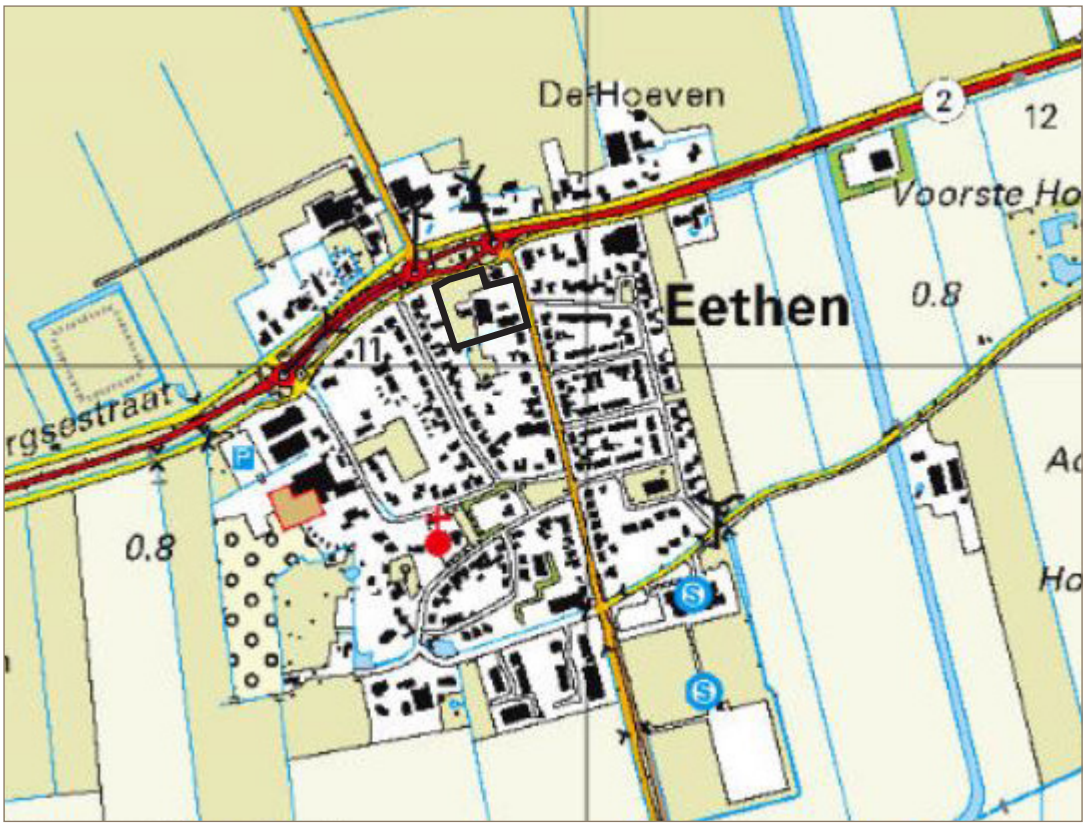
Gemeente Aalburg

Bestemmingsplan
‘Raadhuisstraat 21 te Eethen’

Vastgesteld



NL.IMRO.0738.BP3006-VG01

Gorinchem, 27 maart 2018

WELMERS BURG STEDENBOUW

Robberstraat 5
4201 AK Gorinchem
t 0183 - 821 497
w welmersburgstedenbouw.nl
e info@welmersburg.nl

Gemeente Aalburg

Bestemmingsplan
‘Raadhuisstraat 21 te Eethen’

Vastgesteld

Toelichting

NL.IMRO.0738.BP3006-VG01

Gorinchem, 27 maart 2018

Inhoud

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

2 Beleidsaspecten
- 2.1 Rijksbeleid 11
  - 2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 11
  - 2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) 11
  - 2.1.3 Ladder duurzame verstedelijking 11
- 2.2 Provinciaal beleid 13
  - 2.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant 13
  - 2.2.2 Verordening Ruimte Noord-Brabant 14
- 2.3 Lokaal beleid 16
  - 2.3.1 Structuurvisie Land van Heusden en Altena 16
  - 2.3.2 Welstandsnota 17
  - 2.3.3 Vigerend bestemmingsplan 18

3 Beschrijving bestaande situatie
- 3.1 Historische ontwikkeling 19
- 3.2 Ruimtelijke en functionele structuur 20

4 Planontwikkeling 21
- 4.1 Ruimtelijke hoofdopzet 21
- 4.2 Plan in onderdelen 22
- 4.3 Beeldkwaliteit 22

5 Milieuhygiënische en planologische aspecten 25
- 5.1 Cultuurhistorie en Archeologie 25
  - 5.1 Cultuurhistorie 25
  - 5.2 Archeologie 25
- 5.2 Explosieven 27
- 5.3 Milieu 28
  - 5.3.1 Bodem 28
  - 5.3.2 Flora en Fauna 29
  - 5.3.3 Waterparagraaf 30
  - 5.3.4 Wegverkeerslawaai 33
  - 5.3.5 Bedrijven en milieuzonering 35
  - 5.3.6 Luchtkwaliteit 35
- 5.4 Externe veiligheid 36
- 5.5 Kabels en leidingen 37

6 Het bestemmingsplan 39
6.1 Het juridisch plan 39
6.2 Beschrijving van de bestemmingen 39

7 Haalbaarheid
7.1 Economische haalbaarheid 43
7.2 Maatschappelijke haalbaarheid 43

Overzicht van losse bijlagen:

1. Rapport, Akoestisch onderzoek, Oranjewoud, projectnummer 0256666.00, revisie 03, 29 mei 2013
2. Verkennend bodemonderzoek Raadhuisstraat 21 Eethen, Wematech Milieu adviseurs B.V., Rapportnr. JN50160401.R001-0, Projectnr. VBE-50160401, 12 augustus 2016
3. Asbestinventarisatie (maaiveldinspectie) Raadhuisstraat ong. te Eethen, Wematech Milieu adviseurs B.V., Rapportnr. NB60170275.R001-0, Projectnr. ASB-60170275, 6 juli 2017
4. Watertoets, Waterschap Rivierland, docciercode 20171106-9-16353, 6 november 2017
5. Quickscan natuur, Raadhuisstraat 21 Eethen, Jansen natuur, 29 augustus 2017
6. Bureauonderzoek Cultuurhistorie en Archeologie, Transect, projectcode: 17070052, Versie: Concept 1.1, 19 september 2017
7. Explosievenonderzoek (p.m.)

1 Inleiding

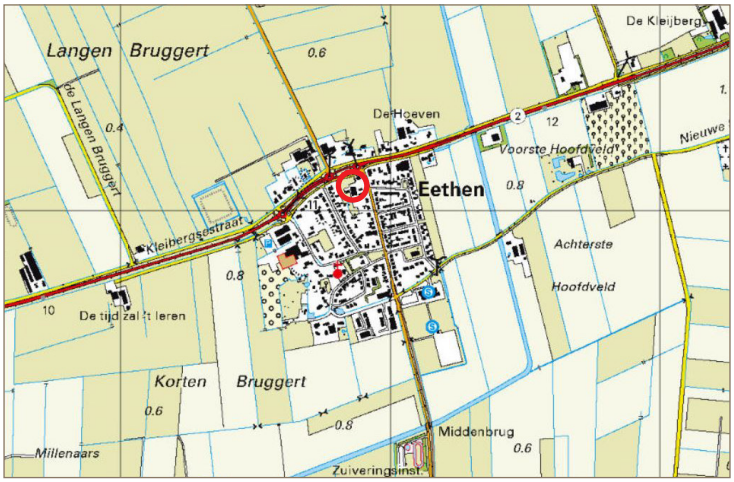
1.1 Aanleiding en doelstelling

Voorliggend bestemmingsplan betreft het perceel Raadhuisstraat nummer 21. De Raadhuisstraat is een historisch lint centraal gelegen in het Brabantse dorp Eethen, één van de zeven kernen van de gemeente Aalburg.
In het vigerend bestemmingsplan 'Eethen' is de locatie bestemd als 'Agrarisch'. De initiatiefnemer heeft het voornemen om vier woningen te realiseren op het perceel. De bestaande boerderij, een rijksmomument blijft behouden. De huidige agrarische functie van de boerderij vervalt en wordt getransformeerd naar 'Wonen'. De beoogde ontwikkeling past niet binnen het vigerend bestemmingsplan.

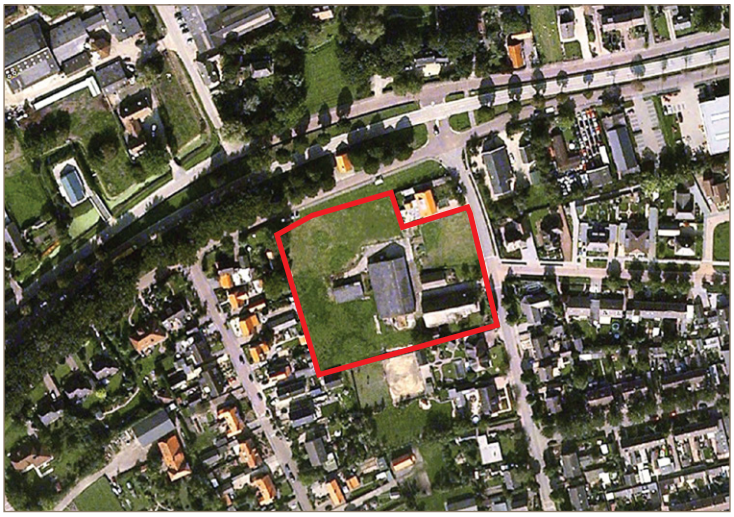
Doel van dit bestemmingsplan is het bieden van een juridisch kader voor de realisatie van de nieuwe woningen op het noordelijk en oostelijk deel van het perceel. De bestaande boerderij op het zuidelijk deel van het perceel blijft behouden.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de gemeente Aalburg en ligt direct aan de Raadhuisstraat en de Korten Bruggert. De locatie is weergegeven in figuur 1.1 en 1.2.
Het plangebied bevindt zich te midden van de historische kern en wordt aan de noordkant begrensd door de Korten Bruggert en de provinciale weg N238. Aan de west- en zuidzijde wordt het plangebied begrensd door bestaande woonbebouwing en percelen. Aan de oostzijde ligt de Raadhuisstraat en aan de overzijde daarvan bevindt zich bestaande woonbebouwing.



Figuur 1.1: Ligging plangebied



Figuur 1.2: Ligging plangebied

1.3 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden onder andere de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord.
Hierin staat ook beschreven wat het vigerende beleid inhoudt en met welke (milieu) planologische aspecten rekening is gehouden.

