voor de relevante planologische en milieu-hygiënische aspecten.

4.1 Geluid

Door De Roever Omgevingsadvies is een akoestisch onderzoek gevelbelasting wegverkeer uitgevoerd ter plaatse van het perceel aan de Raadhuisstraat te Raamsdonk. De volledige rapportage van dit onderzoek is opgenomen als bijlage.

De locatie bevindt zich vlak langs de snelweg A59. Ook het Tracébesluit A27 Houten - Hooipolder en het daaruit voortvloeiende Bestemmingsplan A27 - Geertruidenberg spelen mogelijk een rol. De gegevens uit het geluidsregister die in het onderzoek van De Roever Omgevingsadvies zijn gebruikt gaan uit van de situatie zoals na realisatie van het Tracébesluit. In de periode tussen realisatie van de woningen en oplevering van het Tracébesluit (stiller asfalt, hoger geluidsscherm) zullen de woningen tijdelijk meer geluid ondervinden dan waarvan wordt uitgegaan in het onderzoek van De Roever Omgevingsadvies.

Aangezien geluidhinder een belangrijk aspect in het plan is wordt er in het ontwerp al op meerder levels rekening mee gehouden:

- Stedenbouwkundig: De woningen liggen parallel aan de snelweg en vormen een buffer naar de woningen en ruimten hierachter. Op aanraden van een akoestisch adviseur is bij de woningen paralel aan de snelweg gekozen voor een plat dak, omdat een schuin dak qua geluidsbelasting ongunstiger is.
- Plattegrond: De plattegronden zijn zo ontworpen dat alle verblijfsgebieden zich aan de achterzijde van de woning bevinden. De functies aan de voorzijde vormen een buffer naar de deze verblijfsgebieden.
- Gevel: De voorgevel gericht naar de snelweg is geheel gesloten(dove gevel) zonder te openen ramen, waardoor het geluid goed geweerd kan worden.

Woning zijn gevoelige gebouwen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. De geluidbelastingen door de gezoneerde wegen zijn separaat berekend. De gezoneerde wegen zijn bij dit project de Heemraadsingel, Achterste Dijk en de A59. Daarnaast is de cumulatieve geluidbelasting door alle wegen in de omgeving berekend (exclusief aftrek conform artikel 110g Wet geluidhinder). De geluidbelastingen zijn berekend zonder reflectie door de achterliggende gevel (invallend geluidsniveau).

In dit onderzoek is de geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaai op de gewenste woningen aan de Raadhuisstraat in Raamsdonk berekend.

Hogere waarden
De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt overschreden als gevolg van de geluidsbelasting van de A59. De berekende geluidbelasting bedraagt maximaal 58 dB. Bij het ontwerp van de woning zal ervoor moeten worden gekozen om aan de gevels waar de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden geen te openen delen te plaatsen of om hier geen verblijfsruimtes te realiseren en dit ook te waarborgen. In dit geval hoeft de geluidsbelasting op deze gevels niet te worden getoetst.

Na het nemen van maatregelen is er alsnog een hogere waarde nodig voor de gevels waar de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Bron- of overdrachtsmaatregelen worden niet doelmatig geacht, zie paragraaf 3.5 in de bijlage. Het verlenen van hogere waarden wordt mogelijk geacht.

Bouwbesluit en woon- en leefklimaat
Benodigde gevelwering (wegverkeerslawaai)

De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 60 dB ter plaatse van de noordelijke gevels van de alle woningen met een noordelijke gevel. De vereiste karakteristieke geluidwering Ga;k bedraagt dan maximaal 60 – 33 = 27 dB. Het bevoegd gezag zal bepalen of een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels nodig is.

Vanuit het akoestisch onderzoek gelden de volgende voorwaarden:

- Aan de straatzijde en aan de kopgevels aan de west-, oost- en noordzijde van de blokken mogen geen verblijfsruimtes worden gesitueerd of mogen er geen te openen delen in de gevel geplaatst worden. Hier is in het ontwerp reeds van uitgegaan.

Wanneer deze aspecten worden gewaarborgd dan wordt de maximale ontheffingswaarde niet langer overschreden en wordt voldaan aan de eisen uit de wet geluidhinder.

Conclusie
Het aspect akoestiek (wegverkeer) vormt geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling. De maatregelen om te voldoen aan de maximale ontheffingswaarde zullen bij de ontvanger (bij de woningen) worden genomen. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning zal (door de bouwer van de woning) aangetoond worden dat de geluidwering van de gevels toereikend is om te voldoen aan de normstelling.

4.2 Luchtkwaliteit

Grenswaarden Wet milieubeheer

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn grenswaarden voor de concentratie van luchtverontreinigende stoffen opgenomen. Voor dit project zijn stikstofdioxide (NO2), fijn stof (PM10) en zeer fijn stof (PM2,5) van belang. De concentratie van de overige luchtverontreinigende stoffen (zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen en lood) in de buitenlucht is van nature zo laag dat voor deze stoffen geen overschrijding van de grenswaarden wordt verwacht. Voor deze stoffen kan zeker worden voldaan aan de grenswaarden uit bijlage 2 de Wm.

Voor de toegestane concentraties NO2 en PM10 gelden de volgende grenswaarden:

- voor NO2 geldt een grenswaarde van 40 µg/m3 als jaargemiddelde concentratie;
- voor PM10 geldt een grenswaarde van 40 µg/m3 als jaargemiddelde concentratie;
- voor PM2,5 geldt een grenswaarde van 25 µg/m3 als jaargemiddelde concentratie.

Besluit niet in betekenende mate bijdragen

Op basis van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) kan worden beoordeeld of een project niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze projecten hoeven niet getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Projecten met een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde worden als NIBM beschouwd. Voor de stoffen NO2 en PM10 is dit het geval bij een toename van maximaal 1,2 µg/m3. Met berekeningen moet worden aangetoond dat deze maximale toename niet wordt bereikt.

Daarnaast zijn in de Regeling NIBM projecten (met een maximale omvang) opgenomen die zonder meer als NIBM kunnen worden beschouwd. Projecten die de vastgestelde maximale omvang niet overschrijden dragen per definitie niet in betekenende mate bij. Dit hoeft niet te worden aangetoond met berekeningen en er hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer.

