
Vastgesteld

Toelichting Bestemmingsplan Pastoor van den Broekstraat 2, Geertruidenberg



Gemeente Geertruidenberg





Colofon

Titel: Vastgesteld BP - Toelichting

IMRO: NL.IMRO.0779.GBBPpastoorvdbroek-vs01

Auteur(s): NvdH

Versie: D Vastgesteld

Kenmerk: BPKO2021

Datum: november 2021

Hambakenwetering 5, Toren B Etage 4, 5231 DD 's-Hertogenbosch
Tel 073 744 0182 | info@ditisdeessentie.nl | www.ditisdeessentie.nl



Inhoudsopgave

1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Doel.....	7
1.3	Geldend bestemmingsplan	8
1.4	Bij het plan behorende stukken	8
1.5	Leeswijzer	9
2	Planbeschrijving	10
2.1	Huidige situatie plangebied	10
2.2	Het initiatief	12
3	Beleidskader.....	13
3.1	Rijk	13
3.1.1	nationale omgevingsvisie	13
3.1.2	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	14
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	14
3.1.4	Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening	15
3.2	Provincie	15
3.2.1	omgevingsvisie noord-brabant	15
3.2.2	interim omgevingsverordening noord-brabant.....	16
3.3	Gemeente	16
3.3.1	Structuurvisie 2013	16
3.3.2	Omgevingsvisie geertruidenberg 2020.....	17
4	Planologische en milieuaspecten.....	18
4.1	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	18
4.2	Bedrijven en milieuzonering	18
4.3	Geluid.....	19
4.4	Verkeer en parkeren	19
4.5	Externe veiligheid.....	20
4.6	Luchtkwaliteit.....	21
4.7	Bodem.....	22
4.8	Archeologie	22
4.9	Cultuurhistorie	23
4.10	Ecologie	24
4.11	Water	25
4.12	Kabels en leidingen.....	27



5	Juridische planbeschrijving.....	28
5.1	Verantwoording planvorm	28
5.2	Algemene toelichting verbeelding	28
5.3	Algemene toelichting regels	28
6	Uitvoerbaarheid.....	30
6.1	Economische en financiële uitvoerbaarheid	30
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30
6.3	Procedure	30
7	Conclusie.....	31

Bijlages

- 1. Akoestisch onderzoek**
- 2. Archeologisch onderzoek**
- 3. Quicksan flora en fauna**
- 4. Stikstofdepositieonderzoek**
- 5. Advies veiligheidsregio**
- 6. Ecologisch werkprotocol**
- 7. Nota vooroverleg en inspraak**



Opbouw

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, verbeelding en planregels. De verbeelding en de regels vormen de juridische basis van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsook de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen en aanduidingen weergegeven. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De toelichting heeft geen juridische status maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan alsmede bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de ontwikkeling van een nieuwe woning op de locatie Pastoor van den Broekstraat 2 te Geertruidenberg. De locatie is tweedelijs bebouwing achter de Koestraat en wordt ontsloten op de Pastoor van den Broekstraat. De locatie is bestemd als 'Wonen' en 'Bedrijf' in het vigerende bestemmingsplan 'Kom Geertruidenberg 2012' (vastgesteld op 29 november 2012), binnen de gebruiks- en bouwregels van deze bestemming is het niet mogelijk een nieuwe woning te realiseren. Door middel van een nieuw bestemmingsplan wordt de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. De bestemmingsplanprocedure wordt doorlopen volgens artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

In de onderstaande figuur is globaal de locatie van het initiatief weergegeven. De ontwikkeling staat kadastraal bekend als gemeente Geertruidenberg, sectie B, nummers 2780, 3163 en 3164.



Figuur 1.1 Ligging van het plangebied.

1.2 Doel

Het doel van het voorliggende bestemmingsplan is het tot stand brengen van een planologisch regime waarmee de mogelijkheid wordt geschept om een nieuwe woning te realiseren aan de Pastoor van den Broekstraat 2 te Geertruidenberg, gemeente Geertruidenberg.



1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Kom Geertruidenberg 2012' vigerend, dit plan is vastgesteld op 29 november 2012 door de gemeenteraad van Geertruidenberg. Daarnaast geldt het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Parkeren – deel 1' (vastgesteld op 19 april 2018) en 'Parapluplan Archeologie' (vastgesteld op 11 februari 2021). Op het plangebied gelden de enkelbestemmingen 'Wonen' en 'Bedrijf' (zie figuur 1.2). Binnen de bestemming 'Bedrijf' is een bouwvlak met maatvoeringseisen opgenomen. Ter plaatse van de bestemming 'Wonen' is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – zonder bebouwing' opgenomen. Deze aanduiding bepaald dat het niet mogelijk is deze gronden te bebouwen. Verder gelden voor het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' en 'Waarde – Cultuurhistorie'.

Het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Parkeren deel 1' legt specifieke regels aan de bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden. Het bestemmingsplan en 'Parapluplan Archeologie' stelt parkeer-normen voor bij nieuwe ontwikkelingen.

De beoogde ontwikkeling is niet mogelijk binnen de gebruiks- en bouwregels van de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Wonen'. Derhalve wordt een bestemmingsplan opgesteld, in de vorm van onderhavig plan.



Figuur 1.2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Kom Geertruidenberg 2012"

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

1. regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen;
2. een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan;
3. toelichting, waarin de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt, nader worden gemotiveerd en verantwoord. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.



1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het plan nader omschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het beleid van verschillende overheden. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het plan getoetst aan de hand van planologische en milieuthema's als archeologie, geluid, bodem etc. Hoofdstuk 5 vormt de juridische toelichting van verschillende delen van het bestemmingsplan. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid en de te volgen procedure komen in hoofdstuk 6 aan de orde. Hoofdstuk 7 dient als conclusie waarin de planologische afweging van het initiatief wordt gemaakt.



2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie plangebied

Het plangebied ligt achter de bebouwingslijn van de Koestraat, in het centrum van Geertruidenberg. De locatie is gelegen aan de achterzijde van percelen aan de Koestraat, de Jubilee Kerk en de nieuwbouwwijk De Riethorst. Het plangebied wordt ontsloten via de Pastoor van den Broekstraat en is tevens via een brandgang vanaf de Koestraat te bereiken.

Het plangebied maakt onderdeel uit van Koestraat 23a, waar Bouwwinkel de Hoogh sinds 1982 is gevestigd. De bouwwinkel is zowel een klein- als groothandel in diverse bouwmaterialen. In het plangebied is de voormalige timmerwerkplaats aanwezig, daarnaast vindt buitenopslag plaats.

Navolgende figuren geven een weergave van het plangebied.



Figuur 2.1 Zicht op het plangebied vanaf de Pastoor van den Broekstraat, de rode pijl geeft de entree aan. Op de foto is de huidige timmerwerkplaats met buitenopslag te zien. Langs de straatzijde zijn doorgeschoten dennen aanwezig.



Figuur 2.2 Deze foto is verder ingezoomd op de entree (met rode pijl aangegeven). De inrit op de foto leidt naar een ondergrondse parkeervoorziening van de appartementen op Venestraat 20. Achter de doorgeschoten dennen bevindt zich de achtergevel van de Jubilee kerk die de noordgrens van het plangebied vormt.



