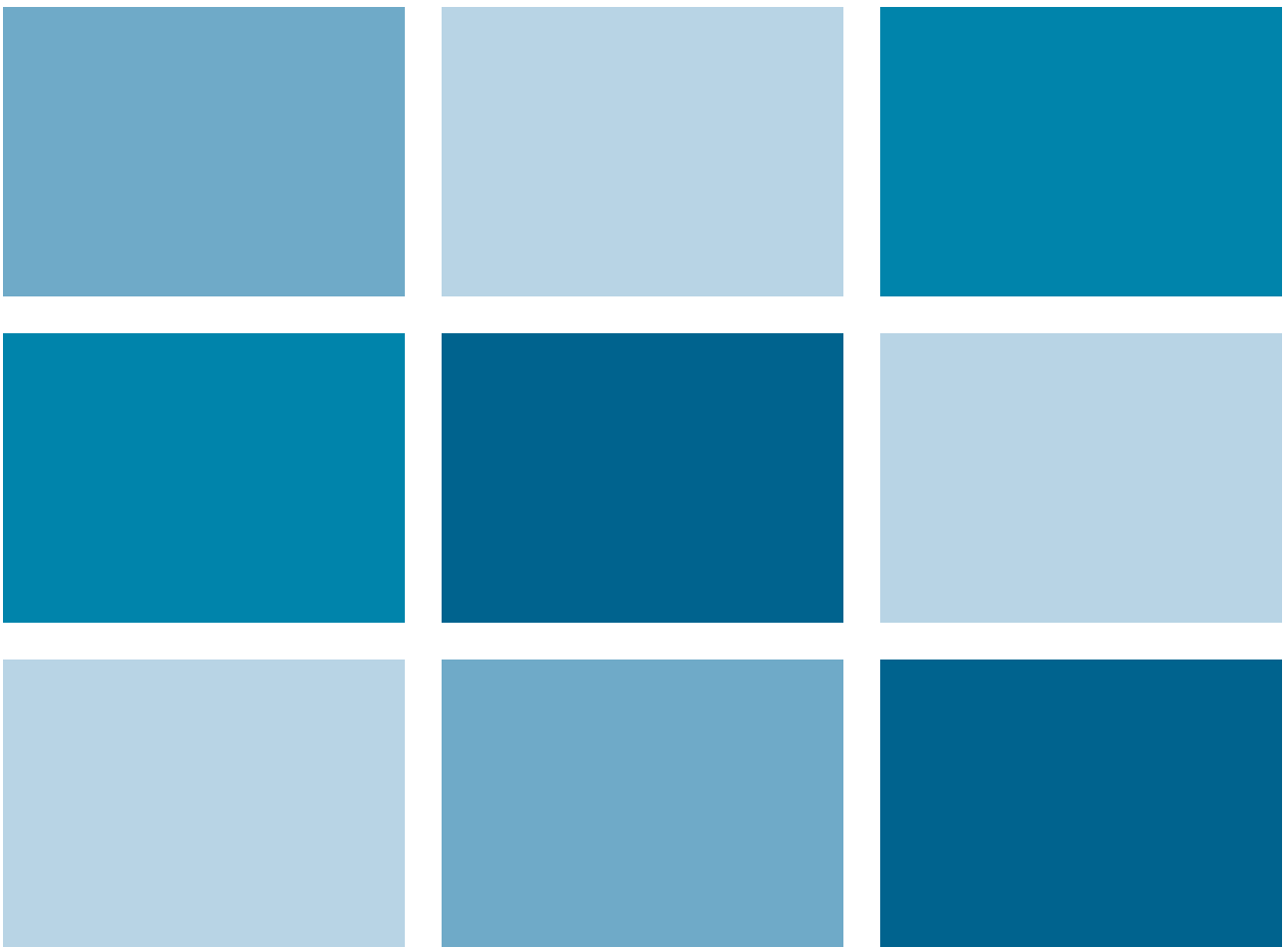


# Wijzigingsplan

## Bergenstraat 9, Raamsdonk

Gemeente Geertruidenberg





# Wijzigingsplan

## Bergenstraat 9, Raamsdonk

Gemeente Geertruidenberg

### Projectgegevens

TOE02-0254416-01A

REG02-0254416-01A

TEK02-0254416-01A

### Verbeelding

Schaal 1 : 1000

### Datum:

29-07-2019

### Identificatienummer:

NL.IMRO.0779.RDBPWbergenstraat9-vs01

29-07-2019

WB

SvE



croonenburos



Vestiging Oosterhout  
Beneluxweg 125  
4904 SJ Oosterhout  
T: +31 (0)162 48 75 00  
www.croonenburos.com