1.4 Leeswijzer

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

2 Beleidsaspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het bovenlokaal ruimtelijk beleid dat dient te worden uitgewerkt in dit bestemmingsplan.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig. Daar streeft het Rijk naar met een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is daarvoor nodig. De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.
In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

De landelijke structuurvisie infrastructuur en ruimte heeft geen directe invloed op dit bestemmingsplan.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.
In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen.
Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met onderdelen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

2.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

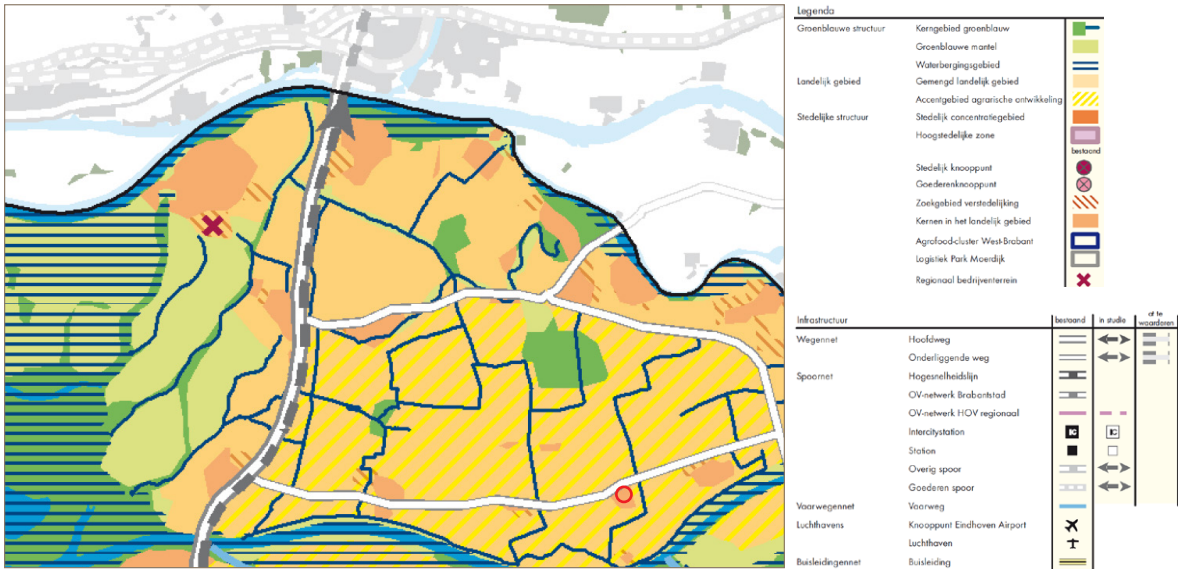
In de SVIR is tevens de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Deze ladder is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten, waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 verankerd in artikel 3.16 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).
Per 1 juli 2017 is de nieuwe Ladder in werking getreden, waar in de tekst van artikel 3.16 lid 2 van het Bro wordt terug gebracht naar de essentie:
'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die

ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'
De Laddertoets dient te worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Doorwerking dit bestemmingsplan
Toetsend aan deze ladder dient allereerst te worden bepaald of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, wordt in het Bro en de daarop berustende bepalingen onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het begrip 'woningbouwlocatie', is niet nader gedefinieerd in het Bro. Onder verwijzing naar de uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) van 18 december 2013 in zaak nr. 201302867/1/R4 en van 11 juni 2014 in zaak nr. 201306888/1/R2 kan er, gezien de kleinschaligheid van deze ontwikkeling het toevoegen van 4 woningen, vanuit worden gegaan dat het voorliggende plan niet voorziet in een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Gelet hierop voorziet het onderhavige plan niet in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de genoemde bepaling, en is artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing. Gesteld kan worden dat de 'ladder duurzame verstedelijking' niet van toepassing is op het onderhavige plan.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord – Brabant
De structuurvisie ruimtelijke ordening geeft de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant weer tot en met 2025. De structuurvisie is op 19 maart 2014 in werking getreden. Het beleid is gestoeld op een evenwicht van het milieu (planet), de mens (people) en de markt (profit) in ruimtelijke kwaliteit. Hierbij is het van groot belang om bestaande kwaliteiten te benutten en als uitgangspunt te nemen bij ontwikkelingen.



Figuur 2.1: Structuurvisie ruimtelijke ordening

Noord-Brabant heeft de ambitie om een goede mix van wonen, werken en voorzieningen te creëren. 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 woningbehoefte geldt het principe van migratiesaldo-nul. De leefbaarheid in woonmilieus moet van voldoende kwaliteit zijn. Samen met bewoners wordt gezocht om gemeenschappelijke voorzieningen voor de kernen te behouden. Dynamische stadscentra, vitale plattelandskernen, eigen identiteit en regionale afstemming zijn enkele uitgangspunten. Daarnaast

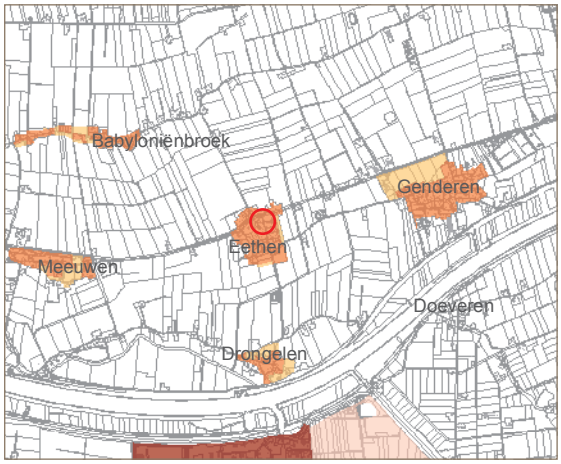
dienen er voldoende veilige en goed bereikbare werkplekken te zijn voor de bevolking. Steden moet aantrekkelijk blijven voor diverse bevolkingsgroepen en dienen garant te staan voor het aanbieden van (bovenlokale) voorzieningen.

Doorwerking in dit bestemmingsplan
Het plan aan de Raadhuisstraat 21 draagt bij aan de ambitie om vitale plattelandskernen te realiseren door de beëindiging van agrarische bedrijven in de dorpskern en het toevoegen van een bescheiden woonontwikkeling.

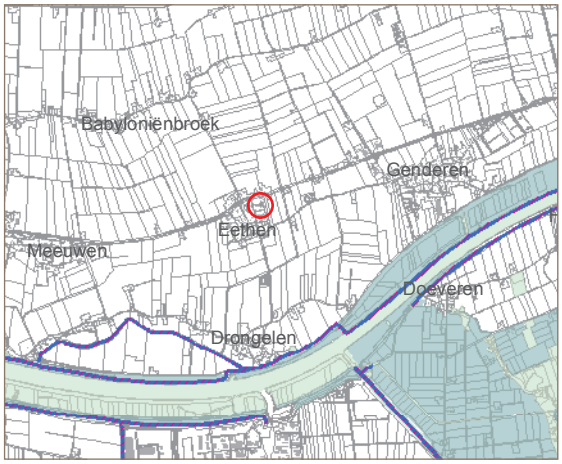
2.2.2 Verordening Ruimte Noord-Brabant

De Verordening ruimte is op 18 maart 2014 in werking getreden (geconsolideerde versie 01-01-2016). De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie om haar doelen te realiseren. In de verordening vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Van een aantal onderwerpen verplicht het Rijk de provincie ze uit te werken in de provinciale verordening. Dit is in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) opgenomen.
In de Verordening Ruimte is de kern Eethen, en daarmee ook het plangebied, aangegeven als 'bestaand stedelijk gebied'. Binnen bestaande stedelijke gebieden is het mogelijk om ontwikkelingen mogelijk te maken, mits deze niet te groot van omvang zijn. De voorziene ontwikkelingen in dit bestemmingsplan zijn beperkt van omvang zodat gesteld kan worden dat deze passen binnen de regels van de Verordening Ruimte.

Verordening Ruimte Noord-Brabant



Figuur 2.2: Stedelijke ontwikkeling
Ligging in het stedelijk gebied



Figuur 2.3: Stedelijke ontwikkeling
Ligging buiten EHS of groenblauwe mantel

Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van de verstedelijking. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan. De stedelijke concentratiegebieden en de daarbij behorende zoekgebieden voor verstedelijking ziet de provincie als ruimtelijk samenhangende, verstedelijkte gebieden. Daarbinnen liggen mogelijkheden voor verdere verstedelijking. Bij de begrenzing ervan is aangesloten op bestaande, veelal historisch gegroeide, grote stedelijke concentraties. Ook hebben natuurlijk landschapswaarden een rol gespeeld.

Het uitgangspunt om de verstedelijking te bundelen in stedelijke concentratiegebieden en de daarbij behorende zoekgebieden voor verstedelijking heeft directe gevolgen voor de groeimogelijkheden in de kernen in landelijk gebied. Voor deze kernen geldt in het algemeen de regel dat zoveel woningen gebouwd mogen worden als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei, dat wil zeggen de groei die optreedt als het saldo van alle verhuisbewegingen op nul wordt gesteld (migratiesaldo-nul). Ook kunnen deze kernen plaats bieden aan kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid.

In en rondom de kernen in het landelijk gebied staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Dit betekent dat het accent op inbreiden, herstructureren en intensief en meervoudig ruimtegebruik ligt.

Woonbehoefte
Eventuele andere initiatieven in de regio, zoals geplande woningbouwlocatie of binnen stedelijke herstructurering, dekken deels de regionale ruimte. In het Regionaal Ruimtelijk Overleg (hierna RRO) zijn afspraken gemaakt over de kwantiteit en kwaliteit van de woningbouwontwikkelingen in de regio. Per gemeente zijn er afspraken vastgelegd over de woningbouwopgaven en de kwantiteit van de woningen die in plannen, harde en zachte plancapaciteiten, zijn opgenomen. Binnen de gemeente Aalburg is er geen sprake van (grootschalige) leegstand, het aspect leegstand maakt daarom geen onderdeel uit van de opgave verantwoording.

Doorwerking in dit bestemmingsplan
Per 1 januari 2015 is de Woningbouwmatrix van de gemeente Aalburg geactualiseerd conform de woningbouwopgaven vanuit het RRO van 19 december 2014 en zijn plannen, die van zachte in harde plancapaciteit zijn gekomen, verwerkt. De Woningbouwmatrix per 1 januari 2015 van de gemeente Aalburg is tevens als bijlage toegevoegd aan onderhavig bestemmingsplan. Er is een totale woningbouwopgave in de Woningbouwmatrix opgenomen van 804 woningen, verdeeld per kern binnen de gemeente Aalburg. De plannen om te voorzien in deze woningbouwaantallen zijn opgesteld aan de hand van de omgevingsspecificaties, de toepasbaarheid per kern en de vraag naar de kwalitatieve woningbouwtypologie per kern. Van de totaal 804 woningen zijn er per 1 januari 2015, 398 voorzien in harde plancapaciteit. Resteert een opgave per 1 januari 2015 van 804 minus 398 wat neerkomt op 406 woningen. Deze woningen zijn verdeeld per kern binnen de gemeente Aalburg en maken onderdeel uit van zachte plannen (plannen die nog niet concreet vastgesteld, uitgewerkt of in procedure zijn). Het onderhavig bestemmingsplan voorziet in het toevoegen van 4 woningen in het dure koopsegment. Deze zijn opgenomen en maken onderdeel uit van de Woningbouwmatrix die voortkomt uit de RRO afspraken. De nut en noodzaak van de woningbouw is aangetoond middels de woningbouwopgaven vanuit het RRO en de gemeentelijke woningbouwmatrix.
Onderhaving bestemmingsplan is niet in strijd met de Verordening Ruimte.

2.3 Lokaal beleid

2.3.1 Structuurvisie Land van Heusden en Altena
De structuurvisie is volgens de Wet ruimtelijke ordening verplicht voor alle gemeenten, en geeft richting aan de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. De structuurvisie is voor burgers niet bindend. De structuurvisie is de basis voor besluiten die wél bindend zijn voor burgers, zoals bestemmingsplannen. De gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem willen beschikken over een actueel, digitaal raadpleegbare intergemeentelijke structuurvisie, die voldoet aan de eisen van de huidige tijd en waarin beleidswijzigingen van zowel gemeentelijk, regionaal, provinciaal als rijks- en Europees beleid zijn doorvertaald.

De vorige StructuurvisiePlus ‘Land van Heusden en Altena’ (vastgesteld in 2004) is geactualiseerd en op onderdelen bijgesteld. Het resultaat is opgenomen in de structuurvisie ‘Land van Heusden en Altena’ met de bijbehorende structuurvisiekaart, vastgesteld op 25 juni 2013. De visie geeft aan hoe de gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem tot 2025 omgaan met thema’s als wonen, voorzieningen, economie, omgeving en eigenheid en verkeer en mobiliteit. De locatie is gelegen in het bestaand stedelijk gebied.