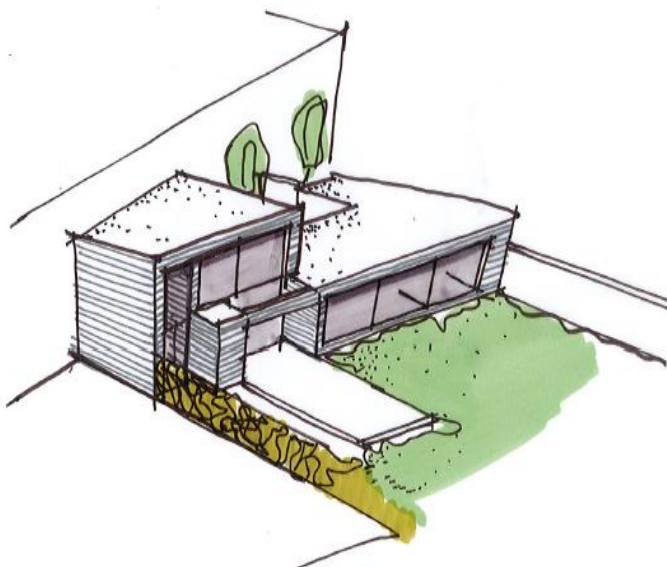
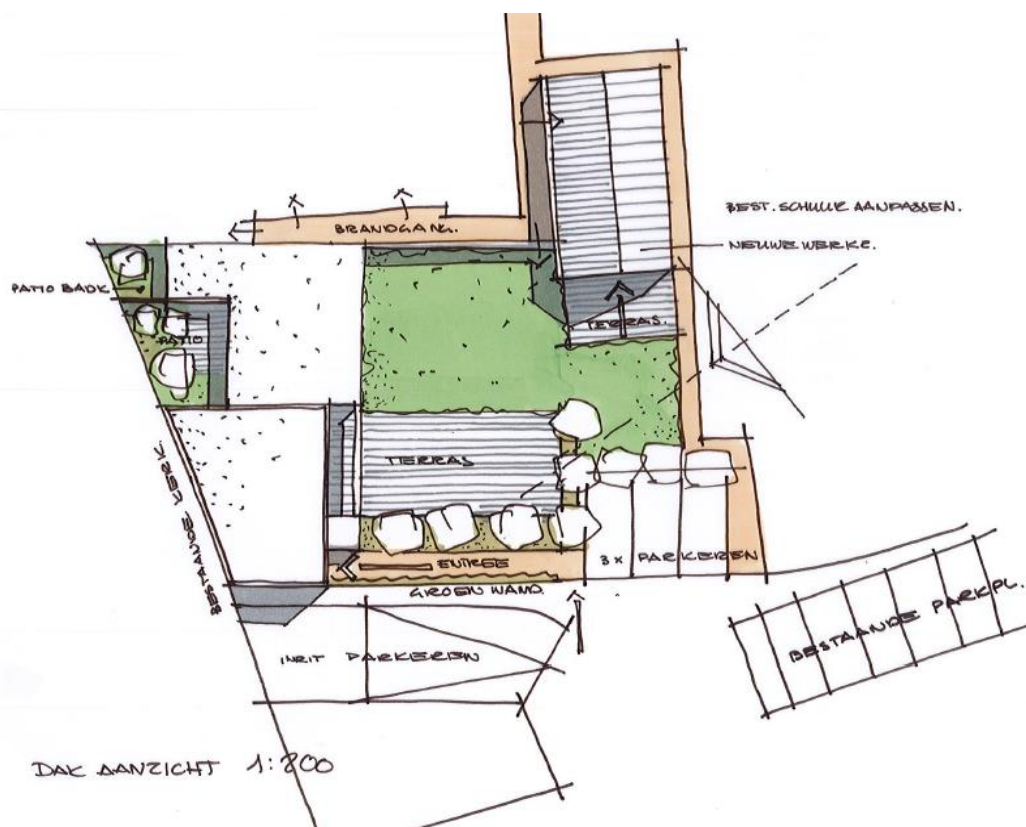
Figuur 2.3 Foto van de entree (met rode pijl aangegeven) van het plangebied vanaf de Koestraat.



2.2 Het initiatief

De bedrijfsactiviteiten in het plangebied worden gestaakt waardoor initiatiefnemer voornemens is de locatie te herontwikkelen naar een woonlocatie. Door de oppervlakte van de locatie, de ontsluitingsmogelijkheden en ligging in een woongebied leent de locatie zich goed voor een dergelijke ontwikkeling.

Initiatiefnemer is voornemens om in het plangebied een nieuwe vrijstaande woning te realiseren. Het wordt een modern vormgegeven gebouw dat aansluit op de moderne wijk Riethorst. De woning wordt nabij de muur van de kerk en het appartementencomplex gepositioneerd waardoor de beleving van het gehele perceel op het zuidwesten is georiënteerd. De bestaande timmerwerkplaats blijft behouden en wordt in gebruik genomen als bijgebouw. Verder worden ter plaatse van de huidige entree drie parkeerplaatsen gerealiseerd zodat de parkeerbehoefte van de woning geheel op eigen terrein wordt afgewikkeld. Navolgende figuren geven een beeld van de inrichting en ontwikkeling van het plangebied.



Figuren 2.3 en 2.4 Impressie van de toekomstige bebouwing en inrichting van het plangebied



3 Beleidskader

Gemeente Geertruidenberg heeft te maken met beleidskaders van de landelijke en provinciale overheid; ontwikkelingen dienen in lijn te zijn met de regels die hogere overheden hebben opgesteld. In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid uiteengezet op nationale, provinciale en gemeentelijke schaal. Daarna wordt getoetst of onderhavige ontwikkeling passend is binnen het beleid.

3.1 Rijk

3.1.1 NATIONALE OMGEVINGSVISIE

Ook in de toekomst moet Nederland een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving bieden en economisch kunnen floreren. Daarom is het van belang om inzicht te hebben in de opgaven waar Nederland voor staat. De druk op de ruimte, op onze leefomgeving, vraagt voortdurend om afweging van verschillende belangen. Internationale ontwikkelingen, de invloed van technologie en de groeiende verschillen tussen regio's vragen om snellere, creatieve en integrale afwegingen. Het klimaat verandert en er moet zorgvuldiger worden omgaan met energiebronnen en grondstoffen. Ook daaruit vloeien nieuwe opgaven. In aanloop naar de Omgevingswet komt er één rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. De eerste Nationale Omgevingsvisie staat gepland voor de zomer van 2020. Het Ontwerp van deze Nationale Omgevingsvisie is in juni 2019 verschenen. De NOVI schetst een duurzaam toekomstperspectief voor de leefomgeving in Nederland in 2050.

Dit toekomstperspectief voor Nederland is:

- Een klimaatbestendige delta, waarbij Nederland beschermd is tegen de negatieve gevolgen van klimaatverandering, waterveiligheid (ook voor de laaggelegen gebieden in het westen) gegarandeerd is en voldoende zoetwater beschikbaar is van goede kwaliteit;
- Duurzaam, concurrerend en circulair: een toekomstbestendige en volledig circulaire economie zonder vervuilende manieren van produceren en consumeren, met een uitstekend vestigingsklimaat en een hoge quality of life, met een zo goed mogelijke inpassing van duurzame energie in onze leefomgeving en slimme combinaties van functies zonder de risico's en milieunadelen te vergroten. Een economie die veel maatschappelijke winst oplevert in termen van banen, innovatie en nieuwe bedrijvigheid en exportmogelijkheden;
- Kwaliteit van leven in stad en dorp: met een aantrekkelijke woon- en leefomgeving en een goede verbondenheid van stad en land. De ontwikkelingen zijn gericht op kwaliteit, met gecontroleerde en door-dachte groei waar dat nodig is, waardoor diversiteit in wonen, een stedelijk netwerk, prettige woonmilieus, met rust en ruimte maar ook vitale en leefbare regio's ontstaan.
- Nabijheid en betrouwbare verbindingen: een uitstekende bereikbaarheid wordt met een goede en betrouwbare infrastructuur gegarandeerd, waarbij wordt ingespeeld op locatiekeuzes voor wonen en werken (nabijheid). De infrastructuur is onderdeel van een mobiliteitssysteem dat een meer divers patroon van mobiliteit veilig, robuust en duurzaam afhandelt. Luchthavens blijven belangrijk voor een sterk internationaal netwerk voor de lange afstanden. De uitdaging is om het vliegverkeer net als het goederenvervoer op een zo veilige, efficiënte en duurzame manier vorm te geven.
- Veilig en gezond, herkenbaar en natuurlijk: een veilig en gezond leven voor iedereen staat voorop. De leefomgeving nodigt uit om te bewegen, elkaar te ontmoeten en te ontspannen. Daarbij horen een goede milieukwaliteit, robuuste natuur, klimaatbestendigheid en voor iedereen goede toegang tot wonen, werken en voorzieningen.

Het realiseren van een fysieke leefomgeving die dit toekomstperspectief mogelijk maakt, is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van alle overheden. In de NOVI benoemt het Rijk 21 nationale belangen voor het omgevingsbeleid, inclusief de opgaven en de rol van het Rijk in het realiseren van deze opgaven. Deze opgaven komen samen in vier prioriteiten. Deze prioriteiten vormen complexe, omvangrijke en dringende opgaven die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Deze prioriteiten zijn:

1. Naar een duurzame en concurrerende economie;
2. Naar een klimaatbestendige en klimaatneutrale samenleving;
3. Naar een toekomstbestendige en bereikbare woon- en werkomgeving;



4. Naar een waardevolle leefomgeving.

Deze vier opgaven kunnen alleen in samenhang verder worden gebracht wanneer aandacht is voor thema's die hier dwars doorheen lopen, zoals omgevingskwaliteit, gezondheid, cultuurhistorie, klimaatadaptatie, water, bodem, (nationale) veiligheid en milieukwaliteit.