Vestiging Maastricht  
Wim Duisenbergplantsoen 21  
6221 SE Maastricht  
T: +31 (0)43 325 32 23  
info@croonenburos.com



# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1	Aanleiding	1
1.2	Begrenzing plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Leeswijzer	2
<b>2</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>3</b>
2.1	Historische ontwikkeling	3
2.2	Huidige situatie	4
2.3	Toekomstige situatie	5
2.4	Wijzigingsregels	5
2.5	Landschappelijke inpassing	12
<b>3</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>14</b>
3.1	Provinciaal beleid	14
3.2	Gemeentelijk beleid	17
<b>4</b>	<b>Milieu- en omgevingsaspecten</b>	<b>19</b>
4.1	Bodem	19
4.2	Archeologie & Cultuurhistorie	19
4.3	Flora & Fauna	21
4.4	Geluid	22
4.5	Luchtkwaliteit	22
4.6	Water	23
4.7	Bedrijven- en milieuzonering	26
4.8	Geurhinder	27
4.9	Externe veiligheid	29
4.10	Kabels & Leidingen	31
<b>5</b>	<b>Juridische planopzet</b>	<b>32</b>
5.1	Plansystematiek	32
5.2	Opzet van de regels	32
5.3	Bestemmingsregels	33
<b>6</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>34</b>
6.1	Economische uitvoerbaarheid	34
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34

- Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan, CroonenBuro5, d.d. november 2018
- Bijlage 2: Verkennend bodem- en asbestonderzoek, Antea Group, d.d. 31 oktober 2018
- Bijlage 3: Flora en fauna inspectie, FaunaConsult, d.d. 6 november 2018
- Bijlage 4: Standaardadvies 2019, Brandweer Midden- en West-Brabant, d.d. 21 december 2018
- Bijlage 5: Vooroverlegreacties

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De Bergenstraat is het historisch lint van de kern Raamsdonk. Voorheen waren langs dit lint diverse agrarische bedrijven gevestigd. Door de jaren heen zijn deze agrarische bedrijven veelal verplaatst naar locaties gelegen op grotere afstand van de dorpskern of zijn deze activiteiten beëindigd. Ook de agrarische activiteiten op het perceel Bergenstraat 9 in Raamsdonk zijn recentelijk beëindigd. De nieuwe eigenaar van het perceel (verder: de initiatiefnemer) is voornemens het gebruik te wijzigen naar wonen. Het bestaande woonhuis inclusief aanbouwen blijft behouden en wordt opgeknapt, waarbij ruimte wordt geboden voor een bedrijf aan huis. Het bedrijf-aan-huis betreft dienstverlening in de vorm van creatieve conceptontwikkeling voor bedrijfsfeesten en dergelijken. De vrijstaande schuur achterop het perceel is verouderd. Hier vindt sloop-nieuwbouw plaats, zodat in de nieuwe schuur opslag en stalling van materialen en voertuigen ten behoeve van het bedrijf aan huis plaats kan vinden.

Dit gebruik is niet mogelijk op basis van de bestemming 'Agrarisch – 2' conform het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Geertruidenberg' (vastgesteld d.d. 28 april 2011). Wel is voor de gronden een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemming kan worden gewijzigd in 'Wonen', indien wordt voldaan aan de hiertoe vastgestelde voorwaarden. Tevens is hier een aanvullende wijzigingsbevoegdheid aan verbonden waarmee een aanduiding ten behoeve van statische opslag kan worden opgenomen. Ter ondersteuning van het bedrijf aan huis wordt tevens deze wijzigingsbevoegdheid benut.

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in de motivering dat wordt voldaan aan de wijzigingsvoorwaarden en vormt een passend juridisch-planologisch kader voor het toekomstige gebruik.

## 1.2 Begrenzing plangebied

De wijzigingsbevoegdheid heeft betrekking op het volledige bestemmingsvlak 'Agrarisch – 2' en het volledige bouwvlak op de percelen die kadastraal bekend zijn onder de nummers 5073, 5087, 5088, 5090 en 5091. Daarnaast is het perceel 5089, dat tevens in eigendom is van de initiatiefnemer, bij het plangebied betrokken vanwege de landschappelijke inpassing.



