

bestemmingsplan Heereland Fase IV



TOELICHTING

Gemeente Geertruidenberg

IMRO idn: NL.IMRO.0779.RVBPHeereland-vs01
Status: vastgesteld
Datum: 27 juni 2019

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	8
1.3	Vigerend bestemmingsplan	9
1.4	Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	11
2.1	Inleiding	11
2.2	Bestaande situatie	11
2.3	Toekomstige situatie/planvoornemen	14
Hoofdstuk 3	Beleid	21
3.1	Inleiding	21
3.2	Rijksbeleid	21
3.3	Provinciaal beleid	24
3.4	Gemeentelijk beleid	28
Hoofdstuk 4	Sectorale aspecten	33
4.1	Inleiding	33
4.2	MER-beoordeling	33
4.3	Bodem	34
4.4	Geluid	38
4.5	Luchtkwaliteit	41
4.6	Externe veiligheid	43
4.7	Waterparagraaf	45
4.8	Flora en fauna	50
4.9	Cultuurhistorie en archeologie	54
4.10	Bedrijven en milieuzonering	56
4.11	Kabels en leidingen	57
Hoofdstuk 5	Juridische aspecten	59
5.1	Inleiding	59
5.2	Uitgangspunten	59
5.3	Toelichting op de planregels	60
5.4	Toelichting op de bestemmingen	62
5.5	Algemene regels	63
5.6	Overgangs- en slotregels	64
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	65
6.1	Inleiding	65

6.2	Economische uitvoerbaarheid	65
6.3	Maatschappelijk uitvoerbaarheid	65
6.4	Conclusie	66
Hoofdstuk 7 Procedure		67
7.1	De te volgen procedure	67
7.2	Kennisgeving voorbereiding	67
7.3	Inspraak en vooroverleg	68
7.4	Zienswijzen en vaststelling	68

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Geertruidenberg is, in samenwerking met Woningstichting Geertruidenberg (WSG) en ontwikkelaar De Hoge Dennen (DHD), bezig met de afronding van het woningbouwproject Heereland in Raamsdonksveer. De afronding van het woningbouwproject (Heereland fase IV) wordt gezien als onderdeel van de totale herstructurering van het voormalige bedrijventerrein.

Voor dit project is in 2010 een bestemmingsplanprocedure opgestart. Vanwege de ongunstige marktsituatie is destijds besloten om het bestemmingsplan uiteindelijk niet vast te stellen. Door bepaalde ontwikkelingen, zoals het verbeteren van de woningmarkt, is besloten om het project weer opnieuw op te starten. De concrete invulling van de afronding van het woningbouwproject op deze locatie voorziet in het realiseren van maximaal 40 grondgebonden woningen, 17 gestapelde woningen en het verplaatsen van een supermarkt met slijterij. De locatie maakt onderdeel uit van het project Dongeburgh en het deelgebied Heereland (zone langs de Donge in Raamsdonksveer aan de westzijde van de haven in Raamsdonksveer) in het bijzonder. De transformatie en bouw van dit deelgebied is inmiddels nagenoeg afgerond. Het realiseren van woningbouw op deze locatie is op grond van de onderliggende bedrijfsbestemming in het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. De supermarkt met slijterij is wel toegestaan binnen de bedrijfsbestemming ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel'. Echter gezien de verplaatsing van de supermarkt met slijterij (noordelijker) komt deze buiten de aanduiding te liggen. Voor de ontwikkeling van de nieuwe supermarkt met slijterij is daarom een aparte procedure gevolgd en is reeds een vergunning verleend. In voorliggend bestemmingsplan wordt dus uitgegaan van een reeds vergunde situatie voor de supermarkt met slijterij en zal het overige gedeelte van de herontwikkeling van de gehele locatie mogelijk gemaakt worden middels een bestemmingsplanherziening.

Mede op grond van het project Dongeburgh heeft de provincie Noord-Brabant op 11 maart 2003 aan de gemeente Geertruidenberg de status pilotgemeente 'Bouwen binnen strakke contouren' toegekend. Het project Dongeburgh bestaat uit 3 deelgebieden:

- De Vesting: de spoorzone / rivieroever nabij de kern Geertruidenberg;
- Heereland: de zone langs de Donge in Raamsdonksveer aan de westzijde van de Haven in Raamsdonksveer;
- Rivierzicht: de zone langs de Donge in Raamsdonksveer aan de oostzijde van de Haven.

Vanaf het jaar 2002 is door gemeente en betrokken ontwikkelaars gestaag gewerkt aan de realisatie van het plan voor Dongeburgh. Met een reeks aan zelfstandige project procedures is per deelgebied een planologische regeling getroffen ten behoeve van realisatie van het betreffende deelgebied. Het totale plan behelst ca. 900 woningen waarvan ca. 80% is gerealiseerd. Reeds is voor de locatie van de voormalige Praxis een bestemmingsplanprocedure ingezet om maximaal 24 grondgebonden woningen te realiseren. Het plangebied omvat het oostelijk deel van Heereland. De gehele afronding van het project Heereland zal daarmee in totaal 71 woningen voorzien.

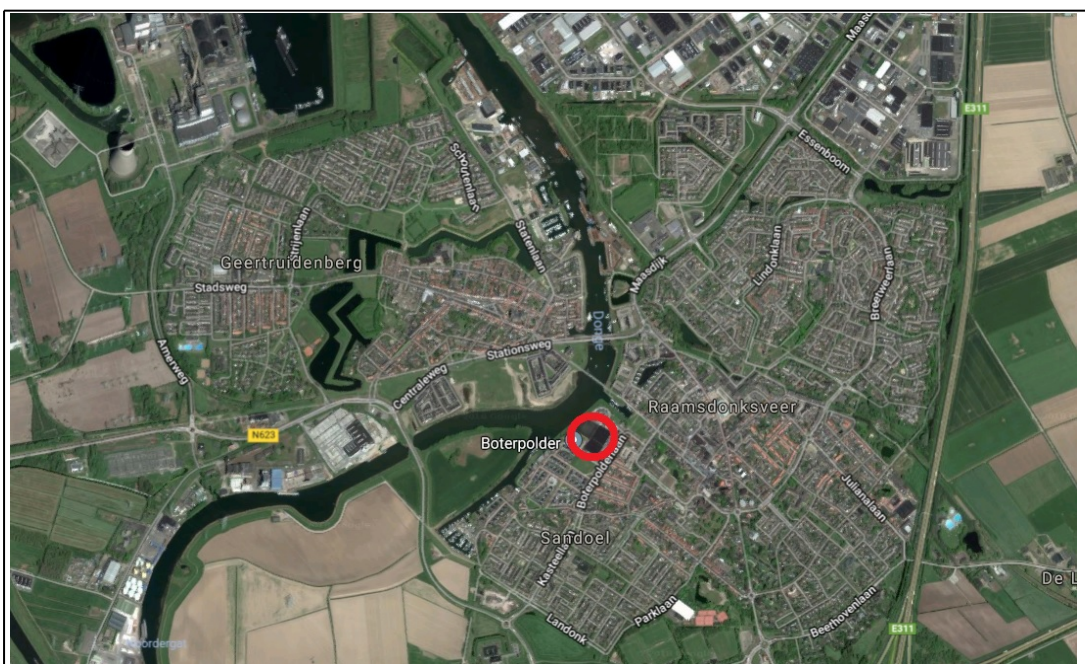
Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de benodigde ruimtelijke onderbouwing c.q. verantwoording ten behoeve van de herziening van het bestemmingsplan, in de vorm van een toelichting. Aan bod komen onder andere:

- project- en gebiedsbeschrijving;
- toetsing aan het geldende beleid;
- toetsing aan milieuwetgeving en andere ruimtelijke wetgeving
- juridische opzet
- uitvoerbaarheid;
- procedure.

Naast deze toelichting omvat dit bestemmingsplan regels en een verbeelding. Deze vormen het uiteindelijke het juridische kader.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied ligt in het westelijke deel van de kern Raamsdonksveer in de gemeente Geertruidenberg. Het plangebied ligt aan de Boterpolderlaan en wordt aan de west en zuidzijde begrensd door Heereland 1^e fase. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door een woonwagencamp en ten oosten van het plangebied door de bestaande woningen van de wijk Sandoel.



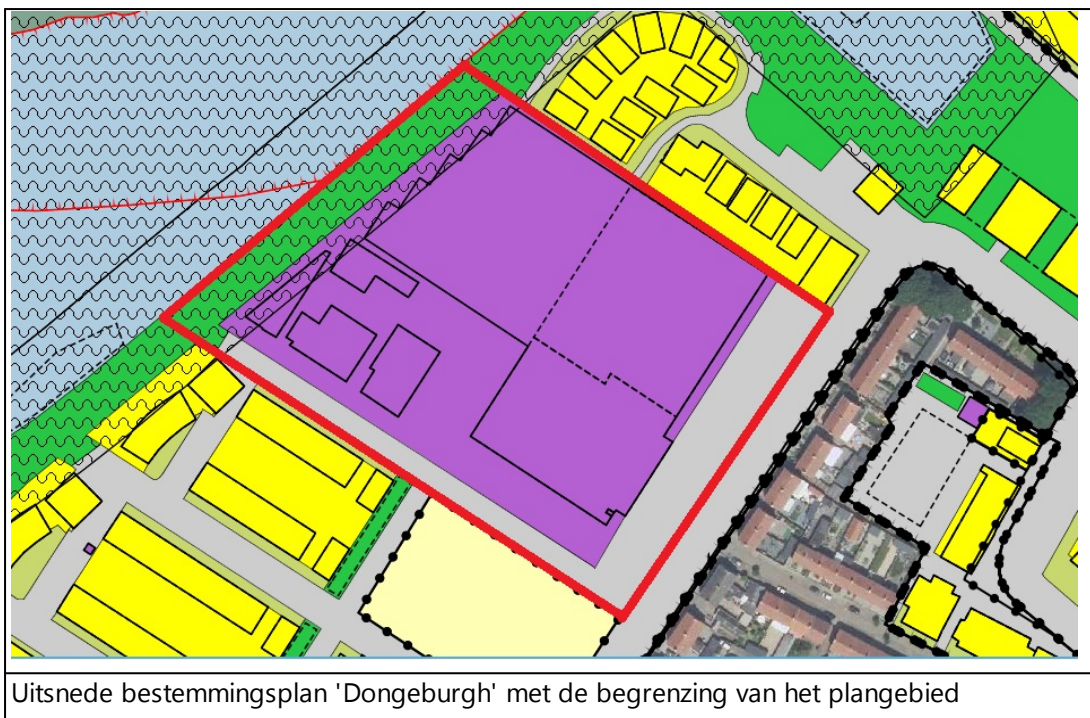
Luchtfoto van de gemeente Geertruidenberg met de ligging van het plangebied



Begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Dongeburgh', vastgesteld door de gemeenteraad op 27 juni 2013.



In het bestemmingsplan 'Dongeburgh' geldt voor het plangebied de bestemming Bedrijf en 'Verkeer'. Binnen deze bedrijfsbestemming is naast bedrijfsdoeleinden tevens voor een deel detailhandel toegestaan.

Wonen is op basis van deze bestemmingsplanomschrijvingen niet toegestaan. Met onderhavig bestemmingsplan wordt het planvoornemen in de vorm van woningbouw en de verplaatsing van de supermarkt met slijterij planologisch-juridisch mogelijk gemaakt.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt eerst een beschrijving van de huidige situatie en het uiteindelijke planvoornemen gegeven in hoofdstuk 2. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op de relevante beleidskaders van het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt aangegeven hoe het planvoornemen is verwoord in de planregels (juridische planopzet). Tot slot wordt in hoofdstuk 6 en 7 ingegaan op respectievelijk de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid van het planvoornemen en de procedure.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de bestaande situatie en het planvoornemen voor het plangebied.

2.2 Bestaande situatie

2.2.1 Omgeving plangebied

Het plangebied ligt op de Zuidoever van de Donge en behoort tot het deelgebied Heereland welke aansluit op de dorpsbebouwing van Raamsdonksveer. Kenmerkend voor Heereland is enerzijds het gegeven dat de straten gericht zijn op de Donge. Daarmee wordt de nabijheid van de rivier voelbaar. Anderzijds is de afstemming op het bestaande Raamsdonksveer van groot belang. Zo is de Boterpolderlaan een statige laan geworden met fiere bebouwing er langs. De aansluiting op de wijk Sandoel heeft vorm gekregen met veel groen en een speelveld op de overgang van oud en nieuw. Heereland omvat ruim 300 woningen in diverse categorieën en vormen. Het plangebied sluit in het zuiden aan op het reeds gerealiseerde deel van het project Heereland.



Impressie van de bestaande situatie naar het westen georiënteerd met de huidige bebouwing van de wijk Boterpolder en links het braakliggend terrein

De directe omgeving van het plangebied bestaat uit grondgebonden rij, half vrijstaand en geschakelde woningen in 2 bouwlagen en afgedekt met een kap. Aan de noordkant bevindt zich woningbouw in de vorm van 'woonwagenwoningen' in 1 bouwlaag en afgedekt met een kap. Dit ter vervanging (in 2002) van het eerdere woonwagenkamp dat zich hier bevond. De

gemeente wilde dit centrum vernieuwen, zodat het woonwagenveld onderdeel ging uitmaken van de (nieuwe) woonwijk Boterpolder. Ten zuiden direct grenzend aan het plangebied, ligt een kleinschalig braakliggend terrein waar voorheen een Praxis gevestigd was. Deze locatie behoort eveneens tot de laatste fase van het project Heereland welke nog niet gerealiseerd is, maar inmiddels wel planologisch-juridisch mogelijk gemaakt is middels het bestemmingsplan 'Johannes Vermeerstraat'.



Impressie van de bestaande situatie naar het oosten georiënteerd met de huidige bebouwing aan de overzijde van de Boterpolderlaan

2.2.2 Huidige situatie plangebied

Het plangebied omvat een terrein van geringe omvang met meerdere bedrijfsmatige opstallen, enkele bedrijfswoningen en parkeerplaatsen ten behoeve van de supermarkt (Jumbo). De bedrijfsruimten zijn ongebruikt en staan veelal leeg. Enkel de supermarkt is nog in gebruik. Het terrein maakt nog geen onderdeel uit van de structuur die voor Heereland is ontwikkeld maar sluit wel aan op het aangrenzende deel van Heereland door de gerealiseerde infrastructuur. De bestaande bedrijfswoningen worden via de Paulus Potterstraat ontsloten.



Impressie van het plangebied naar het noorden georiënteerd met de huidige bedrijfsmatige opstallen en de bedrijfswoningen

De bebouwing naast de Jumbo ter plaatse van de voormalige Leen Bakker staat leeg en zal als eerste gesloopt worden. De sloop van de overige hallen (en bedrijfswoningen) zal in een later stadium plaats vinden. De bebouwing van de huidige supermarkt wordt pas gesloopt als de nieuwbouw gerealiseerd is. Ter plaatse van het plangebied is een oversteek met de Boterpolderlaan gerealiseerd. Bij de definitieve inrichting van het gebied moet met deze oversteek rekening worden gehouden.



Impressie van de bestaande situatie naar het westen georiënteerd met de bedrijfsmatige opstallen en de parkeerplaatsen op de voorgrond



Impressie van de bestaande situatie naar het Noorden georiënteerd met op de voorgrond de supermarkt (Jumbo)

2.3 Toekomstige situatie/planvoornemen

2.3.1 Stedenbouwkundige uitgangspunten

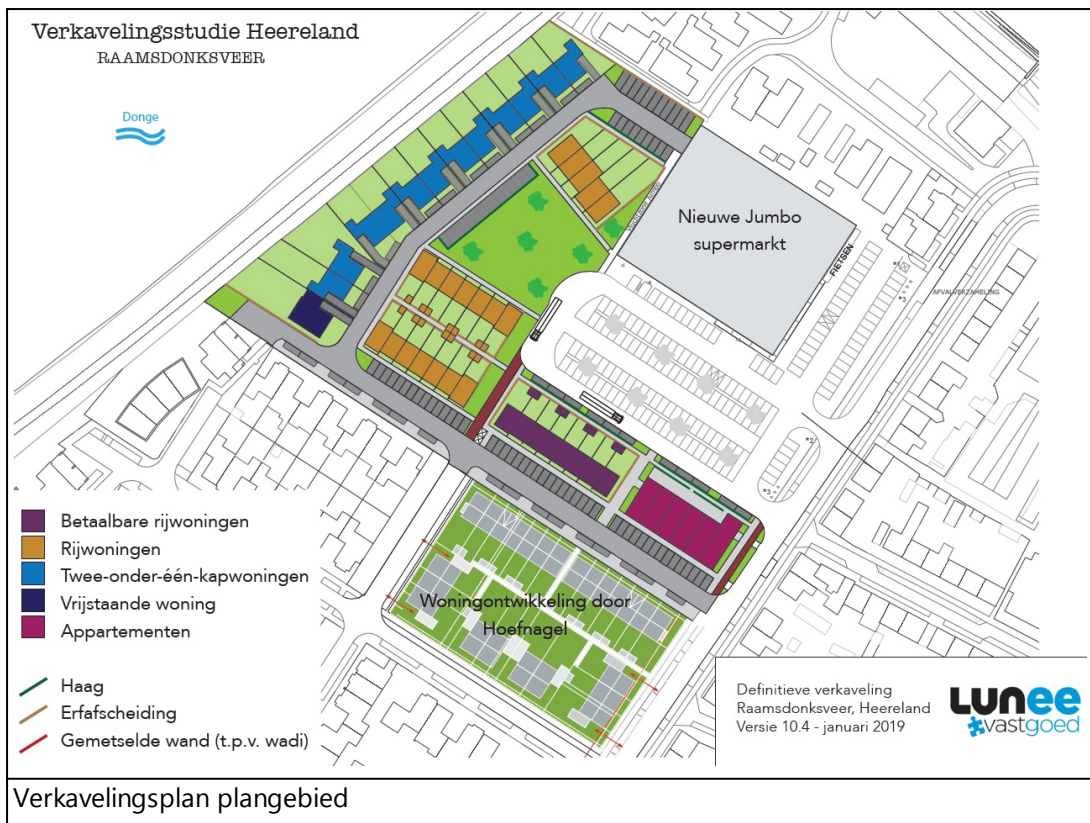
Het is vanuit ruimtelijk oogpunt en het plan Heereland wenselijk dat de bebouwing met een industriële uitstraling gesloopt worden en het terrein herontwikkeld wordt met woningbouw. Tevens biedt dit de kans om de huidige supermarkt te vernieuwen en te verplaatsen binnen het plangebied. Er is een stedenbouwkundig plan opgesteld, op basis van het eerdere stedenbouwkundige plan, voor de locatie van de beoogde woningbouw. Op 8 januari 2019 heeft het college van B&W ingestemd met dit stedenbouwkundig plan. Het stedenbouwkundig plan is bijgevoegd als Bijlage 1.