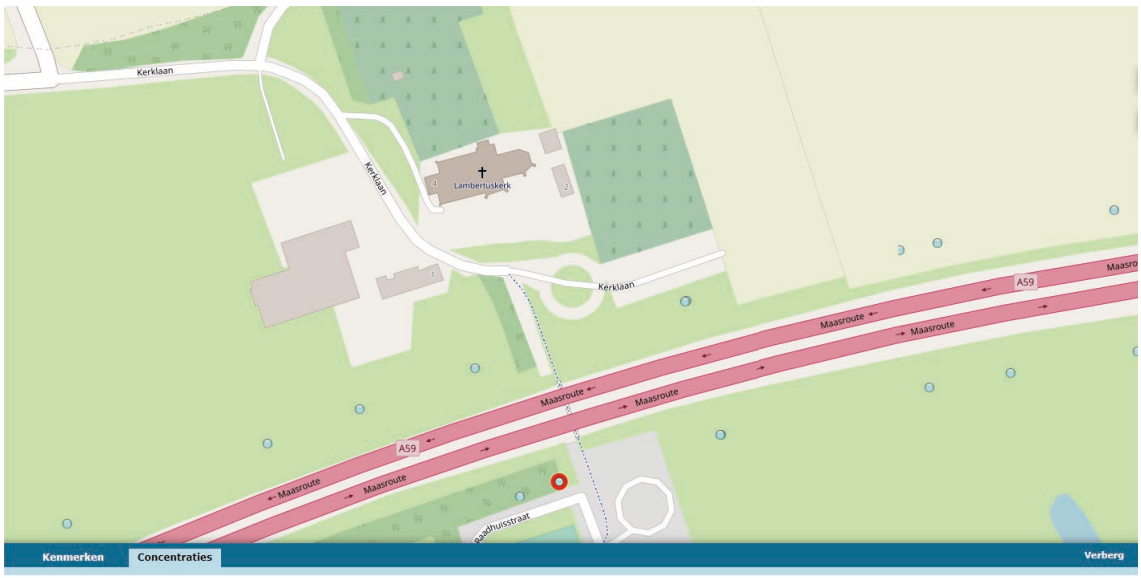
Beoordeling

Het project valt onder de kwantitatieve grenzen van de Regeling NIBM. Het bestemmen van minder dan 1.500 woningen per ontsluitingsweg is niet in betekenende mate van invloed op de luchtkwaliteit.

Uit onderstaande uitsnede van de kaart van de NSL-monitoringstool blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse van het plan aanvaardbaar is, er wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

In het Besluit gevoelige bestemmingen is bepaald dat gevoelige bestemmingen niet mogen worden gerealiseerd binnen een zone van 300 meter langs rijkswegen (en 50 meter langs provinciale wegen), indien in een dergelijke zone de grenswaarden voor PM10 of NO2 (dreigen te) worden overschreden. De beoogde woningen zijn geen gevoelige bestemming als bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen. Bovendien is ter plaatse geen sprake van een overschrijding van grenswaarden.

Conclusie
Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.



Rekenpunt 756216 Verbergen

	NOx	O3	NO2	PM10	PM2.5
Totale concentratie [µg/m3]	-	-	14.56	14.597	7.771

Afbeelding 06: Uitsnede NSL-monitoringstool

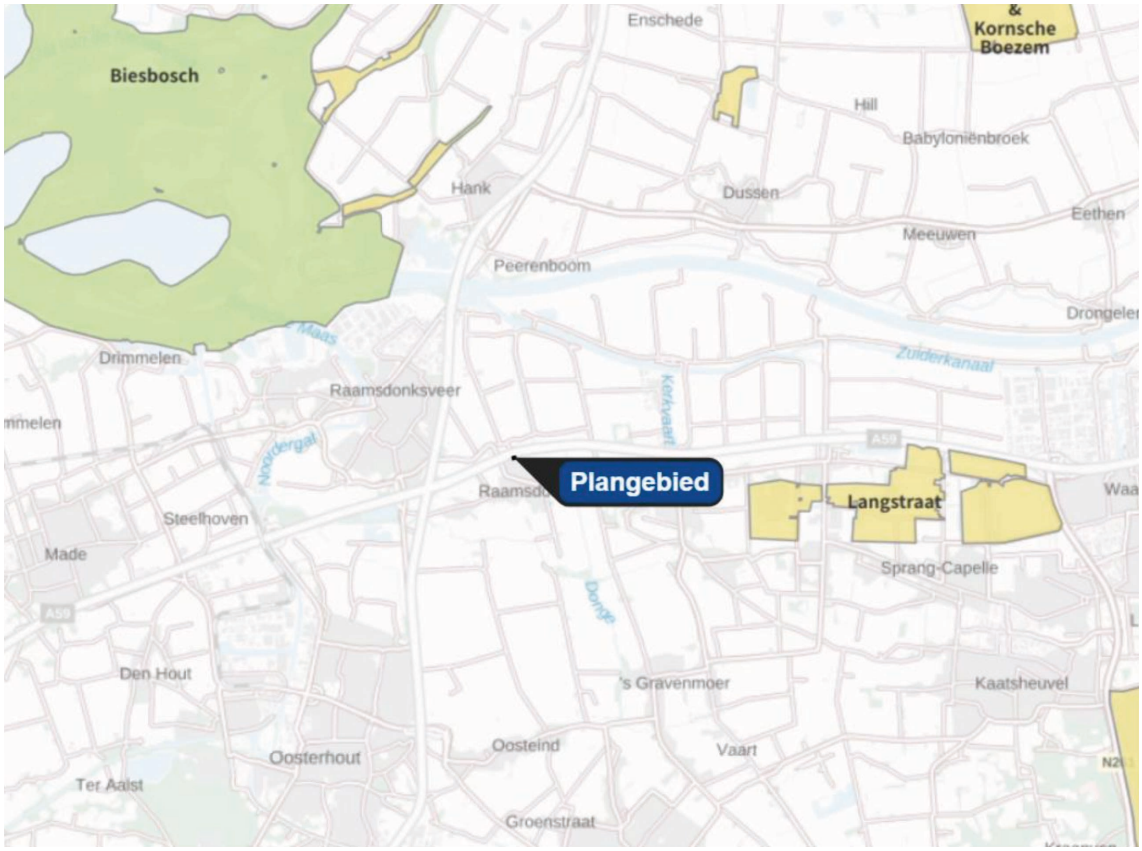
4.3 Stikstofdepositie

In het kader van de te doorlopen procedure voor de ontwikkeling van woningen moet een stikstofdepositieonderzoek voor de aanlegfase en de gebruiksfase worden uitgevoerd. Dit onderzoek is door De Roever Omgevingsadvies uitgevoerd. De volledige rapportage van dit onderzoek is opgenomen als bijlage.