Luchtfoto met aanduiding plangebied

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op de gronden van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Geertruidenberg' van kracht. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 28 april 2011. Tevens is 'Buitengebied 1e herziening' (vastgesteld 17 december 2015) van toepassing, waarin de regels van de bestemming 'Agrarisch – 2' deels zijn gewijzigd.



Begrenzing plangebied

Het plangebied heeft de enkelbestemmingen 'Agrarisch – 2', 'Agrarisch met waarden' en 'Wonen'. Binnen de bestemming 'Agrarisch – 2' is een ruim bouwvlak opgenomen. Binnen dit bouwvlak is bebouwing en gebruik ten behoeve van agrarische bedrijven toegestaan. Tevens is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee onder voorwaarden de bestemming 'Agrarisch -2' kan worden gewijzigd in 'Wonen'. De bestemming 'Agrarisch met waarden' is hoofdzakelijk bedoeld voor agrarisch gebruik en het duurzaam behoud van watersystemen en landschappelijke en ecologische waarden. Ter plaatse van de bestemming 'Wonen' is geen bouwvlak opgenomen. Op deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Daarnaast zijn in het vigerend bestemmingsplan de onderstaande aanduidingen opgenomen:

- Functieaanduiding grondgebonden veehouderij
- Wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie
- Wro-zone - wijzigingsgebied groenblauwe mantel
- Wro-zone - wijzigingsgebied bestaand stedelijk gebied.

Deze aanduidingen bevatten specifieke voorwaarden het bebouwen en gebruiken van gronden.

### 1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 betreft de planbeschrijving waarbij tevens de wijzigingsvoorwaarden worden getoetst. In hoofdstuk 3 wordt het relevante beleid beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de ontwikkeling getoetst aan de diverse milieu- en omgevingsaspecten. De juridische beschrijving is in hoofdstuk 5 weergegeven. De financiële en maatschappelijke haalbaarheid van het plan komen in hoofdstuk 6 aan bod.



## 2 Planbeschrijving

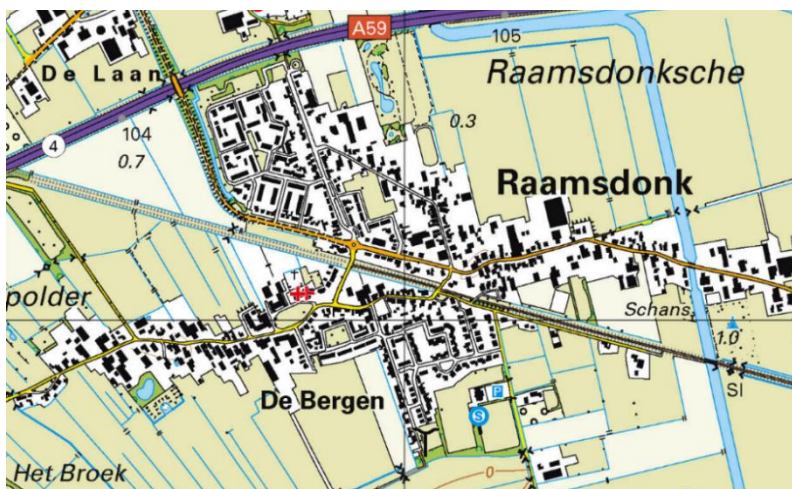
### 2.1 Historische ontwikkeling

Raamsdonk is van oorsprong samengesteld op basis van agrarische percelen langs de dorpslinten die uitwaaiden in alle windrichtingen. Diverse ruimtelijke ontwikkelingen hebben invloed gehad op de huidige structuur van het dorp. De dorpskern werd vanaf 1890 gescheiden door de spoorlijn tussen Lage Zwaluwe en 's-Hertogenbosch die van groot belang was voor de regionale schoenen- en lederindustrie. In 1889 werd de nieuwe Sint Bavokerk geopend aan de Bergenstraat. Door de jaren heen heeft ten zuiden van de spoorlijn rondom deze kerk verdichting van kern plaatsgevonden.

De linten van Raamsdonk hebben door deze clustering rondom de kerk hun openheid grotendeels behouden. Vanaf 1980 heeft voornamelijk ten noorden van de voormalige spoorlijn verdichting tussen de dorpslinten plaatsgevonden met hoofdzakelijk woningbouw. Later heeft ook uitbreiding van het dorp in zuidelijke richting plaatsgevonden. De Bergenstraat, van origine het westelijke dorpslint, heeft haar oude open structuur behouden met zicht op het buitengebied. De agrarische activiteiten langs dit lint zijn door de jaren heen beëindigd of verplaatst naar locaties die verder van de woningen in het dorp zijn gelegen.