Het planvoornemen voorziet dat er maximaal 40 grondgebonden woningen, 17 gestapelde woningen en dat de huidige supermarkt met slijterij verplaatst wordt. De supermarkt wordt in één bouwlaag uitgevoerd met grotendeels een platte afdekking en bouwhoogte van maximaal 6 meter aan de noordwest-zijde en een gebogen afdekking en maximale bouwhoogte van 8 meter aan de zuidoost-zijde (voorzijde).



De 40 woningen betreffen uitsluitend grondgebonden woningen, zowel (betaalbare) rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen. Deze woningen sluiten qua hoogte (2 bouwlagen met kap) aan bij de aangrenzende woningen. Tevens worden de woningen afgedekt met een kap. De 17 gestapelde woningen betreffen uitsluitend appartementen. Het appartementengebouw wordt afgedekt met een plat dak en sluit qua hoogte (maximaal 3 bouwlagen, bouwhoogte 10 meter) eveneens aan op de omliggende bebouwing.

Het deel van het plangebied dat voor de woningbouw bestemd is krijgt een bestemming 'Woongebied' en moet daarmee flexibiliteit bieden waarmee het mogelijk wordt om een verschillend aantal en meerdere type woningen te realiseren. Dit is wenselijk, zodat de op dit moment bekende verkaveling nog eventueel aangepast kan worden. In onderstaande afbeelding is een uitwerking van het plangebied weergegeven, waarin 57 woningen zijn opgenomen. De supermarkt komt verder naar het noorden te liggen direct naast de woonwageningen.



2.3.2 Planbeschrijving

Overgang en bebouwing

Bij de herstructurering van de locatie wordt beoogd om maximaal 57 grondgebonden woningen te realiseren in diverse typologieën. Doel is om zoveel mogelijk flexibiliteit in het woningbouwprogramma te realiseren, waardoor er geen maximale aantallen woningen per typologie kunnen worden aangegeven. Op deze wijze kan bij het ontwikkelen van de locatie optimaal worden ingespeeld op de actuele behoefte. De te realiseren woningen mogen bestaan uit gestapelde woningen (appartementen) en grondgebonden woningen van verschillende woningtypologieën, te weten rij-, half vrijstaande-, geschakelde- en vrijstaande woningen, zodat het plan aansluit bij de omliggende bebouwing. Door de woningen in 2 bouwlagen met kap of maximaal 3 bouwlagen met platte afdekking uit te voeren, sluiten deze aan op de bestaande ruimtelijke structuur.

Bij het realiseren van het uiteindelijke programma zal wel rekening worden gehouden met het woonbeleid van de gemeente Geertruidenberg. Zo wordt er voornamelijk gebouwd voor de doelgroepen starters en doorstarters (jonge gezinnen). De hiervoor geschetste verkaveling biedt de mogelijkheden om voor deze verschillende doelgroepen te bouwen. Als indicatie voor de te realiseren aantallen woningen per typologie kan het in de vorige paragraaf weergegeven verkavelingsplan worden gehanteerd.

De nieuwbouw van supermarkt zal in één bouwlaag worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van deels 6 en deels 8 meter, zodat deze aansluit op de omgeving. Het zicht vanaf de woningen aan de Boterpolderlaan blijft behouden en zelfs verbeterd, omdat de nieuwbouw nog circa de helft van de ruimte in beslag neemt van de huidige bebouwing.

Ontsluiting en inrichting openbaar gebied

Het plangebied wordt ontsloten via de bestaande ontsluitingsstructuur. Naast het plangebied loopt een gebiedsontsluitingsweg met een maximum snelheid van 50 km/h (Boterpolderlaan). De nieuwe woningen gelegen aan Paulus Potterstraat (30 km/h zone) worden rechtstreeks via deze weg ontsloten. Omdat in de nieuwe situatie 57 woningen worden toegevoegd zal bij de herinrichting van de Paulus Potterstraat hier rekening mee worden gehouden door het straatprofiel op de nieuwe verkeersintensiteiten af te stemmen.

Ten behoeve van de ontsluiting van de supermarkt wordt er een nieuwe in-/uitrit gerealiseerd ter hoogte van de woningen aan de Boterpolderlaan 52 en 54, zodat het verkeer net langs de nieuwbouw van de supermarkt het parkeerterrein oprijdt. De bestaande inrit ter hoogte van nr. 62-64 komt te vervallen. De bevoorrading van de supermarkt (vrachtverkeer) zal zo in één rechte lijn naar de ingang van de expeditie kunnen rijden, waarbij de vrachtwagens alleen achteruit naar de expeditie moeten insteken, zodat zo min mogelijk bijzondere manoeuvres gemaakt moeten worden. Tevens zal er een tweede in-/uitrit gerealiseerd worden ter hoogte van de kruising Boterpolderlaan met de Jan Steenstraat. Hiermee ontstaat een lusvormige ontsluiting en kan het vrachtverkeer weer makkelijker het parkeerterrein verlaten.

Parkeren

Door de gemeente Geertruidenberg zijn parkeernormen gesteld waarbij zoveel als mogelijk aansluiting is gezocht bij de parkeerkencijfers zoals die gesteld zijn in de publicaties van het CROW. Op basis van de kencijfers heeft de gemeente Geertruidenberg het parkeerbeleid vastgelegd in het document "Parkeren doen we zo!" welke is vastgesteld op 29 december 2015 en in werking is getreden op 24 maart 2016. In dit beleidsdocument zijn parkeernormen opgenomen die gehanteerd moeten worden bij het bepalen van de te realiseren parkeerplaatsen voor nieuwe ontwikkelingen in de bestaande omgeving.

Om het minimale aantal parkeerplaatsen te kunnen berekenen moet worden voldaan aan het beleid van de gemeente Geertruidenberg. In het gemeentelijke beleid wordt onderscheid gemaakt in 4 gebieden, te weten: Centrum, Schil centrum, rest bebouwde kom en buitengebied. Het plangebied ligt in 'rest bebouwde kom'. Tevens wordt een onderscheid gemaakt in verschillende woningtypen op basis van prijsklasse en koop/huur. Zo geldt de volgende parkeernormering voor grondgebonden woningen:

- Koop, vrijstaand; 2,6 pp/won.
- Koop, twee-onder-een-kap: 2,5 pp/won.
- Koop, tussen/hoek: 2,3 pp/won.
- Huur, vrije sector: 2,3 pp/won.
- Huur, sociale huur: 2,0 pp/won.

Daarnaast geldt voor sociale huur (appartementen) de volgende parkeernormeing:

- Huur, etage, midden/goedkoop: 1,8 pp/won.

In deze normen is tevens rekening gehouden met het aandeel van eventuele bezoekers (0,3 pp/won.)

Reeds is al benoemd dat voorliggend bestemmingsplan flexibel van aard is. Zodoende kan worden ingespeeld op de actuele behoeften van de markt. Door deze flexibiliteit staat de concrete bebouwingstypologie nog niet vast. Wel is het mogelijk om te bekijken of in het beoogde stedenbouwkundige plan wordt voldaan aan de gestelde normeringen.

Er is een parkeerbalans opgesteld waarin zowel de planfasen III en IV van Heereland zijn opgenomen, omdat in fase IV ook een deel van de parkeerplaatsen gerealiseerd gaat worden die noodzakelijk zijn voor fase III. De ontwikkeling in fase III is planologisch al mogelijk gemaakt door middel van het bestemmingsplan Johannes Vermeerstraat. De parkeerbalans is bijgevoegd als Bijlage 2.

In de fase III en IV worden de volgende woningen mogelijk gemaakt:

- 16 twee-onder-een kap woningen, koop ' $16 \times 2,5 = 40$ parkeerplaats
- 1 vrijstaande woning, koop ' $1 \times 2,6 = 2,6$ parkeerplaatsen
- 47 tussen/hoek woningen, koop ' $47 \times 2,3 = 108,1$ parkeerplaatsen
- 17 etage midden/goedkoop ' $17 \times 1,8 = 30,6$ parkeerplaatsen

Voor de woningen is een totaal aan 182 parkeerplaatsen noodzakelijk.

Ook wordt in het gebied een supermarkt gerealiseerd van 3.000 m² BVO. Ten behoeve van de deze detailhandelsfunctie geldt een parkeernorm van minimaal 4,4 en maximaal 6,4 parkeerplaats per 100 m² BVO. De parkeervraag voor de supermarkt bedraagt dan ook minimaal 132 en maximaal 192 parkeerplaatsen.

De momenten waarop de woningen en de supermarkt hun piekmoment in de parkeervraag hebben zijn niet gelijk. Hierdoor is het mogelijk om op basis van de aanwezigheidspercentages dubbelgebruik van de parkeerplaatsen in de balans mee te nemen. Het piekmoment in de parkeervraag ligt in dit geval op de koopavond. De totale parkeervraag op dat moment bedraagt gemiddeld 293 parkeerplaatsen.

Volgens het gemeentelijke parkeerbeleid heeft de parkeernorm voor de woningen geen marge, maar beslaat de norm de bovenkant van de CROW richtlijnen. De gemeentelijke norm voor een detailhandelsfunctie volgt wel de bandbreedte zoals deze in de CROW richtlijnen wordt gegeven. Het gemiddelde aantal parkeerplaatsen is dan ook gebaseerd op het gemiddelde van een fullservice supermarkt en de (maximale) norm voor de genoemde woningen.

Om dit juridisch-planologisch vast te leggen zijn hier in de bestemmingsplanregels nadere regels aan verbonden. Daarnaast is dit ook geborgd in de uitvoeringsovereenkomst die met de ontwikkelende partijen is afgesloten.

In totaal wordt er voorzien in 297 parkeerplaatsen. 172 parkeerplaatsen in het openbare gebied, 21 parkeerplaatsen op eigen terrein en 149 plekken op het parkeerterrein van de supermarkt. De balans ten opzichte van het gemiddelde van de normering is positief. Hiermee is dan ook aannemelijk dat het voorgenomen plan, het plan voor fase III en de supermarktontwikkeling uitvoerbaar zijn ten aanzien van parkeren.

Privacy en bezonning

Bij de situering van de woningen wordt rekening gehouden met de aangrenzende woningen. Er wordt getracht zoveel als mogelijk een 'voorkant-voorkant' situatie te realiseren, waarbij de voorgevels van de woningen recht tegenover elkaar gesitueerd zijn. Zo wordt de privacy van de reeds bestaande woningen en de te realiseren woningen zo veel mogelijk gewaarborgd.

Doordat de te realiseren woningen bestaan uit 2 bouwlagen met een kap of maximaal 3 bouwlagen met een platte afdekking, zal in het kader van bezonning geen hinder ontstaan voor de bestaande bebouwing. Tevens geldt dit voor de nieuwbouw van de supermarkt, aangezien deze in bouwhoogte niet zal toenemen en in oppervlakte zelfs zal halveren.

Hoofdstuk 3 **Beleid**

3.1 **Inleiding**

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waar binnen gemeenten kunnen opereren. Hierna worden in het kort de voornaamste zaken uit het voor het plangebied relevante nationale en provinciale beleid weergegeven, aangevuld met het van toepassing zijnde beleid van de gemeente Geertruidenberg.

3.2 **Rijksbeleid**

3.2.1 **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze nieuwe structuurvisie vervangt onder andere de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) speelt in op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen:

- de veranderende behoefte aan wonen en werken;
- de mobiliteit van personen;
- economische positie tussen de tien meest concurrerende landen vasthouden voornamelijk in de sectoren logistiek, water, hightech, creatieve industrie, chemie en voedsel en tuinbouw;
- de bijzondere waarden (compacte steden omringd door open en natuurlijk landelijk gebied, cultuurhistorie en natuur) koesteren en versterken;
- waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoetwater in verband met de klimaatverandering en stedelijke ontwikkeling;
- aandeel duurzame energiebronnen als wind, zon, biomassa en bodemenergie moet worden vergroot;
- deregulering.

Om goed op deze ontwikkelingen en eisen in te spelen is een beleid nodig dat toekomstbestendig is en de gebruiker ruimte geeft. Dit vraagt een grondige actualisatie van de bestaande beleidsnota's voor ruimte en mobiliteit. De structuurvisie voorziet hierin door overheden, burgers en bedrijven de ruimte te geven om oplossingen te creëren. Het rijk gaat zich meer richten op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van belangen voor Nederland als geheel. Het rijk ziet verder toe op de deregulering waarmee jaarlijks vele miljoenen euro's kunnen worden bespaard.

De provincies en gemeenten zullen afspraken maken over verstedelijking, groene ruimte en landschap. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Het rijk verbindt ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit en zet de gebruikers centraal. Het zijn bewoners, ondernemers, reizigers en transporteurs die Nederland sterk maken. Provincies en gemeenten krijgen de

ruimte zelf maatwerk te leveren. Zo werkt het rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Hiertoe zijn voor de middellange termijn (2028) drie doelen gesteld:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

Onderhavig bestemmingsplan betreft een ontwikkelingsplan om ter plaatse van een vrijkomende locatie maximaal 57 woningen te realiseren en een bestaande supermarkt met slijterij te verplaatsen binnen bestaand bebouwd gebied als onderdeel van de totale herstructurering van het voormalige bedrijventerrein. Als gevolg hiervan verandert de ruimtelijke situatie en zal er minder bebouwing aanwezig zijn in de nieuwe situatie. De ontsluitingsstructuur blijft ook ongewijzigd. Alleen de bedrijfsbestemming wordt omgezet in de bestemmingen 'Woongebied' en 'Detailhandel'. Er zijn hierbij geen rijksbelangen in het geding gezien het ondergeschikte karakter van het aangepaste planologisch-juridisch regime in relatie tot de gerealiseerde woonomgeving.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De SVIR (zie paragraaf 3.2.1) bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Met het Barro geeft het rijk algemene regels voor bestemmingsplannen. Doel van dit Besluit is bepaalde onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken.

Door middel van het Barro worden voor een aantal specifieke onderwerpen algemene regels gesteld ten behoeve van de verwerking in bestemmingsplannen. In het SVIR is aangegeven wat het nationale belang is van het stellen van regels voor deze onderwerpen. Het Barro stelt in eerste instantie regels voor het project Mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, grote rivieren, de Waddenzee en het waddengebied, defensie en erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. Op een later moment zal het besluit worden aangevuld met andere onderwerpen uit de SVIR.

De algemene regels in het Barro hebben vooral een conserverend/beschermend karakter waardoor geformuleerde nationale belangen niet belemmerd worden door ontwikkelingen

die middels bestemmingsplannen mogelijk worden gemaakt. Voor een aantal onderwerpen geeft het Barro de opdracht, dan wel de mogelijkheid aan provincies, om bij provinciale verordening regels te stellen.

Met het planvoornemen wordt de bedrijfsbestemming omgezet in een bestemming 'Woongebied' en 'Detailhandel'. Het Barro voorziet niet in onderwerpen die op het plangebied en de bijbehorende regeling van toepassing zijn. Dit houdt in dat voor het planvoornemen geen beperkingen vanuit de Barro gelden.

3.2.3 Ladder van duurzame verstedelijking

Inleiding

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening moet bij ruimtelijke ontwikkelingen sprake zijn van zorgvuldig ruimtegebruik en overprogrammering worden voorkomen. Door middel van de 'ladder van duurzame verstedelijking' (kortweg: duurzaamheidsladder) vindt een toetsing plaats. De ladder bestaat uit drie treden:

- Behoeft: voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte waarin nog niet elders in de regio is voorzien. Het kan zowel om een kwantitatieve als kwalitatieve behoefte gaan.
- Binnen- of buitenstedelijk: indien er sprake is van een actuele regionale behoefte, dan moet worden beoordeeld of deze in bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden gerealiseerd, eventueel door benutting van beschikbare gronden, herontwikkeling of transformaties van bestaande locaties;
- Bereikbaarheid met meerdere modaliteiten: indien gekozen moet worden voor een locatie buiten het stedelijke gebied, dan gaat de voorkeur uit naar een plek die (in de toekomst) bereikbaar is via verschillende vervoerswijzen.

Uit de redactie van artikel 6.1.2, lid 2 Bro blijkt dat de ladder slechts van toepassing is op ruimtelijke besluiten die een 'stedelijke ontwikkeling' mogelijk maken. Dit begrip is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i gedefinieerd als: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Uit de jurisprudentie die is verschenen sinds de inwerkingtreding van de ladder blijkt dat de Afdeling een zekere ondergrens stelt aan ontwikkelingen wanneer het gaat om de beoordeling of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Zo heeft de Afdeling ten aanzien van woningbouwplannen geoordeeld dat de realisatie van 1 woning (AbRvS 14 januari 2014, nr 201308263/2/R4), 4 woningen (AbRvS 27 augustus 2014, nr 201311233/1/R4), 6 woningen, waarvan 3 rechtstreeks bestemd en 3 eerst na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid (Vz AbRvS 4 juni 2014, nr 201401129/1/R4) of 10 woningen, behoudens samenhang met een groter woningbouwproject (AbRvS 4 maart 2015, nr. ECLI:NL:RVS:2015:653).

Stedelijke ontwikkeling

Uit de diverse uitspraken blijkt dat voor woningbouw de minimum omvang ligt rond de 10 woningen. Het planvoornemen ziet dan ook op herstructurering van de locatie door de

realisatie van woningbouw en verplaatsing van de reeds bestaande supermarkt met slijterij. Op deze inbreidingslocatie zijn, maximaal 57 woningen voorzien. Gezien het aantal te realiseren woningen is het planvoornemen aan te merken als een stedelijke ontwikkeling en is de ladder van duurzame verstedelijking van toepassing.