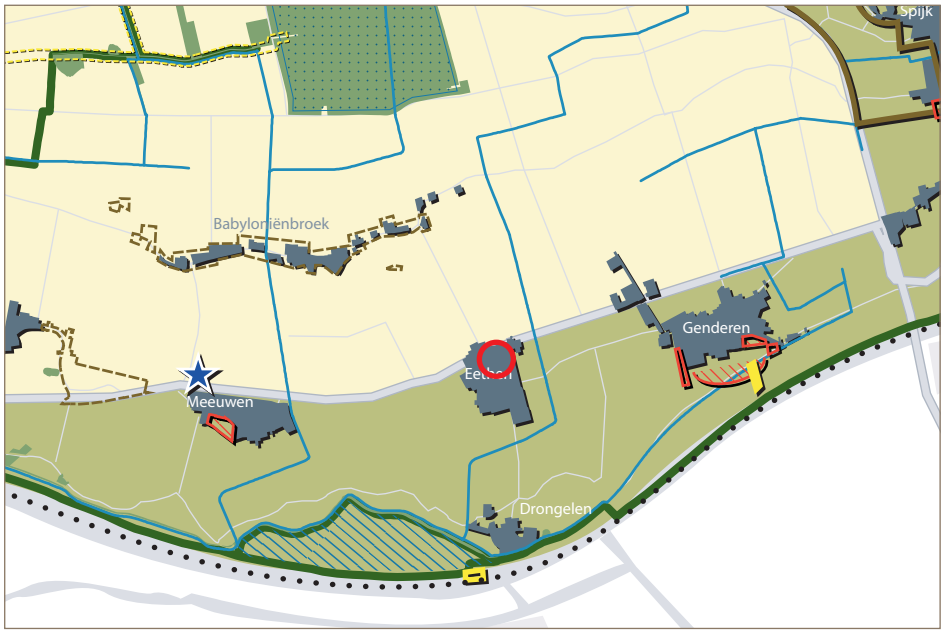
Voor het thema wonen kent de structuurvisie de volgende aandachtspunten:
Voldoende passende woonruimte
Actuele bevolkingskrimp is in de regio niet aan de orde. Meerjarenprognoses laten groei noch krimp zien voor de regio. Wel zal een verschuiving in leeftijdscategorie (afnemend aantal jongeren, toenemend aandeel ouderen) optreden. Dat vraagt om een andere benadering van de woningmarkt. De hoeveelheid één- en tweepersoons huishoudens neemt toe. Waarbij het erop aankomt deze doelgroep voldoende passende woonruimte te bieden, al dan niet in combinatie met (extramurale) zorg. Gelet op deze ontwikkelingen wordt de prioriteit gelegd bij:

- Woningen en woonomgevingen die het voor jongere huishoudens aantrekkelijk maken in het Land van Heusden en Altena of in hun eigen kern te blijven wonen;
- Woningen die mensen in staat stellen om ook in hun latere levensfase zo lang mogelijk te blijven wonen in een voor hun ook sociaal passende woonomgeving.

Hiermee verandert ook de woonopgave, waarbij de kwaliteit van de woningvoorraad en een goede differentiatie daarbinnen belangrijker wordt dan de kwantiteit. Hoewel de gemeenten geen primaire verantwoordelijkheid hebben in het realiseren van een passende voorraad, willen en zullen ze wel een actieve rol spelen. Dit door geschikte planologische en juridische kaders voor transformatie of toevoegingen aan de voorraad mogelijk te maken.

Adequaat locatie aanbod voor wonen
Voor de planperiode richting 2025 is zowel op het niveau van de regio als geheel, maar ook op het niveau van de afzonderlijke kernen voldoende plan- en locatievoorraad beschikbaar om adequaat in de uitbreidingsbehoefte voor wonen te kunnen voorzien. Er doen zich hierbij in kwantitatieve zin geen knelpunten voor. Veel eerder is, zoals hiervoor al geduid, de opgave de goede woningen aan de voorraad toe te voegen. De gemeenten hanteren voor wat betreft de woningkwantiteit de provinciale woningbouwprognoses als uitgangspunt.

Toetsingskader uitbreiding woonfunctie buitengebied
Het landelijk gebied is een belangrijke kwaliteitsdrager voor het Land van Heusden en Altena. Mede onder invloed van de ontwikkelingen in de agrarische sector (bv. Vrijkomende Agrarische Gebouwen, de zgn. VAB's), is in toenemende mate sprake van functietransformatie, onder andere naar woningbouw. Vanuit dit perspectief is een toetsingskader op hoofdlijnen voor ondermeer uitbreiding van de woonfunctie in het buitengebied in de structuurvisie opgenomen. Dit om de kwaliteiten van het buitengebied en de omgevingskwaliteiten van de plek waar bouwplannen tot realisatie kunnen komen, te garanderen.



Figuur 2.4: Fragment structuurvisie Land van Heusden en Altena

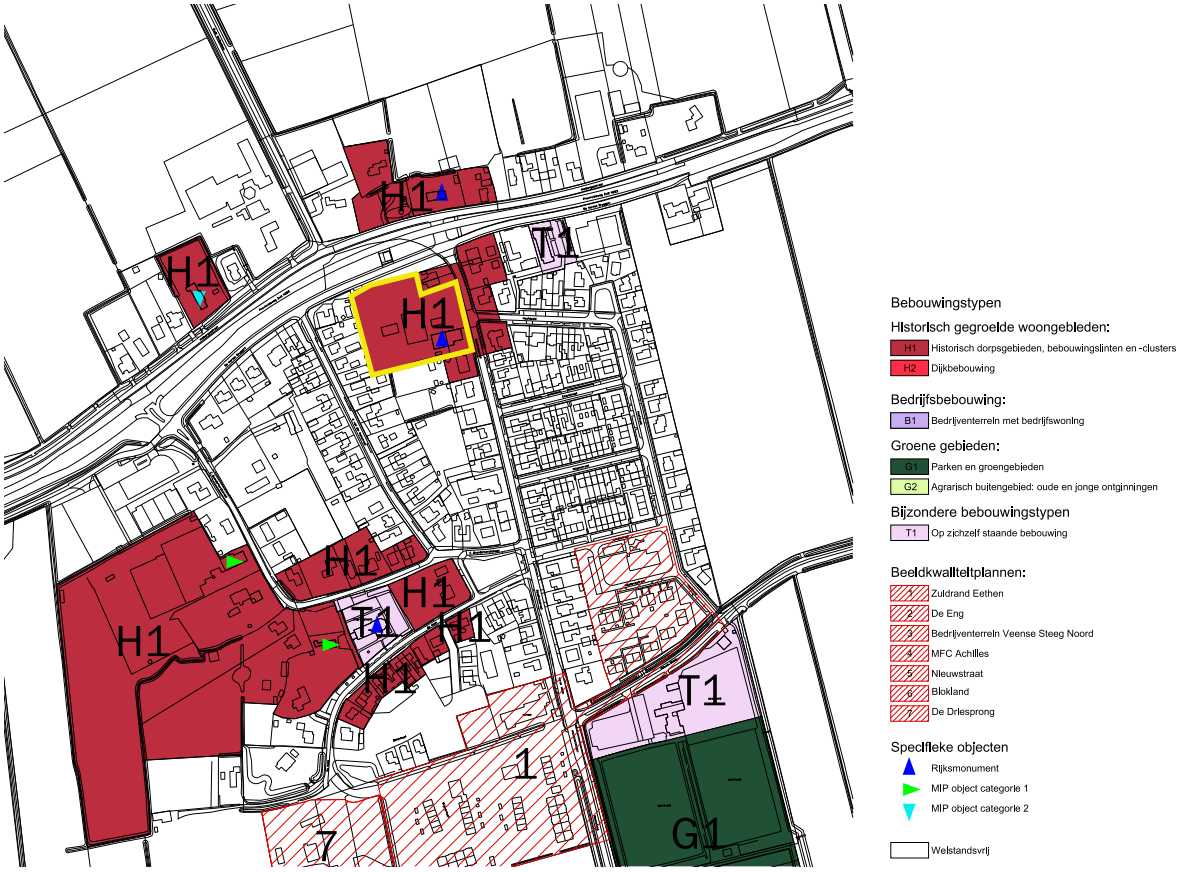
Doorwerking in dit bestemmingsplan

Het plangebied maakt volgens de kaart behorende bij de structuurvisie onderdeel uit van het stedelijk gebied. Het stedelijk gebied in de gemeenten wordt gekenmerkt door de dorpen en de bedrijventerreinen. Het behouden en beschermen van de kernspecifieke kwaliteiten en eigenheden van de dorpen vormt de basis van het beleid. Om de eigenheden en kwaliteiten te behouden moeten nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen daar nadrukkelijk rekening mee houden.

Onderhavig bestemmingsplan maakt het mogelijk om een agrarisch perceel te transformeren naar de bestemming 'Wonen'. Het plan speelt in op de vraag naar kwalitatieve woningen. Men wordt in de gelegenheid gesteld een woning met bijgebouw te realiseren die op de eigen behoefte inspeelt. De locatie wordt gezien als een herstructurering in bestaand stedelijk gebied. Aan de locatie van een voormalig agrarisch bedrijf wordt een nieuwe invulling gegeven. Deze ontwikkeling sluit goed aan bij de uitgangspunten uit de structuurvisie Land van Heusden en Altena.

2.3.2 Welstandsnota

Het uiterlijk en de plek van een gebouw mogen niet in strijd zijn met de redelijke eisen van welstand. Welke eisen dit zijn, heeft de gemeente Aalburg vastgelegd in de welstandsnota.
De welstandsnota beschrijft daarmee het welstandsbeleid dat de gemeente hanteert. De welstandsnota geeft de burger informatie en inzicht over de wijze waarop de welstandscommissie over bouwplannen zal adviseren. De criteria die bij deze advisering een rol spelen worden met de nota geobjectiveerd en gemotiveerd. De uitslag van de beoordeling van een bouwplan door de welstandscommissie wordt daardoor beter voorzienbaar.
De gemeente Aalburg hanteert in de Welstandsnota voor de verschillende gebieden binnen de gemeente eigen beoordelingskaders. De ruimtelijke kwaliteiten die een gebied kenmerken worden zo meegenomen in de welstandsbeoordeling. Het bouwwerk moet zowel op zichzelf als ook in zijn omgeving worden beoordeeld, waarbij ook verwachte veranderingen van die omgeving een rol kunnen spelen.



Figuur 2.5: Kaartbeeld Welstandsnota, plangebied geel omlijnd

Volgens de welstandsnota 2011 behoort het plangebied tot H1, Historische dorpsgebieden, bebouwingslinten en -clusters. Met name de variatie, individualiteit, korrelgrootte en de aandacht voor detaillering is kenmerkend voor deze gebieden. De historische gebieden kenmerken zich doordat de bebouwing perceelsgewijs tot stand is gekomen. Slechts incidenteel is een beperkte herhaling van een woningtype aanwezig. Dit heeft gezorgd voor een variatie in bebouwing met een diversiteit aan functies, stijlen, kleuren en materialen. Meestal is er sprake van een ruime en open opzet.
Het straat beeld wordt bepaald door hoofdgebouwen.
Nieuwe ontwikkelingen hebben geen historische waarde. Gezien het individuele karakter van de bebouwing voegen deze nieuwe ontwikkelingen zich echter eenvoudig in het straatbeeld. Bij de toetsing is de relatie met de historische context van belang en dit belang weegt zwaarder dan de detaillering van het individuele pand.

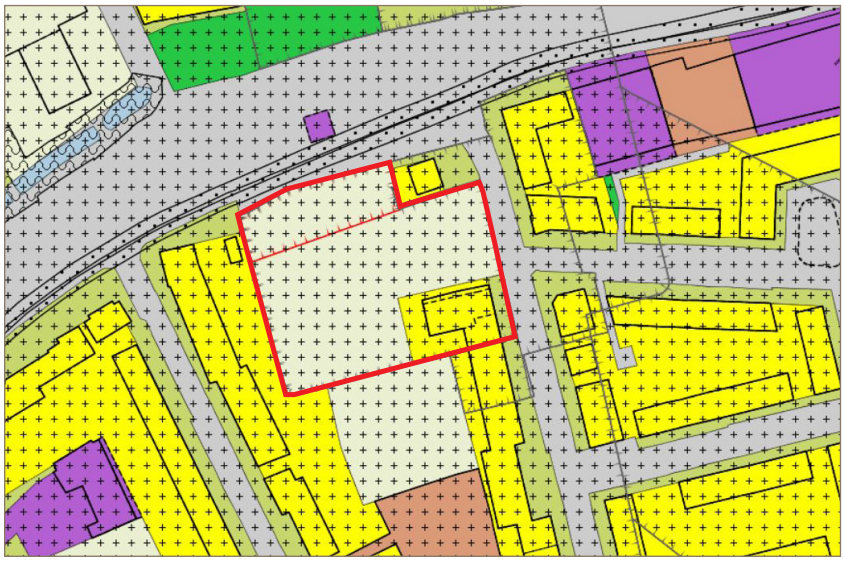
Met de voorgenomen kleinschalige ontwikkeling van 4 woningen aan de Raadhuisstraat en de Korten Bruggert, wordt ingespeeld op de tot standkoming van de historische dorpsgebieden. Tevens zal bij het indienen van bouwplannen getoetst moeten worden aan de eisen die de welstand stelt. In paragraaf 4.3 van dit bestemmingsplan wordt de beoogde beeldkwaliteit van de voorgenomen ontwikkeling beschreven.