Doorwerking plangebied

Voorliggend plan voorziet in een nieuwe ruimtelijke kwaliteit op een voormalig bedrijfsperceel in de kern Geertruidenberg, en draagt daarmee bij aan de woon- en leefomgeving in de wijk. Er is veel aandacht voor duurzaamheid en de diverse thema's, waaronder milieu, veiligheid, cultuurhistorie, water en bodem worden in hoofdstuk 4 nader toegelicht. De NOVI krijgt doorwerking op lagere beleidsniveaus. De relevante beleidsstukken op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau zijn in de navolgende paragrafen getoetst. Tot slot zijn op rijksniveau geen belangen benoemd die rechtstreeks van invloed zijn op het plangebied.

3.1.2 STRUCTUURVISIE INFRASTRUCTUUR EN RUIMTE

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is een beleidsdocument dat de ambitie weergeeft voor Nederland in 2040. Deze ambitie is vertaald naar doelen voor de middellange termijn tot 2028. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Met de SVIR geeft het Rijk meer ruimte aan provincies en gemeenten om in te spelen op de eigen situatie, zelf beslissingen te nemen en geeft ruimte aan burgers en bedrijven voor initiatief en ontwikkeling. Dit betekent minder rijksdoelen en eenvoudigere regelgeving. Bovenlokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan samenwerkende gemeenten binnen provinciale kaders. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports (Amsterdam c.a. en Rotterdam c.a.) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking laat het Rijk los.

Nationaal belang 13 uit de SVIR betreft een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Het Rijk is verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening inclusief zorgvuldige, transparante ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dat betekent dat het systeem zo ingericht moet zijn dat integrale planvorming en besluitvorming op elk schaalniveau mogelijk is en dat bestaande en toekomstige belangen goed kunnen worden afgewogen. Bij nieuwe ontwikkelingen, aanleg en herstructurering moet in elk geval aandacht zijn voor de gevolgen voor de waterhuishouding, het milieu en het cultureel erfgoed. Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en dient overprogrammering te worden voorkomen. Om dit te bereiken is de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Doorwerking plangebied

Door het nationale karakter van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de kleine schaal van onderhavig plan, heeft dit bestemmingsplan nauwelijks raakvlak met dit nationaal beleid. Er kan geconcludeerd worden dat het onderhavige plan in overeenstemming is met de structuurvisie en het elkaar niet in de weg staat.

3.1.3 LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

De Ladder voor duurzame verstedelijking is op 1 oktober 2012 in werking getreden. De toepassing van de Ladder heeft tot onduidelijkheid geleid bij overheden, juristen en planologen. Derhalve is de wet gewijzigd. Deze wijziging is van kracht sinds 1 juli 2017. De Ladder is een instrument waarmee tot een gebalanceerde regionale ontwikkeling kan worden gekomen. De kernbepaling van de nieuwe Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Sinds de inwerkingtreding van de nieuwe Ladder moeten plannen en projectbesluiten die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken hieraan worden getoetst. In artikel 1.1.1 eerste lid onder i van het Bro wordt een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling gegeven. Een stedelijke ontwikkeling is een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of



andere stedelijke voorzieningen. De Laddertoets geldt alleen voor de toevoeging van nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Bij ontwikkelingen moet worden beoordeeld of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan kon worden gerealiseerd. Omdat het voorliggende bestemmingsplan een wijziging van een bedrijfsperceel mogelijk maakt kan sprake zijn van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Doorwerking plangebied

Met dit bestemmingsplan wordt een bedrijfslocatie in de kern gesaneerd en wordt één nieuwe woning aan Geertuidenberg toegevoegd. Tevens vindt de ontwikkeling plaats in bestaand stedelijk gebied. Derhalve kan geconcludeerd worden dat de voorgestane ontwikkeling geen nieuwe stedelijke ontwikkeling conform artikel 1.1.1 eerste lid onder i van het Bro. Het is niet noodzakelijk de ladder voor duurzame verstedelijking te doorlopen.

3.1.4 BESLUIT EN MINISTERIËLE REGELING ALGEMENE REGELS RUIMTELIJKE ORDENING

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de bijbehorende ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) borgen de nationale belangen uit de SVIR door de doorvertaling in juridische kaders. De onderwerpen uit deze wettelijke regelingen dienen beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op decentraal niveau.

Blijkens de kaarten van het Rarro is het plangebied niet gelegen binnen een relevante ruimtereservering op rijksniveau. De ontwikkelingen binnen het plangebied raken geen van de rijksbelangen. Het Rijksbeleid zoals vastgelegd in het Barro geeft hierdoor geen uitgangspunten voor dit bestemmingsplan. Vanuit het Barro en het Rarro zijn er voor dit initiatief geen consequenties.

3.2 Provincie

3.2.1 OMGEVINGSVISIE NOORD-BRABANT

In de Omgevingsvisie Noord-Brabant is het provinciaal beleid ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant op hoofdlijnen uiteengezet voor de periode tot 2050. Naast een beeld van het Noord-Brabant van nu is een beeld geschetst van het welvarend, verbonden, klimaatproof en vernieuwend Noord-Brabant van 2050. Hieruit zijn vier hoofdopgaven onderscheiden die nauw met elkaar samenhangen:

- Werken aan de Brabantse energietransitie
- Werken aan een klimaatproof Brabant
- Werken aan de slimme netwerkstad
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie

Samen met andere partijen zoals gemeenten en bedrijven wil de provincie uitvoering geven aan projecten die passen binnen deze opgaven. Van belang is dat het in de toekomst ook goed wonen, werken en verblijven blijft. Werken aan een goede omgevingskwaliteit zowel in de bebouwde als in de onbebouwde omgeving is het uitgangspunt. De provincie wil het gesprek over stedelijke ontwikkeling dat in de afgelopen decennia werd gedomineerd door de vraag: 'wat moeten we nog toevoegen', ombuigen naar het gesprek over: 'welke opgave en kansen liggen er in het bestaand stedelijk gebied en de bestaande bouwvoorraad?'

De toenemende verschillen binnen Brabant maken het des te belangrijker om op het niveau van het daily urban system goed samen te werken en keuzes te maken. Het daily urban system is het gebied waarin een inwoner zich dagelijks verplaatst vanwege werk, voorzieningen en sociale contacten.

Uitbreiding van het bestaande stedelijk gebied in steden en dorpen is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. Herbestemmen is het nieuwe bouwen: Als gevolg van economische, technologische en maatschappelijke ontwikkelingen staan de steden en dorpen van Brabant steeds vaker voor (omvangrijke) herbestemmings- en transformatieopgaven in hun bebouwde gebied. Hier liggen interessante kansen voor het toekomstbestendig maken van het stedelijk gebied en ook voor het creëren van ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen en voor woningbouw. De komende 10 jaar ligt er een forse woningbouwopgave (ca 120.000 woningen), daarna loopt de woningbouwopgave in omvang terug. Dat betekent dat we komende 10 jaar de kans hebben om de kwaliteit van het stedelijk gebied op orde te brengen en de leegstand aan te pakken. We



brengen met onze partners de transformatiepotenties in beeld en onderzoeken gezamenlijk hoe we deze opgaven kunnen aanpakken. We dragen bij aan de realisering van grote, complexe transformatieopgaven.

Met onderhavig planvoornemen wordt gebruik gemaakt van een locatie om in het bestaand stedelijk gebied plangebied nieuwe woning te realiseren. Er is derhalve sprake van zorgvuldig ruimtegebruik en het plan past binnen het gedachtegoed van herstructurering van het bestaand stedelijk gebied.

3.2.2 INTERIM OMGEVINGSVERORDENING NOORD-BRABANT

De provincie heeft een Interim omgevingsverordening vastgesteld (25 oktober 2019, in werking 5 november 2019) waarin de bestaande regels m.b.t de fysieke leefomgeving zijn samengevoegd. In de Interim omgevingsverordening zijn de bestaande regels samengevoegd van de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat de regels van de genoemde verordeningen zijn gehandhaafd met het huidige beschermingsniveau en dat er in beginsel geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd. Er zijn alleen wijzigingen doorgevoerd gebaseerd op eerder vastgesteld beleid, zoals de Brabantse omgevingsvisie. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve omgevingsverordening vastgesteld. Deze definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht. In de definitieve verordening worden, in tegenstelling tot de interim verordening, ook beleidswijzigingen verwerkt. Uitgaande van de huidige planning van de Omgevingswet wordt de definitieve omgevingsverordening in oktober 2020 vastgesteld. De Omgevingsverordening bevat omgevingswaarden, algemene regels (rechtstreeks geldende regels) en instructieregels (regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van b.v. bestemmingsplannen en besluiten).