Trede 1

In paragraaf 3.4 (regionaal beleid) en paragraaf 3.5 (gemeentelijke beleid) is aangetoond dat sprake is van een actuele regionale behoefte van de woningbouwontwikkeling, zowel in kwalitatief als kwantitatief opzicht. Daarnaast maakt de locatie Heereland onderdeel uit van de Pilot 'Bouwen Binnen Strakke Contouren' waar Gemeente Geertruidenberg aan deel heeft genomen. In het einddocument is de locatie met de nodige woningbouw aantallen opgenomen.

Trede 2

De locatie maakt onderdeel uit van bestaand bebouwd gebied. Het plangebied bevindt zich binnen de bebouwde kom van Raamsdonksveer en maakt hier onderdeel uit van de totale herstructurering van het voormalige bedrijventerrein. Door deze herstructurering is ter plaatse een nieuwe ruimtelijke structuur ontstaan waar deze locatie onderdeel van uitmaakt. De bebouwing op de locatie (is deels inmiddels gesloopt) wordt het komende jaar gesloopt en is dan een open plek tussen de bestaande bebouwing, welke herontwikkeld wordt met reguliere woningbouw en der verplaatsing van de reeds bestaande supermarkt met slijterij. Het planvoornemen voldoet hiermee aan trede 2 aangezien er transformatie en herstructurering van een bestaande locatie plaats vindt als onderdeel van een groter geheel.

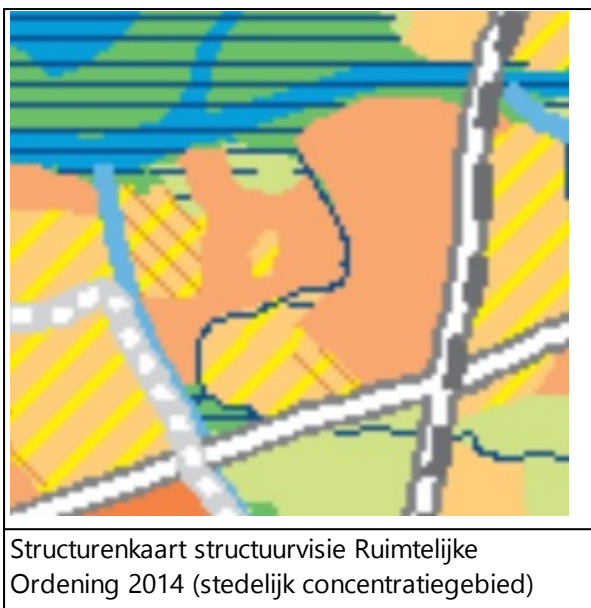
Conclusie

De woningbouwontwikkeling op de locatie van de voormalige bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen voorziet in een actuele behoefte en wordt gerealiseerd op een locatie die onderdeel is van de bestaande ruimtelijke structuur binnen het bestaande bebouwde gebied. Er vindt transformatie en herstructurering van het plangebied plaats. De bestaande supermarkt met slijterij wordt enkel verplaatst waarmee geen sprake is van de toevoeging van nieuwe detailhandel. Hiermee wordt voldaan aan zowel trede 1 als trede 2 van de 'ladder van duurzame verstedelijking'.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014

Op 19 maart 2014 is de structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. Belangrijke beleidswijzigingen hebben betrekking op de realisatie van natuur en de transitie naar zorgvuldige veehouderij in Brabant.



De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijk beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte is het accent in de SVRO daarom verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op inbreiding, herstructurering en transformatie. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving. Bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen vervult de provincie een regierol. Om het aansnijden van nieuwe ruimte te voorkomen, wordt de ladder van duurzame verstedelijking gehanteerd. Gemeenten en de provincie voeren in regionaal verband overleg om te komen tot een goede afstemming van de stedelijke ontwikkelingen (wonen, werken en voorzieningen) binnen de regio.

Voor onderhavig bestemmingsplan speelt het belang van concentratie van verstedelijking een rol. De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte.

Voor de opvang van de woningbouwbehoefte geldt het principe van bouwen voor migratiesaldo-nul.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het 'aansnijden van nieuwe ruimte' voor verstedelijking wordt in samenhang gezien met deze mogelijkheden. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijke gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructurering van gebieden voorkomen.

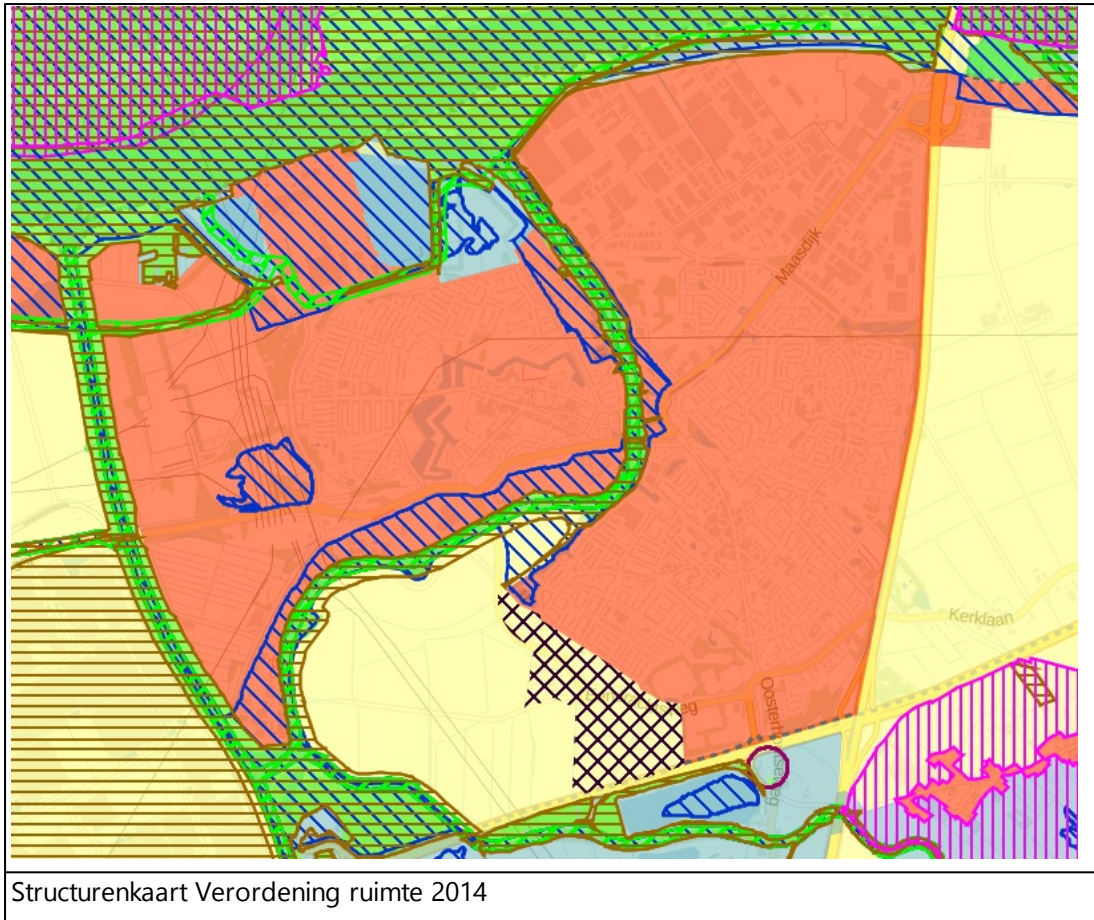
Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit

Karakteristieke verschillen tussen dorpen en steden vervagen. Uitbreidingswijken en werklocaties in steden en dorpen gaan steeds meer op elkaar lijken. De provincie wil dat nieuwe ontwikkelingen meer inspelen op het karakter en de kwaliteit van de plek. Door bij stedelijke ontwikkelingen uit te gaan van het verschil in omvang en karakter van de verschillende kernen, wordt het contrast tussen stad en dorp behouden. Dit versterkt de identiteit en aantrekkelijkheid van kernen en hun relatie met het omliggende landschap.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt herstructurering en transformatie van bestaand stedelijk gebied mogelijk gemaakt op een locatie als onderdeel van de totale herstructurering van het voormalige bedrijventerrein. De bebouwing (is deels gesloopt en) wordt het komende jaar gesloopt waarmee er ruimte ontstaat in de nieuwe ruimtelijke structuur, zodat het terrein ontwikkeld kan worden tot wonen voor verschillende doelgroepen. De inrichting en planopzet van het plangebied wijzigt en het terrein wordt onderdeel van het gehele woongebied. In de nieuwe planopzet is duidelijk rekening gehouden met de randen (in de vorm van ontsluitingswegen) van het gebied zodat er een goede overgang ontstaat met de aangrenzende woningen en structuren. Daarmee is onderhavig bestemmingsplan in lijn met het provinciale beleid aangaande concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik en aandacht voor ruimtelijke kwaliteit uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening.

3.3.2 Verordening Ruimte 2014

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening ruimte opgesteld. De Verordening ruimte 2014 is door Provinciale Staten vastgesteld in de vergaderingen van 7 februari 2014 en 14 maart 2014. Daarnaast hebben Gedeputeerde Staten in hun vergadering van 18 maart 2014 besloten de Verordening ruimte 2014 op onderdelen te wijzigen.



Het plangebied ligt binnen gronden die op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte zijn aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied'. Hoofddregel van het beleid is dat stedelijke ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. Alleen als daarvoor geen mogelijkheden bestaan, kan een stedelijke ontwikkeling buiten het bestaande stedelijke gebied plaatsvinden binnen daarvoor in de verordening aangeduide zoekgebieden.

De provincie ziet de stedelijke concentratiegebieden en de daarbij behorende zoekgebieden als ruimtelijk samenhangende verstedelijkte gebieden. Binnen deze gebieden liggen mogelijkheden voor verdere verstedelijking. Bij de begrenzing van de concentratiegebieden is aangesloten op bestaande, veelal historisch gegroeide, grote stedelijke concentraties alsmede de aanwezige natuur- en landschapswaarden. Daarnaast is de ligging aan belangrijke wegen, spoorwegen en vaarwater van belang omdat de stedelijke concentraties ook in de toekomst goed bereikbaar moeten zijn. De gebieden zijn dusdanig ruim dat ze de komende 20 à 25 jaar voorzien in de ruimtebehoefte.

Artikel 4.3 Regels voor nieuwbouw van woningen

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:
 - a. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg, bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen;

- b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken genoemd onder a en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.
- 2. Onder harde plancapaciteit voor woningbouw, als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt:
 - a. die wordt uitgedrukt in aantallen woningen, en
 - b. die is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarbij de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

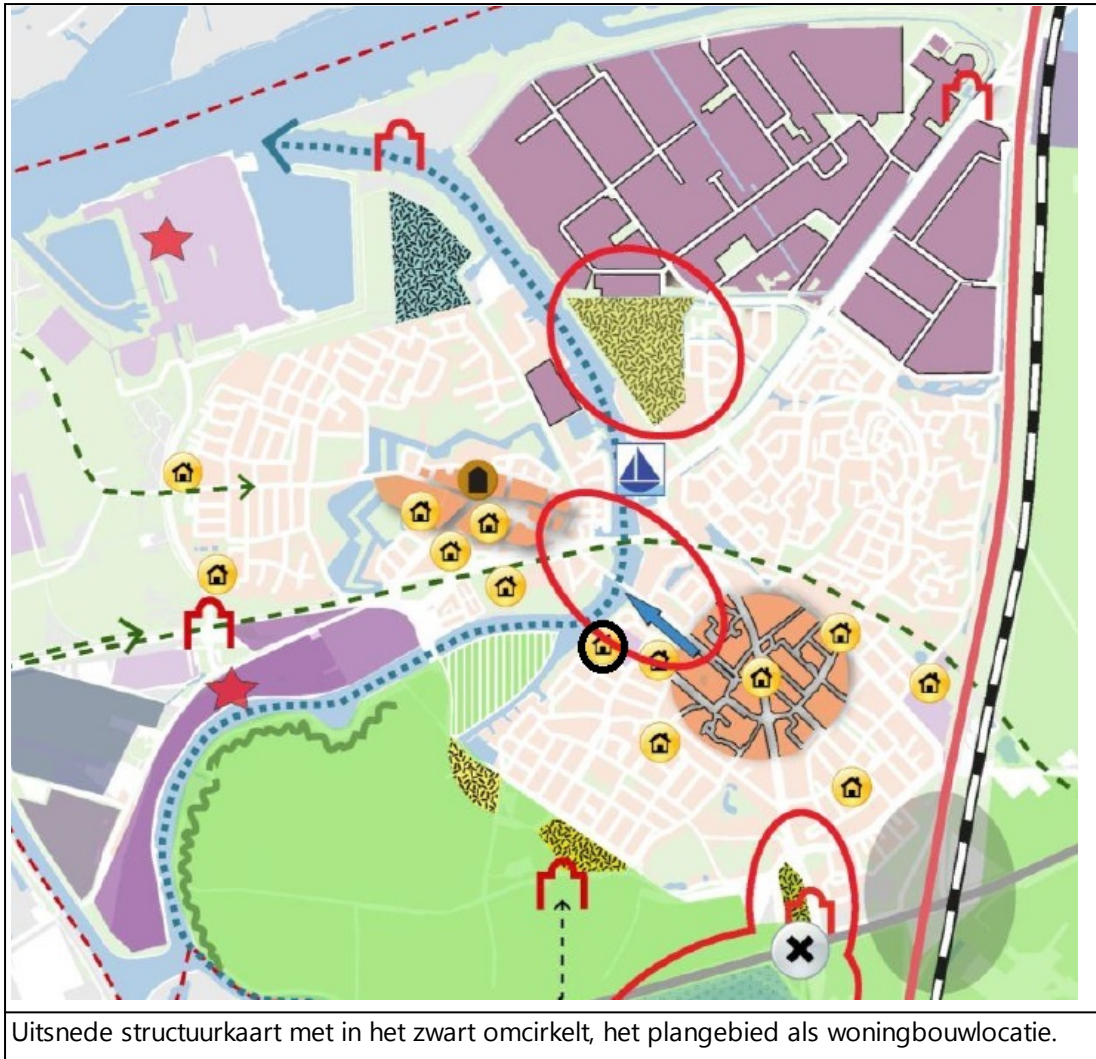
Het provinciale beleid is gericht op het intensiveren van bestaand stedelijk gebied. Het herstructureren van locaties in bestaand gebied behoort tot de doelstellingen van dit beleid, waarmee onderhavig planvoornemen hier concreet invulling aan geeft. Het provinciaal beleid vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan. De locatie is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwbeleid (zie paragraaf 3.4.2).

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Geertruidenberg 2030

De Structuurvisie Geertruidenberg 2030 (door de raad vastgesteld op 19 december 2013) legt de missie vast voor de (middel) lange termijn met een planhorizon van 10 tot 15 jaar. De gemeente neemt een regierol op zich. De gemeente wil inzetten op de ontwikkeling als toeristische-recreatieve bestemming en het ontwikkelen van een groen-blauw netwerk om deze bereikbaar te maken en samenhang te geven. Daarnaast speelt de gemeente in op uitnodigingsplanologie om burgers en bedrijfsleven met ideeën bijeen te brengen om te zien of de combinatie daarvan nieuwe mogelijkheden kan genereren, die tot haalbare projecten kunnen leiden. De gemeente wil hierin als moderator fungeren, om zo de partijen bij elkaar te brengen en zo mogelijk te maken wat elk de partijen anders niet mogelijk kan maken.

De gemeente wenst haar drie dorpen met ieder een eigen identiteit vitaal en leefbaar te houden, een evenwichtige bevolkingsopbouw is hierbij van groot belang. Nieuwe woningbouwontwikkelingen zijn een middel om dit te bereiken. De gemeente streeft hierbij naar een gevarieerde woning-voorraad met een diversiteit qua leeftijds-, huishoudens- en inkomensgroepen.



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

De locatie op het voormalige bedrijventerrein betreft een dergelijke in bestaand bebouwd gebied gelegen inbreidingslocatie. Er is sprake van herstructurering als onderdeel van de totale herstructurering van het voormalige bedrijventerrein. Op de structuurvisiekaart 'Wonen' is de locatie aangeduid met een woning-symbool dat zwart omcirkeld is.

De gemeente Geertruidenberg heeft de ambitie op het gebied van wonen in Raamsdonksveer om de inwoners te faciliteren in hun wooncarrière in Raamsdonksveer door middel van:

- het realiseren van woningen die aansluiten op de behoefte;
- het behouden van jongeren (jongeren: t/m 27 jaar).

In onderhavige situatie is sprake van een inbreidingslocatie ter plaatse van het voormalige bedrijventerrein, die zijn functie als zodanig heeft verloren. De woningen worden gesitueerd aan de gerealiseerde infrastructuur en afgestemd op de nieuwe ruimtelijke structuur als gevolg van de totale herstructurering van het voormalige bedrijventerrein. Qua bouwmassa en kapvorm wordt aangesloten bij de woningen in de directe omgeving (2 bouwlagen met kap en 3 bouwlagen met platte afdekking).

De nieuwe woningen kennen een zekere mate van differentiatie van woningtypologie (gestapelde-, rij-, halfvrijstaande- en geschakelde woningen). Een en ander vastgelegd door middel van bouwregels in de bestemming 'Woongebied'. Er is bewust gekozen om de woningen qua situering niet vast te leggen door middel van bouwvlakken. Dit wordt vrijgelaten met het oog op het bieden van flexibiliteit.

3.4.2 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 die 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 woontoeekomst. 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 bestaand woningvoorraad en realisatie van nieuwbouw.
- **Transformatie:** Transformatie van binnenstedelijk en buitengebied
- **Leefbaarheid:** Naast de woning is ook de locatie en de omgeving belangrijk voor een aangenaam leefklimaat.
- **Langer thuis wonen:** Toekomstbestendig maken van woningen van senioren.