Ligging van het plangebied

De ligging van het plangebied en de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden met voor stikstof gevoelige habitattypen zijn weergegeven op onderstaande afbeelding. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied met voor stikstof gevoelige habitattypen betreft 'Biesbosch' en is gelegen op een afstand van circa 3,5 kilometer van het plangebied. Om vast te stellen of de stikstofdepositie van deze woningbouwontwikkeling een significant negatief veroorzaakt op een Natura 2000-gebied is via het landelijk voorgeschreven online-rekeninstrument Aerius Calculator een stikstofdepositieberekening verricht.

.



Afbeelding 07: Ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden (bron: Rapportage De Roever)

Juridisch kader

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. In deze wet worden drie eerdere wetten vervangen. Het gaat om de Natuurbeschermingswet 1998 (Nb-wet) inclusief het Programma Aanpak Stikstof, de Boswet en de Flora- en faunawet. De bescherming van de Natura 2000-gebieden is ondervangen in onderdeel gebiedsbescherming (vervangt Nb-wet). Voor bestemmingsplannen is het toetsingskader voor deze gebieden in de basis ongewijzigd gebleven ten opzichte van de Nb-wet.

Als (een wijziging van) een bestemmingsplan negatieve gevolgen heeft voor de Natura 2000-gebieden kan het plan in beginsel niet worden vastgesteld. In dat geval moet het bevoegd gezag volgens artikel 2.8, van de Wet natuurbescherming (Wnb) eerst een passende beoordeling opstellen. Uit de passende beoordeling moet blijken dat de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden niet aangetast worden door het plan. Eventueel worden maatregelen opgenomen die getroffen worden om dit te bereiken. Als niet aangetoond wordt dat aan de instandhoudingsdoelstellingen voldaan wordt, kan het plan geen doorgang vinden.

Met behulp van een voortoets kan het bevoegd gezag bepalen of op voorhand negatieve gevolgen uit te sluiten zijn. Hierbij moet voor de gewenste situatie worden uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden. Voor plannen die ten opzichte van de uitgangssituatie op het referentiemoment geen significante toename in stikstofdepositie veroorzaken, zijn negatieve effecten ten aanzien van dit aspect uit te sluiten. In dat geval hoeft geen passende beoordeling te worden opgesteld.

Als de stikstofdepositie in de beoogde situatie hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar, dan is een verdere inhoudelijke beoordeling van de te verwachten stikstofdepositie noodzakelijk. Het is dan mogelijk om toestemming te krijgen op basis van intern of extern salderen. Voor extern salderen geldt een vergunningplicht omdat van de beoogde activiteit op zichzelf negatieve effecten niet op voorhand kunnen worden uitgesloten. Met salderen wordt inzichtelijk gemaakt of in de beoogde situatie sprake is van een stikstoftoename met significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden ten opzichte van de referentiesituatie. Of sprake is van een significante toename van de stikstofdepositie hangt af van de toegestane depositie in de referentiesituatie.

Rekenresultaat

In dit stikstofdepositieonderzoek is voor de aanlegfase en de gebruiksfase van het plan aan de Raadhuisstraat in Raamsdonk de te verwachten stikstofdepositie ter plaatse van de Natura 2000-gebieden berekend. Uit de berekening van de beoogde situatie blijkt dat de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar.

Conclusie
Er is geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming. Stikstof vormt dus geen belemmering voor het plan.

4.4 Externe veiligheid

Door Econsultancy BV is een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd ter plaatse van het perceel aan de Raadhuisstraat te Raamsdonk. De volledige rapportage van dit onderzoek is opgenomen als bijlage. Daarnaast is de Standaard verantwoording van het groepsrisico van de gemeente Geertruidenberg 2019 ook opgenomen als bijlage.

Doel van het onderzoek is het identificeren van mogelijk relevante risicovolle activiteiten in de omgeving en de effecten van deze activiteiten op het plan.

Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van de A59, A27 en de Heemraadsingel. Het groepsrisico als gevolg van transport via de A59 is berekend. Toekomstige veranderingen aan de A59 ten gevolge van het Tracébesluit Houten - Hooipolder / Bestemmingsplan A27 - Geertruidenberg leiden niet tot andere vervoersaantallen (zie paragraaf 3.3, bijlage 6 van het BP A27 - Geertruidenberg), en hebben dus geen invloed op het onderzoek van Econsultancy BV

Vanuit het onderzoek externe veiligheid komt de volgende bevinding:

- Uit de berekeningen volgt dat het groepsrisico als gevolg van deze transporten toeneemt, maar lager is dan 0,1 x de oriëntatiewaarde. Het plan bevindt zich binnen de 1e effectring, waarbinnen alle in de aanwezigen in de open lucht komen te overlijden in geval van een explosie.

Conclusie:
Bij het ontwerp van de woningen moet rekening worden gehouden met de brandwerendheid van de gevels aan de zijde van de A59. Aanwezigen binnen het plangebied hebben bij tijdige waarschuwing voldoende perspectief om te vluchten, te schuilen of zichzelf in veiligheid te brengen.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

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

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde brochure Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). 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. 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 van de VNG-publicatie gelden tot het gebiedstype 'rustige woonwijk'. In bepaalde gevallen is echter sprake van een 'gemengd gebied'. Dit is bijvoorbeeld het geval bij een lint in een dorpskern waar meerdere functies naast elkaar zitten. Of bij een gebied dat langs een ontsluitingsweg ligt of een gebied in het buitengebied met meerdere functies.
Het plangebied grenst direct aan reeds bestaande woonerven, en de Raadhuisstraat heeft het karakter van een woonstraat. Dit leidt tot de keuze om het plangebied voor deze beschouwing te karakteriseren als rustige woonwijk

In de directe omgeving van het plangebied zijn volgens bestemmingsplan enkele bedrijven toegestaan:

Adres	**Bestemming**	**max. toegestane milieucategorie**	**richtafstand**	**afstand tot plangebied**
Kerklaan 1	Agrarisch (veeteelt uitgesloten)	2	30 m.	ca. 68 m.
Kerklaan 3a	Sport (ss1, manege)	3.1	50 m.	ca. 330 m.
Kerklaan 4/4a	Maatschappelijk (kerk, begraafplaats)	2	30 m.	ca. 87 m.
Molenstraat 54	Bedrijf	2	30 m.	ca. 157 m.
Molenstraat 58a	Bedrijf (geluid-studio)	2	30 m.	ca. 155 m.
Raadhuisstraat 64	Bedrijf	2	30 m.	ca. 56 m.

Zoals in bovenstaande tabel te zien is, ligt het plangebied niet binnen de richtafstanden van voorgenoemde bedrijven.

Conclusie
Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling.

4.6 Flora en fauna

Door Veldbiologische Werken is ter plaatse van het perceel aan de Raadhuisstraat te Raamsdonk een Quickscan uitgevoerd in het kader van de Wet natuurbescherming. De volledige rapportage van dit onderzoek is opgenomen als bijlage.