De Interim omgevingsverordening heeft het plangebied aangewezen als landelijke kern in Stedelijk gebied (artikel 3.42).

Artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1 Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;*
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.*

Lid 2 Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;*
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;*
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;*
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;*
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;*
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.*

Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied waardoor stedelijke ontwikkelingen zijn toegestaan. De Interim omgevingsverordening bepaalt dat het initiatief moet voorzien in het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit en bij een stedelijke ontwikkeling de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen moet worden. Met dit bestemmingsplan wordt slechts één woning in het plangebied mogelijk gemaakt. De ladder voor duurzame verstedelijking hoeft daarvoor niet doorlopen te worden, zie paragraaf 3.1.2. De woning wordt op een inbreidingslocatie ontwikkeld met oog voor ecologische waarden en de energietransitie. Er is derhalve sprake van zorgvuldig en efficiënt ruimtegebruik. Daarmee is dit planvoornemen in lijn met de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 Gemeente

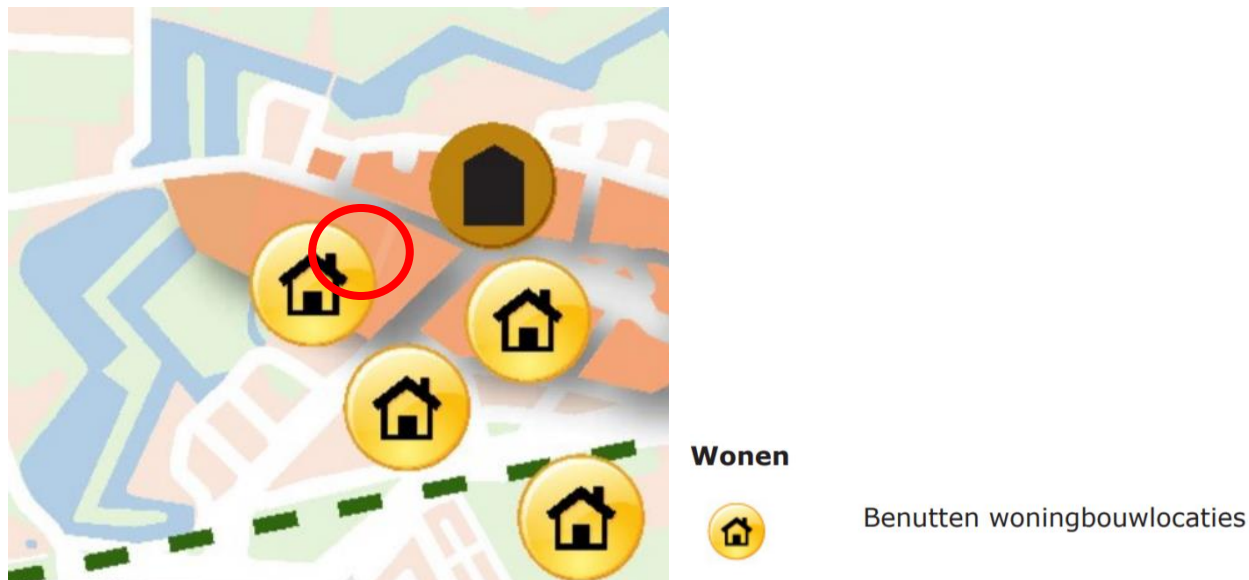
3.3.1 STRUCTUURVISIE 2013

In de structuurvisie wordt ingezet op de ontwikkeling van een aantrekkelijke gemeente – zowel om te wonen, als te werken en te recreëren. De opgave en kansen voor de gemeente liggen vooral in het onderhouden en versterken van bestaande kwaliteiten.



Doorwerking plangebied

Het plangebied ligt in een gebied dat is aangewezen als één van de woningbouwlocaties die benut kunnen worden, zie figuur 3.1. Deze woningbouwopgave is in principe ingevuld door de ontwikkeling van de Riethorst, echter betreft het plangebied een onbenutte inbreidingslocatie die perfect past bij de Riethorst. Het bestemmingsplan is daarmee in lijn met de structuurvisie.



Figuur 3.1 Uitsnede Structuurvisie 2013 met het plangebied rood omlijnd.

3.3.2 OMGEVINGSVISIE GEERTRUIDENBERG 2020

In december 2020 is de ontwerp Omgevingsvisie Geertruidenberg 2020 gepubliceerd. In de omgevingsvisie wordt aangegeven waar de gemeente Geertruidenberg voor staat en waar ze naar toe willen in de toekomst. De combinatie van 'thema's', 'waarden' en 'ambities' bepaalt de mogelijkheden voor nieuwe initiatieven in onze verschillende gebieden. Het plangebied ligt in het centrum van de kern Geertruidenberg. Het centrum is het gebied dat als historische vestingstad veel cultuurhistorische waarde heeft, met in het hart van de stad de Markt. De Markt wordt door kenners gerekend tot een van de mooiste in Nederland. De waarden van Geertruidenberg zijn cultuur, erfgoed en toerisme. Het stadsgezicht is beschermd en de vesting is een bron van verhalen over het verleden. De historische linten in de gemeente en het cultuurhistorische centrum van Geertruidenberg hebben de basis gevormd voor de groei van onze gemeente. Deze cultuurhistorische waarden zijn nog steeds te herkennen in Geertruidenberg, Raamsdonksveer en Raamsdonk. Ze geven identiteit aan de gemeente. Deze waarden moeten worden beschermd en behouden. Cultuurhistorische waarden moeten deels drager van nieuwe ontwikkelingen zijn.

In de gemeente stonden in 2019 circa 9.640 woningen. In die woningen woonden in 2020 circa 21.785 personen. Volgens de provinciale prognose wordt in de gemeente Geertruidenberg een toename van de woningbehoefte van 690 woningen verwacht in de periode 2020-2030.

Het plangebied ligt achter het historische bebouwingslint van de Koestraat. Hierdoor heeft de voorgestane ontwikkeling geen negatief effect op de cultuurhistorische waarden van het lint. Verder draagt het plan bij aan een invulling van de woningbehoefte in de gemeente. De ontwikkeling is dan ook in lijn met de omgevingsvisie.



4 Planologische en milieuaspecten

Een bestuursorgaan dient bij voorbereiding van een besluit de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen, zo wordt beschreven in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht. Ten behoeve van de realisatie van de gewenste ontwikkeling en ter onderbouwing van het plan zijn de relevante planologische en milieu aspecten uitgewerkt. Deze aspecten komen in de volgende paragrafen aan bod.

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

Het voornemen dient te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. waaruit blijkt of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER) en de bijbehorende procedure (m.e.r.) is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij enkel om plannen en projecten waarbij het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. In juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De vraag of door voorgenomen activiteiten belangrijke nadelige milieugevolgen veroorzaakt kunnen worden staat centraal bij het beoordelen of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing. Het maakt daarvoor niet uit of het een activiteit onder of boven de D-drempel betreft.

Met dit plan wordt de ontwikkeling van één woning in de kern Geertruidenberg mogelijk gemaakt. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn. De ontwikkeling van één woning is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.. Daarnaast is, gelet op de kenmerken van het plan, zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r., de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de volgende paragrafen zijn opgenomen. Voor de ontwikkeling is dan ook geen m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering wordt toegepast om te beoordelen of bedrijven wat betreft milieuhygiënische aspecten voldoende afstand hebben tot gevoelige locaties en andersom. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven op een locatie op voldoende afstand van woningen komen en dat gevoelige functies (zoals nieuwe woningen) op een aanvaardbare afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen dient twee doelen, ten eerste het zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen, ten tweede bedrijven voldoende zekerheid bieden zodat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen. De publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG, editie 2009 wordt hierbij als hulpmiddel gebruikt. In deze handreiking worden bedrijfssectoren opgenomen in een tabel en worden de bijbehorende milieucategorieën weergegeven. De richtafstanden uit deze publicatie zijn groter naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. De VNG-publicatie geeft niet aan wat wel en niet is toegestaan, de afstanden behorende bij de milieucategorieën zijn indicatief. Een gemeente is vrij om zelf te bepalen wat in welke mate wenselijk is.