Raamsdonk anno 1900 (bron: Topotijdreis.nl)



Raamsdonk anno 2018 (bron: Topotijdreis.nl)

## 2.2 Huidige situatie

Bergenstraat 9 is een typisch voormalig agrarisch perceel. Het perceel is langgerekt en bevat naast de woonboerderij diverse bebouwing en bouwwerken die doen terugdenken aan de voormalige veehouderij. Tevens is zichtbaar dat door de jaren heen verschillende aanbouwen zijn gerealiseerd vanwege de groei van het agrarisch bedrijf.



In totaal heeft het plangebied een bouwvlak van 4.100 m<sup>2</sup> binnen de agrarische bestemming. Op dit moment is er ca. 760 m<sup>2</sup> bebouwing, overkappingen en schuren aanwezig. Het merendeel van de bebouwing is gesitueerd langs de linker erfgrens. Daarnaast staat op de achterzijde van het erf een vrijstaande (voormalig) varkensstal. De overige gronden in het plangebied zijn onbebouwd, er is een vrij zicht naar het buitengebied.



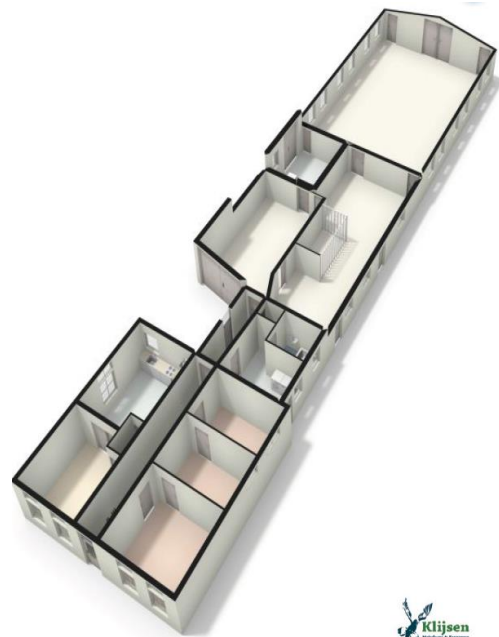
	Omschrijving	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )
1	Woonhuis	120
2	Bijkeuken	25
3	Aangebouwde schuur	140
4	Aangebouwde stal	140
5	Overkapping	18
6	Open schuur	40
7	Open schuur	48
8	Vrijstaande varkensstal	230

In 2017 is het agrarisch gebruik op dit perceel beëindigd. Ter plaatse van Bergenstraat 9 bevond zich een van de laatste agrarische bedrijven die voorheen de Bergenstraat kenmerkten. Tegenwoordig zijn aan de Bergenstraat hoofdzakelijk woonboerderijen gevestigd. Hiermee heeft de straat haar karakteristieke boerderijen behouden, maar is het gebruik overwegend gewijzigd in wonen. Aan de overzijde van het plangebied, Bergenstraat 8, is het laatste actieve agrarisch bedrijf (grondgebonden veehouderij) gesitueerd. Dit bedrijf wordt in haar groeimogelijkheden beperkt door de bestaande woonbestemmingen in de directe omgeving en is de opties aan het bekijken om het bedrijf naar elders te verplaatsen.

### 2.3 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt het gebruik van het plangebied (grotendeels) gewijzigd in wonen. De woning en aanbouwen blijven behouden en worden (inpartig) opgeknapt. Het voorste gedeelte heeft een reguliere woonfunctie. Het achterste gedeelte, de voormalige stal, zal worden gebruikt voor het bedrijf aan huis. Concreet gaat het hier om kantoor- en expositieruimte.

De initiatiefnemer is eigenaar van een dienstverlenend bedrijf in de evenementenindustrie. De bedrijfsactiviteiten bestaan uit het bedenken van creatieve concepten voor evenementen zoals bedrijfsfeesten en braderieën en het verzorgen van de complete organisatie. Het betreft een eenmanszaak die in de regel geen klanten aantrekt. Ten behoeve van dit bedrijf is opslagruimte nodig voor het stallen van voertuigen en materialen. Om dit mogelijk te maken wordt de bestaande vrijstaande varkensstal gesloopt en een loods van dezelfde omvang voor teruggebouwd.