Nieuwbouw

De gemeente Geertruidenberg heeft als doelstelling om de komende 5 jaar (2017-2021) 530 woningen te realiseren in alle drie de kernen, te weten Geertruidenberg, Raamsdonksveer en Raamsdonk. Voor de kern Raamsdonksveer zijn dit 290 woningen verdeeld onder goedkope huur, dure huur, bereikbare koop, middeldure koop, dure koop, CPO koop en herbestemming/transformaties. Hierbij neemt het duurzaamheidsaspect een steeds voornamere rol in. Vanaf 2020 moet alle nieuwbouw energieneutraal zijn volgens het principe Nul op de meter (NOM). De volgende woonkwaliteiten worden reguliere toetsingscriteria voor nieuwbouw:

- Levensloopbestendig (met aandacht voor slimme domotica)
- Politiekeurmerk veilig wonen
- Flexibel
- Duurzaamheid: minimaal energieneutraal

Met het planvoornemen worden verschillende type woningen mogelijk gemaakt, waaronder sociale huur, bereikbare koop, middeldure koop en dure koop. Omdat er nog geen concrete invulling dan wel stedenbouwkundig plan is, kan een exacte verdeling nog niet gemaakt worden. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal hier nader invulling aan worden gegeven. Het aantal woningen van 57 dat met voorliggend bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, past in het totaal van 290 geplande woningen voor de kern Raamsdonksveer.

3.4.3 Welstandsnota 2012

Het welstandsbeleid van de gemeente Geertruidenberg is vastgelegd in de welstandsnota 2012. De welstandsnota bestaat uit 2 delen, namelijk een algemeen deel en een deel met beoordelingscriteria.

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

Het plangebied is in de welstandnota aangemerkt als bebouwingstype B2: Bedrijventerrein. Bij de verdere uitwerking van de plannen voor de woningen zal, in aansluiting op de directe omgeving, het bebouwingstype W5: thematische bebouwing worden aangehouden als welstandscriteria zoals geformuleerd in de welstandsnota.

3.4.4 Duurzaamheidsvisie

In mei 2018 heeft de gemeenteraad het duurzaamheidsprogramma vastgesteld. Daarin zijn doelen gesteld om te komen tot een duurzame gemeente.

Om tot de doelen te komen zijn vele maatregelen en acties nodig. Bij nieuwbouw is het

relatief makkelijk/snel maatregelen in te voeren. Te denken valt aan:

- Aardgasvrije nieuwbouw (woningen en wellicht ook de supermarkt);
- Zongericht verkavelen;
- Zonnepanelen;
- Grasdaken;
- Materiaalgebruik (in 2030 50% minder primaire grondstoffen, 2050 economie circulair);
- Elaadpaal (auto en fiets).

Bij de verdere uitwerking en realisatie van de woningen zal zoveel mogelijk rekening worden gehouden met bovenstaande maatregelen.

Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de verschillende sectorale aspecten in relatie tot de woningbouwontwikkeling die van toepassing zijn op het plangebied. Specifiek wordt ingegaan op de aspecten bodem, geluid, externe veiligheid, flora en fauna, waterhuishouding, cultuurhistorie en archeologie. Indien aanvullend onderzoek nodig is, staat dat daarbij vermeld.

4.2 MER-beoordeling

4.2.1 Inleiding

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) is verplicht voor besluiten van de overheid over initiatieven van particulieren of marktpartijen, zoals bij de bouw van woonwijken, de aanleg van auto(snel)wegen, spoorwegen, vliegvelden, pijpleidingen voor gas of olie en (stuw)dammen.

Een m.e.r. kan ook verplicht zijn voor plannen van de overheid, zoals een bestemmingsplan. Ingevolge het Besluit milieueffectrapportage (verder: Besluit m.e.r.) wordt getoetst of het bestemmingsplan voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Hiervoor zijn in de bijlage bij het Besluit m.e.r. lijsten opgenomen waarin activiteiten zijn aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (lijst C) of ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (lijst D). In de lijsten zijn (indicatieve) drempelwaarden opgenomen.

4.2.2 Betekenis voor plangebied

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een woningbouwontwikkeling. Woningbouwontwikkelingen zijn opgenomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r., nummer 11.2. In geval van woningbouw is een (indicatieve) drempelwaarde opgenomen van >2000 woningen. Dit bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van maximaal 57 woningen, ter plaatse van de locatie van de voormalige Praxis als onderdeel van de totale herstructurering van het voormalige bedrijventerrein. Deze woningbouwontwikkeling ligt met maximaal 57 woningen ver beneden de genoemde drempelwaarde. De supermarkt met slijterij wordt hier buiten beschouwing gelaten, omdat er geen sprake is van nieuwbouw maar enkel van verplaatsing van de bestaande supermarkt. Ook gezien de in deze toelichting beschreven aspecten in navolgende paragrafen, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van significante effecten, die een m.e.r.(beoordelings)plicht noodzakelijk maken.

4.3 Bodem

4.3.1 Inleiding

Op basis van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht om in de toelichting een paragraaf over de bodemkwaliteit op te nemen. In deze paragraaf dient gemotiveerd te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen.

In dat kader zijn twee verkennend bodemonderzoeken uitgevoerd ter plaatse van het plangebied te Geertruidenberg. Het plangebied is hierbij opgesplitst in twee delen, namelijk de locatie van de grote bedrijfsruimten (o.a. Jumbo en voorheen Leen Bakker) de locatie van de voormalige bedrijfswoningen.

4.3.2 Verkennend bodemonderzoek

De aanleiding voor het uitvoeren van de verkennend bodemonderzoeken is de nieuwbouw op de locatie. Het doel van het onderzoek is het vaststellen van de huidige kwaliteit van de bodem, dat wil zeggen de kwaliteit van de grond en het grondwater. Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd volgens het onderzoeksprotocol NEN 5740. Het vooronderzoek is uitgevoerd volgens het onderzoeksprotocol NEN 5725.

Voor beide locaties is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Voor de locatie van de grote bedrijfsruimten (Boterpolderlaan 11, Hofsted cs, rapportnummer dhd.rdk.15466.r01, 22 januari 2016) is het onderzoek bijgevoegd als Bijlage 3 en voor de locatie van de voormalige bedrijfswoningen (Paulus Potterstraat 1-7 (oneven), Hofsted cs, rapportnummer dhd.rdk.17382.r01, 5 september 2017) is het onderzoek bijgevoegd als Bijlage 4. Hierna worden de beide onderzoeken beschreven en de resultaten en conclusies weergegeven.

Voorafgaand aan het verkennend bodemonderzoek is een vooronderzoek uitgevoerd. Hierbij informatie verzameld op het zogenaamde standaardniveau uit de norm NEN 5725, waarbij de volgende archieven zijn geraadpleegd:

- Gemeentelijk archief bodemonderzoeksgegevens;
- Gemeentelijk archief vergunningen bedrijfsactiviteiten en -inrichtingen;
- Gemeentelijk archief (brandstof-)opslagtanks;
- Geowetenschappelijke gegevens;
- Internet (verschillende bronnen).

Boterpolderlaan 11

Op basis van het vooronderzoek is gebleken dat voor de locatie Boterpolderlaan 11, ondanks dat het terrein 'verdacht' is voor bodemverontreiniging, het onderzoek opgezet kan worden volgens de onderzoeksstrategie voor 'kleinschalige onverdachte locatie' (ONV). Reden hiervoor is dat de voormalige indeling van het vroegere bedrijventerrein niet bekend is (geworden), waardoor het exact plaatsen van boringen op verdachte plekken niet mogelijk is. Met het hanteren van de genoemde strategie zijn de boringen in voldoende mate

verdeeld over het gehele (toegankelijke) terrein.

De resultaten van het bodemonderzoek kunnen als volgt worden samengevat:

- de bodem bestaat afwisselend tot 0,5 á 2,0 meter beneden maaiveld uit matig fijn zand. Vervolgens komt een kleilaag voor. Het niveau van het ondiepe grondwater lag tijdens het veldonderzoek op 0,6 meter beneden het maaiveld;
- er zijn zintuiglijk geen afwijkingen aan de grond aangetroffen die zouden kunnen wijzen op bodemverontreiniging. Ook bij bemonstering van de peilbuizen zijn zintuiglijk aan het opgepompte grondwater geen bijzonderheden waargenomen;
- in de grond zijn van de geanalyseerde stoffen in het algemeen geen verhoogde gehalten aangetroffen. Incidenteel is in de bovengrond een lichte verhoging met polychloorbifenylen (PCB) vastgesteld. De diepere kleilaag is licht belast met enkele zware metalen;
- het grondwater is licht beïnvloed met barium en plaatselijk met vinylchloride, 1,2-dichloorethenen of minerale olie;
- het asfalt op de parkeerplaatsen ten oosten en ten zuiden van de bebouwing heeft een dikte van respectievelijk 11 en 16 centimeter en is niet teerhoudend.

Samengevat is in de bodem geen noemenswaardige verontreiniging vastgesteld. De bodemkwaliteit op de locatie is op een representatieve wijze vastgelegd. De aangetroffen plaatselijke lichte verontreiniging legt geen beperkingen op aan het huidige en toekomstige terreingebruik.

Voor de volledigheid wordt opgemerkt, dat een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 niet specifiek gericht is op het vaststellen van de mogelijke aanwezigheid van asbest in de bodem. Gelet op de onderzoeksresultaten wordt de kans op een belangrijke asbestverontreiniging op deze locatie als klein beoordeeld.

Paulus Potterstraat 1-7 (oneven)

Op basis van het vooronderzoek is gebleken dat voor de locatie Paulus Potterstraat 1-7 (oneven) het onderzoek opgezet kan worden volgens de onderzoeksstrategie voor 'kleinschalige onverdachte locatie' (ONV). De terreindelen ter hoogte van de voormalige ondergrondsetank, de spuitwand en de voormalige poldersloot zijn als 'verdachte deellocaties' aanvullend onderzocht.

De resultaten van het bodemonderzoek kunnen als volgt worden samengevat:

- de bodem bestaat tot op circ 1,5 meter beneden maaiveld uit (opgebracht) zand. Vervolgens komt een kleilaag voor. Het niveau van het ondiepe grondwater lag tijdens het veldonderzoek op 1,2 á 1,6 meter beneden het maaiveld;
- er zijn in enkele boringen een zwakke- tot plaatselijk matige bijmenging met puin waargenomen. In de meeste gevallen is het puin omschreven als baksteenhoudend. In de boring ter hoogte van de voormalige ondergrondse tank is in de bodemlaag van 1,2-1,7 meter beneden maaiveld een zwakke olie-waterreactie waargenomen. In de boringen ter hoogte van de voormalige poldersloot zijn sporen van planten gevonden. Verder zijn zintuiglijk geen afwijkingen aan de grond aangetroffen die zouden kunnen wijzen op de bodemverontreiniging. Ook bij bemonstering van de peilbuizen zijn zintuiglijk aan het

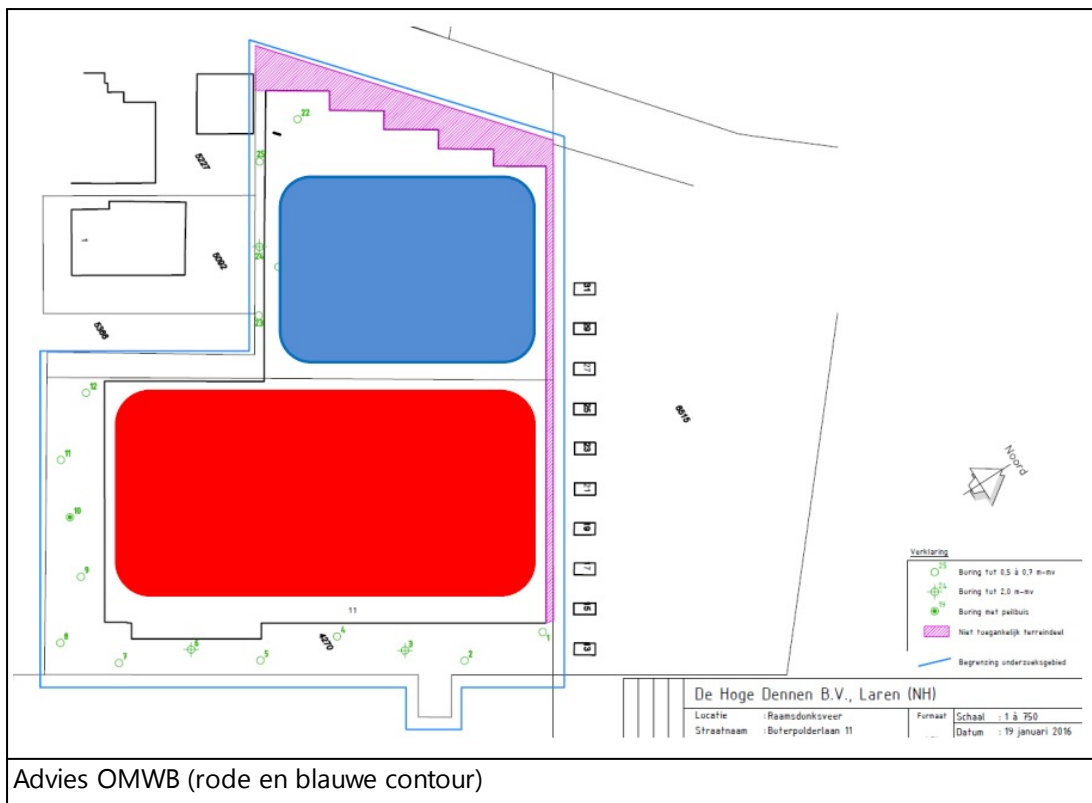
- opgepompte grondwater geen bijzonderheden waargenomen
- in de grond en in het toegepaste dempingsmateriaal zijn van de geanalyseerde stoffen in het algemeen geen verhoogde gehalten aangetroffen. Incidenteel komen lood en polychloorbifenylen in licht verhoogde gehalten voor. In de puinhoudende grond is geen asbest meetbaar.
- de grond ter hoogte van de voormalige spuitwand op het terrein van nummer 7 is niet belast met vluchtige gechloreerde koolwaterstoffen. Ter hoogte van de voormalige ondergrondse tank is de grond hooguit licht beïnvloed met minerale olie.
- het grondwater is licht beïnvloed met barium en xylenen.

Samengevat is in de bodem geen noemenswaardige verontreiniging vastgesteld. De bodemkwaliteit op de locatie is op een representatieve wijze vastgelegd. De aangetroffen plaatselijke lichte verontreiniging legt geen beperkingen op aan het huidige en toekomstige terreingebruik. Voor de volledigheid wordt opgemerkt, dat een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 niet specifiek gericht is op het vaststellen van de mogelijke aanwezigheid van asbest in de bodem. Gelet op de onderzoeksresultaten wordt de kans op een belangrijke asbestverontreiniging op deze locatie als klein beoordeeld.

4.3.3 Toetsing

De uitgevoerde verkennend bodemonderzoeken zijn ter beoordeling voorgelegd aan de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant (OMWB). Voor de locatie Paulus Potterstraat 1-7 (oneven) kan de OMWB met de in het rapport opgenomen conclusies en aanbevelingen instemmen met uitzondering van het aspect asbest. De bodemkwaliteit van de locatie vormt geen belemmering voor het afgeven van een omgevingsvergunning voor het aspect bouwen mits de aanbevelingen, die verder in deze paragraaf worden benoemd, worden uitgevoerd. Naast de aanbevelingen geldt dat de bodem met bijmengingen van baksteen en beton (terreindeel waarvan boring 12 en 13 deel uitmaken) asbestverdacht is. Hier dient een onderzoek te worden uitgevoerd conform de NEN 5707, asbestverdacht.

Voor de locatie Boterpolderlaan 11 kan de OMWB echter niet met de in het rapport opgenomen conclusies en aanbevelingen instemmen. De OMWB stelt dat de bodemkwaliteit van de locatie mogelijk een belemmering vormt voor het afgeven van een omgevingsvergunning voor het aspect bouwen. Nadat de oude bebouwing is gesloopt en werkzaamheden in de grond worden uitgevoerd (in de toekomst), dient alsnog aanvullend bodem onderzoek plaats te vinden op het zuidelijke gedeelte van de onderzoekslocatie (zie rode contour in onderstaande afbeelding). Ter plaatse is de bodem verdacht voor bodemverontreiniging.



Aanbevelingen

Ter plaatse van het noordelijke deel van de onderzoekslocatie , (zie blauwe contour van afbeelding 1) moet worden aangetoond dat geen vermenging van sloopmateriaal heeft plaatsgevonden met de ondergrond. Geadviseerd wordt voor dit gedeelte een voorwaarde voor aanvullende werkzaamheden op te nemen in de omgevingsvergunning om voor start van de (bouw)werkzaamheden, maar na de sloop, aan te tonen dat er geen vermenging heeft plaatsgevonden van sloopresten met de (boven)grond. Dat kan middels:

- het uitvoeren van bodemonderzoek conform NEN 5740 naar de bovengrond (tot 1,0 m-mv);
- of door het aantonen dat de sloop plaatsvindt door een gecertificeerd bedrijf en het nemen van foto's van het maaiveld tijdens en na de sloop.

Deze aanvullende gegevens moeten ter goedkeuring voorgelegd worden aan de gemeente Geertruidenberg.

Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij het bouwrijp maken en/of bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen.

4.3.4 Betekenis voor het plangebied

Het aspect bodem kan gezien de onderzoeksresultaten een belemmering vormen voor het planvoornemen. Om die reden dient na sloop van de bestaande gebouwen aangetoond te worden dat geen vermenging van sloopresten met de bovengrond heeft plaatsgevonden. De bodem op het noordoostelijke deel van het terrein bevat puin en dient conform de NEN 5707 te worden onderzocht op de aanwezigheid van asbest.

Ten behoeve van de omgevingsvergunning voor het aspect bouwen dienen de resultaten van de nog uit te voeren bodemonderzoeken ter goedkeuring aan de gemeente Geertruidenberg moeten worden voorgelegd.