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. Zo kan er sprake zijn van 'gemengd gebied' waarbij de richtafstanden één categorie verlaagd mogen worden. De VNG-publicatie verstaat onder gemengd gebied het volgende: "Een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied



met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Daarnaast gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen.”

Het plangebied ligt in het centrum van de kern Geertruidenberg met centrumfuncties zoals winkels en maatschappelijke voorzieningen in de directe nabijheid. Er is dan ook sprake van een gemengd gebied, waardoor de richtafstanden één categorie kunnen worden verlaagd. In de omgeving van het plangebied zijn de maatschappelijke voorzieningen Venestraat 24 en 16 aanwezig. Op de locatie Koestraat 23 is detailhandel aanwezig. Al deze functies kennen milieucategorie 2 met een grootste richtafstand van 30 meter. Door de ligging in gemengd gebied kan deze afstand worden verlaagd naar 10 meter. Binnen een straal van 10 meter is enkel de maatschappelijke locatie Venestraat 16 gelegen. Op deze locatie is de Jubilee kerk aanwezig. De beoogde woning wordt op één meter afstand tot de achtergevel van de kerk gepositioneerd. Echter, de relevante geluidsbronnen (te weten: locatie van parkerende kerkbezoekers, eventuele uittreedpunten zoals te openen ramen door muziek in de kerk en kerkklokken) zijn niet gelegen richting de te realiseren woning, maar aan de voorzijde (noordzijde) van de kerk, op meer dan 10 m afstand van de woning (namelijk 30 – 40 m).

Tevens kent de woning richting de kerk een dove gevel, zonder te openen ramen of andere te openen delen en is de woning op de zuidelijk gelegen buitenruimte georiënteerd. Door de diepte van de woning (> 10 m) zijn te openen delen van de woning vanuit leefruimten in de woning, zoals ramen en deuren, daarom gelegen op afdoende afstand en is de buitenruimte van het woonperceel op meer dan 10 m afstand van het kerkgebouw gelegen. Het is dan ook aannemelijk te veronderstellen dat er geen sprake is van geluidsoverlast van de kerk. Zo wordt de kerk niet in haar belangen geschaad en is ter plaatse van de nieuwe woning sprake van een goed woon- en leefklimaat. In de regels en verbeelding van dit bestemmingsplan is geborgd dat een dove gevel aan de achterzijde van de nieuwe woning gerealiseerd dient te worden.

Verder ligt het plangebied naast de inrit van de ondergrondse parkeergarage behorende bij het appartementengebouw wat tegen de kerk is aangebouwd. De woning wordt op circa 6 meter afstand van deze inrit gerealiseerd. Op deze afstand is de inrit op zijn diepste punt, waardoor het aannemelijk is dat er geen direct overlast van autoverkeer en lichten ontstaat.

Bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Geluid

Op basis van de Wet geluidhinder dienen de geluidsgrenswaarden in acht te worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij van het bestemmingsplan wordt afgeweken, binnen de zones rondom wegen en indien de vergunning mogelijkheden biedt voor:

- De realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen;
- De aanleg van een nieuwe weg en/of reconstructie van een bestaande weg;
- Functiewijziging van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie.

Met dit bestemmingsplan wordt er in het kader van de Wet geluidhinder een nieuwe geluidsgevoelige functie ontwikkeld. In de omgeving van het plangebied zijn enkel 30 km/u wegen aanwezig waardoor formeel niet getoetst hoeft te worden aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is echter wel een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden. De geluidbelasting is maximaal 32 dB (excl. art. 110g Wgh). Dit betekent dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning.

4.4 Verkeer en parkeren

Verkeersgeneratie

Met dit bestemmingsplan wordt een bedrijfslocatie getransformeerd naar woonlocatie. De verkeersgeneratie van dit bedrijf komt hiermee te vervallen. Een woning kent een verkeersgeneratie van 7,3 mvt/etmaal. De Pastoor van den Broekstraat kan deze verkeersbewegingen afwikkelen richting de Venestraat. De ontsluiting van het plangebied is voor zowel het gemotoriseerd verkeer als langzaam verkeer goed.



Parkeerbehoefte

Op basis van de gemeente gemeentelijke parkeernormen uit het parkeerbeleidsplan ('Parkeren doen we zo!', 2015) kent een vrijstaande woning in het centrum een parkeerbehoefte van 2,2 parkeerplaatsen. Met dit plan worden 3 parkeerplaatsen gerealiseerd waarmee volledig in de behoefte wordt voorzien.

4.5 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid brengt de risico's in kaart die ontstaan door risicobronnen in de omgeving. Om de externe veiligheid te waarborgen zijn in verschillende wetten en regelingen normen en richtlijnen opgenomen. Het algemene Rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- Het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen door bedrijven (inrichtingen);
- Het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, waterwegen, spoorwegen en buisleidingen);
- Het gebruik van luchthavens.

Dat gebeurt onder andere om te voorkomen dat er dicht bij de kwetsbare bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, dit alles om de zelfredzaamheid te bevorderen en de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.. Voor ruimtelijke ontwikkelingen moet getoetst worden aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10⁻⁶ contour (die als wettelijke grenswaarde fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10⁻⁶ contour niet als grenswaarde, maar als richtwaarde. Van deze waarde mag gemotiveerd worden afgeweken.

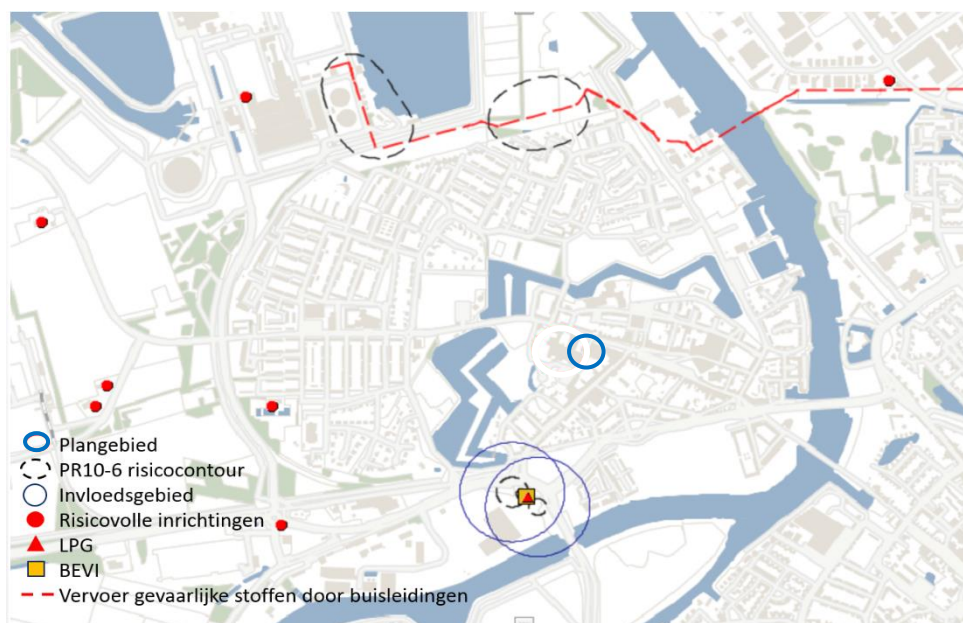
Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. De eindafweging (vertaald in een ruimtelijke onderbouwing) kan pas worden gemaakt wanneer advies bij de veiligheidsregio is ingewonnen.

Risicobeoordeling



In figuur 4.1 is een uitsnede weergegeven uit de risicokaart. Hierop zijn de risicobronnen in de omgeving weergegeven.



Figuur 4.1 Uitsnede risicokaart

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Op grotere afstand zijn wel enkele risicovolle inrichtingen gelegen, waaronder een LPG tankstation. Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van het groepsrisico van een risicovolle inrichting. Gelet op de grote afstand tussen deze bronnen en het plangebied vormen deze geen belemmering. Op korte afstand vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de weg, het spoor, het water of door buisleidingen. Ten noorden van het plangebied is op grotere afstand een hogedruk aardgasleiding aanwezig. Het invloedsgebied van het groepsrisico deze leiding bedraagt 240 m. Het plangebied ligt op ruim 600 m afstand en buiten het invloedsgebied.

Het plangebied ligt wel in het invloedsgebied van risicovolle transportroutes: de A27 en Stationsweg. A27

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van toxische scenario's van Rijksweg A27. Om die reden is een verantwoording van het groepsrisico nodig. Gezien de afstand tot het plangebied (> 200 m) kan gebruik worden gemaakt van de Standaard Verantwoording Groepsrisico van de gemeente Geertruidenberg en het bijbehorende standaardadvies van de Veiligheidsregio.