Impressiebeeld toekomstige bebouwing

Op het perceel vindt door onderhavige ontwikkeling een kwaliteitsverbetering plaats. De bebouwing is verouderd. Door deze bebouwing op te knappen c.q. te vernieuwen wordt niet alleen in visueel opzicht de kwaliteit verbeterd, maar ook op het gebied van veiligheid en duurzaamheid. Twee verouderde (asbesthoudende) overkappingen worden gesloopt, evenals dus de vervallen voormalig varkensstal. Tevens wordt de ongewenste planologische mogelijkheid om een veehouderij te exploiteren in een gebied met hoofdzakelijk reguliere woningen verwijderd. Bovendien is door initiatiefnemer in samenspraak met de gemeente conform de wijzigingsregels een plan gemaakt waarmee de ontwikkeling landschappelijk wordt ingepast (zie paragraaf 2.5).

De grens van de bestemming 'Wonen' wordt logisch aangesloten op de woonbestemmingen van de omliggende percelen. Hiermee wordt nagenoeg volledig aangesloten op de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied bestaand stedelijk gebied' uit het vigerend bestemmingsplan en het bestaand stedelijk gebied conform de Verordening ruimte Noord-Brabant. Voor de overige gronden wordt bestemming 'Agrarisch met waarden' opgenomen, met dien verstande dat het agrarisch bouwvlak wordt verwijderd. Daar waar beplanting ten behoeve van de landschappelijke inpassingsverplichting is voorzien is de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' opgenomen.

### 2.4 Wijzigingsregels

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd om onder voorwaarden de bestemming 'Agrarisch – 2' te wijzigen in 'Wonen' en tevens statische inpartig opslag mogelijk te maken. In het vigerend

bestemmingsplan 'Buitengebied Geertruidenberg' zijn hiertoe in artikel 4.7.6 en artikel 4.7.8 van voorwaarden opgenomen op grond waarvan het gewijzigde gebruik kan worden toegestaan.

#### 2.4.1 'Agrarisch-2 naar 'Wonen'

De voorwaarden voor het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch – 2' naar 'Wonen' zijn ingevolge artikel 4.7.6 van het vigerend bestemmingsplan als volgt:

- a. *splitsing is toegestaan indien de inhoud van de bedrijfswoning vóór splitsing minimaal 700 m<sup>3</sup> bedraagt;*

Van woningsplitsing is geen sprake. Voorwaarde a. is dus niet van toepassing.

- b. *de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot;*

Er vindt geen vergroting van het inpandige deel van de voormalige (woon)boerderij, inclusief aangebouwde stallen en schuren, plaats. De bebouwing wordt inpandig aangepast ten behoeve van het hiervoor beschreven gebruik. Aan voorwaarde b. wordt dus voldaan.

- c. *de agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij mag niet worden aangetast;*

Er vinden geen aanpassingen plaats aan de uiterlijke verschijningsvorm van de bestaande bebouwing. Hiermee wordt voldaan aan voorwaarde c.

- d. *de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;*

Er worden geen wijzigingen aangebracht in de bestaande situering van bebouwing. Met de initiatiefnemer is afgestemd dat de voormalige varkensstal mag worden gesloopt zodat er een loods voor opslag kan worden teruggebouwd. Deze loods mag maximaal 240 m<sup>2</sup> bedragen en heeft daarmee ongeveer dezelfde omvang als de huidige varkensstal (230 m<sup>2</sup>). Tevens dient de loods op dezelfde locatie als de huidige varkensstal te worden teruggebouwd. Twee overkappingen worden gesloopt, de overige bebouwing blijft behouden.

- e. *woningsplitsing is uitsluitend toegestaan bij:*
  1. *cultuurhistorisch waardevolle gebouwen zoals opgenomen in Bijlage 1 Monumenten en beeldbepalende gebouwen, of*
  2. *(voormalige) (woon)boerderijen;*

Van woningsplitsing is geen sprake. Voorwaarde e. is dus niet van toepassing.

- f. *woningsplitsing is uitsluitend toegestaan indien de splitsing mede is gericht op het behoud of herstel van deze cultuurhistorische bebouwing;*

Van woningsplitsing is geen sprake. Voorwaarde f. is dus niet van toepassing.