4.4 Geluid

4.4.1 Inleiding

Ten aanzien van geluid zijn de regels uit de Wet geluidhinder (verder: Wgh) van toepassing. De Wet geluidhinder voorziet rond (gezoneerde) industrieterreinen, langs wegen en langs spoorwegen in (geluid)zones. Een zone rond een industrieterrein moet tezamen met het bestemmingsplan dat de vestiging van geluidszoneringsplichtige bedrijven mogelijk maakt worden vastgesteld op basis van een akoestisch onderzoek. Het industrieterrein zelf maakt geen deel uit van de zone. De zones langs wegen en spoorwegen volgen uit de Wet geluidhinder in samenhang met het Besluit geluidhinder en de Regeling Zonekaart spoorwegen. Het plangebied is niet gelegen binnen de geluidzone van een spoorlijn of de geluidzone van een gezoneerd bedrijventerrein. De aspecten railverkeerslawaaï en industrielawaai zijn derhalve niet aan de orde.

4.4.2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

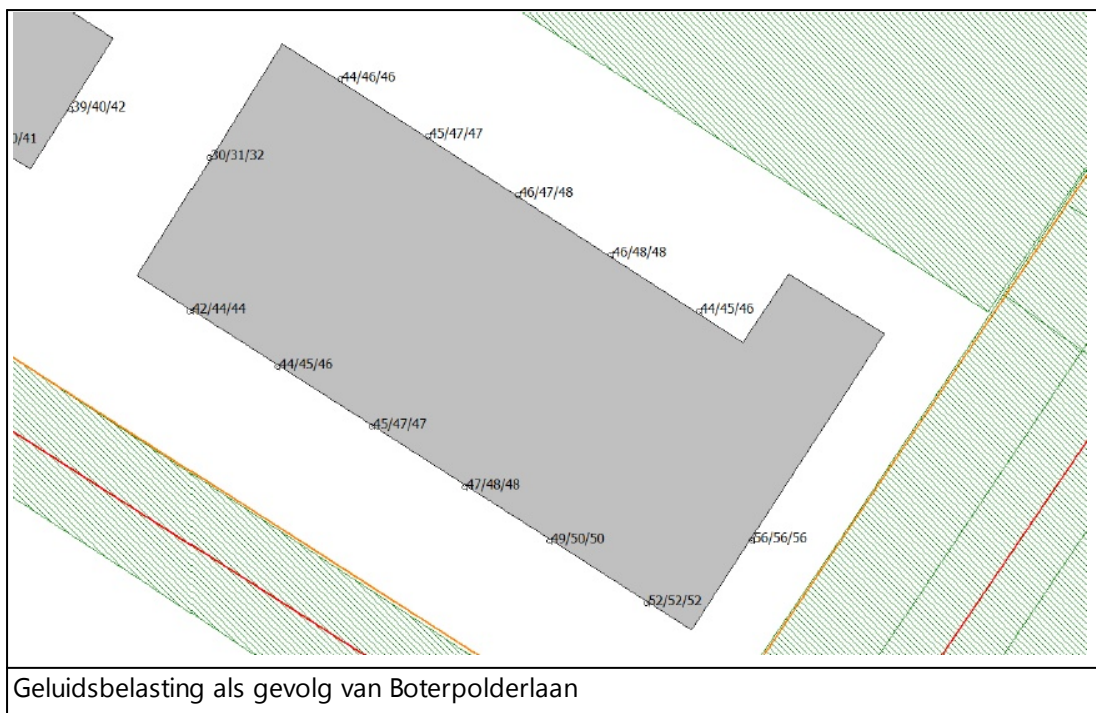
Het plangebied wordt ontsloten door zowel de Johannes Vermeerstraat als de Paulus Potterstraat. In deze straten geldt een snelheidslimiet van 30 km/h en komen uit op de nabij het plangebied gelegen Boterpolderlaan. Op deze weg geldt ter plaatse een snelheidslimiet van 50 km/h, hetgeen deze weg als zoneplichtig aangemerkt kan worden.

In dat kader heeft een akoestisch onderzoek wegverkeer (Boterpolderlaan, Econsultancy, rapportnummer 5756.001, 22 januari 2018) plaatsgevonden. Het akoestisch onderzoek wegverkeer is bijgevoegd als Bijlage 5.

Uit de rekenresultaten blijkt dat alleen als gevolg van de Boterpolderlaan overschrijding optreedt van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB. De maximaal te ontheffen waarde van 63 dB wordt niet overschreden. Omdat sprake is van een geluidsbelasting van meer dan 53 dB, wordt getoetst aan het gemeentelijk beleid.

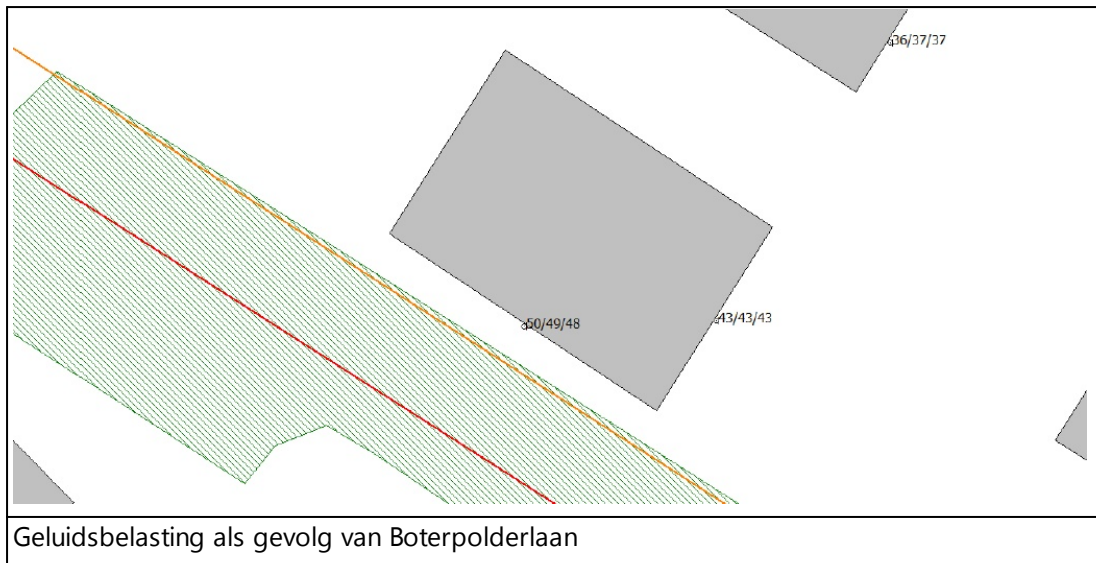
Geluidsbelasting

In navolgende figuur is de geluidsbelasting op blok 1 als gevolg van de Boterpolderlaan in detail weergegeven na aftrek art. 110g. Uit de figuur blijkt dat voor 6 appartementen in het oostelijke deel van het blok sprake is van een overschrijding.



In navolgende figuur is de geluidsbelasting op de vrijstaande woning als gevolg van de Paulus Potterstraat in detail weergegeven na aftrek art. 110g. Uit de figuur blijkt dat alleen de zijgevels van de bovenste twee bouwlagen een geluidsbelasting van meer dan 48 dB ondervinden. Voor 3 van de 6 appartementen is de geluidsbelasting zelfs hoger dan 53 dB, zodat aanvullende voorwaarden uit het gemeentelijk beleid van toepassing zijn. Er zijn alternatieven om alsnog aan het gemeentelijk beleid te kunnen voldoen. Door het wegdek op de Boterpolderlaan te vervangen door een dunne deklaag wordt de geluidsbelasting teruggebracht tot onder de 3 dB en zijn geen aanvullende eisen van toepassing. Alternatief is het terugbrengen van de maximumsnelheid op de Boterpolderlaan tot 30 kilometer per uur. Omdat daarmee de zone komt te vervallen, is ook het geluidbeleid niet langer van toepassing. Het uitvoeren van de kopgevel als een dove gevel is geen realistisch alternatief, omdat het geluidbeleid dan nog steeds een geluidluwe gevel vereist. Bovendien stelt het geluidbeleid dat deze toepassing zoveel mogelijk moet worden vermeden.

Worden deze maatregelen niet toegepast, dan moet voor de betreffende appartementen een geluidluwe buitenruimte worden gerealiseerd. Ook hiervoor zijn diverse oplossingen mogelijk, zoals inspringende gevels, serres en loggia's of toepassing van voorzetbeglazing.



Voor deze woning kan geen hogere waarde worden vastgesteld omdat de Paulus Potterstraat niet gezoneerd is. Het gemeentelijk beleid is evenmin van toepassing. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is wel een afweging gemaakt gerelateerd aan de Wet geluidhinder en het beleid. De overschrijding is echter beperkt. Door het toepassen van een ander wegdek dan elementenverharding kan de geluidsbelasting worden gereduceerd tot circa 48 dB. In het kader van goede ruimtelijke ordening wordt wel geadviseerd een aanvullend onderzoek naar de karakteristieke geluidwering van de gevel uit te voeren.

Maatregelenafweging

Ten gevolge van de Boterpolderlaan wordt de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB overschreden. Conform de Wet geluidhinder en het gemeentelijk beleid dient een maatregelenonderzoek plaats te vinden. Hierbij dienen achtereenvolgens bron-, overdrachts- en gevelmaatregelen te worden overwogen. Ook voor de Paulus Potterstraat wordt een dergelijke afweging gemaakt in het kader van goede ruimtelijke ordening.

Conform de Wgh zijn de mogelijkheden om de geluidbelasting te reduceren met betrekking tot stedenbouwkundige, bron- en overdrachtsmaatregelen nader onderzocht. Uit dit onderzoek blijkt dat maatregelen om de geluidbelasting (aan de bron) te verlagen niet doelmatig zijn.

Daarnaast is het, gelet op de geprojecteerde toegangswegen ter ontsluiting van het plangebied, niet mogelijk een voldoende effectieve afschermende voorziening te realiseren. Bovendien komt de verkeersveiligheid in het geding omdat verkeer vanaf het terrein van de geprojecteerde supermarkt geen volledig zicht op de Boterpolderlaan heeft als gevolg van een mogelijke afschermende voorziening.

Voor woningen waar een hogere waarde van meer dan 53 dB moet worden vastgesteld eist het gemeentelijk beleid de aanwezigheid van een geluidluwe buitenruimte. Deze eis is enkel van toepassing op de appartementen in de kop van blok 1.

Zonder het treffen van maatregelen bedraagt de gecumuleerde geluidsbelasting als gevolg van wegverkeer (zonder aftrek art. 110g) ten hoogste 61 dB. Het plan ligt niet binnen de zone van industrieterreinen of spoorlijnen. Met deze gecumuleerde geluidsbelasting wordt voldaan aan de eisen uit het gemeentelijk beleid.

Omdat geluidbeperkende maatregelen als niet doelmatig aangemerkt kunnen worden en er ook voldaan wordt aan de uitgangspunten van het gemeentelijk geluidbeleid kan een hogere waarde worden verleend.

Aanvraag hogere waarden

Voor 6 appartementen dient ten gevolge van de overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de Boterpolderlaan een hogere waarde bij het college van B&W te worden aangevraagd.

De gemeente kan hierbij de volgende kenmerken van het plan in overweging nemen:

- de geluidsbelasting als gevolg van de Boterpolderlaan bedraagt (zonder treffen van maatregelen) ten hoogste 56 dB;
- de berekende geluidsbelastingen zijn lager dan de maximaal te ontheffen waarde van 63 dB;
- bron- en overdrachtsmaatregelen voor de Boterpolderlaan zijn niet doelmatig of stuiten op overwegende bezwaren;
- met het plan wordt met de (vervangende) nieuwbouw een nieuwe invulling aan het terrein gegeven;
- door toepassing van een serre of loggia kan bij alle 3 appartementen met een geluidsbelasting van meer dan 53 dB een geluidluwe buitenruimte worden gerealiseerd;
- de gecumuleerde geluidsbelasting bedraagt ten hoogste 61 dB.

De ontwerpbeschikking hogere waarde Wet geluidhinder is bijgevoegd als Bijlage 6.

4.4.3 Betekenis voor het plangebied

Voor de woningen met een hogere waarde dient het akoestisch klimaat in de woning (het zogenaamde binnenniveau) van maximaal 33 dB te worden gegarandeerd. Gezien de standaard karakteristieke geluidwering van minimaal 20 dB uit het Bouwbesluit voor nieuwbouw is een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels noodzakelijk.

Omdat in dit stadium van het plan geen gedetailleerde gegevens omtrent de gevelindeling beschikbaar zijn valt een toetsing van de karakteristieke geluidwering buiten het kader van het onderzoek. Op grond van de hoogte van de geluidbelastingen kan er van worden uitgegaan dat het voldoen aan de vereiste karakteristieke geluidwering technisch mogelijk is. Dit onderzoek kan daarom worden uitgevoerd in het kader van de aanvraag om een omgevingsvergunning activiteit bouw.

4.5 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 (artikel 5.16), van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. Een bestemmingsplan mag ingevolge deze regelgeving vastgesteld

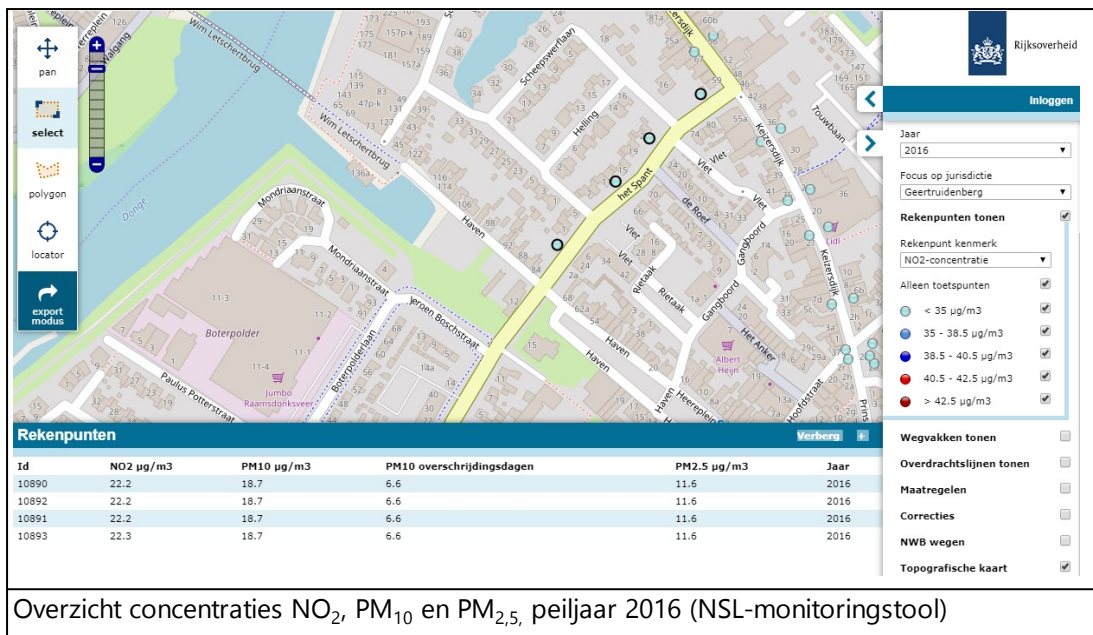
worden indien er sprake is van één van de volgende gevallen:

- a. Er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
- b. De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk.
- c. Het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht.
- d. De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Voorliggend bestemmingsplan betreft een herontwikkeling en voegt 57 nieuwe woningen toe. Hiermee valt het planvoornemen aan te merken als 'niet in betekende mate'.

Buiten het feit dat dit project op basis van het aantal woningen NIBM bijdraagt aan de luchtkwaliteit is het daarnaast van belang dat er wordt aangetoond dat er ter plaatse van het plangebied geen sprake is van luchtverontreiniging welke de NSL doelstellingen overschrijden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn om die reden, middels de NSL-monitoringstool, de jaargemiddelde concentraties NO_2 , PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$ bepaald ter plaatse van het plangebied. In de NSL-monitoringstool zijn langs de Boterpolderlaan geen gegevens/rekenpunten bekend. Echter zijn wel aan de Pieter Breughelstraat/het Spant de jaargemiddelde concentraties NO_2 , PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$ bepaald. In de volgende afbeelding zijn de jaargemiddelde concentraties NO_2 , PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$ weergegeven voor het peiljaar 2016.



Uit de afbeelding blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2.5} ter plaatse van de rekenpunten nabij het plangebied de jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m³ (voor NO₂ en PM₁₀) en 25 µg/m³ (voor PM_{2.5}) niet overschrijden. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

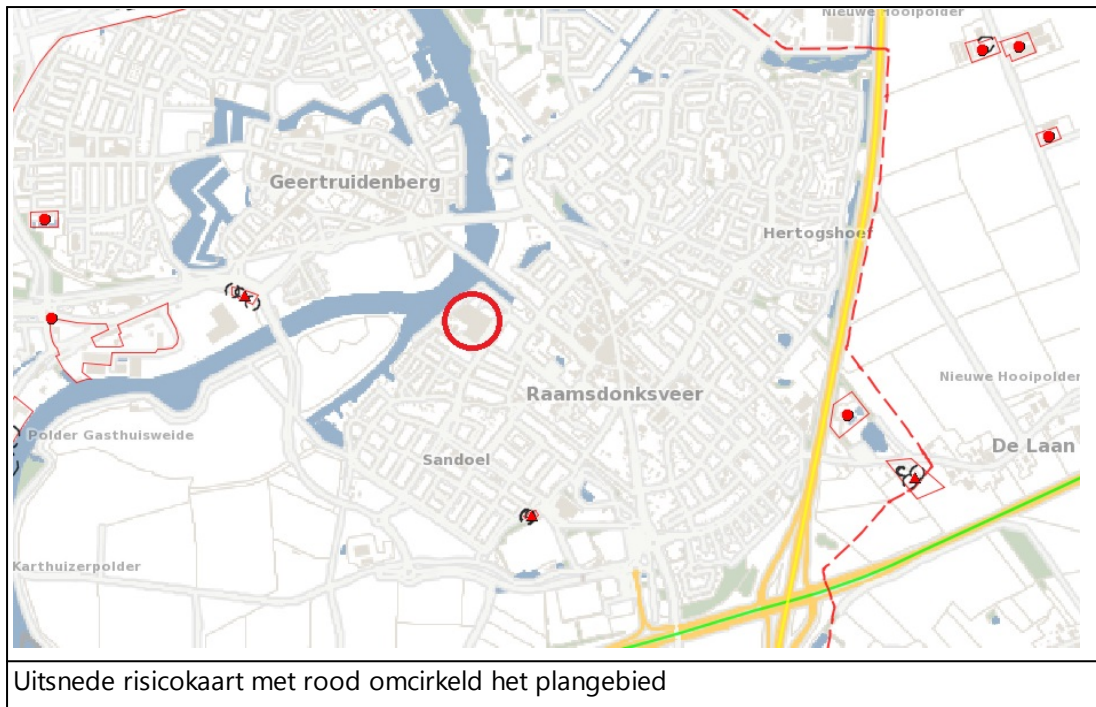
4.5.1 Betekenis voor het plangebied

Geconcludeerd kan worden dat het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt en daarnaast geen overschrijding van de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2.5} plaatsvindt. De luchtkwaliteitseisen leveren derhalve geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Inleiding

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas en vloeibare brandstof). Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.