2.3.3 Vigerend Bestemmingsplan

Voor het perceel Raadhuisstraat 21 gelden de volgende bestemmingsplannen:
- ‘Eethen’, vastgesteld op 15 mei 2013;
- ‘Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen’, vastgesteld op 25 oktober 2016

Het perceel is in het vigerend bestemmingsplan ‘Eethen’, bestemd als ‘Agrarisch’. De boerderij heeft de bestemming ‘Wonen’.
Tevens kent de locatie de dubbelbestemmingen die in het vigerend bestemmingsplan ‘Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen’ zijn vastgelegd. Het perceel kent de dubbelbestemmingen ‘Waarde - Welstand’ en ‘Waarde - Archeologie’. De gebiedsaanduidingen die gelden voor dit perceel zijn:
- Specifieke vorm van waarde - cultuurhistorie bebouwing H1;
- Specifieke vorm van waarde - archeologie historische kern;
- Veiligheidszone - explosieven;
- Overige zone - algemene beleidsregels;
- Overige zone - specifiek vorm van waarde - welstand H1.

De beoogde ontwikkeling van 4 woningen past niet in de vigerende ruimtelijke regelgeving. Daarom is een planherziening noodzakelijk.



Figuur 2.5: Vigerend bestemmingsplan, plangebied rood omlijnd

3 Analyse van de bestaande situatie

3.1 Historische ontwikkeling

De gemeente Eethen is sinds 1973 samengevoegd met de gemeenten Wijk en Aalburg en Veen tot de gemeente Aalburg. De gemeente bestaat uit enkele buurtschappen en zeven dorpen. Het dorp Eethen is hier één van.

De eerste bewoners van Eethen vestigden zich ten zuiden van het huidige dorp op de oeverwallen van het Oude Maasje. De kern Eethen zelf is gelegen op een donk, een hoger gelegen gedeelte in een nat gebied. De St. Elisabethsvloed van 1421 zorgde voor een verwoesting van nagenoeg het hele dorp. Hierna is rond de resten van de kerk begonnen met de wederopbouw van het dorp. Tot de 19e eeuw is Eethen nauwelijks gegroeid en is de bebouwing rond de kerk geconcentreerd. Na de tweede keer dat het dorp verwoest werd, door bombardementen in de Tweede Wereldoorlog, heeft het dorp zich aanvankelijk in noordelijke richting verdicht.

Figuur 3.1: Historische kaart rond 1900, in die tijd bevond zich bebouwing aan de Korten Bruggert.

3.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied aan de Raadhuisstraat is gelegen in de kern van Eethen. Het gaat om een herstructurering van een agrarisch bedrijf. De boerderij is gelegen op een eenvoudig erf. Het hoofdgebouw is op het zuidelijk deel van het perceel gesitueerd met aan de voorzijde een kleine siertuin met geschoren hagen en een reeks coniferen. Achter de boerderij staat een forse schuur, die geen momumentale waarde heeft. Aan de noordkant van de boerderij staat klein bijgebouw dat voor opslag dient. Het overig deel van het perceel is in gebruik als grasland, waar klein vee op graast.

Figuur 3.2: Raadhuisstraat 21, Rijksmonument

Figuur 3.3: Boerderij met bijgebouwen

Figuur 3.4: Raadhuisstraat 21, Schuur op het achterterrein

Figuur 3.5: Achterterrein Raadhuisstraat 21

Figuur 3.6: Raadhuisstraat richting het zuiden gezien

Figuur 3.7: Raadhuisstraat richting het noorden gezien

4 Planontwikkeling

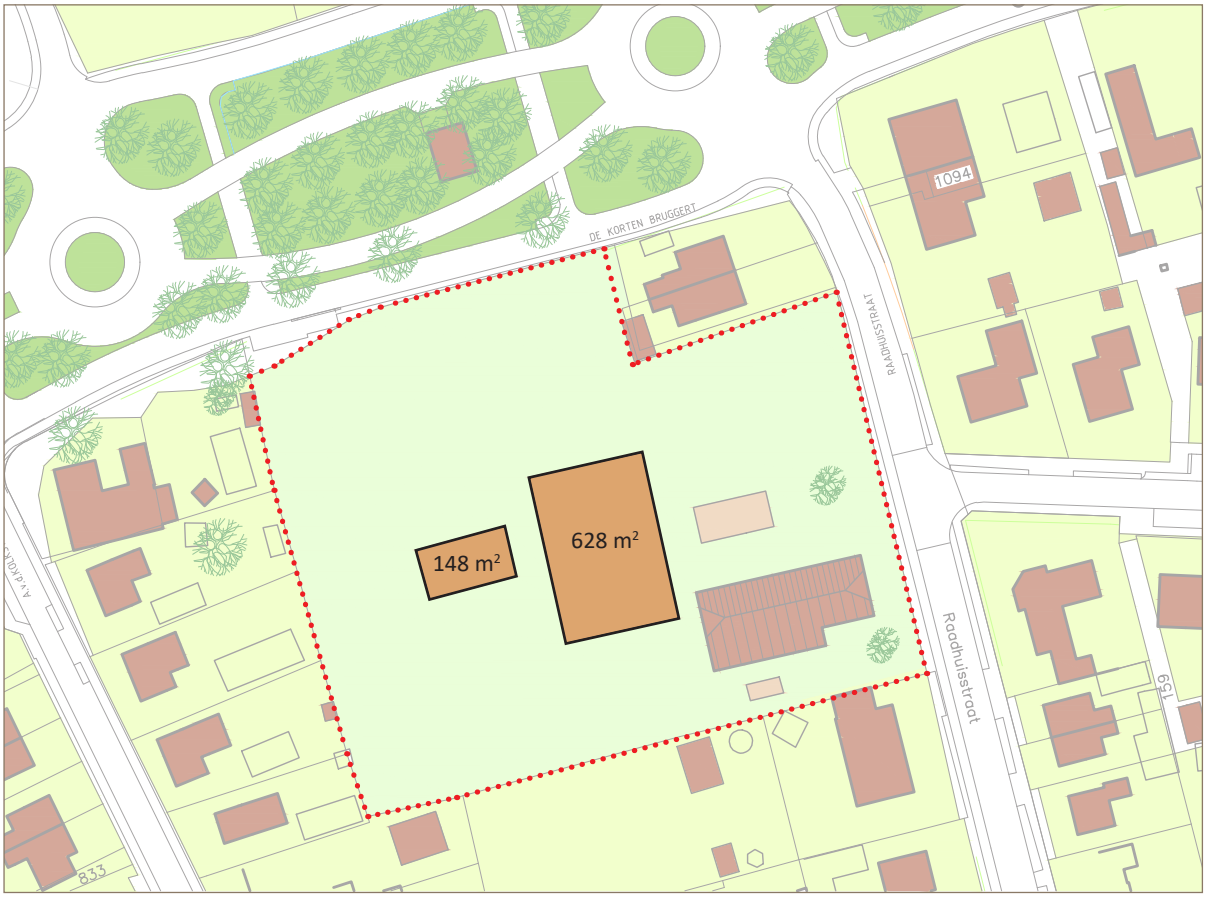
In dit hoofdstuk worden ontwikkelingspotenties van het plangebied, de woningdifferentiatie, de ontsluiting, het water en landschap en de beoogde beeldkwaliteit besproken.

4.1 Ruimtelijke hoofdopzet

Het agrarisch bedrijf aan de Raadhuisstraat 21 is opgeheven en een deel van de opstallen zal worden gesloopt om ruimte te maken voor een kleinschalige woonontwikkeling. In figuur 4.1 is een overzicht weergegeven van de te slopen opstallen.

Langs de Raadhuisstraat wordt ten noorden van de bestaande boerderij een woning toegevoegd. Daarnaast worden aan de noordzijde van het perceel langs de Korten Bruggert drie woningen toegevoegd. De karakteristieke boerderij, een rijksmonument, zal worden behouden. De toekomstige bebouwing zal ondergeschikt zijn aan de bestaande boerderij en aansluiten op de karakteristiek van de bebouwing in de omgeving. De woningen kennen subtiele sprongen in de voorgevel rooilijn. Bij alle bouwplannen zullen de woningen voorzien zijn van een kap. De woningen kennen een maximum goothoogte van 5,0 m en een maximum bouwhoogte van 10,0 m, dit in aansluiting op de bestaande bebouwing in de omgeving.

Op het achterterrein van de boerderij is de mogelijkheid voor een boomgaard. Verder houdt het gebied hier een open karakter.



Figuur 4.1: Bestaande situatie/ te slopen opstallen

In de bestaande situatie zijn vier opstallen aanwezig op het terrein. Twee van de vier opstallen zullen worden gesloopt (oppervlakten: 148m2 en 628m2). De nieuwe situatie is weergegeven in figuur 4.2: stedenbouwkundige opzet.

Figuur 4.2: Stedenbouwkundige opzet

4.2 Plan op onderdelen

4.2.1 Woningdifferentiatie/programma

Het plan voorziet in de bouw van maximaal 4 woningen, waarbij enige variatie mogelijk is in woningtype, perceelsgrootte, woninggrootte en prijsniveau mogelijk is.

4.2.2 Ontsluiting

De ontsluiting van de percelen vindt plaats vanaf de Raadhuisstraat en vanaf de Korten Bruggert.

4.2.3 Parkeren

Parkeren vindt plaats op de kavels. De parkeernorm is voor het plangebied gesteld op 2,0. Uitgangspunt hierbij is dat er ruimte moet zijn voor het parkeren van minimaal 2 auto's eigen terrein. Vanwege de grote percelen is dat eenvoudig te realiseren

4.3 Beeldkwaliteit

Voor onderhavig plangebied gelden welstandseisen. Het gebied is aangewezen als H1 en hiervoor gelden de gebiedcriteria van historische dorpsgebieden, bebouwingslinten en -clusters uit de welstandsnota. In artikel 9 van de regels van het bestemmingsplan 'Dubbelbestemmingen en Gebieddsaanduidingen' zijn de regels omtrent Welstand opgenomen.
Om de beeldkwaliteit te waarborgen zullen de bouwplannen worden getoets aan de welstandscriteria. Belangrijke gebiedscriteria uit de welstandsnota zijn:

a. Bebouwing en omgeving

De karakteristiek van de bebouwing dient aan te sluiten op de karakteristiek van de omliggende historische bebouwing. De karakteristiek van de bebouwing uit zich onder andere in de bouwmassa, de kapvorm, de mate van detaillering, het kleur- en materiaalgebruik van de variatie daartussen.

De diversiteit in gevelwanden staat in relatie met de karakteristiek en de ontstaansperiode van de omgeving. Het wisselende bebouwingsbeeld van herkenbare individuele panden is hierbij uitgangspunt.

b. Massaopbouw, gevel en onderdelen

De nieuw te bouwen woningen dienen aan te sluiten op de omliggende bebouwing, waarbij uitgegaan wordt van 1,5 bouwlaag en een kap. Traditionele kapvormen, zoals een zadeldak (eventueel met wolfseind), mansardekap of schilddak zijn uitgangspunt.
Bebouwing in de invloedssfeer van monumentale objecten dient een ingetogen en terughoudende architectuur te hebben, waarbij de waarde van het monumentale object overeind blijft. De positionering en uitstraling van bijbehorende bijgebouwen dient ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw.

c. Detaillering, kleur en materiaal

Bij nieuwbouw moet er aandacht zijn voor een verfijnde detaillering, waarbij een expressieve gevel ontstaat met reliëf. Dit kan onder andere worden bereikt met diepe neggen, gootlijsten, timpanen en dergelijke.
De hoofdkleurtoon en het overwegend materiaalgebruik dienen afgestemd te zijn op de karakteristiek van het individuele pand en de omgeving, waarbij het gebruik van gedekte kleuren en traditionele materialen (baksteen, hout, natuursteen, keramische pannen, riet) voorop staat. De gevels van het hoofdgebouw dienen te zijn opgetrokken in baksteen.
Kunststof en plaatmaterialen zijn niet toegestaan, evenmin als aluminium profielen of kozijnen, tenzij in verschijningsvorm (maatvoering, kleur, textuur) vergelijkbaar met traditionele materialen.