Aangezien de voorgenomen aanpassingen tot ruimtelijke ontwikkeling behoren en daarmee mogelijk (negatief) effect kunnen hebben op de omgeving en daar mogelijk voorkomende (beschermde) plant- en diersoorten, dient formeel te worden aangetoond dat ter plaatse geen beschermde soorten aanwezig zijn, dan wel redelijkerwijs kunnen worden uitgesloten. Deze soorten kunnen verstoord worden door de geplande ingreep. Door middel van de Quickscan zal inzichtelijk worden gemaakt of beschermde soorten gebruik maken van het plangebied en of de geplande ingrepen wet overtredend zijn ten aanzien van de Wet natuurbescherming. Met de Quickscan wordt tevens een advies gegeven ten aanzien van ecologisch waardevolle componenten in het plangebied en mogelijkheden om deze te consolideren en te versterken.

Beschermde gebieden in de omgeving

Beschermde gebieden met de aangewezen status van Natura 2000-gebied zijn nabij het plangebied niet aanwezig. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn 'de Biesbosch' (3,6 km) en 'Langstraat' (4 km).

Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied is het Biesbosch. Dit Natura-2000 gebied ligt ten noordwesten van Raamsdonk en daarmee ook ten noordwesten van de planlocatie. Het is gezien de planvoornemens en de daarbij vrijkomende verstorende effecten in de vorm van stikstofdepositie, licht- en geluidsoverlast niet aannemelijk dat, gezien de afstand tot het natuurgebied, meetbaar effect te verwachten is. Het is redelijkerwijs uit te sluiten dat significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden zullen optreden bij de realisatie van het project.
Het plangebied bevindt zich niet binnen of direct nabij Natuurnetwerk Nederland (NNN) en/of Natuurnetwerk Brabant (NNB). In of nabij het plangebied zijn geen Ecologische Verbindingszones (EVZ) aanwezig.

De voorgenomen plannen leiden – los van het aspect stikstofdepositie – niet tot een overtreding van de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming ten aanzien van Natura 2000-gebieden en/of Natuurnetwerk Nederland / Natuurnetwerk Brabant (NNB-gebieden). Nadere toetsing in de vorm van een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

Soortbescherming

Uit de bevindingen van het veldonderzoek, het literatuur- en bronnenonderzoek en toetsing van de resultaten van dit onderzoek aan de Wet natuurbescherming en de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant, blijkt dat nader onderzoek naar beschermde soorten niet noodzakelijk is en de geplande werkzaamheden geen overtreding vormt t.a.v. de Wet natuurbescherming dan wel Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Voor alle andere soortgroepen valt het redelijkerwijs uit te sluiten dat de geplande ingreep een overtreding vormt t.a.v. de Wet natuurbescherming dan wel Interim Omgevingsverordening Noord- Brabant, mits wordt voldaan aan de in de rapportage beschreven en onderstaande voorwaarden.

In algemene zin moet ook de Zorgplicht in acht worden genomen. Deze Zorgplicht geldt met name ten aanzien van broedgevallen van alle vogelsoorten. Aangezien alle vogels tijdens het broeden zijn beschermd, kunnen werkzaamheden tijdens het broedseizoen leiden tot een overtreding van de Wet natuurbescherming. Waarbij wordt opgemerkt dat er geen vaste periode in het jaar voor het broedseizoen kan worden aangegeven. Ook tijdens de werkzaamheden dient regelmatige controle op aanwezigheid van broedende vogels plaats te vinden. Voorkom verstoring van nesten bij aan- en afvoer van materieel.

Voor aanvang van de werkzaamheden dient het plangebied gecontroleerd te worden op aanwezigheid van broedende vogels en Egel. Voorkom plasvorming of anderszins stagnerend water binnen het plangebied. Voorkom opslag van materialen waaronder dieren kunnen gaan verblijven. Als Egels worden waargenomen dienen zij zichzelf in veiligheid te kunnen brengen.

Indien een soort die niet in deze rapportage wordt genoemd in het terrein wordt geconstateerd bij aanvang van de werkzaamheden, dient hier passend op te worden gereageerd. Het is hierbij nodig om contact op te nemen met een ter zake deskundige en een maatregel toe te passen zodat de wet niet wordt overtreden.

Conclusie
Flora en fauna vormen geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling.

4.7 Water

Door Econsultancy BV is een watertoets uitgevoerd ter plaatse van het perceel aan de Raadhuisstraat te Raamsdonk. De volledige rapportage van dit onderzoek is opgenomen als bijlage.

Bij nieuwe ontwikkelingen dient onderzocht te worden hoe in het toekomstige plan op een duurzame wijze kan worden omgegaan met hemelwater. Hierbij speelt vasthouden, bergen en afvoeren van water in eigen gebied een belangrijke rol. Wanneer voor bouwplannen een bestemmingsplanwijziging nodig is, zal als een verplicht onderdeel van een ruimtelijk plan of besluit, een waterparagraaf opgenomen moeten worden.

Beleidskader

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 en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerprogramma 2022-2027.
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. Het waterschap toetst een ruimtelijk plan op 8 onderwerpen:

1. Voorkomen van vervuiling.
2. Wateroverlast vrij bestemmen.
3. Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (HNO).
4. Vuil water en hemelwater scheiden.
5. Hergebruik > infiltratie > buffering > afvoer.
6. Waterschapsbelangen.
7. Meervoudig ruimtegebruik.
8. Water als kans.

In de keur van het waterschap is opgenomen dat het is in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van het verhard oppervlak of door afkoppelen van de bestaande oppervlakte, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen (Artikel 3.6 'Verbod afvoer door verhard oppervlak'). De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opge- nomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak, en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater'. Het verbod uit artikel 3.6 van de keur is van toepassing tenzij:

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

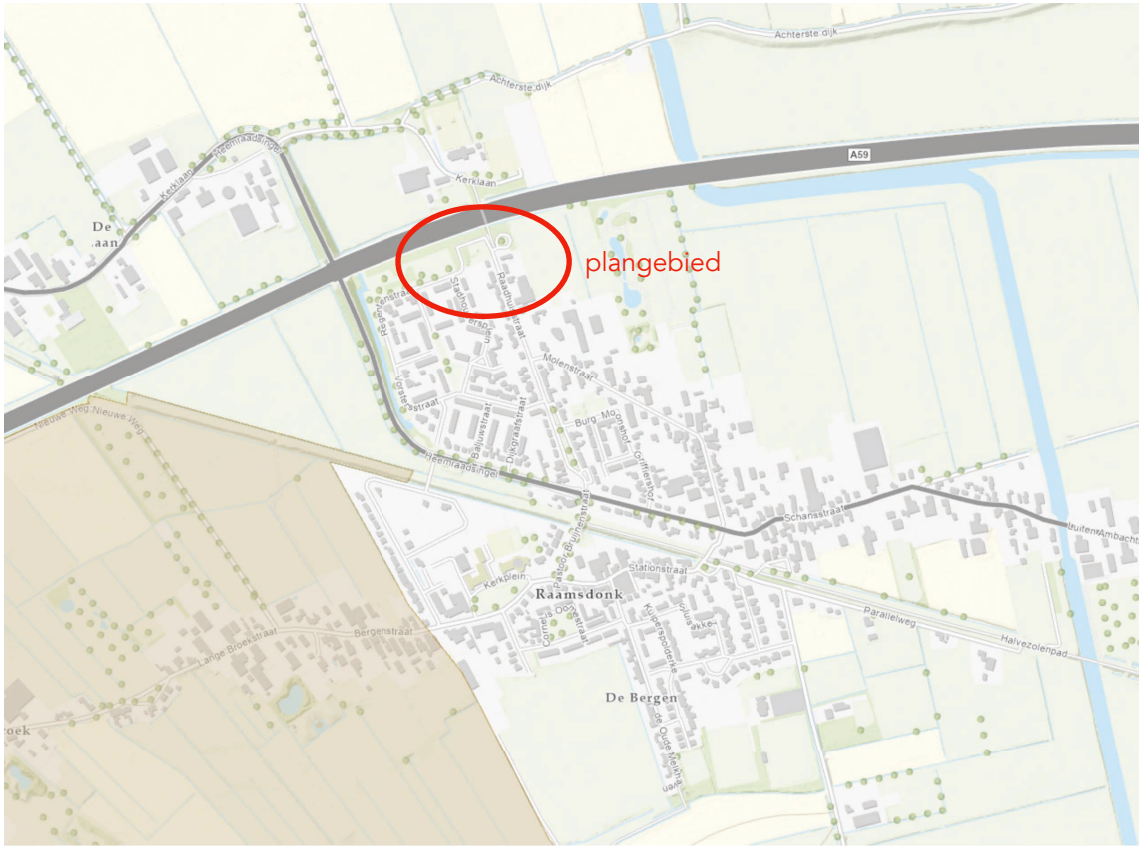
Doordat de toename van het toekomstig verhard oppervlak minder dan 500 m^2 bedraagt, geldt geen compensatieplicht vanuit waterschap Brabantse Delta. De gemeente Geertruidenberg sluit aan bij de regelgeving van het waterschap.

Conclusie
Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten is de ontwikkeling in zowel ruimte als tijd hydrologisch positief uit te voeren. Er worden dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering verwacht ten aanzien van de bestemmingswijziging en de uitvoering van het plan.

4.8 Cultuurhistorie en Archeologie

Cultuurhistorie

Volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant zijn er geen cultuurhistorische waarden in en rond het plangebied bekend. Deze zullen dan ook geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.



Afbeelding 08: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (bron: CHW-kaart provincie Noord-Brabant)

Archeologie

Door Econsultancy BV is een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd ter plaatse van het perceel aan de Raadhuisstraat te Raamsdonk. De volledige rapportage van dit onderzoek is opgenomen als bijlage.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, moet eerst een wijziging van het bestemmingsplan worden doorgevoerd. Hierbij moet ook inzichtelijk worden gemaakt welke archeologische waarden binnen het plangebied kunnen worden verwacht. De noodzaak tot archeologisch onderzoek vloeit voort uit het Verdrag van Malta (1992), de Wet ruimtelijke ordening (Wro, 2006) en de Erfgoedwet (2016).

Het archeologisch onderzoek bestaat uit een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek, verkennende fase, door middel van boringen. Op basis van de resultaten van het onderzoek en in relatie tot de geplande bodemverstoringen wordt geadviseerd of en in welke vorm vervolgonderzoek nodig is.

Conclusie
Uit het vooronderzoek kan worden geconcludeerd dat de top van het dekzand een hoge verwachting heeft voor sporen uit het Laat-Paleolithicum – Neolithicum door de aanwezigheid van een podzolbodem. De verwachting voor de Bronstijd – Vroege Middeleeuwen blijft laag en voor de periode Late Middeleeuwen – Nieuwe tijd blijft de verwachting voor sporen van landgebruik middelhoog.

Econsultancy adviseert om bij de op handen zijnde bestemmingsplanwijziging de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' te behouden voor het gehele plangebied. Dit betekent dat bij toekomstige vergunningplichtige werkzaamheden eerst verder onderzoek moet worden uitgevoerd. Dit onderzoek kan het beste worden uitgevoerd in de vorm van een proefsleuvenonderzoek om de verwachting voor de periode Laat-Paleolithicum – Neolithicum en Late Middeleeuwen – Nieuwe tijd te toetsen. Het proefsleuvenonderzoek dient te worden uitgevoerd op basis van een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen, waarin is vastgelegd waaraan het onderzoek moet voldoen.

4.9 Bodem

Door Inpijn-Blokpoel BV is een verkennend (asbest)bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het perceel aan de Raadhuisstraat te Raamsdonk. De volledige rapportage van dit onderzoek is opgenomen als bijlage.

Aanleiding voor het verkennend bodemonderzoek vormt de bestemmingsplanwijziging ten behoeve van de voorgenomen nieuwbouw van zeven woningen.
Het verkennend bodemonderzoek heeft als doel het, middels een steekproef, vaststellen van de kwaliteit van de bodem. Het verkennend asbest bodemonderzoek heeft ten doel om middels een beperkte onderzoeksinspanning vast te stellen of de bodem mogelijk verontreinigd is met asbest.

Aan de hand van het verkennend bodemonderzoek dient te worden nagegaan of op de locatie redelijkerwijs geen verontreinigende stoffen in de grond of het freatisch grondwater boven de (lokale) streef- en/of achtergrondwaarden aanwezig zijn. Het verkennend bodemonderzoek is vooralsnog niet bedoeld om de aard en omvang van een eventuele bodemverontreiniging aan te geven.

Verkennend bodemonderzoek

Op basis van de beschikbare gegevens is hierbij uitgegaan van de onderzoeksstrategie voor een onverdachte niet-lijnvormige locatie (ONV-NL).