4.6.2 Risicovolle inrichtingen

In de direct omgeving, binnen een straal van 200 meter, van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen op basis van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) gelegen. Wel is aan de zuidzijde van het plangebied, aan de Parklaan 3, op een afstand van ongeveer 600 meter een LPG tankstation gelegen. Het invloedsgebied van 150 meter van dit tankstation is niet van invloed op het plangebied. Hetzelfde geldt voor het LPG tankstation aan de Centraleweg 2, Dit tankstation ten westen van het plangebied is op ongeveer 800 meter van het plangebied gelegen.

4.6.3 Transport van gevaarlijke stoffen

Transport van gevaarlijke stoffen vindt in de directe omgeving niet plaats. Ook niet over de provinciale weg N623 (Centraleweg). Wel ligt er deels parallel aan de A27 een aardgasleiding van Gasunie Transport Services B.V. Deze leiding is op een afstand van ongeveer 1300 meter gelegen. Gezien de afstand van de leiding tot aan het plangebied is het invloedsgebied van deze leiding (200 meter) niet van invloed op het plangebied.

4.6.4 Quickscan externe veiligheid

Ingenieursbureau Oranjewoud heeft een "Quickscan externe veiligheid Raamsdonksveer Heereland Oost II" (projectnummer 169176, gedateerd 20 december 2006) uitgevoerd.

In het onderzoek zijn risicobronnen geïnventariseerd en geanalyseerd. Geconcludeerd wordt dat - gelet op de resultaten van de quickscan - er vanuit een oogpunt van externe veiligheid er geen beperkingen aan de ontwikkelingen in Heereland Oost gesteld worden.

4.6.5 Betekenis voor het plangebied

Gezien de afstand van de risicovolle objecten en de aardgasleidig tot het plangebied mag geconcludeerd worden dat voor de nieuwe woningen sprake is van een veilige woonomgeving. Het woon- en leefklimaat wordt in voldoende mate gewaardborgd. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisatie van woningen op de locatie van het voormalige bedrijventerrein. De Quicksan externe veiligheid is bijgevoegd als Bijlage 7.

4.7 Waterparagraaf

4.7.1 Inleiding

Het is verplicht om in de toelichting bij een bestemmingsplan te verantwoorden op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Dit is bepaald in artikel 3.1.6, eerste lid, sub b van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze verantwoording wordt ook wel de waterparagraaf genoemd.

4.7.2 Beleid waterschap

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteem beheer, 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 waterbeheerplan 2016-2021, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst op het 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.

Bouwmaterialen

Tevens dient met het planvoornemen rekening te worden gehouden met het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlopende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de

water(bodem)kwaliteit en ecologie.

4.7.3 Watertoets

Huidige situatie en omgeving

Het plangebied is circa 2,5 ha groot en maakt onderdeel uit van het project Heereland. Het gebied ligt in de zone langs de Donge. Het plangebied is momenteel bebouwd en nagenoeg volledig verhard, behoudens enkele kleine tuintjes achter de bedrijfswoningen. De maaiveldhoogte binnen het plangebied varieert tussen circa 1 á 2 m + N.A.P.

Het plangebied is gelegen in een vrij afwaterend gebied en in de direct omgeving van het plangebied is geen oppervlakte water gelegen. Circa 100 meter ten westen van het plangebied is een primaire waterkering gelegen (de Donge). Het plangebied is deels gelegen binnen de kern- of beschermingszone van deze waterkering. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een grondwaterbeschermingsgebied, keurgebieden of een beschermd gebied wat is aangewezen als waterberging, peilbesluitgebied en beschermde natuur (EHS).

Bodemopbouw

In het plangebied zijn er verschillende boringen gedaan. Uit deze boringen blijkt dat de bovenste meter van de bodemopbouw voornamelijk bestaat uit matig tot sterk siltig matig grof tot matig fijn zand. Daaronder begint een laag bestaande uit sterk siltige klei met daaronder een veenlaag. De dikte van de klei- en veenlaag is 2 á 3 meter. Tot een diepte 15 m -mv wordt een afwisseling van grove en minder grove zanden aangetroffen.

Oppervlaktewater en Waterkering

Het plangebied grenst direct aan het oppervlaktewaterlichaam de Donge. Langs de Donge, binnen de plangrenzen, ligt de primaire waterkering de Boterpolderdijk. Bij de waterkering wordt een onderscheid gemaakt van het waterstaatswerk, een beschermingszone A, een beschermingszone B en een profiel van vrije ruimte. Op de verbeelding hebben de waterkering en de beschermingszone A een dubbelbestemming (Waterstaat - Waterkering). De beschermingszones zijn belangrijk voor onder andere het beheer en de stabiliteit van de waterkering. Het profiel van vrije ruimte maakt toekomstige versterking van de waterkering mogelijk. Binnen de beschermingszones, het profiel van vrije ruimte en de waterkering gelden op basis van de keur van het waterschap beperkingen voor het gebruik van de gronden. Voor veel werkzaamheden is hier een watervergunning noodzakelijk.

De dijk langs de Boterpolder en Sandoel is in het verleden op hoogte gebracht. Deze hoogte is nu +3,80 m N.A.P. Er zal rekening mee moeten worden gehouden dat in de toekomst een verhoging van het maatgevend hoog waterpeil zal worden vastgesteld en dat daarmee een verdergaande ophoging van de dijk noodzakelijk zal zijn. Het waterschap Brabantse Delta geeft aan dat verwacht mag worden dat een verhoging tot +4,10 m N.A.P. in de komende decennia noodzakelijk kan blijken. Om deze reden wordt naast de kernzone van de dijk (20 m vanuit de beschoeiing) een beschermingszone van 5 m aangehouden om toekomstige ophoging mogelijk te maken. Deze zone van 25 meter kan beschouwd worden als de toekomstige kernzone. Voor alle werkzaamheden in de kernzone en de beschermingszone van de primaire waterkeringen moet op basis van de wet op keur- en ontheffingen een ontheffing aangevraagd worden. In het planvoornemen zijn woningen langs de dijk voorzien.

Om te borgen dat er ruimte is voor een eventuele dijkophoging dan wel verzwaring kan in de koopovereenkomsten met de toekomstige bewoners van deze woningen een verplichting opgenomen worden dat zij hiervoor een deel van de achtertuin af moeten staan.

Toekomstige situatie

In de huidige situatie is het plangebied nagenoeg volledig verhard. De verdeling van de verharde oppervlaktes in de huidige en toekomstige situatie zijn weergegeven in de navolgende tabel. Voor de toekomstige situatie zijn verhardingsoppervlakten opgenomen welke planologisch mogelijk worden gemaakt.

Oppervlaktes	Huidig m²	Toekomstig m²
Onverhard/ groen	1530 (tuin) + 2300 (dijk)	2283 (openbaar groen) + 2300 (dijk)
Verharding (verkeer)	5580 (verharding) + 1350 (weg)	± 10.000 m ² (openbare verharding + weg)
Uitgeefbare grond: - 50% verhard - 50 % onverhard	- 12.840 (bebouwing) - 2.009	- 5257 (bebouwing) - 5.769
Totaal	25.609	25.609
Oppervlakteverdeling huidige en toekomstige situatie		

Op basis van deze gegevens is er sprake van een verhardingsafname van 4513 m² (19.770 m² - 15.257 m²).

Benodigde berging

Op basis van de verhardingsafname, zijn er geen waterbergingseisen opgesteld vanuit de Keur.

4.7.4 Waternotitie

Voor de gehele woonwijk Heereland is in het verleden door Arcadis een principeplan waterhuishouding opgesteld, het plangebied maakt onderdeel uit van dit principeplan. In het waterhuishoudkundig plan, dat is in 2004 opgesteld, staan diverse uitgangspunten voor de afvoer en berging van regenwater. De gemeente wil de bestaande waterberging en afvoer toetsen aan aangepaste neerslaghoeveelheden en eventueel sturen in afvoer en berging, rekening houdend met toekomstige extreme neerslag.

In dat kader is door Sweco een waternotitie (projectnummer 358466, 3 april 2018) opgesteld. Deze waternotitie vormt de basis voor deze waterparagraaf. In de waternotitie, welke is opgenomen als Bijlage 8 zijn de huidige situatie, de ontwerpeisen, de toekomstige situatie en de te nemen maatregelen beschreven.

Aanlegpeil en berging

Uitgangpunt zijn de bestaande peilhoogtes van de bestaande bebouwing. De gemeente

heeft een hoogtemeting laten uitvoeren in het plangebied. Het plangebied loopt van circa NAP +2,0 m in het noordwesten af naar circa NAP +1,0 m in het zuidoosten: de Boterpolderlaan. Doordat het plangebied afloopt naar de Boterpolderlaan, kan niet al het afvoerend oppervlak geloosd worden binnen Heereland. Het zuidoostelijk deel zal afstromen naar de hwarolering in de Boterpolderlaan. De Boterpolderlaan is echter gevoelig voor wateroverlast. Om wateroverlast zo veel mogelijk te voorkomen, wordt aanbevolen om zoveel mogelijk berging in het openbaar groen langs de Boterpolderlaan aan te leggen.

De groenstrook waar berging gerealiseerd kan worden, is 45 m lang, dit levert circa 209 m³ berging op. De berging wordt aangelegd, zoals de overige bergingsvoorzieningen langs de Willem Marislaan: diepte 0,90 m, een gemiddelde breedte van 5,45 m en een riool Ø 500 mm eronder. De bergingsvoorzieningen worden middels Ø 500 mm aan elkaar verbonden. Ook de groenstrook achter de Jumbo wordt als overloopgebied ingericht.

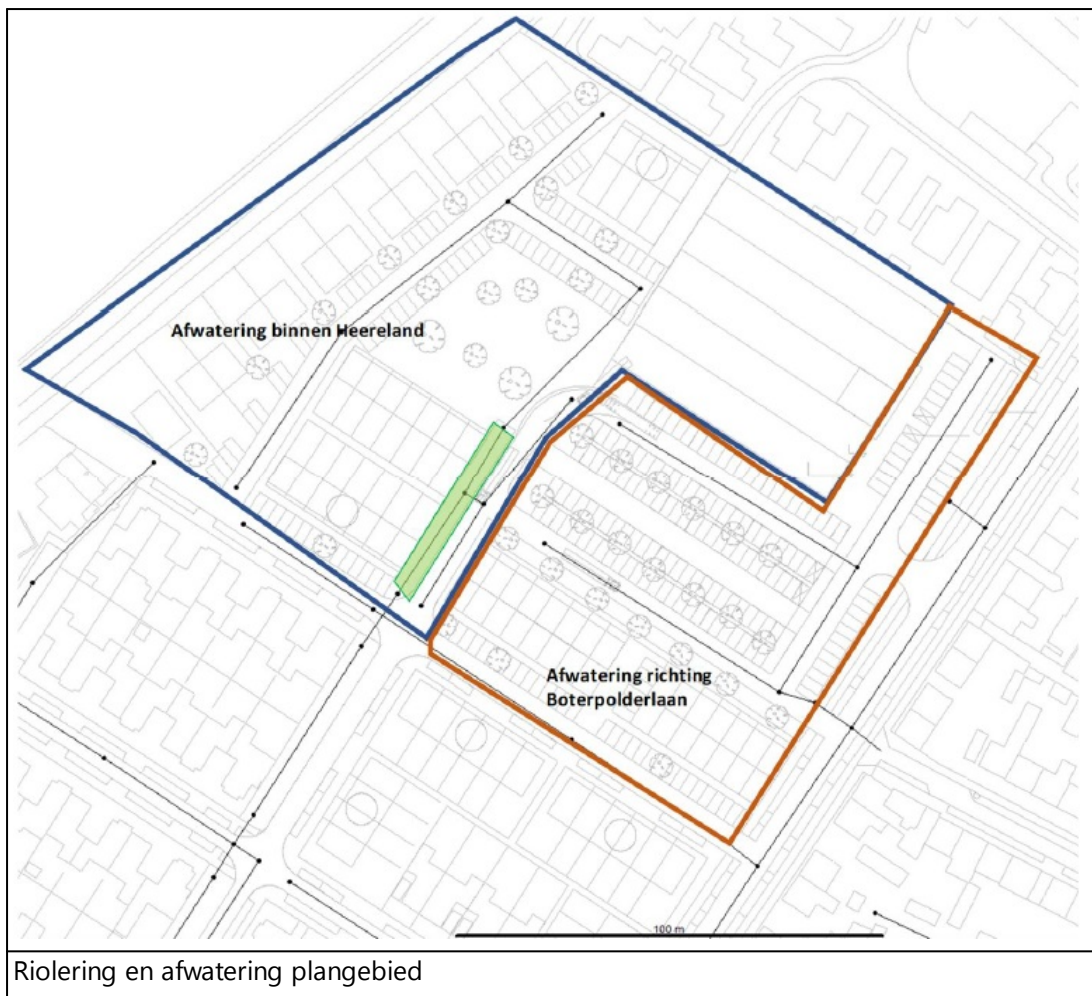
Afvoerend oppervlak

Het afvoerend oppervlak in de toekomstige situatie is weergegeven in bijlage 3 van de waternotitie. Het afvoerend oppervlak dat vanuit het plangebied extra naar de groene berging gaat, bedraagt circa 0,6 ha. Het totale afvoerend oppervlak in de toekomstige situatie dat loost op de berging bedraagt 2,9 ha. Het afvoerend oppervlak dat vanuit het plangebied Heereland loost richting de riolering in de Boterpolderlaan bedraagt 0,5 ha. Gezien het hydraulisch knelpunt in de Boterpolderlaan wordt geadviseerd hier meer berging te creëren, zodat de wateroverlast hier vermindert.

Aan te leggen hwa-riolering en behandeling vuilwater (DWA)

In het plangebied zullen circa 57 grondgebonden woningen worden gerealiseerd. Er wordt gemiddeld 120 liter vuilwater per dag geproduceerd per inwoner en afgevoerd naar het rioolstelsel. Per woning wordt uitgegaan van een gemiddelde woningbezetting van 2,5 bewoners. Dit betekent dat er dus $57 \times 2,5 \times 120 \text{ liter} = 17,1 \text{ m}^3$ per dag vanuit het plangebied wordt "geproduceerd".

Het vuilwater van het plangebied dient door middel van een gescheiden rioolstelsel te worden aangesloten op het omliggend gescheiden rioolstelsel van de gemeente Geertruidenberg. In overleg met de gemeente Geertruidenberg zal de exacte aansluit locatie(s) afgestemd dienen te worden. De verdere uitwerking hiervan dient in samenspraak met de gemeente Geertruidenberg te worden uitgevoerd. In onderstaande figuur is de riolering en de berging (groene vak) op hoofdlijnen weergegeven.



Berging

In onderstaande tabel zijn de gegevens van de berging en afvoer van het hemelwatersysteem van Heereland samengevat. Hierbij is uitgegaan van 12 uur lang de landelijke afvoer voor het netto plangebied.

Heereland	2004		2018	
Bruto oppervlak	10 ha		7,8 ha	
Afvoerend oppervlak	5 ha		2,9 ha	
Bergingseis (KNMI Wh-scenario T=10 in 12 uur)	44,4 mm		52,8 mm	
Benodigde berging	2220 m ³		1531,2 m ³	
Berging bestaande riolering	0 m ³		128 m ³	
Berging nieuwe riolering	0 m ³		46 m ³	
Bestaande berging Willem Marislaan	1600 m ³		890 m ³	
Nieuwe berging Willem Marislaan	0 m ³		209 m ³	
Berging op straat 1 mm	50 m ³		29 m ³	
Totale berging plansituatie	1650 m ³	33 mm	1302 m ³	45 mm
Landelijke afvoer 2,67 l/s*ha (12 uur lang netto oppervlak)	577 m ³	12 mm	334 m ³	12 mm
Totaal (berging + landelijke afvoer)	2227 m ³	45 mm	1637 m ³	56 mm
Pompcapaciteit (geïnstalleerd)	nvt	m ³ /h	256,7 m ³ /h	8,9 mm/h
Berging en afvoer van het hemelwatersysteem van Heereland				

Uit de tabel blijkt dat de berging in combinatie met de landelijke afvoer meer dan voldoende capaciteit heeft om aan de ontwerpeis (52,8 mm in 12 uur) te voldoen. Daarnaast valt de hoge geïnstalleerde pompcapaciteit van het gemaal op. Wij adviseren deze pompcapaciteit te handhaven. Het gemaal en toekomstige berging kunnen (wanneer de berging leeg is) een neerslag van bijna 54 mm/h in het eerste uur aan. Dit is meer dan de huidige T=10 (35,7 mm/h) uit de Leidraad Riolering.

4.7.5 Betekenis voor het plangebied

Als gevolg van het planvoornemen neemt het verhard oppervlak af. Door deze afname is berging van het hemelwater niet aan de orde. Er zal in het plan echter wel een groenvoorziening met bergingscapaciteit worden aangelegd. Om er voor te zorgen dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse, zal bij de verdere uitwerking in overleg met de gemeente en het waterschap het RWA-stelsel met retentievoorziening en het DWA-stelsel uitgewerkt dienen te worden.