Stationsweg

Uit onderzoek uit 2018 in het kader van het 'project vervoer gevaarlijke stoffen' door de OMWB blijkt dat het initiatief binnen het invloedsgebied valt van de transportbewegingen met gevaarlijke stoffen (stofgroep GF3: propaan of LPG) die over de Stationsweg te verwachten zijn. Ook hiervoor kan volstaan worden met de standaard verantwoording en de standaard brief van de veiligheidsregio.

De verantwoording van het groepsrisico en het advies van de brandweer is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan het beleid en de normstelling ten aanzien van externe veiligheid. Het aspect externe veiligheid staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

4.6 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit dient te worden getoetst op plaatsen waar significante blootstelling aan mensen plaatsvindt. Met betrekking tot ruimtelijke plannen dient er voor twee situaties getoetst te worden:

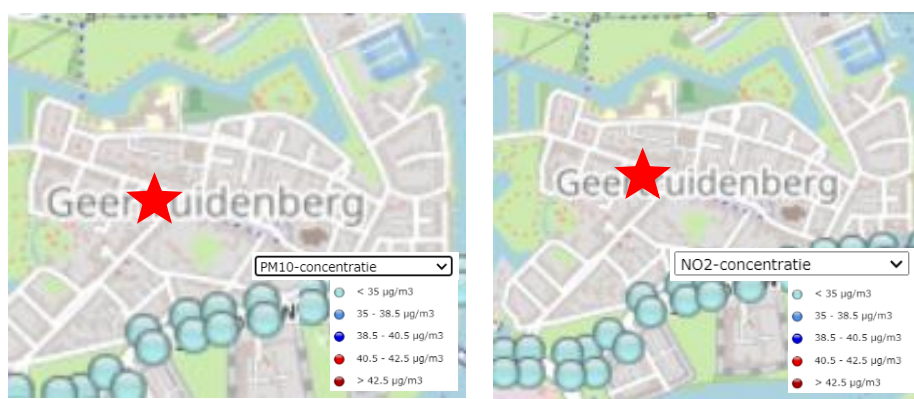
- Toetsing van het effect op de luchtkwaliteit langs de wegen in de omgeving, waar de invloed van de ontwikkeling op de verkeersintensiteit nog merkbaar zal zijn;
- Toetsing van de te verwachten luchtkwaliteit ter plaatse van het plan.



De Algemene Maatregel van Bestuur 'Niet in betekende mate bijdragen' (NIBM) bepaalt wanneer de mate van luchtverontreiniging verwaarloosbaar is. In zo'n geval hoeft een project niet langer meer getoetst te worden, ongeacht of in de huidige situatie al sprake is van een overschrijding van grenswaarden. Een project wordt als NIBM beschouwd als aannemelijk is, dat het project niet leidt tot een toename van de concentraties van NO₂ of PM₁₀ van meer dan 3% grenswaarde. De NIBM-regeling van 3% is gekoppeld aan de vaststelling van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) omdat in dit programma hiervoor maatregelen tegenover staan die het tijdig behalen van de grenswaarden waarborgen.

Onderhavig plan heeft geen uitbreiding van bebouwd oppervlak. Gezien de beoogde ontwikkeling nemen ook de verkeersbewegingen niet tot nauwelijks toe. Daarmee is er geen verslechtering van de luchtkwaliteit. Op basis van de beoogde ontwikkeling en de minimale verandering van de functie zijn er geen bezwaren voor dit plan.

Daarnaast is in onderstaande figuren is de concentratie PM₁₀ en NO₂ weergegeven in Geertruidenberg. Deze bedraagt respectievelijk 15-20 µg/m³ en 10-15 µg/m³. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m³ welke geldt voor beide concentraties.



Figuur 4.2 PM₁₀- en NO₂-concentratie 2020 nabij het plangebied

Geconcludeerd wordt dat voor wat betreft luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de voorgestane ontwikkeling.

4.7 Bodem

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Dit betekent dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico mag opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt de gewenste bodemkwaliteit. Indien aanwezige bodemkwaliteit niet past bij de beoogde functie dient de bodem eerst gesaneerd te worden voordat de nieuwe functie kan worden gerealiseerd. Voor gronden die in aanmerking komen voor woningbouw gelden strengere eisen dan voor gronden die bestemd zijn voor wegaanleg of de ontwikkeling van een logistiek terrein.

Ter plaatse van het plangebied wordt een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek wordt bij het indienen van de omgevingsvergunning voor de werkzaamheden aan de gemeente voorgelegd. Initiatiefnemer houdt in zijn budget rekening met het onderzoek, mogelijke vervolgonderzoeken en eventuele sanering. Hierdoor brengt een eventuele vervuiling de financiële uitvoerbaarheid van de plannen niet in gevaar. Het aspect bodemkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.8 Archeologie

De archeologische resten in de bodem vormen een belangrijke bron van informatie over het verleden. Met name voor die perioden of aspecten van het verleden waarvan geen of weinig geschreven bronnen bewaard zijn gebleven. Voor het gehele oude centrum van Geertruidenberg geldt een hoge archeologische verwachtingswaarden. Ter plaatse van het plangebied zijn deze waarden planologisch beschermd door de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en het paraplubestemmingsplan 'Archeologie'. Derhalve is door Econsultancy een archeologisch bureau



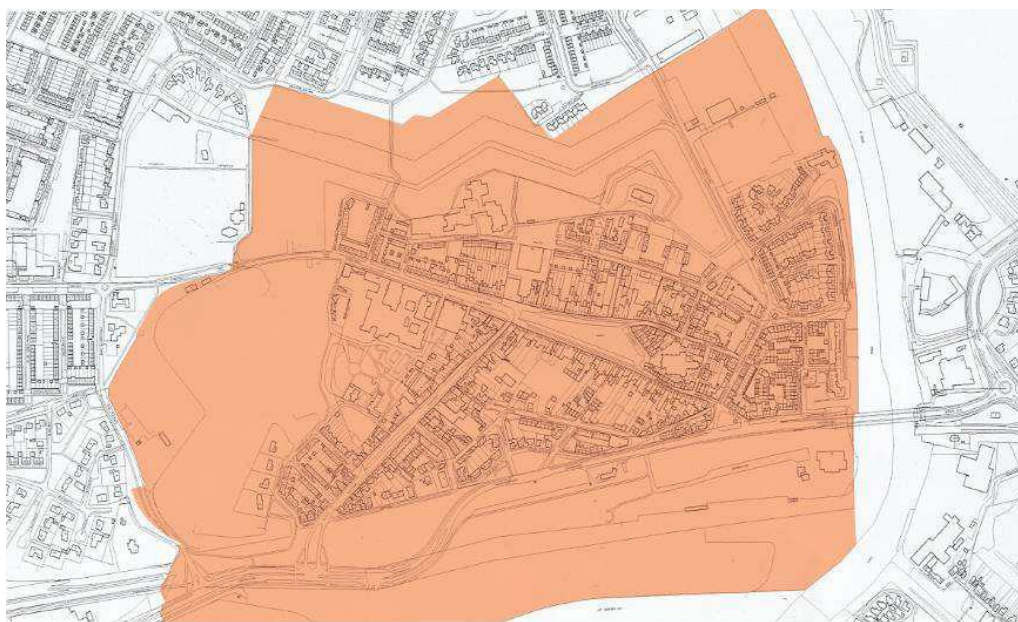
onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. Hier volgen de belangrijkste resultaten.

Uit het onderzoek blijkt dat voor het plangebied een middelhoge verwachting geldt voor alle periodes van het (Laat)-Paleolithicum tot en met de Vroege-Middeleeuwen en tevens een hoge verwachting voor de Late-Middeleeuwen en de Nieuwe tijd. Gezien de in het bureauonderzoek opgestelde archeologische verwachting is binnen het plangebied vervolgonderzoek noodzakelijk.

Voor de nieuwbouw zullen funderingssleuven worden gegraven tot op een diepte van 80 centimeter onder het maaiveld. Vanwege deze beperkte bodemverstorende ingrepen zou een vervolgonderzoek in de vorm van een archeologische begeleiding mogelijk zijn. Hierbij begeleidt de archeoloog de civieltechnische graafwerkzaamheden waarbij archeologische waarden bij het aantreffen direct geborgen worden en daarmee ex-situ worden behouden. Voor de archeologische begeleiding dient een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen te zijn opgesteld waarin is vastgesteld waaraan het onderzoek moet voldoen. Dit wordt verder uitgewerkt. In dit bestemmingsplan is de archeologische dubbelbestemming overgenomen waardoor mogelijk aanwezige archeologische waarden planologisch zijn beschermd.