- g. *bij woningsplitsing mag in maximaal 2 woningen worden gesplitst;*

Van woningsplitsing is geen sprake. Voorwaarde g. is dus niet van toepassing.

- h. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m<sup>2</sup> per woning;  
indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, kan een bebouwde oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen worden toegestaan van 80 m<sup>2</sup> vermeerderd met maximaal 25% van het meerdere van de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfsgebouwen, tot een totaal maximum van 200 m<sup>2</sup> per woning; hierbij dient in ieder geval het meerdere dan wat ingevolge deze regeling is toegestaan, te worden gesloopt; sloop van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en monumentale gebouwen is niet toegestaan;*

Op het perceel is sprake van één vrijstaand bijgebouw. Dit betreft de voormalig varkensstal met een omvang van 230 m<sup>2</sup>. De huidige staat van dit gebouw is met betrekking tot de veiligheid en ruimtelijke uitstraling onwenselijk. In de toekomstige situatie wordt deze stal gesloopt en vindt er nieuwbouw plaats van een nieuwe loods voor opslag van materialen en voertuigen ten behoeve van het bedrijf aan huis. Met de initiatiefnemer is overeengekomen dat de nieuwe loods maximaal 240 m<sup>2</sup> groot mag zijn en dat deze op dezelfde locatie op het erf wordt gesitueerd als de huidige stal. Een kleinere opslagloods is geen duurzame oplossing en zou betekenen dat opslag van materialen en het stallen van voertuigen deels buiten bebouwing plaats moet vinden. Door de initiatiefnemer wordt middels de landschappelijke inpassing de ruimtelijke kwaliteit van het perceel geoptimaliseerd. Bovendien wordt met onderhavig wijzigingsplan de (planologische) mogelijkheid voor het vestigen van een veehouderij op dit perceel uitgesloten en worden de bouw mogelijkheden voor bijgebouwen op het perceel aanzienlijk beperkt ten opzichte van de huidige agrarische bestemming. Met inachtneming van het bovenstaande is sloop-nieuwbouw van het vrijstaande bijgebouw aanvaardbaar en ruimtelijk gezien gewenst.

- i. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;*

Op basis van een bodemonderzoek is aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik, zie paragraaf 4.1.

- j. er wordt voldaan aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;*

De Wet geluidhinder beschermt gevoelige objecten, waaronder woningen, tegen (spoor)weglawaai en industrielawaai. Met dit wijzigingsplan vindt enkel een wijziging van de bestemming 'Agrarisch – 2' naar 'Wonen' plaats. De bestaande (bedrijfs)woning op dit blijft gehandhaafd. De Wet geluidhinder maakt geen onderscheid in burgerwoningen en bedrijfswoningen. Er is dus reeds sprake van een bestaande gevoelige functie. Deze functie verandert in de toekomstige situatie niet. Gesteld kan worden dat de (bedrijfs)woning nu ook al beschermd is, verder akoestisch onderzoek hoeft derhalve niet verricht te worden. Er ontstaat derhalve geen nieuwe situatie die getoetst moet worden aan de Wet geluidhinder. Overigens ligt het plangebied buiten het invloedsgebied van (snel)wegen in de omgeving conform de Wet geluidhinder. Een en ander is nader toegelicht in paragraaf 4.4.

- k. er wordt voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;*

De ontwikkeling is in paragraaf 4.8 getoetst aan de gemeentelijke geurverordening. Hier doen zich geen belemmeringen voor. In planologisch opzicht wordt de kwaliteit van de leefomgeving in de omgeving van het plangebied verbeterd door het wijzigen van de bestemming.

- l. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;*

Op het perceel is in de toekomstige situatie één huishouden woonachtig. De agrarische activiteiten zijn in het kader van dit voornemen reeds beëindigd. Het bedrijf aan huis ontvangt geen klanten, leveranciers of andere relaties. De verkeersaantrekkende werking is derhalve afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie aan de Bergenstraat.

- m. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden;*

Conform het vigerend bestemmingsplan zijn op het perceel de volgende landschapswaarden aanwezig:

- landschap en cultuurhistorie;
- groenblauwe mantel.