- Zintuiglijk zijn in de vaste bodem, tot een diepte van 1,0 m - mv, bijmengingen met puindeeltjes en kolengruis waargenomen. De ondergrond van de boringen B001(a) en B002, geplaatst in mogelijke slootdempingen, wijkt niet af van de bodemopbouw op het overige terreindeel. Daarom is gesteld dat de voormalige slootdempingen waarschijnlijk met gebiedseigen grond zijn gedempt.
- Analytisch zijn in de puin- en kolengruishoudende zandige bovengrond (MM1) lichte verontreinigingen met lood, zink en PAK aangetoond. De puinhoudende kleiige ondergrond (MM2) is licht verontreinigd met kwik, lood, zink en PAK.
- In het grondwater (B001) komt barium licht verhoogd voor.

Het geheel aan onderzoeksresultaten geeft aanleiding de gestelde hypothese te verwerpen. Het criterium voor nader onderzoek wordt voor de onderzochte parameters echter niet overschreden. De uitvoering van een nader bodemonderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht. De gevolgde onderzoeksopzet wordt als adequaat beoordeeld.

Verkennend asbestbodemonderzoek

Uitgegaan is van de norm NEN 5707 en een diffuus belaste locatie met een heterogeen verdeelde asbestverontreiniging op schaal van monsterneming.

- Ten behoeve van onderhavig onderzoek zijn verdeeld over het onderzoeksterrein zeven asbestinspectiekuilen gegraven en beoordeeld, één asbestinspectiekuil is doorboord tot een diepte van 2,5 m-mv.
- Bij zowel de maaiveldinspectie als de visuele inspectie van de asbestinspectiegaten is géén asbesthoudend of asbestverdacht materiaal in of op de bodem aangetroffen.
- Uit de asbestanalyse blijkt dat in de puin- en kolengruishoudende bovengrondmengmonsters MMAB01 en MMAB02 géén gehalten aan asbest boven de detectiegrens zijn gemeten.
- De restconcentratienorm en interventiewaarde voor asbest van 100 mg/kg ds. wordt dus ook niet overschreden, dit geldt ook voor de grenswaarde voor nader bodemonderzoek, 50 mg/kg ds.

De hypothese dat het perceel 'verdacht' is voor de aanwezigheid van asbest, mag derhalve worden verworpen.

Conclusie
Resumerend kan bij beoordeling van het geheel aan onderzoeksresultaten gesteld worden dat de aangetroffen bodemkwaliteit aanvaardbaar wordt geacht en zodoende geen belemmering vormt voor de geplande nieuwbouw van zeven woningen.

De constatering dat enkele gemeten gehaltes de desbetreffende achtergrondwaarde overschrijden, kan wel consequenties hebben bij eventuele graafwerkzaamheden. Licht verontreinigde grond mag op de locatie worden hergebruikt, mits voldaan wordt aan de lokale achtergrondwaarden/bodemkwaliteitszone (grond mag worden toegepast op een ondergrond van vergelijkbare bodemkwaliteit en op bodems van mindere bodemkwaliteit). Bij hergebruik van licht verontreinigde grond buiten de locatie dienen de eisen in acht te worden genomen, zoals gesteld binnen het Besluit bodemkwaliteit of de lokale/regionale bodembeheernota. Afhankelijk van de bestemming en toepassing zal dus bij afvoer van de grond om een partijkeuring conform het protocol uit het Besluit bodemkwaliteit worden gevraagd.

4.10 Verkeer en parkeren

Ontsluiting en Verkeersbewegingen

Het plangebied is gelegen aan de Raadhuisstraat, die tevens de ontsluiting richting dorpskern en verder verzorgt. Na overleg met de gemeente Geertruidenberg blijkt dat de extra verkeersbewegingen uit dit relatief kleinschalige plan ruim binnen de restcapaciteit van de wegen in de omgeving opgevangen kunnen worden.

Parkeren

Voor het plangebied gelden de parkeernormen uit het Parkeerbeleidsplan 'Parkeren doen we zo!'. Het Parkeerbeleidsplan 'Parkeren doen we zo!' is opgenomen als bijlage.
De locatie aan de Raadhuisstraat valt binnen het gebied 'Rest bebouwde kom'. Voor tussen- en hoekwoningen geldt op basis van het Parkeerbeleidsplan een parkeernorm van 2,3 parkeerplaats per woning, waarbij 0,3 plaatsen per woning opgenomen is voor het parkeren van bezoekers.

Volgens de parkeernorm moeten er 7 x 2,3 = 16,1 parkeerplaatsen komen. Afgerond naar boven zijn dit er 17. In het plan is er ruimte voor 16 parkeerplaatsen. In de parkeernota staat aangegeven dat de parkeerdruk zeer laag is en op de drukste momenten de bezetting niet meer is dan 35%. Gesteld kan worden dat met 16 parkeerplaatsen voldaan wordt aan de parkeerbehoefte.

Conclusie
De beoogde ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor de afwikkeling van het verkeer en voorziet in voldoende parkeergelegenheid.

4.11 Kabels en Leidingen

Binnen het plangebied en in de directe omgeving daarvan zijn geen planologisch relevante kabels, leidingen of straalpaden aanwezig die tot belemmeringen voor onderhavig plan leiden.

4.12 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

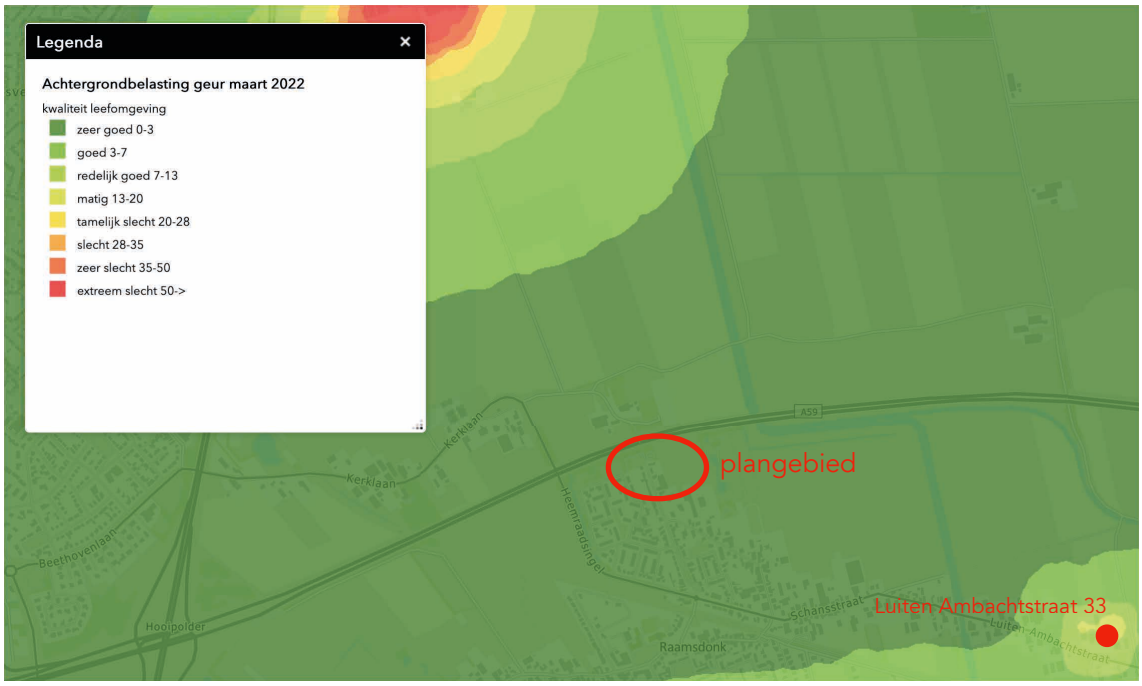
Naar het oordeel van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State kan een ontwikkeling van twaalf vrijstaande woningen binnen de bebouwde kom, gelet op de omvang ervan, niet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r..
(zie voor de uitspraak: https://www.raadvanstate.nl/uitspraken/@119487/201901439-1- r1/)