Om te voldoen aan de watertoets is deze waterparagraaf formeel ter beoordeling voorgelegd aan het waterschap voor een wateradvies. Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan, is door het waterschap een positief wateradvies afgegeven.

4.8 Flora en fauna

4.8.1 Inleiding

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming. Dit wordt geregeld in de Wet natuurbescherming 2017 die op 1 januari 2017 in werking is getreden.

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden is geregeld in de Wet natuurbescherming, die de implementatie vormt van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Natura 2000-gebieden vormen samen een Europees netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Als ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van natuurwaarden binnen een Natura 2000-gebied, moet een vergunning worden aangevraagd. Gedeputeerde staten van de provincie zijn het bevoegd gezag voor verlening van deze vergunning. Indien eerst een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor een activiteit waarvoor tevens een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is vereist, dan haakt de natuurtoets aan bij de omgevingsvergunning.

Verder moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De regels met betrekking tot het NNN zijn opgenomen in de provinciale verordening. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'.

Soortenbescherming

De bescherming van dier- en plantensoorten is eveneens in de Wet natuurbescherming geregeld. In deze wet zijn drie beschermingsregimes opgenomen: voor vogels in de zin van de Vogelrichtlijn, voor dier- en plantensoorten uit de Habitatrichtlijn en voor overige soorten. Kort gezegd is het verboden om beschermde diersoorten opzettelijk te doden, te vangen of te verstoren. Hun voortplantings- en rustplaatsen mogen niet (opzettelijk) worden beschadigd of vernield. Verder is het verboden beschermde plantensoorten te vernielen. Onder voorwaarden is ontheffing van de verbodsbepalingen mogelijk. Het bevoegd gezag voor het verlenen van een ontheffing zijn gedeputeerde staten van de provincie. Als eerst een omgevingsvergunning wordt aangevraagd, dan haakt de ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming daarbij aan.

4.8.2 Natuurtoets

In dat kader is voor de locatie Boterpolderlaan 11 een natuurtoets (Ecoresult, rapportnummer: ER20171129v01, 1 december 2017) opgesteld, waarbij zowel een bureauonderzoek als een veldonderzoek (30 november 2017) is uitgevoerd. De natuurtoets is bijgevoegd als Bijlage 9. Daarnaast is voor de locatie Paulus Potterstraat 1-7 een ecologische quickscan (Quickscan, rapportnummer: FAME2018-1-RAP1, 26 januari 2018) uitgevoerd. De ecologische quickscan is bijgevoegd als Bijlage 10. Hierna worden de conclusies en aanbevelingen van de beide onderzoeken beschreven.

Beschermde gebieden

Binnen het projectgebied bevinden zich geen gebieden behorend tot Natura 2000, Natuurnetwerk Nederland (NNN) of Natuurnetwerk Brabant (NNB). Het dichtstbijzijnde natuurgebied 'Biesbosch' ligt op een afstand van 1,9 km. Het dichtstbijzijnde NNB-gebied rivier 'de Donge' ligt op een afstand van 20 meter. Er worden geen negatieve effecten op dit NNB-gebied verwacht. Dit gebied heeft als beheertype N03.01 Beek en Bron. Er vindt geen ruimtebeslag plaats en de maatregelen hebben geen negatieve effecten op de bijbehorende soorten, omdat er niet in het water of in de oever wordt gewerkt.

Negatieve effecten (door emissie, geluid, trilling of verlichting) op Natura 2000-gebieden (Biesbosch) en het Natuurnetwerk Nederland (NNN) vallen op voorhand uit te sluiten op

basis van de afstand van het gebied tot het plangebied en de aard van de activiteiten die hier zullen plaatsvinden.

Beschermde soorten

Het plangebied is geschikt voor voortplantingsplaatsen algemene vogelsoorten waarvan de nesten niet jaarrond beschermd zijn. In gebruik zijnde nesten mogen in principe nooit worden verstoord. Door onder andere buiten het broedseizoen (grootweg 15 maart – 15 augustus) te werken zijn schadelijke effecten op nesten van algemene vogels te voorkomen.

Uit het onderzoek voor de locatie Boterpolderlaan 11 is gebleken dat het plangebied enkel geschikt is voor Nationaal beschermde soorten flora en fauna waarvoor in de provincie Noord-Brabant een vrijstellingsbesluit van kracht is. Voor deze soorten is er geen ontheffing vereist en aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Wel geldt voor deze soorten de algemene zorgplicht. Dit houdt in dat indien mogelijk schadelijk effect op soorten zoals gewone pad, bruine kikker, egel en (spits)muizen zoveel mogelijk dient te worden voorkomen. Te denken valt aan het verplaatsen van dieren naar veilige locaties buiten het werkgebied indien zij aangetroffen worden tijdens de werkzaamheden.

Uit het onderzoek voor de locatie Paulus Potterstraat 1-7 is gebleken dat de voorgenomen werkzaamheden mogelijk in strijd met de Wet natuurbescherming zijn, omdat de volgende beschermde soorten mogelijk aanwezig zijn in het projectgebied: oeverwaluw, vleermuizen en vogels zonder jaarrond beschermd nest.

Vervolgonderzoek naar vleermuizen

In dat kader is een aanvullend onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen uitgevoerd. Het onderzoek (Vleermuis, rapportkenmerk: FAME2018-2-RAP1, 14 september 2018) is bijgevoegd als Bijlage 11.

Dit soortgericht onderzoek wordt uitgevoerd om te kunnen bepalen of de voorgenomen werkzaamheden in strijd zijn met de Wet natuurbescherming, zodat er inzicht verkregen wordt in eventuele aanvullende maatregelen die noodzakelijk zijn. Indien het treffen van maatregelen niet mogelijk is, dient er een ontheffing aangevraagd te worden. Het vleermuisonderzoek is uitgevoerd conform het Vleermuisprotocol 2017 (Netwerk Groene Bureaus, 2017) voor de soorten en functies omschreven in onderstaande tabel.

Soort(en)	Functie(s)	Locatie(s) in het projectgebied
Gewone dwergvleermuis	Kraam-, zomer-, paar- en winterverblijven	Alle gebouwen
Ruige dwergvleermuis	Kraam-, zomer-, paar- en winterverblijven	Alle gebouwen
Laatvlieger	Zomer-, paar- en winterverblijven	Alle gebouwen

Gewone grootoorvleermuis	Kraam-, zomer-, paar- en winterverblijven	Alle gebouwen
Meervleermuis	Kraam-, zomer-, paar- en winterverblijven	Alle gebouwen

Gezien de overzichtelijkheid van het projectgebied en de te onderzoeken gebiedsfuncties, zijn de bezoeken deels uitgevoerd door twee vleermuisdeskundigen. Alleen de bezoeken voor paarverblijven zijn met één persoon uitgevoerd, omdat hierbij een groter gebied te onderzoeken is. Hierna is per soort(groep) beschreven welke gebiedsfuncties zijn aangetroffen. Niet genoemde functies zijn uitgesloten. Het betreft een interpretatie van de waarnemingen uit het veld.



Resultaten

Er zijn geen beschermde functies voor vleermuizen vastgesteld in het projectgebied. Er zijn in totaal twee verschillende soorten waargenomen in of rondom het projectgebied: de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis. Het ging in alle gevallen om één of twee foeragerende of overvliegende dieren. In de meeste gevallen om foeragerende vleermuizen. Er zijn verdeeld over vier bezoeken acht foeragerende gewone dwergvleermuizen waargenomen. Dit kunnen deels ook dubbeltellingen zijn. Verder zijn twee overvliegende gewone dwergvleermuizen waargenomen en één overvliegende ruige dwergvleermuis. Op de meeste momenten waren er geen vleermuizen aanwezig in het projectgebied. Er zijn geen in- of uitvliegende of zwermende vleermuizen waargenomen bij de gebouwen in het projectgebied. Ook waren er geen baltende of zwermende vleermuizen aanwezig tijdens de

bezoeken voor paarverblijf en zwermplaats.

Conclusie en aanbevelingen

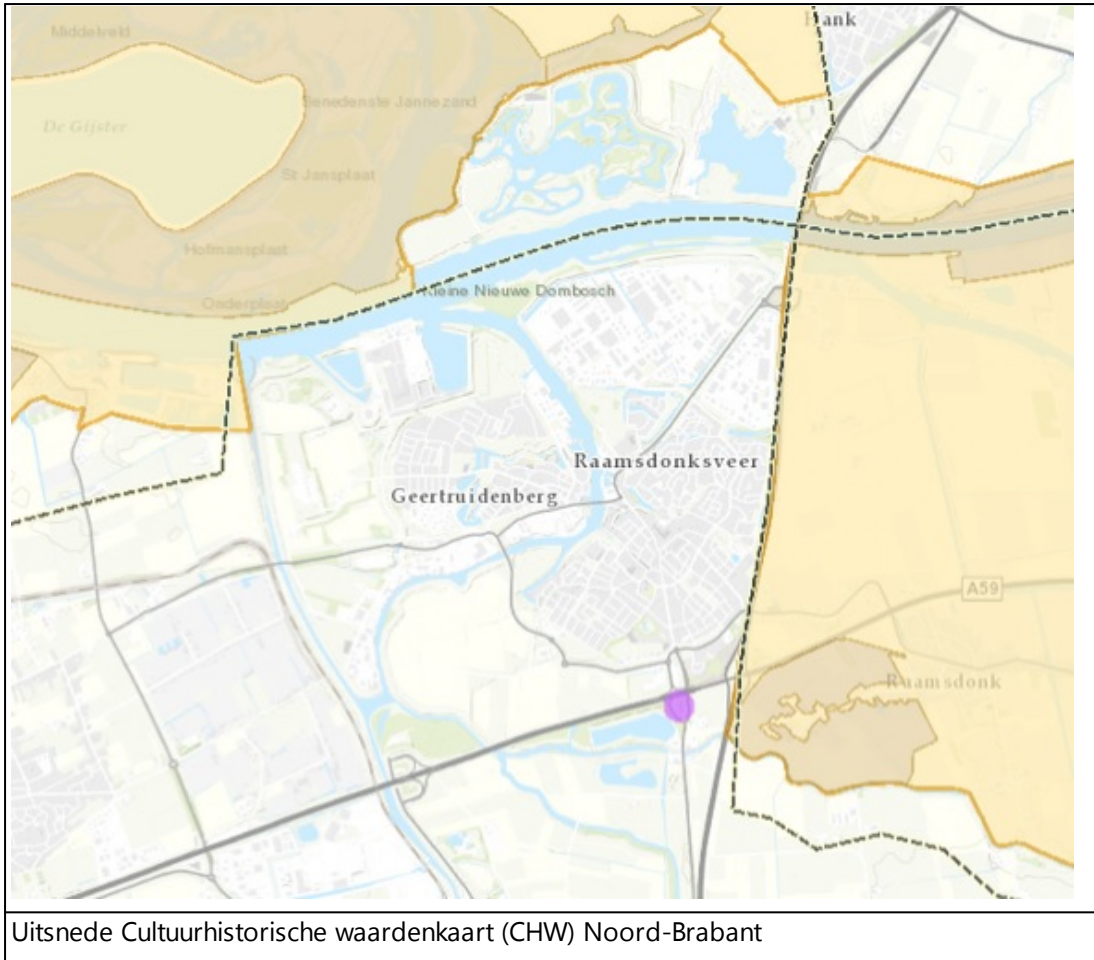
De aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen is uitgesloten. Als gevolg hiervan kunnen de voorgenomen werkzaamheden worden uitgevoerd zonder overtreding van de Wet natuurbescherming voor deze soorten en functies. Ondanks dat overtreding van de Wet natuurbescherming is uitgesloten, wordt wel aanbevolen om in nieuwe bebouwing (nest)kasten op te hangen voor de gierzwaluw, huismus en vleermuizen of de bebouwing anderszins toegankelijk voor deze soorten te maken.

4.8.3 Betekenis voor het plangebied

De verwachting is dat de beoogde planontwikkeling gezien het voorgaande uitvoerbaar is. Met betrekking tot de werkzaamheden dient het bepaalde in de Flora- en faunawet in acht te worden genomen, hetgeen in dit geval goed mogelijk is. In het kader van de Flora- en faunawet dienen overtredingen ten aanzien van broedvogels te worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen en daarnaast dient te allen tijde de zorgplicht in acht te worden genomen. Tevens is er geen sprake van een noodzaak voor het indienen van een ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet ten aanzien van het verstoren van vaste rust- of verblijfplaatsen. Daarnaast is er geen sprake van een noodzaak voor het indienen van een vergunningsaanvraag voor overtredingen van verbodsbepalingen in de Wet natuurbescherming gezien de ligging binnen bestaand bebouwd gebied.

4.9 Cultuurhistorie en archeologie

4.9.1 Cultuurhistorie



Ten noorden van de rivier de Donge en het plangebied ligt de kern Geertruidenberg met haar historische kom welke is aangewezen als beschermd stadsgezicht als bedoeld in de Monumentenwet. Geertruidenberg is een historische vestingstad, reeds nog goed zichtbaar middels de intact gebleven vestingswerken en stadswallen. Het plangebied is onbebouwd en in de directe omgeving van het plangebied is geen cultuurhistorische bebouwing aanwezig. Wel is in nabijheid, ten noorden van het plangebied, de voormalige "halve zolenlijn" gelegen. Van deze spoorverbinding tussen Lage Zwaluwe en 's-Hertogenbosch zijn de resten van de oude spoorbrug nog zichtbaar en is dit tevens een gemeentelijk monument.

4.9.2 Archeologie

De Boterpolder is omstreeks de jaren '50 / '60 van de vorige eeuw voor woningbouw ontwikkeld en ten noorden van de Boterpolderlaan voor bedrijfsdoeleinden. Het project Dongeburgh dat inmiddels voor een groot gedeelte al is gerealiseerd, is een herontwikkeling van dit bedrijventerrein. Door ingenieursbureau Oranjewoud is een archeologisch bureau onderzoek uitgevoerd getiteld: Archeologische rapporten Oranjewoud 2008 / 66, Bureauonderzoek op een locatie aan de Boterpolderlaan te Raamsdonksveer (Noord Brabant), projectnummer 169176, revisie 00, 25 juli 2008. Dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 12.

Uit het archeologisch bureauonderzoek is gebleken dat er binnen of in de directe omgeving van het plangebied geen bekende archeologische vindplaatsen aanwezig zijn en dat er in de bredere omgeving van het plangebied met name bewoningssporen uit de late middeleeuwen (en de nieuwe tijd) aanwezig zijn. Deze sporen horen bij de stedelijke kern van Geertruidenberg (ten noorden van het plangebied aan de westzijde van de Donge) en het Karthuizerklooster dat nabij het Sandoel te Raamsdonksveer lag (ten zuiden van het plangebied). Bekend is dat de eerste bewoning in Raamsdonksveer uit de (late) middeleeuwen dateert, en dat het plangebied ligt in een laat-middeleeuws landbouwgebied dat in de vijftiende eeuw deels overstroomd is. Blijkens het beschikbare kaartmateriaal is het plangebied tot ver in de 20e eeuw onbebouwd gebleven en in gebruik geweest als wei- of akkerland. Wel lijkt het erop dat tot halverwege de 19e eeuw binnen het plangebied een weg dan wel kade aanwezig is geweest, maar dat deze daarna grondig is verwijderd.

Zowel uit de literatuur als uit de uitgevoerde boring is af te leiden dat het plangebied vermoedelijk deel uit heeft gemaakt van de stroomgeul van de rivier de Donge. In een dergelijke oever-stroombedsituatie vindt afwisselend bezinking en erosie plaats. Ook dit draagt bij aan een lage verwachtingswaarde voor intacte archeologische resten. De kans dat zich binnen het plangebied (nog) archeologische waarden bevinden uit de (late) middeleeuwen en de nieuwe tijd wordt daarom ook laag ingeschat. Het is zeker niet uitgesloten dat in de top van het bodemprofiel resten aanwezig zijn uit de genoemde periode, maar dit zullen losse vondsten zijn die door landbouwactiviteiten binnen het plangebied zijn terecht gekomen (afval).

4.9.3 Betekenis voor het plangebied

De kans op de aanwezigheid van archeologische waarden uit de periode van vóór de middeleeuwen wordt gezien de ontstaans- en bewoningsgeschiedenis van het plangebied ook laag ingeschat. Het is derhalve niet noodzakelijk om in een vervolgtraject aanvullend onderzoek te verrichten of extra maatregelen te treffen. Wel bestaat er altijd de mogelijkheid dat er tijdens de graafwerkzaamheden toch losse archeologische resten worden aangetroffen. Indien sporen en vondsten worden aangetroffen bestaat er een wettelijke verplichting tot het zo snel mogelijk melden hiervan (binnen drie dagen) bij het Meldpunt Provinciaal Depot Bodemvondsten Noord Brabant en bij de beleidsmedewerker van de gemeente Geertruidenberg (paragraaf 5.4 van de erfgoedwet).

4.10 Bedrijven en milieuzonering

De directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt als een woonomgeving. Binnen het plangebied is een supermarkt gevestigd welke verplaatst wordt binnen het plangebied. De supermarkt valt in milieucategorie 1 van de bedrijfsactiviteitenlijst. Hierbij geldt een richtafstand van 10 meter voor geluid.

Op basis van het geldende bestemmingsplan is op dit moment 'detailhandel volumineus' toegestaan. Voor bedrijven die hieronder vallen geldt eveneens een richtafstand van tenminste 10 meter. De supermarkt wordt gesloopt en er is reeds een nieuwe vergunning afgegeven voor de nieuwbouw van de supermarkt binnen het plangebied. Er is bij vaststelling van voorliggend bestemmingsplan sprake van een bestaande/vergunde situatie voor wat betreft de nieuwe supermarkt. Daarnaast mag aangenomen worden dat door de

verplaatsing van de supermarkt geen andere situatie optreedt voor de reeds bestaande (woonwagen)woningen ten noorden van het plangebied. Aangezien de meeste geluidshinder van een supermarkt ontstaat door het winkelend publiek (stemgeluid/winkelwagentjes) zal voor deze woningen zelfs een verbetering ontstaan doordat de ingang verplaatst wordt naar de zuidkant van het gebouw.