Voor beide landschapswaarden geldt dat de ontwikkeling geen afbreuk mag doen aan het behoud en het herstel van deze waarden. Wat betreft de waarde 'landschap en cultuurhistorie' is het beleid gericht op de bescherming van landschaps- en cultuurhistorische waarden in de vorm van de karakteristieke openheid rondom Raamsdonk en de karakteristieke verkavelingsvorm in de vorm van het slagenlandschap in samenhang met de dijk- en afwateringsstructuren en de lintbebouwing en doorzichten. Onderhavige ontwikkeling betreft enkel een bestemmingswijziging. De situering van bebouwing of verkavelingsvorm langs de lintbebouwing wordt met onderhavig plan gerespecteerd. In de landschappelijke inpassing is rekening gehouden met de doorzichten naar het buitengebied. Bebouwingsmogelijkheden in het plangebied die het landschap zouden kunnen vertroebeelen worden wegbestemd. De waarde 'landschap en cultuurhistorie' wordt dus niet onevenredig aangetast. Wat betreft de groenblauwe mantel is van belang dat de ontwikkeling en bescherming van natuur- en waterfuncties wordt gewaarborgd. De waarden in de groenblauwe mantel zijn vaak gekoppeld aan het bodem- watersysteem, aan landschapselementen (zoals houtwallen en heggen) en het voorkomen van bijzondere planten en dieren. In de huidige situatie is ter plaatse van deze aanduiding de grond in gebruik als agrarisch erf (met bouwvlak) en weiland. Er zijn geen bijzondere landschapselementen, bodem- of watersystemen of bijzondere planten en dieren aanwezig in het plangebied. De ontwikkeling draagt dus positief bij aan de bestaande waarden.

- n. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;*

In het plangebied zijn geen beschermde diersoorten aanwezig. De ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op natuurgebieden in de omgeving. De ontwikkeling voldoet derhalve aan de Wet natuurbescherming. In paragraaf 4.3 is dit nader toegelicht.

- o. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieuwet- en regelgeving;*

In de omgeving van het plangebied is één agrarisch bedrijf gevestigd. Het betreft de veehouderij aan de overzijde van het plangebied (Bergenstraat 8). Dit bedrijf wordt vanwege haar ligging tussen reeds bestaande woonpercelen niet belemmerd in haar bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden door onderhavig wijzigingsplan (zie paragraaf 4.7).

- p. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;*

Met onderhavig bestemmingsplan wordt de bestemming ‘Agrarisch – 2’ met ruim bouwvlak en de functieaanduiding ‘grondgebonden veehouderij’ grotendeels gewijzigd in ‘Wonen’ met een beperking van bouw mogelijkheden. Hiermee wordt tevens een agrarisch bedrijf op korte afstand van woningen weggenomen. Tevens vindt een kwaliteitsverbetering plaats op het perceel door het slopen van een vervallen stal, het creëren van voldoende inpandige opslagruimte en de landschappelijke inpassing. Het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt hiermee verbeterd ten opzichte van de bestaande situatie.

*er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Indien deze bestaat uit een beplantingsstrook dan dient deze uit voornamelijk streekeigen soorten te bestaan. Hiertoe kan de bestemming Artikel 13 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen;*

- a. *de aanduiding "bouwvlak" wordt verwijderd, voor dat deel van de aanduiding "bouwvlak" dat geen deel gaat uitmaken van de bestemming Wonen. Indien dit het geval is ter plaatse van de aanduiding "wro-zone – wijzigingsgebied groenblauwe mantel" zal hier de bestemming Artikel 5 Agrarisch met waarden worden opgenomen;*
- b. *de regels van Artikel 22 Wonen en, indien van toepassing, Artikel 5 Agrarisch met waarden worden van overeenkomstige toepassing verklaard;*
- c. *indien de gronden zijn gelegen buiten de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied bestaand stedelijk gebied' en er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1 onder 71 van de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 dan dient er voldaan te worden aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit, zoals is opgenomen in artikel 2.1 van de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011.*

De begrenzing van de bestemming ‘Wonen’ wordt op de verbeelding logisch afgestemd op de naastgelegen percelen. Hiermee wordt de huidige planologische begrenzing van de aanduiding ‘wijzigingsgebied bestaand stedelijk gebied’ grotendeels gevolgd. De overige gronden binnen het plangebied zijn gelegen binnen de groenblauwe mantel. Hier is de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ opgenomen. Het bouwvlak wordt op de verbeelding beperkt tot de bestaande hoofdbebouwing inclusief aanbouw. Voor het vrijstaande bijgebouw wordt een aanduiding opgenomen ter plaatse van de locatie van de huidige voormalige varkensstal. De bestemming Groen – Landschappelijke inpassing is opgenomen daar waar in het plan voor landschappelijke inpassing een beplantingsstrook is voorzien.