In voorliggend plan worden 7 woningen mogelijk gemaakt. Daarbij is ook van belang dat het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is. Een (vormvrije) m.e.r.- beoordeling (en aanmeldnotitie) behoeft daarom niet te worden uitgevoerd voor voorliggende ontwikkeling.

4.13 Agrarische geurhinder en gezondheid

Agrarische geurhinder

In de omgeving van het plangebied liggen geen relevante veehouderijen. Er wordt voldaan aan de geldende afstandseisen en normen voor de voorgrondbelasting. Dit is ook af te leiden uit onderstaande kaart van de ODZOB, waarop de cumulatieve geurbelasting (achtergrondbelasting) is weergegeven. Het woon- en leefklimaat is 'zeer goed'. Gezien de achtergrondbelasting van 0 – 3 ouE/m3 is ook te stellen dat aan de geurnorm zal worden voldaan..



Afbeelding 09: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (bron: CHW-kaart provincie Noord-Brabant)

Gezondheid in relatie tot geitenhouderijen

Er bestaat geen landelijk geldend toetsingskader voor het beoordelen van het aspect volksgezondheid in relatie tot veehouderijen. In de meeste gevallen wordt gebruik gemaakt van de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht d.d. 30 april 2018 (toegevoegd als bijlage aan de toelichting). Die handreiking bevat een stappenplan waarmee beoordeeld kan worden of volksgezondheid in relatie tot veehouderijen een dusdanig knelpunt vormt, waardoor advies bij de GGD moet worden opgevraagd. In deze notitie wordt het plan beoordeeld aan de hand van dat stappenplan.

Op ongeveer 1,6 km van het plangebied ligt de geitenhouderij aan Luiten Ambachtstraat 33. Op basis van stap 5a van het stappenplan is dan een advies van de GGD noodzakelijk. Het bevoegd gezag beoordeelt op basis van dit advies of er sprake is van een aanvaardbare gezondheidssituatie.

4.14 Bomen Effect Analyse

Door Peak Boomadvies is ter plaatse van het perceel aan de Raadhuisstraat te Raamsdonk een Effect Analyse (BEA) uitgevoerd voor 36 bomen. De volledige rapportage van dit onderzoek is opgenomen als bijlage.

Doel van dit onderzoek is het in kaart brengen van de kwaliteit van de bomen, het bodemprofiel en de beworteling. Aan de hand daarvan wordt ingeschat of de voorgenomen werkzaamheden volgens het voorlopig ontwerp (VO) uitgevoerd kunnen worden met duurzaam behoud van de bomen. Op basis van de uitkomsten van het ondergrondse onderzoek worden gerichte adviezen en randvoorwaarden geformuleerd voor de werkzaamheden.
Van bomen die niet te behouden zijn vanwege de voorgenomen bouw- en aanlegwerkzaamheden zijn de vervangingskosten berekend conform Richtlijnen NVTB 2022.

De Bomen Effect Analyse is uitgevoerd conform hoofdstuk 16 van het Handboek Bomen 2022 van het Norminstituut Bomen. Een Bomen Effect Analyse is een gestandaardiseerde beoordeling. Naast de actuele kwaliteit van bomen brengt deze alle mogelijke effecten in beeld van de aanlegwerkzaamheden op het duurzaam voorbestaan van bomen. Met het duurzaam voortbestaan van bomen wordt bedoeld dat de kwaliteit van de bomen tijdens en na de uitvoering van de werkzaamheden niet achteruit mag gaan.

Conclusie
Van de 36 onderzochte bomen is er 1 boom een stobbe, is er 1 boom afgestorven, is de projectinvloed op 14 bomen matig, en kunnen 20 bomen niet behouden worden. Om de negatieve gevolgen van de bouwwerkzaamheden te verminderen zijn er in de rapportage enkele adviezen en randvoorwaarden opgenomen. Deze zullen tijdens de werkzaamheden moeten worden gevolgd.

5. Juridische planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridisch bindende regels. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en de regels over de toegelaten bebouwing.

De verbeelding is samen met de regels het juridisch bindend kader van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

5.1 Planregels

De planregels zijn verdeeld in vier hoofdstukken.

1. Het hoofdstuk 'Inleidende regels' bestaat uit twee artikelen:
   - Artikel 1 'Begrippen' geeft een omschrijving van de in de regels gehanteerde begrippen.
   - Artikel 2 'Wijze van meten' geeft aan hoe bepaalde afstanden, maten, oppervlakte en inhoud gemeten moeten worden.
2. Het hoofdstuk 'Bestemmingsregels' geeft een overzicht van de verschillende bestemmingen. Per bestemming wordt aangegeven welke functies en doeleinden op de gronden toelaatbaar zijn en wat en hoe er mag worden gebouwd.
3. Het hoofdstuk 'Algemene regels' behandelt de regelingen die gelden voor meerdere bestemmingen, waarbij onder andere gedacht moet worden aan de anti-dubbeltelbepaling en de algemene afwijkingsregels.
4. Het hoofdstuk 'Overgangs- en de slotregels'

5.2 Toelichting per hoofdstuk

Hoofdstuk 1; Inleidende regels

Begrippen
In dit artikel worden de begrippen nader omschreven die gebruikt worden in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen.