Figuur 4.3: Bestaande boerderij, rijksmonument

5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plan Raadhuisstraat 21 te Eethen is onderzoek verricht naar diverse ruimtelijk relevante aspecten. De onderzoeken zijn verwoord in een aantal deelrapporten die als losse bijlagen bij dit bestemmingsplan zijn gevoegd. In dit hoofdstuk worden de betreffende rapporten beknopt samengevat en hun relevantie met deze herziening weerlegd.

5.1 Cultuurhistorie en Archeologie

5.1.1 Cultuurhistorie

De Modernisering van de Monumentenzorg (MoMo) heeft erin geresulteerd dat per 1 januari 2012 het Besluit ruimtelijke ordening is aangepast. Met deze aanpassing is cultureel erfgoed ingebed in de ruimtelijke ordening. Het is verplicht om in bestemmingsplannen aandacht te geven aan cultuurhistorie en de effecten van het initiatief op cultuurhistorische waarden die in het plangebied voorkomen. Daar waar nodig dient de bescherming van deze waarden ook te worden vastgelegd in de regels en verbeelding bij het bestemmingsplan.

Waardevolle bebouwing

De boerderij aan de Raadhuisstraat 21, een van de historische bebouwingslinten van Eethen, is aangewezen als rijksmomument. De kortgevelboerderij dateert in zijn huidige verschijningsvorm uit het derde kwart van de 19de eeuw en kan typerend worden genoemd voor het westelijke deel van het rivierengebied en in het bijzonder het Land van Altena. Vrij bijzonder is de asymmetrische opzet van het bedrijfsgedeelte, dat aan de zuidzijde ten opzichte van het voorhuis sterk uitspringt en aan deze zijde een veel lagere zijgevel heeft dan aan de noordzijde. De boerderij bezit geen specifieke stijlkenmerken. Het gebouw bleef wat betreft de uitwendige verschijningsvorm in gave staat bewaard. Tot de weinige wijzigingen behoort de toevoeging van een met riet gedekte dakkapel op het linker dakschild van het voorhuis. Opmerkelijk is de op de voorgevel geschilderde Duitse tekst “Glauben, Kämpfen, Siegen”, waarschijnlijk een herinnering aan de oorlogstijd.

Met het oog op de instandhouding van de betreffende waardevolle bebouwing is voor dit pand een aparte aanduiding opgenomen.

5.1.2 Archeologie

Beleid

In 1992 heeft Nederland het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed ondertekend; ook wel het Verdrag van Malta of Valletta genoemd, naar het eiland en de plaats waar het is ondertekend. Het Verdrag is in 1998 geratificeerd en op 1 september 2007 via de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) geïmplementeerd. De Wamz is een wijzigingswet en omvat een wijziging van de Monumentenwet 1988, de Wet Milieubeheer, de Ontgrondingenwet en de Woningwet, op grond waarvan overheden onder andere bij bodemingrepen verplicht rekening moeten houden met het behoud van archeologische waarden. Sinds juli 2016 is het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed geregeld door één integrale Erfgoedwet. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld, die (naar verwachting) in 2019 in werking zal treden.

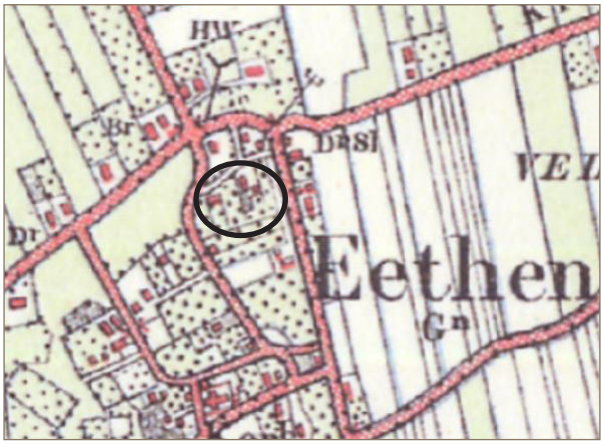
Het archeologiebeleid van de gemeente Aalburg ten aanzien van het plangebied staat verwoord in het Bestemmingsplan Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen (2016). Dit beleid is gebaseerd op de archeologische verwachtings- en beleidskaart van de gemeente. Op deze kaart is per zone vastgelegd welke archeologische verwachting een gebied heeft. Het plangebied maakt op deze kaart deel uit van de historische kern van Eethen (‘specifieke vorm van waarde- archeologie historische kern’ in het bestemmingsplan). Voor deze zone geldt vanuit het bestemmingsplan dat initiatieven waarbij bodemingrepen niet dieper reiken dan 30 cm –Mv en kleiner zijn dan 50 m2 zijn, worden

vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Aangezien in het voorgestelde bestemmingsplan grotere bouwvlakken zijn opgenomen, is in het kader van de onderbouwing van de bestemmingsplanwijziging archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Onderzoek
Transect heeft een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd op de locatie Raadhuisstraat 21 te Eethen. (Archeologisch Onderzoek, Transect, projectcode: 17070052, Versie: Concept 1.1, 19-09-2017).

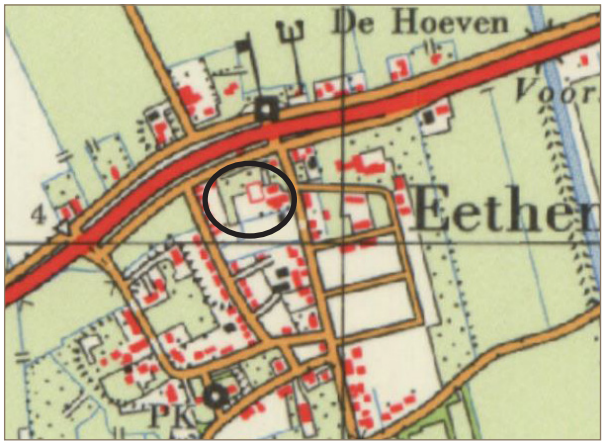
Historische situatie
Tot in de Late-Middeleeuwen vindt in het rivierengebied bewoning plaats op de relatief hoog gelegen delen in het landschap. Deze hoge delen bestaan voornamelijk uit de beddinggordels van verlaten rivierlopen. Vanaf de 12e eeuw worden de rivieren bedijkt en langs deze rivieren ontstaan nederzettingen. In het westelijke rivierengebied ontstaat in de 13e eeuw als gevolg van de afdamming van de Maas bij Heusden en bij Maasdam en de aanleg van een ringdijk rondom het omliggende gebied, de zogenaamde Groote Waard. De ringdijk is in 1283 voltooid. In de 15e eeuw gaan grote delen van de Groote Waard verloren door een serie stormvloeden, waarvan de Sint-Elizabethsvloed van 1421 de meest catastrofale was, en ontstaat de Biesbosch. Het oostelijke deel van de Groote Waard is volgens Ellenkamp (2010) nauwelijks overstroomd door deze stormvloeden.

Een goed beeld van de historische ontwikkeling van het plangebied is verkregen aan de hand van historisch kaartmateriaal. Op het Kadastrale Minuutplan uit 1811-1832 ligt het plangebied aan de 'Drongelse Molen-steeg weg'. Dit is een voorloper van de huidige Raadhuisstraat, die volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de Provincie Noord-Brabant een historisch geografische lijn is van redelijk hoge waarde. Het plangebied zelf is in die tijd bebouwd met een huis en schuren.
Huidig gebruik en bodemverstoringen



Figuur 5.1: Historische kaart rond ca. 1925

Figuur 5.2: Historische kaart rond ca. 1950



Figuur 5.3: Historische kaart rond ca. 1980

Figuur 5.4: Topografische kaart 2017

In het zuiden van het plangebied zijn drie gebouwen aanwezig: de boerderij, een grote schuur en een kleinere schuur. De rest van het plangebied is in gebruik als tuin en oprit. De boerderij is een rijksmonument uit 1850-1875. De boerderij blijft behouden.
In hoeverre nog archeologische vondsten en/of sporen in het plangebied aanwezig zijn, hangt af van de mate van intactheid van de bodem. Mogelijk heeft de voormalige en huidige bebouwing en het rooien van bomen de archeologische niveaus gedeeltelijk aangetast, maar in welke mate is niet bekend.

Conclusie en Advies
Uit het bureauonderzoek onderschrijft de hoge archeologische verwachting voor de periode Neolithicum-Nieuwe tijd. Deze verwachting is gebaseerd op de ligging in de historische kern van Eethen en op verschillende oeverafzettingen die in het plangebied verwacht worden (Dussen en Biesheuvel-Hamer stroomgordel). Het plangebied ligt gezien de maaiveldhoogte mogelijk grotendeels op een oude woongrond. In de omgeving van het plangebied zijn archeologische vondsten uit de Romeinse tijd, Vroege- en Late-Middeleeuwen en Late-Middeleeuwen-Nieuwe tijd bekend.

Omdat in het plangebied mogelijk nog archeologische vondsten en/of sporen aanwezig zijn, wordt geadviseerd om de dubbelbestemming archeologie in het plangebied te behouden zoals deze nu in het bestemmingsplan geformuleerd is (‘specifieke vorm van waarde- archeologie historische kern’). Om de dubbelbestemming te verwijderen of aan te passen is een vervolgonderzoek noodzakelijk. Dit vervolgonderzoek kan het beste worden uitgevoerd als een verkennend booronderzoek dat als doel heeft om de bodemopbouw en de mate van intactheid van de bodem te bepalen. Op basis van de resultaten van het veldonderzoek kan het verwachtingsmodel worden getoetst en waar mogelijk worden bijgesteld. Geadviseerd wordt om de boringen door te zetten tot in de top van beddingafzettingen van de Biesheuvel-Hamer stroomgordel.

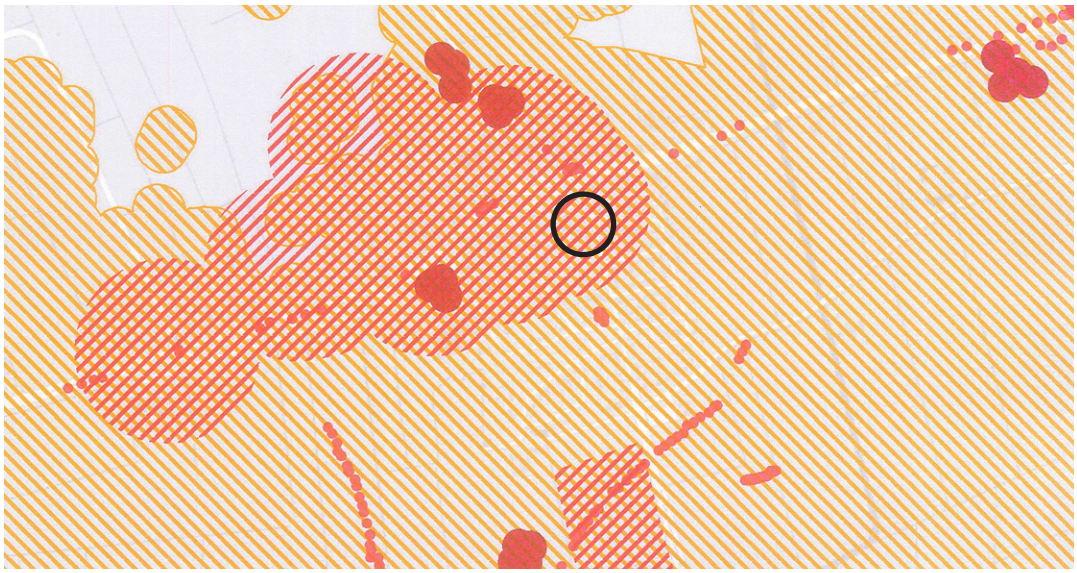
Voordat het archeologische vervolgonderzoek kan worden uitgevoerd, zal in het kader van de veiligheid eerst onderzoek moeten plaatsvinden naar niet gesprongen explosieven (zie paragraaf 5.3). De dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie- historische kern’ blijft gehandhaafd. Daarmee worden mogelijk aanwezige archeologische resten beschermd. Voor aanvraag omgevingsvergunning zal het nader archeologisch onderzoek moeten worden uitgevoerd.