4.9 Cultuurhistorie

De binnenstad van Geertruidenberg, waar het plangebied deel van uit maakt, is aangewezen als beschermd stadsgezicht en heeft een belangrijke cultuurhistorische waarde.



Figuur 4.2 Begrenzing beschermd stadsgezicht Geertruidenberg

Belangrijke waarden van het beschermd stadsgezicht zijn:

- de wallen, vestingwerken en grachten rondom de stad;
- het scherp afgetekende historische stratenpatroon, met daarin een grote en overheersende openbare ruimte (de markt) en een prachtige hiërarchie in straten en stegen.
- een verfijnd verkavelingspatroon met (met name aan de zuidzijde van de Markt) een enigszins scheef op de gevelwand staande richting.
- een fijn patroon van bebouwing. Daarin zijn er enkele markante gebouwen aanwezig en verder (althans in het centrale deel van de stad) een kleinschalig patroon van aaneengesloten, samenhangende, maar alle ook verschillende panden met een eigen identiteit.
- een prachtig ingerichte openbare ruimte, met name van de Markt. De monumentale bomenstructuur voegt een grote rijkdom toe aan het beeld.



- rustige, soms zeer grote en vaak groene achtererven, goeddeels verstopt binnen de bouwblokken. Hoewel deze plekken meestal indirect beleefd worden (bijvoorbeeld overhangend groen over een tuinmuur) zijn zij van veel belang voor de sfeer in de stad.
- afwezigheid van storende commerciële uitingen of reclame.

In ruimtelijke zin wordt het plangebied gekenmerkt door de volgende belangrijke structuurbepalende openbare ruimtes:

- de Koestraat; is een kenmerkende stadsstraat die schuin op de markt aansluit;

Het plangebied ligt achter de historische lijn van de Koestraat als het ware verscholen achter de kerk en de woonwijk Riethorst. De locatie ligt niet direct in het zicht en het is moeilijk om op deze locatie aan te sluiten bij bestaande cultuurhistorische structuren. Er is derhalve voor gekozen de locatie een geheel eigen identiteit te geven door een modern hoofdgebouw te realiseren tegen de achtergevel van de kerk. Het gebouw wordt voorzien van een plat dak. Een dergelijke dakvorm is in strijd met de kappenkaart die in de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' is opgenomen. Omdat het hier gaat om een unieke plek met een eigen karakter heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit in haar vergadering op 23 februari 2021 aangegeven mee te kunnen werken aan een plat dak. Het huidige bijgebouw met de kapvorm blijft behouden. De commissie vindt het plan stedenbouwkundig passend in de omgeving en voldoen aan redelijke eisen van welstand en monumentenzorg.

4.10 Ecologie

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van natuurgebieden, planten, dieren en bossen. Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Deze vervangt drie wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied te vergunnen. Om te beoordelen deze ruimtelijke ontwikkelingen in lijn zijn met de Wet natuurbescherming is door Econsultancy een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De rapportage is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. In deze paragraaf volgen de conclusies van het onderzoek.

Gebiedsbescherming

Natura2000 en stikstofdepositie

Het plangebied ligt niet binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Het meest nabijgelegen en tevens stikstofgevoelige Natura 2000-gebied, de Biesbosch, bevindt zich op circa 1,3 kilometer afstand ten noorden van het plangebied. Het meest stikstofgevoelige habitat in het Natura 2000-gebied, de Biesbosch, ligt op circa 6 kilometer afstand.

Indien er sprake is van een negatief effect op het Natura 2000-gebied betreft dit, gezien de afstand tot het Natura gebied is, een extern effect. Externe effecten als gevolg van licht, trilling en geluid door de voorgenomen plannen zijn niet te verwachten. Externe effecten als gevolg van een toename van stikstofdepositie zijn vanwege de aard van de ingreep en realisatie van nieuwbouw, op voorhand niet uit te sluiten. Om deze reden is er een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan toegevoegd. Uit het onderzoek volgt dat zowel in de bouw- als gebruiksfase geen sprake is van stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Er is derhalve geen sprake van een negatief extern effect op het Natura 2000 gebied.

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk maar ligt wel in de nabijheid van een gebied, behorend tot het Natuurnetwerk Nederland. Het meest nabijgelegen gebied bevindt zich circa 600 meter ten oosten van het plangebied. Gezien de kleinschaligheid in combinatie met de afstand, worden de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Brabant niet aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het Natuurnetwerk Brabant wordt niet noodzakelijk geacht.

Houtopstanden

De Wet natuurbescherming kent een beschermingsregime voor een bos van minimaal 10 are en bomenrijen van minimaal 21 bomen, gelegen buiten de bebouwde kom (de zogenaamde 'houtopstanden'). Het is verboden deze houtopstanden geheel of gedeeltelijk te vellen zonder voorafgaande melding bij gedeputeerde staten. In het plangebied zijn bomen aanwezig die met de voorgenomen plannen worden gekapt. Deze bomen vallen echter niet



onder de definitie houtopstanden, als bedoeld in paragraaf 4.1 van de Wet natuurbescherming. De te vellen bomen in het plangebied betreffen bomen in een tuin. Voor deze bomen geldt geen meldingsplicht en herplantplicht.

Soortenbescherming

De aanwezige schuur (voormalige werkplaats) in het plangebied is geschikt als verblijfplaats voor gebouwbewonende vleermuizen. Daarnaast is de zuidelijke buitengevel van het kerkgebouw, direct ten noorden van het plangebied, mogelijk een leefplaats van vleermuizen. Verstoring van potentieel aanwezige vleermuisverblijfplaatsen in de open stootvoegen van de buitenmuur is op voorhand uit te sluiten. De werkzaamheden kunnen verstorend zijn voor aanwezige verblijfplaatsen. Aangezien het gebouw uit prefab delen wordt opgetrokken zijn negatieve effecten op mogelijk aanwezige vleermuizen in de stootvoegen van het kerkgebouw nagenoeg uit te sluiten. Daarnaast vinden er slechts zeer beperkte werkzaamheden plaats aan de schuur, deze wordt enkel geveerd en niet verbouwd. Om deze reden is besloten een ecologisch werkprotocol op te stellen voor de werkzaamheden in het plangebied waarmee wordt gewaarborgd dat zorgvuldig met de potentieel aanwezige ecologische waarden wordt omgegaan. Dit werkprotocol is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Verder vormt het plangebied mogelijk geschikt habitat voor de huismus. De aanwezige schuren die mogelijk geschikt habitat vormde voor de huismus zijn echter niet meer aanwezig. Nader onderzoek naar broedlocaties en verblijfplaatsen van de huismus is dan ook niet meer noodzakelijk.

Voor beschermde soorten behorende tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming uitgesloten. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht met betrekking tot algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën, waarbij al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

4.11 Water

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is de watertoets verplicht voor bestemmingsplannen. In een hierover op te nemen paragraaf dient te worden aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'.

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen.

Het watersysteembeheer-waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit.

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het 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 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

De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is.

Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht. De Keur en de Algemene regels zijn te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.



Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Watertoets

Algemeen

Het plangebied ligt achter de Koestraat in de oude binnenstad van Geertruidenberg. In de huidige situatie bestaat het plangebied uit het erfverharding (buitenopslag), een bedrijfsgebouw en een groene rand.

Bodem en grondwater

Volgens de Bodemkaart van Nederland (www.bodemdata.nl) is de bodem ter plaatse niet gekarteerd, omdat deze in het bebouwde gebied van Geertruidenberg is gelegen. Buiten het bebouwde gebied komen met name kleigronden voor en is hoofdzakelijk sprake van grondwatertrap VI. Dat wil zeggen dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand varieert tussen de 0,4 en 0,8 m beneden het maaiveld en dat de gemiddelde laagste grondwaterstand meer dan 1,2 m beneden het maaiveld ligt.

Het huidige maaiveld ligt aan de noordzijde op circa +2,80 m NAP, de achterzijde van het gebouw op +2,10 m NAP en het park op +1,60 m NAP.

Waterkwantiteit

Binnen en direct grenzend aan het plangebied zijn geen watergangen aanwezig. Ten westen van het plangebied is De Veste gelegen. Het plangebied is niet gelegen binnen de beschermingszone van De Veste. Tevens is er in het park nabij het plangebied een vijverpartij aanwezig. Dit betreft geen leggerwater.