Wijze van meten
In dit artikel wordt beschreven op welke wijze de in de regels voorgeschreven maatvoeringen gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2; Bestemmingsregels

De regels in verband met de bestemmingen kennen een min of meer gelijke opbouw en bestaan in ieder geval uit een bestemmingsomschrijving, bouwregels en regels met betrekking tot het afwijken van de gebruiksregels.

De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin de functies worden benoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan (het gebruik).

De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen.

In de afwijking van de gebruiksregels staan de regels op grond waarvan het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning kan afwijken van de regels in het bestemmingsplan.

In voorliggend bestemmingsplan worden de volgende bestemmingen gebruikt:

Verkeer
Deze bestemming geldt voor wegen, straten, voet - en fietspaden ten behoeve van de afwikkeling van alle verkeer. Daarnaast zijn binnen deze bestemming parkeer- en groenvoorzieningen toegestaan.

Wonen
De bestemming 'Wonen' wordt gebruikt voor wonen en aan-huis-verbonden beroepen. Binnen deze bestemming zijn parkeervoorzieningen, tuinen, erven en verharding en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Waarde Archeologie-4
De bescherming van de archeologische waarden in het gebied wordt gewaarborgd met behulp van de dubbelbestemminging 'Waarde Archeologie-4'. Voor de desbetreffende gronden is een beschermingsregime opgenomen dat aansluit op het paraplubestemmingsplan Archeologie van de gemeente Geertruidenberg.

Hoofdstuk 3; Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn de aanvullende, algemene regels 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 dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Zo is bijvoorbeeld geregeld dat bestaande, afwijkende maten, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of latere wetgeving tot stand zijn gekomen, als maximaal toelaatbaar worden geacht. Hiermee wordt voorkomen dat afwijkende doch legaal tot stand gekomen situaties in strijd zijn met het nieuwe bestemmingsplan.

Algemene gebruiksregels
In de algemene gebruiksregels is opgenomen dat het verboden is om de gronden te gebruiken, of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel dat strijdig is met de bestemming.

Algemene afwijkingsregels
In deze regel wordt aan Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid gegeven om een omgevingsvergunning tot afwijken te verlenen van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om afwijkingsbepalingen die gelden voor meerdere dan wel alle bestemmingen in het plan, zoals bijvoorbeeld het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, het overschrijden van bebouwingsgrenzen, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen, het oprichten van masten en antennes tot een bepaalde hoogte. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, worden aangegeven.

Algemene wijzigingsregels
In dit artikel is aangegeven dat burgemeester en wethouders onder bepaalde voorwaarden bevoegd zijn om de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van een overschrijding van bestemmingsplangrenzen.

Overige regels
In deze regel is onder andere het parkeren geregeld. Vastgelegd wordt welke parkeernormen van toepassing zijn en tevens wordt de mogelijkheid geboden om hier met moverende redenen vanaf te wijken.

Hoofdstuk 4; Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht
De tekst uit dit artikel is wettelijk vastgelegd en overeenkomstig opgenomen. Het betreft een regeling voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het inwerking treden van het bestemmingsplan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voor- waarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewij- zigd.

Slotregel
In de slotregel wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

6. Economische uitvoerbaarheid

6.1 Kostenverhaal

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan of een projectafwijkingsbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen.

Ontwikkelaar en gemeente stellen in de beginfase een anterieure overeenkomst op. Dit dient vóór de vaststelling van een exploitatieplan gedaan te worden. Voor de berekening van de exploitatiebijdrage wordt gebruikt gemaakt van de plankostenscan behorende bij de regeling plankosten exploitatieplan. De afspraken die hierin worden vastgelegd gaan onder andere over het bouwrijp maken, het inrichten van de openbare ruimte, het uitvoeren van werken, het te realiseren programma, de te realiseren kwaliteitseisen en het leveren van een (financiële) bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen. In deze overeenkomsten worden de volgende zaken vastgelegd:

- Locatie eisen;
- Toerekenbare kosten;
- Vrijwillige bijdrage;
- Fasering en planning.

Bij ruimtelijke plannen van derden draagt de gemeente niet financieel bij in kosten voor ontwikkeling en realisatie van bouwplannen.

6.2 Financiële haalbaarheid

De ontwikkelaar beschikt over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. De kosten die de ontwikkelaar maakt zijn een investering ten einde de waardevermeerdering te kunnen realiseren. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

7.1 Inspraak en participatie

Op het gebied van participatie ligt het initiatief voorlopig bij de initiatiefnemer. Initiatiefnemer is een bekende in de kern Raamsdonk en kan dus relatief eenvoudig schakelen met omwonenden en belanghebbenden. Zo is er op 25-01-2022 een omwonenden overleg geweest aan de Luiten Ambachtstraat 6 te Raamsdonk. Hier is het initiatief toegelicht door de ontwikkelaars en hadden de omwonenden de kans om hierop te reageren. Daarnaast zal op de planlocatie een bord met illustratie van het plan geplaatst worden. Bij vragen of opmerkingen kunnen omwonenden contact opnemen met Ontwikkelaar.

De rol van de gemeente zal vooral ondersteunend zijn. Er zal regelmatig aangeschoven worden bij overleggen en informatieavonden, echter zal de initiatiefnemer het eerste aanspreekpunt blijven.

Het ontwerp viel in goede aarde bij de omwonenden. Ze zijn blij met het groene karakter en de gekozen architectuur. Een bijkomend voordeel is dat de nieuwe woningen een geluidswerende functie zullen bekleden ten opzichte van de A59.

7.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgmeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. De vooroverlegreacties zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

7.3 Vaststellingsprocedure

De gemeenteraad is het bevoegd gezag om het bestemmingsplan vast te stellen. De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan wordt in dit kader ter inzage gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan.

7.4 Beroep

Na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt dit, samen met het besluit tot vaststelling, opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen dit besluit beroep aantekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

8. Bijlagen

01 voorlopig ontwerp Raadhuisstraat Raamsdonk 221115

02 parkeren doen we zo

03 akoestisch onderzoek Raadhuisstraat Raamsdonk 230202

04 onderzoek stikstofdepositie Raadhuisstraat Raamsdonk 221122

05 onderzoek externe veiligheid Raadhuisstraat Raamsdonk 221209

06 Quickscan Wet natuurbescherming Raadhuisstraat Raamsdonk 220806

07 watertoets Raadhuisstraat Raamsdonk 221122

08 onderzoek archeologie en cultuurhistorie Raadhuisstraat Raamsdonk 220613

09 verkennend bodemonderzoek Raadhuisstraat Raamsdonk 220524

10 Standaard advies 2019 Geertruidenberg

11 Handreiking Veehouderij en Volksgezondheid

12 Bomen Effect Analyse Raadhuisstraat Raamsdonk 230601