5.3 Explosieven
De gemeente Aalburg heeft een vooronderzoek conventionele explosieven laten uitvoeren voor het grondgebied van de gehele gemeente Aalburg. Aanleiding voor dit onderzoek is dat De Bergse Maas, de zuidgrens van de gemeente Aalburg, gedurende de periode 5 november 1944 - 5 mei 1945 de scheidslijn vormde tussen bevrijd en bezet gebied. Langs dit statisch front hebben zich in deze periode diverse oorlogshandelingen afgespeeld. Als gevolg van deze en andere oorlogshandelingen in de Tweede Wereldoorlog kunnen explosieven zijn achtergebleven.

Om inzicht te krijgen in de verwachting van eventuele aanwezigheid, de soort en verschijningsvorm van explosieven is dit vooronderzoek uitgevoerd.
Onderhavig sectorplan heeft een ‘attentiegebied’ opgenomen voor de gronden met een verhoogd risico. Hierbij is aangegeven dat bij planontwikkelingen waarbij bodemingrepen worden uitgevoerd het explosievenbeleid geldt. Bij een dergelijke ontwikkeling biedt de explosievenkaart en bijbehorende vooronderzoeksrapport inzicht of er sprake is van een verhoogd risico op het vinden van explosieven. Zoja dan kan nader onderzoek uitwijzen of er daadwerkelijk iets in de grond aanwezig is.

Het plangebied bevindt zich in in een gebied met verhoogd risico op explosieven. Uit de explosievenkaart kan geconcludeerd worden dat het plangebied een verdachte locatie is voor afwerpmunitie.

Het explosievenonderzoek zal uitgevoerd worden voordat werkzaamheden op de locatie



Figuur 5.5: Bestaande boerderij, rijksmonument

plaatsvinden. Bij de aanvraag omgevingsvergunning zullen de uitkomsten van het bodemonderzoek beschikbaar zijn.

5.3 Milieu

5.3.1 Bodem

Voor het plangebied aan de Raadhuisstraat 21 in Eethen is een bodemonderzoek uitgevoerd door Wematech bodem adviseurs b.v. (Verkennend bodemonderzoek, Raadhuisstraat 21 Eethen, Rapportnr. JN50160401.R001-0, Projectnr. VBE-50160401, 12 augustus 2016). Aan de hand van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek is een aanvullende asbestinventarisatie uitgevoerd (Asbestinventarisatie (maaiveldinspectie) Raadhuisstraat ong. te Eethen, Rapportnr. NB60170275. R001-0, Projectnr. ASB-60170275, 6 juli 2017).
De onderzoeken zijn uitgevoerd in het kader van de voorgenomen nieuwbouw op de onderzoekslocatie, alsmede een bestemmingsplanwijziging. De conclusies van de onderzoeken zijn hier opgenomen. De volledige onderzoeken zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan toegevoegd.

Werkzaamheden

Het veldwerk is uitgevoerd in juli 2016. Tijdens de maaiveldinspectie zijn op verschillende plaatsen asbestverdachte materialen aangetroffen (golfplaat en plaatmateriaal). Bij het plaatsen van de boringen zijn boringen 03, 06 en 11 verplaatst in verband met het aantreffen van een obstakel (puin/beton) in de grond. Bij de uitgevoerde grondboringen is op basis van zintuiglijke beoordeling in de bovengrond bij boring 08 een sterke bijmenging met baksteen (funderingslaag van oprit) aangetroffen. Bij boring 15 is in de bovengrond een zwakke bijmenging met baksteen aangetroffen. Bij boring 13 zijn sporen kolengruis aangetroffen. Voor het overige zijn sporen baksteen en plaatselijk sporen puin aangetroffen.

<u>Conclusie</u>

Wet bodembescherming

Geconcludeerd kan worden dat:

- het zuidoostelijke deel van de bovengrond licht verontreinigd is met cadmium, lood, zink en PAK;
- het noordoostelijke deel van de bovengrond is licht verontreinigd met PAK;
- het westelijke deel van de bovengrond is licht verontreinigd met cadmium;
- de ondergrond is niet verontreinigd;
- het grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met barium.
- Besluit bodemkwaliteit

Geconcludeerd kan worden dat:
- het zuidoostelijke deel van de bovengrond voldoet aan de klasse industrie;
- het noordoostelijke deel van de bovengrond aan klasse wonen;
- het westelijke deel van de bovengrond aan de achtergrondwaarde (AW);
- de ondergrond voldoet aan de achtergrondwaarde (AW).

De eventueel tijdens de bouwactiviteiten vrijkomende bovengrond is geschikt voor hergebruik ter plaatse. Voor een formeel oordeel van de toepassingsmogelijkheden van de vrijkomende grond (hergebruik) dient voldaan te worden aan hetgeen wat beschreven staat in de Regeling en het Besluit bodemkwaliteit (aanwezigheid bodemfunctiekaart en/of AP04 onderzoek). Vooralsnog dienen voor de overtollige grond, afkomstig van de onderzoekslocatie, de eisen van het binnen de gemeente van toepassing zijnde beleid in acht genomen te worden.

Asbest
Op basis van het verkennend bodemonderzoek kan geconcludeerd worden dat alle onderzochte materiaalverzamelmonsters van het materiaal op het maaiveld asbesthoudend (10-15 % Chrysotiel en 2-5 % Crocidoliet, hechtgebonden) zijn. De asbesthoudende golfplaten zijn naar alle waarschijnlijkheid afkomstig van de ter plaatse aanwezige daken.

Op basis van het historisch onderzoek, de zintuiglijke beoordeling van de grond- en grondwatermonsters en de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek kan niet worden uitgesloten dat er een verontreiniging met asbest in de bodem aanwezig is. Een verontreiniging met asbest in de bodem kan tot gebruiksbeperkingen leiden. De verkregen resultaten gaven aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek asbest in de bodem.
Na uitvoering van een aanvullend visuele inspectie is vastgesteld dat ter plaatse van de onderzoekslocatie geen (direct zichtbaar) asbestverdacht materiaal aanwezig is. Gezien geen (concreet) vermoeden aanwezig is dat asbestverdacht / asbesthoudend materiaal is toegepast op niet onderzochte (zichtbare) plaatsen, wordt het niet noodzakelijk geacht een aanvullende asbestinventarisatie uit te voeren. Wel dienen, tijdens het (toekomstig) opschonen van de betreffende locatie, asbestverdachte materialen die bij deze inventarisatie niet zijn vastgesteld, conform de wettelijk bepaalde voorschriften (alsnog) nader onderzocht te worden.

5.3.2 Flora en Fauna
In het kader van de natuurwetgeving dient, voordat ergens ruimtelijke ingrepen plaatsvinden, te worden onderzocht of er belangrijke natuurwaarden voorkomen op een te bebouwen locatie. Door Jansen natuur is een quickscan natuur opgesteld (Quickscan natuur, Raadhuisstraat 21 Eethen, Jansen natuur, 29 augustus 2017). De voorgenomen doelen van de quickscan Natuur, namelijk de beantwoording van de vraag wat het voorgenomen plan betekent voor het Brabants Natuurnetwerk en/of door het plan algemene verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet worden overtreden, zijn bereikt.

Beleid
De Wet Natuurbescherming uit 2017 bevat drie (beschermings)onderdelen:
1. Gebiedsbescherming,
2. Soortenbescherming,
3. Bescherming (hout)opstanden.

Gebiedsbescherming
Dit omvat de bescherming van Natura 2000-gebieden. In de directe omgeving van het plangebied komen geen Natura 2000-gebieden voor. Toetsing aan de Wet Natuurbescherming, onderdeel gebiedsbescherming is niet nodig.

Soortenbescherming
Dit onderdeel gaat over de bescherming van soorten. Toetsing aan de Wet Natuurbescherming is hier aan de orde.

Bescherming (hout)opstanden
Dit omvat de bescherming van houtopstanden als zelfstandige eenheid met een oppervlakte van minimaal 10 are of bomenrijen met meer dan 20 bomen rijbeplanting. In het plangebied komen geen (hout)opstanden voor. Toetsing aan de Wet Natuurbescherming, onderdeel bescherming houtopstanden is niet nodig.

Conclusie en advies
Het plangebied heeft een zeer beperkte floristische waarde. Het plangebied vormt voor een zeer beperkt aantal beschermde diersoorten een (deel)leefgebied; dit geldt voor enkele (in potentie voorkomende) zeer algemeen voorkomende zoogdier- , vogel- en amfibieënsoorten.

Het plan zal geen negatieve invloed hebben op Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Noord-Brabant. Tevens zal het plan geen negatieve invloed hebben op populaties van beschermde soorten van de Wet Natuurbescherming. De zorgplicht dient in acht te worden genomen.

Bij de werkzaamheden in de uitvoeringsfase moet rekening worden gehouden met de leefritmes van beschermde diersoorten; zie hiervoor de Natuurkalender.
Door bij de inrichting/bouw zo mogelijk ook terreintypen te ontwikkelen die aansluiten bij die van de omgeving kunnen (beschermde) natuurwaarden toenemen. Indien mogelijk worden voorzieningen aangebracht bij nieuw te bouwen woningen en schuren voor vleermuizen en vogels, bijvoorbeeld uilenkasten.

5.3.3 Waterparagraaf

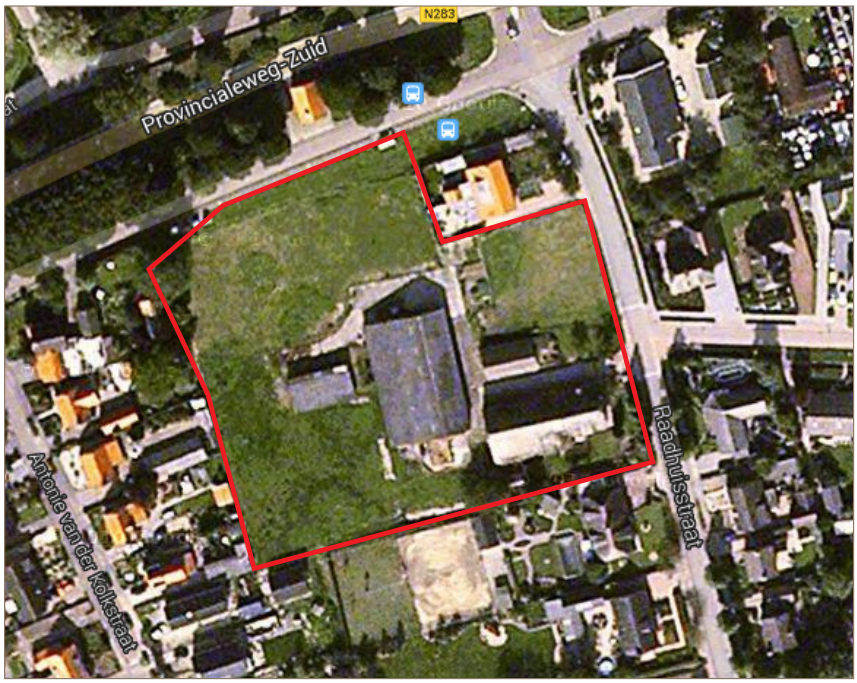
Watertoets
Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater.

Vanuit verschillende overheidsniveaus zijn beleid en uitgangspunten geformuleerd voor wat betreft de omgang met afstromend hemelwater. De belangrijkste uitgangpunten hierbij zijn het hydrologisch neutraal ontwikkelen en het doorlopen van de volgorde ‘her-gebruik-vasthouden-berging-afvoer’.
Het waterschapsbeleid is gericht op het handhaven van een voldoende voorraad grondwater en op het tegengaan van verdroging en het daar waar mogelijk bevorderen van vernatting.
Voor de waterkwantiteit is het beheer gericht op voldoende afvoer om wateroverlast te voorkomen en om met peilbeheer een acceptabele grondwaterstand te houden en op waterconservering om verdroging te voorkomen.