Gezien de afstand tot de bestaande woningen aan de Boterpolderlaan en de Johannes Vermeerstraat minimaal 10 meter is, wordt het woon- en leefklimaat van de bestaande en nieuwe woningen in de omgeving in voldoende mate gewaarborgd. Omgekeerd vormen de bestaande en nieuwe woningen eveneens geen belemmering voor de supermarkt.

Wat betreft de nieuwe woningen die mogelijk gemaakt worden, kan gesteld worden dat het dichtbijgelegen blok met met 5 rijwoningen (< 10m) geen geluidshinder zullen ondervinden, aangezien de dichtstbij gelegen parkeerplaatsen en de ingang van de supermarkt zich op meer dan 10 meter afstand van de woningen bevinden. Tevens zal het laden en lossen ter hoogte van de expeditie inpandig plaatsvinden waardoor hier geen aanzienlijke geluidshinder buiten het gebouw te verwachten valt.

Wat betreft de nieuwe functie die mogelijk wordt gemaakt met dit plan, de functie wonen, wordt opgemerkt dat deze functie niet wordt aangemerkt als een milieubelastende functie voor de omgeving. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden als gevolg van dit plan is dan ook geen sprake.

4.11 Kabels en leidingen

In het plangebied liggen geen kabels of leidingen die een planologische bescherming behoeven. De reguliere leidingen voor gas, water en elektra dan wel overige voorzieningen (telefonie/glasvezel, cai) zijn aanwezig binnen het bestaande straatprofiel van de Johannes Paulus Potterstraat en Boterpolderlaan. De nieuw te realiseren woningen worden hierop aangesloten. Dit heeft verder geen planologisch-juridische consequenties.

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

5.1 Inleiding

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied door voor de gronden bestemmingen aan te wijzen. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In deze paragraaf wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

5.2 Uitgangspunten

5.2.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wettelijke regeling voor bestemmingsplannen is vervolgens verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. Het bestemmingsplan dient te voldoen aan de als bijlage bij de voornoemde Regeling opgenomen Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Dit betekent dat bestemmingsplannen kwalitatief gelijkwaardig zijn en uniform in aanpak, uitvoering, uitwisseling van gegevens en raadpleging daarvan.

5.2.2 Planonderdelen

Onderhavig bestemmingsplan 'BP Heereland fase IV' bestaat uit een verbeelding, de regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden opgenomen en toegepast.

Op de verbeelding krijgen alle gronden binnen het plangebied een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduidingen zijn terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de analoge verbeelding heeft geen juridische betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een kadastrale/GBKN ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding. Bij eventuele verschillen tussen de digitale en analoge verbeelding is de digitale verbeelding juridisch bindend.

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan 'BP Heereland fase IV' zijn opgebouwd conform de door het SVBP2012 voorgeschreven systematiek en gebaseerd op de regels uit het vigerende aangrenzende bestemmingsplan. De regels omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en ten slotte de overgangs- en slotregels.

5.3 Toelichting op de planregels

5.3.1 Inleidende regels

In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om onduidelijkheid door interpretatieverschillen te voorkomen. Er zijn alleen begripsbepalingen opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Een gedeelte van de begrippen is omschreven in het SVBP en dient letterlijk daaruit te worden overgenomen. Deze begrippen en de voorgeschreven omschrijvingen zijn overgenomen.

Ook over de bepaling van afstanden, hoogtes en oppervlaktes kunnen interpretatieverschillen ontstaan. Om op een eenduidige manier afstanden, hoogtes en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de wijze van meten worden in de SVBP2012 regels gegeven, welke in het plan letterlijk zijn overgenomen.

5.3.2 Bestemmingsregels

Per bestemming, die op de verbeelding wordt gebruikt, worden gebruiks- en bouwregels opgenomen. De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden;
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- Wijzigingsbevoegdheid;

Niet alle onderdelen komen bij elke bestemming voor. Van de meest gebruikte onderdelen volgt hieronder een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie(s) worden als eerste genoemd. Indien van toepassing worden ook de aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies genoemd. De ondergeschiktheid kan worden aangegeven door de woorden 'met daaraan ondergeschikt'. De ondergeschikte functies staan ten dienste van de hoofdfunctie binnen de betreffende bestemming.

Bouwregels

In de bouwregels is bepaald welke bouwwerken mogen worden opgericht, waarbij in ieder

geval een onderscheid wordt gemaakt tussen de regeling van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en daar waar van toepassing ook tussen hoofdgebouwen en bijgebouwen. Voorts bevatten de bouwregels, voor zover van toepassing, minimale en maximale maatvoeringen voor de diverse bouwwerken zoals goothoogtes, bouwhoogtes, oppervlaktes en dakhellingen.

Afwijken van de bouwregels

Door het opnemen van afwijkingsbevoegdheden wordt flexibiliteit in bestemmingsregels gecreëerd door mogelijkheden te bieden om in beperkte mate af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Deze bevoegdheden zijn niet bedoeld voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze veelal kunnen worden verleend. In dat geval zijn de bouwregels hierop aangepast. Voor elke afwijking is aangegeven waarvan een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels wordt verleend, de maximale afwijking die met de omgevingsvergunning kan worden toegestaan en meestal de situaties of voorwaarden waaronder een omgevingsvergunning wordt verleend. Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 van de regels (zijnde algemene regels).

Specifieke gebruiksregels

Met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening vervallen. In dit artikel was het verbod opgenomen om gronden te gebruiken op een manier die in strijd is met het bestemmingsplan. Derhalve moeten in de specifieke gebruiksregels bepaalde functies concreet worden genoemd als zijnde verboden gebruik. Ook het laten gebruiken moet specifiek worden genoemd.

Afwijken van de gebruiksregels

Door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels kan van de gebruiksregels in het plan worden afgeweken ten behoeve van een concrete vorm van grondgebruik. Dit mag echter niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat wel kan worden afgeweken van de gebruiksregels ten behoeve van functies die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies, maar dat via het afwijken geen 'nieuwe' functies kunnen worden toegestaan. Het afwijken van de gebruiksregels dient te zien op kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ruimtelijke ingrepen dienen te worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid of een afzonderlijke bestemmingsplanherziening.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, of werkzaamheden

Met een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden kunnen specifieke inrichtingsactiviteiten aan een werk of werkzaamheid worden verbonden. Onder deze inrichtingsactiviteiten valt niet het bouwen en het gebruiken. Een vergunningstelsel wordt opgenomen om extra bescherming aan een specifieke waarde van de bestemming te bieden, zoals landschappelijke of natuurlijke waarden,

ecologische waarden of de groen- en/of waterstructuur. Een vergunningenstelsel kan in specifieke en bijzondere situaties worden opgenomen in verband met bijvoorbeeld het verwijderen van waardevolle boombeplanting. In onderhavig bestemmingsplan is dit niet aan de orde omdat de gronden worden uitgegeven als bedrijventerrein.

5.4 Toelichting op de bestemmingen

Hierna zijn de binnen het plangebied gelegen bestemmingen afzonderlijk opgenomen. Daarbij wordt ingegaan op de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen de desbetreffende bestemming.

5.4.1 Bestemming Detailhandel

Deze gronden zijn bestemd voor detailhandel. Binnen deze bestemming is enkel een supermarkt met slijterij toegestaan binnen de aanduiding 'supermarkt'. Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen met een maximale bouwhoogte. In de bouwregels is de verdere maatvoering binnen het plangebied uitgewerkt. Tevens zijn in de regels nadere bepalingen opgenomen voor gebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.4.2 Bestemming Groen

Deze gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplantingen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. In de regels zijn verder nadere bepalingen opgenomen voor gebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.4.3 Bestemming Verkeer

Deze gronden zijn bestemd voor verkeersvoorzieningen, (ongebouwde) parkeervoorzieningen, voorzieningen voor ondergrondse inzameling van huishoudelijk afval en waterhuishoudkundige voorzieningen. In de regels zijn verder nadere bepalingen opgenomen voor gebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.4.4 Bestemming Woongebied

Deze gronden zijn bestemd voor wonen, groen en verkeer. Onder voorwaarden is de uitoefening van aan huis gebonden beroepen toegestaan. Voor het exploiteren van een bed & breakfast zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Op de verbeelding is in het kader van het bieden van flexibiliteit geen bouwvlak opgenomen. Enkel de bestemming, het maximaal aantal te realiseren woningen en de maximum goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven. Binnen het plangebied is de realisatie van grondgebonden rij, geschakelde woningen, half vrijstaande en vrijstaande woningen toegestaan en is hoogbouw nadrukkelijk niet toegestaan. In de bouwregels is de verdere maatvoering binnen het plangebied uitgewerkt. Tevens zijn in de regels nadere bepalingen opgenomen voor gebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.4.5 Dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering

Deze gronden zijn bestemd voor voorzieningen ten behoeve van de (primaire) waterkering, zoals dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen en de instandhouding en / of bescherming van de waterkering. Op deze gronden mogen ten behoeve van deze bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

5.5 Algemene regels

5.5.1 Anti-dubbeltelregel

Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening is de anti-dubbeltelregel opgenomen. Deze regel wordt opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel of een bepaalde oppervlakte van een bouwperceel mogen beslaan, het resterende onbebouwde terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

5.5.2 Algemene bouwregels

Voor het hele plangebied, en dus alle bestemmingen, gelden eveneens een aantal algemene bouwregels. Deze zijn dus niet opgenomen in de afzonderlijke bestemmingen.

5.5.3 Algemene gebruiksregels

Voor het hele plangebied, en dus alle bestemmingen, gelden eveneens een aantal algemene gebruiksregels. Deze hoeven dus niet opgenomen te worden in de afzonderlijke bestemmingen.

In de algemene gebruiksregels van dit bestemmingsplan is een algemeen gebruiksverbod opgenomen om de 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 toegekende bestemming. Daaronder wordt in ieder geval verstaan:

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

Tevens is hier een regeling opgenomen voor het parkeren. Dit houdt in dat voldaan moet worden aan de parkeernormen van de gemeente Geertruidenberg.

5.5.4 Algemene afwijkingsregels

In deze regels wordt aangegeven in welke gevallen burgemeester en wethouders bevoegd zijn om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om, tenzij anders vermeld, afwijkingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan.

5.5.5 Overige regels

Op 18 november 2014 heeft de Eerste Kamer de "Reparatiewet BZK 2014" aangenomen. De Reparatiewet BZK is voor het grootste deel op 29 november 2014 in werking getreden (Stb. 2014, 458). In die wet worden de bepalingen van de Woningwet geschrapt die de grondslag vormen voor het opnemen van stedenbouwkundige voorschriften in de Bouwverordening. Een belangrijk stedenbouwkundig voorschrift betreft de in artikel 2.5.30, eerste lid van de (Model)Bouwverordening opgenomen verplichting dat ten behoeve van het parkeren van auto's in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. De Reparatiewet BZK 2014 regelt dat gemeenten de stedenbouwkundige bepalingen uit de Bouwverordening moeten opnemen in bestemmingsplannen. Parkeren dient dus in het bestemmingplan geregeld worden. Om die reden is een parkeerregeling opgenomen.

5.6 Overgangs- en slotregels

5.6.1 Overangsrecht

In deze regels wordt het overangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening, overgenomen.

5.6.2 Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel schrijft voor hoe het plan kan worden aangehaald.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

Naast het toetsen van een bestemmingsplan aan diverse omgevingsaspecten, dient het bestemmingsplan ook getoetst te worden aan de uitvoerbaarheid van het plan. Hierbij wordt gekeken naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Particulier initiatief

Het betreft hier een ontwikkeling waarbij het risico geheel wordt gedragen door de projectontwikkelaars. De gemeente Geertruidenberg levert een beperkt deel van de grond en draagt zorg voor de planologische-juridische procedure van onderhavig bestemmingsplan. De projectontwikkelaars zorgen voor de inrichting van de openbare ruimte conform gemeentelijke richtlijnen. Na het woonrijp maken wordt het openbare gebied 'om niet' aan de gemeente geleverd, die vanaf dan het beheer overneemt.

Exploitatieplan

De gemeente is in beginsel verplicht om op grond van artikel 6.12 eerste lid Wro een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur (hierna: Bro) aangewezen bouwplan is voorgenomen. Het onderhavige plan maakt een bouwplan mogelijk zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft. Dat kan een bestemmingsplan, een wijzigingsplan, een projectbesluit en een buiten toepassing verklaring van een beheersverordening zijn.

De gemeente kan echter besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen in die gevallen zoals vermeld in artikel 6.12 tweede lid Wro met een verwijzing naar artikel 6.2.1a Bro. Een van die gevallen is de situatie, waarin het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is. De gronden zijn in eigendom van WSG en DHD. Met beide partijen wordt een koopovereenkomst gesloten, waarin de bijdragen geregeld zijn en de afwenteling van eventuele planschade is vastgelegd. Daarnaast is er geen noodzaak tot fasering of locatie eisen. Het vaststellen van een exploitatieplan is dan ook niet vereist.

Op grond hiervan kan worden geconcludeerd dat de economische en financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.

6.3 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

Het planvoornemen betreft de realisatie van maximaal 57 woningen binnen bestaand stedelijk gebied als onderdeel van de totale herstructurering van het voormalige bedrijventerrein. De woningen en reeds vergunde supermarkt met slijterij worden gerealiseerd tussen de bestaande woningen aan de Boterpolderlaan, de Paulus Potterstraat en de Mondriaanstraat. Hierdoor wordt de bestaande bebouwingsstructuur als onderdeel van de herstructurering van het voormalige bedrijventerrein ter plaatse afgerond.

In de regels zijn de bouwmogelijkheden verder geconcretiseerd, zodat de nodige flexibiliteit ten behoeve van de woningen kan worden geboden. Deze bouwregels zijn daarbij afgestemd op de bouwregels van de aangrenzende gronden. De afmeting van de percelen en de afmetingen van de nieuwe woningen zijn hiermee afgestemd op de bestaande bebouwing en ruimtelijke structuur uit de omgeving.

Aangezien het planvoornemen ruimtelijk gezien aansluiting maakt op de bestaande bebouwingsstructuur, mag aangenomen worden dat tegen het planvoornemen geen overwegende bezwaren bestaan.

6.4 Conclusie

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De bestemmingswijziging betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van deze vrijkomende locatie en afronding van de bestaande bebouwingsstructuur ter plaatse.

Hoofdstuk 7 Procedure

7.1 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt als (voor)ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure, te weten:

- a. Voorontwerpbestemmingsplan:
 - Vooroverleg met instanties
 - Watertoets

1^e ter inzage legging/inspraak (voorontwerpbestemmingsplan)
- b. Ontwerp:
 - 2^e ter inzage legging (ontwerpbestemmingsplan)
- c. Vaststelling:
 - Vaststelling door de Raad

3^e ter inzage legging (vastgesteld bestemmingsplan)
- d. Reactieve aanwijzing
- e. Beroep:
 - (Gedeeltelijk) onherroepelijk bestemmingsplan
 - Beroep bij Raad van State

In het kader van deze procedure kunnen gedurende de ter inzage ligging van het ontwerp bestemmingsplan (fase b) zienswijzen worden ingesteld. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Uiteindelijk besluit de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien nodig, over het plan en kan het onherroepelijk worden.

Daarnaast is op dit bestemmingsplan afdeling 2 van de Crisis- en herstelwet van toepassing omdat de bouw van meer dan 11 woningen in aaneengesloten gebied mogelijk wordt gemaakt. Dit houdt met name in dat in de beroepsfase sprake is van een snellere doorlooptijd. Zo kunnen na afloop van de beroepstermijn geen beroepsgronden meer worden aangevoerd en dient de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen een bepaalde termijn uitspraak te doen.

7.2 Kennisgeving voorbereiding

Overeenkomstig artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is kennis gegeven van het voornemen tot het voorbereiden van het bestemmingsplan 'BP Heereland fase IV'. Hierbij is aangegeven dat dit bestemmingsplan de realisatie van maximaal 57 woningen en een supermarkt met slijterij mogelijk maakt.

7.3 **Inspraak en vooroverleg**

Bij de planvorming van voorliggende bestemmingsplan is een inloopavond (d.d. 13-12-2017) georganiseerd voor omwonenden. Op deze avond zijn de plannen gepresenteerd voor het plangebied en zijn de aanwezigen in de gelegenheid gesteld hierop te reageren. Hiervan is een kort verslag gemaakt welke is bijgevoegd als Bijlage 13. Tevens behoort tot de voorbereiding van dit bestemmingsplan het overleg met de daarvoor in aanmerking komende besturen van betrokken gemeenten, provincie en waterschappen en met diensten van het rijk (indien aan de orde). Het voorontwerpbestemmingsplan is op 6 juli 2018 ter inzage gelegd. Hierop is één reactie binnengekomen. Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Instanties die blijkens hun werkterrein, belangen vertegenwoordigen of bevoegdheden krachtens de Wro hebben, worden bij de totstandkoming van bestemmingsplannen betrokken bij het overleg conform artikel 3.1.1. Bro.

In het kader van dit vooroverleg dat in juni en juli heeft plaatsgevonden is het voorontwerpbestemmingsplan gezonden naar:

- de provincie Noord-Brabant;
- Waterschap Brabantse Delta;
- Gasunie;
- Enexis;
- Tennet;
- Rijkswaterstaat;
- Ministerie EL&I/Energie;
- Ministerie van Defensie;
- Rijksdienst voor cultureel erfgoed.

Naar aanleiding van voornoemde verzoeken om advies in het kader van het vooroverleg zijn er 3 reacties ontvangen van hiervoor genoemde instanties. Provincie Noord-Brabant en Gasunie hebben aangegeven geen opmerkingen op het plan te hebben of dat er voor hen geen belangen mee gemoeid zijn. Van Brabantse Delta is een reactie binnen gekomen. Deze reactie heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7.4 **Zienswijzen en vaststelling**

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 21 februari 2019 tot en met 3 april 2019 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen tegen het bestemmingsplan ingediend. Het bestemmingsplan is vervolgens in de raadsvergadering van 27 juni 2019 door de raad van de gemeente Geertruidenberg ongewijzigd vastgesteld.