Veiligheid en waterkeringen

Het plangebied is niet gelegen binnen een kern-/beschermingszone van een waterkering.

Afvalwaterketen en riolering

Het vuilwater van is aangesloten met behulp van een rioolgemaal en is aangesloten op het gemeentelijk stelsel via een persleiding naar de Venestraat.

Toekomstige situatie

Algemeen

De beoogde ontwikkeling bestaat uit de transformatie van de bedrijfslocatie naar een woonlocatie. Het bestaande bedrijfsgebouw blijft behouden en er wordt een nieuwe vrijstaande woning gebouwd. Gelet op het feit dat het plangebied in de huidige situatie nagenoeg volledig verhard is, is er geen sprake van toename in verharding. Watercompenserende maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk.

In de toekomstige situatie wordt bij de woning een tuin gerealiseerd. Aangezien er een afname in verharding plaatsvindt, is er sprake van een verbetering van de waterhuishoudkundige situatie. Om het terrein klimaatproof in te kunnen richten dient het regenwater te worden opgevangen in het plangebied. Om bij hevige regenbuien wateroverlast te voorkomen, dient er op de verhardingen voldoende berging te zijn. Hierbij dient te worden gerekend met een bui van 60 mm per uur.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem is het van belang om milieuvriendelijke, niet-uitloobbare materialen te gebruiken, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

Veiligheid en waterkeringen

De beoogde ontwikkeling is niet van invloed op de waterveiligheid in de omgeving.

Afvalwaterketen en riolering

Conform de Leidraad Riolering en vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:



1. hemelwater vasthouden voor benutting,
2. (in-) filtratie van afstromend hemelwater,
3. afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater,
4. afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

Het vuilwater zal worden aangesloten worden op het vrij-verval stelsel van de Pastoor van den Broekstraat . Indien dit niet mogelijk is, worden de gebouwen aangesloten op het vuilwater stelsel met een rioolgemaal en persleiding die het water afvoert naar de Venestraat.

Conclusie

De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

4.12 Kabels en leidingen

Bij ruimtelijke ingrepen dient de initiatiefnemer rekening te houden met planologisch relevante kabels en leidingen. Onder planologisch relevante kabels en leidingen wordt verstaan:

- hoogspanningsverbindingen van 50 Kv en hoger;
- buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 millimeter en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 millimeter en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen met een diameter van 400 millimeter of meer buiten de bebouwde kom;
- buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken.

In het plangebied zijn bovengenoemde kabels en leidingen niet aanwezig. Het aspect kabels en leidingen is dan ook niet relevant voor onderhavige ontwikkeling.



5 Juridische planbeschrijving

5.1 Verantwoording planvorm

Het bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Wat betreft systematiek van de integrale herziening is aangesloten bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP). Dit bestemmingsplan 'Pastoor van den Broekstraat 2' sluit aan betreft de juridische regelgeving van het vigerende bestemmingsplan 'Kom Geertruidenberg 2012'.

5.2 Algemene toelichting verbeelding

Voor het opstellen van de verbeelding heeft een op Rijksdriehoekcoördinaten gebaseerde GBKN-kaart als onderlegger gediend. Daarnaast is de begrenzing van de bestemmings- en bouwvlakken gebaseerd op kadastrale gegevens. Door een combinatie van codering, arcering en kleur is op de geometrische plaatsbepaling de bestemmingsregeling aangegeven.

5.3 Algemene toelichting regels

De regels bevatten bepalingen omtrent het gebruik van de gronden, omtrent de toegelaten bebouwing en bepalingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels worden, conform de SVBP 2012, onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Hieronder worden de hoofdstukken en onderliggende artikelen nader toegelicht.

Inleidende regels

In het hoofdstuk 'Inleidende regels' worden een aantal begrippen verklaard en wordt aangegeven hoe, bij toepassing van de regels, dient te worden gemeten. Dit om zoveel mogelijk uit te sluiten dat regels verkeerd worden geïnterpreteerd.

Bestemmingsregels

Het hoofdstuk 'Bestemmingsregels' bevat de regels waarin de materiële inhoud van de gegeven bestemming is opgenomen, waaronder het gebruik van de opstallen en de gronden en de toegestane maatvoering. Binnen het bestemmingsvlak en bouwvlak mag bebouwing ten dienste van de bestemming worden opgericht. Buiten het bouwvlak is de bouw van hoofdgebouwen niet toegestaan. De opzet voor de bestemming regels kennen de volgende opzet:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels voor gebouwen;
- Bouwregels voor aan-, uit- en bijgebouwen;
- Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- Eventuele nadere eisen;
- Eventuele afwijkingen van de bouwregels;
- Eventuele specifieke gebruiksregels;
- Eventuele afwijkingen van de gebruiksregels

Algemene regels



In het hoofdstuk 'Algemene regels' wordt in de artikelen 'Antidubbelregel' en 'Algemene afwijkingsregels' een aantal algemene bepalingen verwoord die onder meer de flexibiliteit van het plan vergroten. De 'Antidubbelregel' bepaalt dat gronden die eenmaal in aanmerking zijn gekomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft. In de 'Algemene bouwregels' worden enkele afwijkingsbevoegdheden aan burgemeester en wethouders toegekend. De afwijkingsbevoegdheden maken geringe afwijkingen mogelijk van hetgeen in het bestemmingsplan is bepaald. Het gaat bijvoorbeeld om het in geringe mate afwijken van het plan en bepalingen omtrent ondergronds bouwen.

Overgangs- en slotregels

Tot slot worden de overgangs- en slotregels geformuleerd. In het artikel 'Overgangsrecht' worden regels bepaald omtrent bouwwerken, die in de bestaande situatie aanwezig zijn of mogen worden gebouwd. In de 'Slotregel' ten slotte wordt aangegeven onder welke naam de regels kunnen worden aangehaald.



6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische en financiële uitvoerbaarheid

Onderhavig plan is in privé eigendom en betreft dus een particulier initiatief. Er hoeft geen grond aan of verkocht te worden en de gemeente hoeft geen voorzieningen te treffen. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Er zijn geen financiële consequenties van het plan voor de gemeente Geertruidenberg. Dit zal worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst, waarin onder meer wordt opgenomen dat eventuele planschade voor rekening komt van de initiatiefnemer. Bovendien worden de eventuele gemeentelijke kosten verhaald via het in rekening brengen van leges. De economische uitvoerbaarheid is hiermee afdoende aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de maatschappelijke uitvoerbaarheid gaat het erom dat er maatschappelijk draagvlak is voor een voornemen. Initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog uitgevoerd. Het verslag hiervan is separaat aan de gemeente is voorgelegd. Uit de omgevingsdialoog blijkt dat de omgeving positief tegenover de plannen staat en geen wezenlijke bezwaren hebben.

6.3 Procedure

In artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is opgenomen dat de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met de besturen van de bij het plan betrokken provincie en waterschap. Indien nodig dient bovendien overleg plaats te vinden met de besturen van andere gemeenten of met eventuele andere diensten die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Na dit vooroverleg wordt het plan als voorontwerp ter inzage te leggen voor inspraak. Dit extra inzagemoment is wettelijk niet voorgeschreven maar daar is wel voor gekozen. Een verslag van het vooroverleg en de inspraakreacties is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

De formele vaststellingsprocedure van een bestemmingsplan vindt vervolgens plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Hierbij wordt o.a. afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing verklaard, met een aantal aanvullende procedurevereisten. Het (ontwerp)plan heeft van 14 oktober tot 25 november 2021 ter visie gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken omtrent het plan. In deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. De gemeenteraad heeft het plan daarom ongewijzigd vastgesteld. Na vaststelling wordt het besluit bekend gemaakt en het plan wederom voor een periode van zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan daags na de inzagetermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.



7 Conclusie

Het onderhavige initiatief om het bestaande bedrijf te herontwikkelen naar een woonlocatie is beoordeeld op de eisen van 'een goede ruimtelijke ordening' en hieruit is gebleken dat het initiatief aan alle vereisten voldoet. Het onderhavige initiatief is getoetst aan geldende sectorale wet- en regelgeving en hieruit is gebleken dat er geen milieuplanologische belemmeringen zijn. Hierdoor wordt geconcludeerd dat de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het initiatief vanuit het gemeentelijke ruimtelijke belang, het belang van 'een goede ruimtelijke ordening' en uit oogpunt van milieuplanologische wet- en regelgeving is aangetoond.