Beleid Waterschap Rivierenland
Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en kwantiteit) binnen het plangebied. Het perceel valt binnen het beheersgebied van Waterschap Rivierenland. Het waterschap hanteert voor de toetsing van de waterbelangen de digitale watertoets. Het beleid van het Waterschap is neergelegd in het waterbeheerprogramma 2016-201: koers houden, kansen benutten. Dit plan, vastgesteld op 27 november 2015, gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkering en waterketen. In het Waterbeheerplan staat wat Waterschap Rivierenland de komende periode gaat doen om inwoners van het rivierengebied veiligheid en voldoende schoon en mooi water in sloten en plassen te kunnen blijven bieden. Het plan is in samenwerking met onder meer de gemeente Overbetuwe opgesteld.

Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de ‘Keur Waterschap Rivierenland 2014’ van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen, die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Zo is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het Waterschap. De wateren en waterkeringen waarop de keur van toepassing is, zijn vastgelegd in de legger wateren.

Realisatie van nieuwe bebouwing en/of verhard oppervlak moet hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Bij het toevoegen van bebouwing of verharding geldt een compensatieplicht. Er geldt een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht wanneer minder verharding dan 500 m² in stedelijk gebied of minder dan 1.500 m² in landelijk gebied wordt toegevoegd.



Figuur 5.6: Bestaande boerderij, rijksmonument

Figuur 5.7: Bestaande boerderij, rijksmonument

Planontwikkeling
Het planvoornemen gaat gepaard met een geringe wijziging van het watersysteem. De bestaande schuren behorend bij de boerderij zullen worden gesloopt. Aan de Korten Bruggert worden 3 woningen en aan de Raadhuisstraat 1 woning gebouwd.
Het huidige perceel is circa 8300 m^2 groot. Het oppervlak van de bestaande bebouwing van de boerderij bedraagt circa 398 m^2 en van de bijgebouwen circa 880 m2. De overige verharding wordt ingeschat op circa 990 m^2.
Het totaal aan verhard oppervlak in de huidige situatie komt neer op circa 2.270 m^2.

Nieuwe situatie:
Door de sloop van de bijgebouwen behorend bij de boerderij en de bouw van 4 woningen verandert de situatie voor de waterretentie.
Het Waterschap Rivierenland hanteert vaste percentage voor de te verwachte verharding op nieuwe percelen. Deze percentages verschillen per woningtype. Voor vrijstaande woningen wordt een verwachte verharding van 50% van het perceel gehanteerd en voor twee-onder-een-kapwoningen 75% van het perceel.

Perceel	opp. perceel	totale verharding per perceel (incl. bebouwing)	percentage van het perceel opp. aan verharding + bebouwd
1	3.970 m2	0.50 x 3.970 = 1985 m^2	ca. 50 %
2	1.300 m2	0.50 x 1.300 = 650 m^2	ca. 50 %
3	805 m2	0.75 x 805 = 604 m^2	ca. 75 %
4	1.005 m2	0.75 x 1.005 = 754 m^2	ca. 75 %
5	1.220 m2	0.50 x 1.220= 610m^2	ca. 50 %
Totaal	8300 m2	4.603 m^2	ca. 55 %

Tabel: oppervlaktes verharding nieuwe situatie (oppervlaktes zijn indicatief)

Het verhard en bebouwd oppervlak neemt maximaal toe met circa 2.333 m2. (4.603 m^2-2.270 m^2)
Het Waterschap Rivierenland stelt dat voor een toename vanaf 500 m^2 van het verhard oppervlak in het stedelijk gebied compenserende maatregelen getroffen dienen te worden.
Gezien de toename van ca. 2.333 m^2 aan verharding kan geconcludeerd worden dat er met de beoogde ontwikkeling compenserende maatregelen getroffen moeten worden. Per hectare aan toegevoegde verharding dient 436 m^3 aan waterberging gerealiseerd te worden. Voor de beoogde ontwikkeling zal ca. 100 m3. ((2.333 m^2 x 436 m^3)/10.000 m^2 = 101.72 m^3) aan waterberging gerealiseerd moeten worden. Uitgangspunt voor het toekomstig watersysteem is dat het hemelwater niet op het gemengde rioolstelsel wordt aangesloten en binnen het plangebied wordt geborgen en geïnfiltreerd.

Om in de waterbergingsopgave van ruim 100 m3 te kunnen voorzien zal er een nieuwe watergang gegraven worden op de scheiding van de toekomstige perceelsgrenzen. De nieuwe watergang zal een B-watergang-status krijgen. Het profiel van deze watergang is vergelijkbaar met de reeds bestaande B-watergang aan de zuidzijde van het plangebied. Om de waterbergingsopgave te waarborgen is op de verbeelding van dit bestemmingsplan een dubbelbestemming ‘Waterstaat - Waterberging’ opgenomen worden, zie ook paragraaf 6.2.2.

Waterkwaliteit
Bij nieuwbouw is het uitgangspunt dat hemelwater van het verhard oppervlak voor 100% gescheiden wordt afgevoerd. Het waterschap gaat bij nieuwbouw van woningen uit van een (duurzaam) gescheiden rioleringsstelsel. De riolering van de nieuwe woningen zullen worden afgekoppeld. Dat wil zeggen dat het relatief schone hemelwater zal worden geïnfiltreerd in het gebied. Dat betekent dat er geen uitloogbare materialen mogen worden toegepast in de nieuwbouw.

Watergangen en beschermingszones
Werkzaamheden in de watergang of de bijbehorende beschermingszone zijn vergunning -en of meldingsplichtig omdat deze invloed hebben op de water aan- en afvoer, de waterberging of het onderhoud. Een onderhoudsstrook is een obstakelvrije strook die als beschermingszone in de legger is aangewezen. Met deze zone wordt handmatig en/of machinaal onderhoud van de watergang vanaf de kant mogelijk gemaakt. Voor B-watergangen is de strook 1 meter breed.
Binnen het plangebied ligt een B-watergang met zonering, aan de zuidrand van het plangebied. Aan deze watergang worden geen werkzaamheden verwacht.

5.3.4 Wegverkeerslawaai
De wegen in en rondom het plangebied de Raadhuisstraat en de Korten Bruggert betreffen 30 km/uur wegen die in de zin van de wet geluidhinder niet-zoneplichtig zijn. De provinciale weg de N283 is ter hoogte van het plangebied een 50 km/uur weg. Voor de zorgvuldigheid zijn bij het akoestisch onderzoek toch alle wegen meegenomen.

Het onderzoek is in 2013 uitgevoerd door Oranjewoud (Akoestisch onderzoek, Bouwplan aan de Korten Bruggert en de Raadhuisstraat te Eethen, projectnr. 0256666.00, revisie 03, 29 mei 2013).
In het onderzoek is destijds rekening gehouden met de nieuwe situatie van de provinciale weg N283. Het onderzoek hoeft niet geactualiseerd te worden.

Beleid
De Wet geluidhinder regelt de mate waarin geluid woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen mag belasten. Andere geluidsgevoelige bestemmingen zijn bijvoorbeeld scholen, ziekenhuizen en verpleeghuizen. Er zijn grenswaarden voor wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai. De grenswaarden zijn van toepassing binnen de wettelijk bepaalde zones langs wegen, spoorwegen en gezoneerde industrieterreinen. Wegen met een maximum snelheid van 30 km/u en woonerven hebben geen geluidszone.
Indien nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen een geluidszone worden toegestaan of als er sprake is van de aanleg of wijziging van een weg stelt de Wet geluidhinder de verplichting om een akoestisch onderzoek te verrichten. De bestaande situatie hoeft niet getoetst te worden bij het vaststellen van een bestemmingsplan. Van een bestaande situatie is sprake wanneer geluidsgevoelige bestemmingen al zijn voorzien in het geldende bestemmingsplan. De feitelijke realisatie is hierbij niet bepalend. Bij realisatie dient voldaan te worden aan de wettelijke binnenwaarde op basis van het Bouwbesluit.
Een weg waar de maximale snelheid 30 km/uur bedraagt, is in de zin van deWet geluidhinder niet zoneplichtig. Een akoestisch onderzoek is voor dergelijke wegen derhalve niet noodzakelijk.
Gelet op de jurisprudentie aangaande dit punt blijkt echter dat, bij een ruimtelijke procedure, de geluidbelasting wel inzichtelijk gemaakt dient te worden. Er dient sprake te zijn van een ‘deugdelijke motivering’ bij het vaststellen van een bestemmingsplan.
Vanuit het oogpunt van een ‘goede ruimtelijke ordening’ is derhalve akoestisch onderzoek gewenst.

Resultaten
De berekeningsresultaten zijn getoetst aan de volgens deWet geluidhinder (Wgh) geldende grenswaarden. Wanneer de in de Wgh gestelde grenswaarden worden overschreden, is beoordeeld of er maatregelen ter beperking van het geluid mogelijk zijn en/of er een hogere grenswaarde moet worden vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders.
Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de N283 voor het oostelijke woningblok aan de Korten Bruggert ten hoogste 49 dB inclusief aftrek ex. artikel 110g Wgh bedraagt, waarmee de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De maximaal te ontheffen geluidbelasting van 63 dB wordt echter niet overschreden.

Voor de woning aan de Raadhuisstraat en de westelijke woning aan de Korten Bruggert blijkt uit de berekeningsresultaten dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de N283 ten hoogste 48 dB inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh bedraagt, waarmee de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden.

Figuur 5.8: omliggende 30 km/uur wegen van het plangebied

De geluidbelasting ten gevolge van de 30 km/u wegen bedraagt maximaal:
- 53 dB ten gevolge van de Korten Bruggert;
- 51 dB ten gevolge van de Raadhuisstraat;
- 44 dB ten gevolge van de Kleibergsestraat;
- 31 dB ten gevolge van de Oude Weidesteeg.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is cumulatie van de geluidbelasting in beschouwing genomen van de bovengenoemde wegen. De gecumuleerde geluidbelasting van maximaal 57 dB(A).

<u>Conclusie en advies</u>
Maatregelen om de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de N283 ter plaatse van de woningen terug te brengen is gelet op de te verwachten kosten en het aantal woningen dat hier voordeel van ondervindt, niet doelmatig toe te passen. Ter plaatste van de woningen ligt reeds geluidreducerend wegdektype dunne deklaag semi dicht (ZSA).
Maatregelen aan de woningen dienen te worden getroffen in de vorm van geluidwering van de gevel. Hiervoor dient de gecumuleerde geluidbelasting te worden gehanteerd exclusief correctie art. 110g Wgh.

De geluidbelasting van de 30 km/u wegen wordt in grote mate bepaald door de geluidbelasting afkomstig van de Korten Bruggert. Om de geluidbelasting te reduceren kan door de gemeente worden overwogen een geluidreducerend wegdektype toe te passen. Gezien het feit dat de parallelweg bepalend is, is een geluidscherm geen optie.
Referentiewegdek levert een reductie op van ca 5 dB. Cumulatief levert dit een reductie op van 4 dB (cumulatieve geluidbelasting 53 dB). Afwegingen die bij deze keuze een rol spelen zijn o.a. de kosten voor een ander wegdek en het karakter van de weg. Bij een asfalt-type is de kans reëel dat het verkeer met een hogere snelheid gaat rijden. Hierdoor wordt weer een deel van de geluidreductie teniet gedaan. Op de N283 is reeds een geluidreducerend wegdektype toegepast. Aanvullende maatregelen met betrekking tot het wegdektype zijn vanwege de verkeerskundige situatie (relatief lage snelheid, rotondes e.d.) niet mogelijk.

Het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Aalburg dienen de volgende hogere waarden vast te stellen. De procedure hiervoor zal gelijktijdig worden uitgevoerd met de procedure van het ontwerp bestemmingsplan.

Punt	Omschrijving	Hoogte	Geveloriëntatie	Bron	Hogere waarde (db)
02_B	Oostelijke woning aan de Korten Bruggert	4.5	Noord	N283	49

Tabel: vast te stellen hogere waarden inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh

5.3.5 Bedrijven en milieuzonering

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

<u>Conclusie</u>
In de omgeving van de Raadhuisstraat bevinden zich enkele bedrijven. Op circa 100 m ten noorden van de locatie is een metaalconstructiewerkplaats gevestigd. Daarnaast is op circa 20 m een nutsvoorziening aanwezig. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG zijn voor deze functies de richtafstanden gesteld op 50m, respectievelijk 10m . De afstand tot de locatie Raadhuisstraat 21 is aanzienlijk groter. Aan de oostzijde zijn op een afstand van circa 50 m een aantal bedrijven mogelijk in de categorieën 1 en 2. Voor deze functies is de richtafstand 30 m. De afstand tot de locatie is hier ook aanzienlijk groter. De bedijven zijn niet van invloed op de beoogde ontwikkeling.

5.3.6 Luchtkwaliteit
Sinds 2007 is de nieuwe Wet luchtkwaliteit in werking getreden. In deze wet zijn grenswaarden opgenomen die bindend zijn voor de overheid. In de wet wordt aangegeven dat bij uitoefening van bestuurlijke bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit ten aanzien van een bepaalde luchtverontreinigende stof de betreffende grenswaarden in acht moeten worden genomen. Omdat grenswaarden bindend zijn, stellen ze beperkingen aan activiteiten waardoor overschrijding van de grenswaarden voor de buitenluchtkwaliteit geldt.

De grenswaarden moeten worden betrokken bij de ruimtelijke planvorming (luchtparagraaf in bestemmingsplan). Bij ministeriële regeling (de regeling Niet in betekenende mate bijdragen) zijn categorieën van gevallen aangewezen, waarin (onder andere) het vaststellen van een bestemmingsplan in ieder geval niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Wanneer een ontwikkeling valt onder de categorieën van deze gevallen is het niet noodzakelijk luchtkwaliteitsonderzoek uit te voeren.

Onderhavig bestemmingsplan maakt geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Dit betekent dat de luchtkwaliteit niet zal verslechteren ten gevolge van de vaststelling van dit bestemmingsplan. Op grond van de Wet milieubeheer is in dit geval geen nader onderzoek naar de luchtkwaliteit vereist. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

5.4 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Binnen het onderwerp externe veiligheid worden twee normstellingen gehanteerd:

- het plaatsgebonden risico (PR) wordt weergegeven met een risicocontour rondom de
- risicobron. Binnen de risicocontour van 10-6 per jaar mogen geen nieuwe kwetsbare objecten
- worden geprojecteerd;
- het groepsrisico kent een oriëntatiewaarde en moet bij ruimtelijke besluiten binnen het
- invloedsgebied van een risicobron worden verantwoord.

In het kader van de externe veiligheid worden in hoofdzaak drie mogelijke risicobronnen onderscheiden:

1. Inrichtingen, waarin opslag en/of verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.
2. Transportroutes, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.
3. Buisleidingen, waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Voor elke risicobron is een apart wettelijk kader opgesteld waarin beschreven staat hoe met de risico's moet worden omgegaan. Het betreft hier de volgende wettelijke kaders:
Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

- Circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" (cRNVGS).
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

In het plangebied bevinden zich kwetsbare objecten (woningen). Daarom is geïnventariseerd welke risicobronnen (inrichtingen, weg, spoor, water en buisleidingen) in of nabij het plangebied aanwezig zijn. Hiervoor is de risicokaart geraadpleegd.

Figuur 5.9: Uitsnede risicokaart, plangebied (rood omcirkeld) ligt in het indirecte invloedsgebied van een buisleiding

Inrichtingen

In het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen ("Bevi-inrichtingen"). In dit bestemmingsplan is ook geen mogelijkheid opgenomen om een dergelijke inrichting toe te staan. In de omgeving van het plangebied zijn geen Bevi-inrichtingen aanwezig, waarvan de risicocontour (PR 10-6) of het invloedsgebied zich uitstrekt over het plangebied.

Transport over weg
Er vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de N283. Er is dus geen sprake van een risicocontour.

Transport door buisleidingen
Aan de oostzijde van de kern van Eethen ligt een buisleiding voor het transport van aardgas. Deze buisleiding is 16 inch en kent een druk van 76 bar. De buisleiding ligt buiten het plangebied maar kan wel indirecte gevolgen voor de kern van Eethen hebben.

Eigenaar	Leidingnaam	Diameter (mm)	Druk (bar)	Datum aanleveren gegevens
N.V. Nederlandse Gasunie	A-618	406.40	76.00	30-05-2011

Plaatsgebonden risico
De plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar ligt in het buitengebied van Eethen en heeft dus geen (directe) invloed op de kern van Eethen. Er is geen sprake van bestaande kwetsbare objecten binnen de contour. Er bevindt zich ook geen bebouwing in de belemmerde strook van 5 meter aan weerzijden van de buisleiding.

Groepsrisico leiding:
- Leiding: A-618, 76 bar, 16 inch.
- De 1% letaliteitgrens (9,8 kW/m2 contour) van deze leiding ligt op 230 meter. De planontwikkeling vindt niet plaats binnen de invloedssfeer van deze leiding. De afstand tot de locatie bedraagt circa 400 m.
- De 100% letaliteitgrens (35 kW/m2 contour) ligt op 100 meter van de leiding.

Groepsrisico t.o.v. de oriëntatiewaarde

Situatie	**Hoogte GR t.o.v. oriënterende waarde**
Huidige situatie	0.0000 x oriëntatiewaarde
Uitbreiding rustige woonwijk	0.0034 x oriëntatiewaarde
Uitbreiding drukke woonwijk	0.0240 x oriëntatiewaarde

Conclusie
Er wordt voldaan aan de grenswaarde van 10^{-6} voor het plaatsgebonden risico en aan de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico. Het bestemmingsplan leidt met de toename van 4 woningen tot een uiterst geringe verwaarloosbare toename van het groepsrisico. Verantwoording van het groepsrisico is dan ook niet nodig. Er zijn vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

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

6 Juridische planopzet

6.1. Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen op het perceel.

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

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

6.2 Beschrijving van de bestemmingen

6.2.1 Inleidende bepalingen

Hoofdstuk 1 van de regels bevat bepalingen die, net als de in hoofdstuk 3 opgenomen “Algemene regels”, algemeen gelden voor alle bestemmingen zoals opgenomen in hoofdstuk 2. Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en het artikel betreffende de wijze waarop bijvoorbeeld hoogtematen en oppervlaktematen moeten worden gemeten en berekend. In Hoofdstuk 3 zijn onder andere procedureregels, algemene gebruiksregels en flexibiliteitsbepalingen opgenomen. In Hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en de slotregel opgenomen.

6.2.2 Bestemmingen

Wonen

De gronden behorende bij de bestaande boerderij en de gronden behorende bij de 4 nieuwe woningen hebben de bestemming “Wonen” gekregen. Afhankelijk van het woningtype is dit op de verbeelding nader uitgesplitst:

- twee-aaneen gebouwd [tae];
- vrijstaand [vrij].

Ten behoeve van de woning (i.c. het hoofdgebouw) is op de verbeelding een bouwvlak aangegeven, met bijbehorende maximale bouwmaten (goot- en bouwhoogte).
Aan- en uitbouwen evenals bijgebouwen dienen in of achter de voorgevel (of het verlengde daarvan) te worden gebouwd, met uitzondering van erkers. In de regels is een aantal randvoorwaarden opgenomen ten aanzien van maatvoering en situering.
Tot slot kunnen burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van de bouwregels.

Tuin

De bestemming “Tuin” ligt aan de voorzijde van de in het plangebied voorkomende bestaande burgerwoningen. Behoudens erkers en overkappingen (zoals carports) zijn binnen deze bestemming geen gebouwen toegestaan.

Dubbelbestemmingen

Waterstaat - Waterberging
De voor Waterstaat- Waterberging bestemde gronden zijn naast voor de aldaar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor compenserende waterbergings maatregelen.

6.2.4 Algemene regels en slotbepaling

Anti-dubbeltelregel
Deze regeling is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze zou zich kunnen voordoen indien een deel van een bouwperceel dat reeds bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage was betrokken wederom bij een dergelijke berekening, doch nu ten behoeve van een ander bouwperceel wordt betrokken.

Algemene bouwregels
In de algemene bouwregels zijn bepalingen opgenomen voor onder andere aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, ondergronds bouwen en de kapvormen.

Algemene gebruikssregels
Gebruik mag uitsluitend plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit volgt uit de Wro. Om iedere discussie te voorkomen, is ten aanzien van een zestal gebruiksvormen expliciet aangegeven dat dit hoe dan ook als strijdig gebruik wordt aangemerkt.

Algemene afwijkingsregels
Met de algemene afwijkingsregels kan voor enkele algemene onderwerpen afgeweken worden van hetgeen is vastgelegd in de specifieke bestemmingen. Onderwerpen waarvoor een afwijkingsmogelijkheid is opgenomen zijn onder meer uitbreiding van een bijgebouw bij een woning, realisatie van nutsvoorzieningen, het met 10% afwijken van in het -plan aangegeven maten en percentages en plaatsen van antennemasten.

Algemene wijzigingsregels
Voor het gehele plangebied geldt dat burgemeester en wethouders de ligging van grenzen van bestemmings- en bouwvlakken mogen wijzigen voor het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen en bouwgrenzen.

Algemene procedureregels
In dit artikel is voorgeschreven welke voorbereidingsprocedure moet worden gevolgd bij het voornemen tot het verlenen van een afwijking van het bestemmingsplan dan wel tot het opleggen van een nadere eis.

Overige regels
In de overige regels zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot parkeergelegenheid bij woningen.

Overgangsrecht
Bouwwerken die op het tijdstip van de tervisielegging van het plan bestaan, in uitvoering zijn of mogen worden gebouwd krachtens een op dat moment reeds aangevraagde vergunning mogen in beginsel gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande afwijkingen naar hun aard niet worden vergroot. Bij de vraag of de afwijking wordt vergroot kan ook het gebruik relevant zijn.

In het tweede lid is het gebruiksovergangsrecht opgenomen. Bestaand gebruik mag in beginsel worden gehandhaafd. Ook is een uitsluitingclausule opgenomen voor gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Illegale bouwwerken en/of illegaal gebruik vallen niet onder het overgangsrecht. Daarnaast eindigt de bescherming van het overgangsrecht indien het afwijkende gebruik langer dan een jaar wordt onderbroken.

Slotregel
De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan “Raadhuisstraat 21 te Eethen”.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Naast de planologische haalbaarheid van het project zoals getoetst in voorgaande paragrafen, zal ook inzicht moeten worden gegeven in de financiële uitvoerbaarheid van het project (artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)). Onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening vormt de mogelijkheid om bij de ontwikkeling van bouwlocaties een eerlijke verdeling van kosten en opbrengsten voor publieke voorzieningen af te dwingen. Dit vindt plaats door een exploitatieplan, waarin deze verdeelsleutel vast ligt. In de toelichting op elk bestemmingsplan moet aandacht worden besteed aan het exploitatieplan.

In het Bro (artikel 6.2.1) is voorgeschreven voor welk type bouwplannen een exploitatieplan moet worden opgesteld, indien het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd. Van een exploitatieplan kan worden afgezien indien het verhaal van kosten op een andere wijze verzekerd is en/of het instellen van inrichtingseisen via een exploitatieplan niet nodig is.

In het voorliggende geval zijn de gronden niet in eigendom van de gemeente. De gemeente zal, om haar kosten te dekken, een anterieure overeenkomst afsluiten met de initiatiefnemer. De verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan vervalt hierdoor. Indien er geen exploitatieplan opgesteld wordt en het kostenverhaal aldus via een anterieure overeenkomst ‘anderszins verzekerd is’, moet de gemeenteraad hierover een besluit nemen. Dit kan gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan geschieden.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan heeft, conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, van 23 november 2017 tot en met woensdag 3 januari 2018 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Voorliggend Bestemmingsplan zal verder de volgende procedure doorlopen:

1. Vaststelling - Vaststelling door de raad mogelijkheid reactieve aanwijzing publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn;
2. Inwerkingtreding - Na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan);
3. (Eventueel) Beroep - Beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State