#### 2.4.2 Inpandige statische opslag

In artikel 4.7.8 van het vigerend bestemmingsplan zijn de wijzigingsvoorwaarden opgenomen op grond waarvan Burgemeester en wethouders de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" wijzigen in ‘Wonen’ waarbij (her)gebruik van voormalige agrarische bebouwing ten behoeve van inpandige statische opslag wordt toegestaan. Hierna volgen deze voorwaarden en de motivering waarmee voorliggend wijzigingsplan hieraan voldoet.

- a. *op de locatie heeft geen sloop van bedrijfsgebouwen plaatsgevonden met gebruikmaking van de "Regeling Beëindiging Veehouderijtakken" of de regeling "Ruimte-voor-ruimte";*

Van een dergelijke regeling is op deze locatie geen gebruik gemaakt. Er wordt voldaan aan voorwaarde a.

- b. *de wijziging kan in combinatie met de wijzigingsbevoegdheid als opgenomen in 4.7.6 worden uitgevoerd;*

Artikel 4.7.6 is de hiervoor beschreven wijzigingsbevoegdheid van naar de bestemming ‘Wonen’. Van deze mogelijkheid om artikel 4.7.6 en 4.7.8. te combineren wordt in onderhavig wijzigingsplan gebruik gemaakt.

- c. *het hergebruik voor inpandige statische opslag dient te passen in de omgeving;*

Hergebruik van het huidige vrijstaande bijgebouw (voormalig varkensstal) voor statische opslag is in bouwtechnisch opzicht niet mogelijk. Met de initiatiefnemer is derhalve overeengekomen dat er sloop-nieuwbouw plaats mag vinden waarbij als voorwaarde geldt dat de nieuwbouw plaatsvindt op dezelfde locatie en het oppervlak maximaal 240 m<sup>2</sup> mag bedragen, een toename van 10 m<sup>2</sup>. De goot- en bouwhoogte sluit aan bij de regeling voor woningen, waardoor planologische mogelijkheden worden beperkt. De situering en omvang van de bebouwing wordt hiermee niet gewijzigd. De statische opslag bestaat uit materialen en voertuigen. Van hinder naar de omgeving is dus geen sprake en derhalve past het initiatief in de omgeving.

- d. *in opzet en ontwikkelingsperspectief dient het om een kleinschalige activiteit te gaan, die uitsluitend door de bewoner mag worden uitgeoefend;*

De activiteit betreft het opslaan van materialen en voertuigen ten behoeve van het bedrijf aan huis van de initiatiefnemer. Het betreft hiermee dus een kleinschalige activiteit die uitsluitend door de bewoner wordt uitgeoefend.

- e. *de activiteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats;*

De huidige bebouwing is niet geschikt voor opslag van goederen. Er vindt derhalve sloop-nieuwbouw plaats waarbij als voorwaarde geldt dat de nieuwbouw niet groter mag zijn dan de omvang van de huidige vrijstaande stal (230 m<sup>2</sup>).

- f. *voor de inpandige statische opslag is een vloeroppervlakte van maximaal 1000 m<sup>2</sup> toegestaan; overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, dient te worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle gebouwen betreffen;*

Het vloeroppervlak van de vrijstaande stal is 230 m<sup>2</sup>. Bij sloop-nieuwbouw mag de omvang van de het nieuwe vrijstaande bijgebouw niet meer bedragen dan 240 m<sup>2</sup>. Planologisch is dit gewaarborgd met een aanduiding op de verbeelding. Hierop is de contour aangegeven waarbinnen vrijstaande bijgebouwen mogen worden gebouwd, op de overige gronden in het plangebied is dit niet toegestaan. Deze contour is grofweg beperkt tot de omvang en locatie van de huidige vrijstaande stal. Onderdeel van de landschappelijke verplichting is dat enkele overkappingen worden gesloopt, dit is gewaarborgd met een voorwaardelijke verplichting.

- g. *de opslag mag niet plaatsvinden in kassen;*

De opslag vindt plaats in een vrijstaand bijgebouw. In de huidige situatie zijn op het perceel geen kassen aanwezig en van de ontwikkeling van kassen is geen sprake. In de regels is dit tevens uitgesloten.

- h. *er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;*

Het realiseren van een vrijstaand bijgebouw dat geschikt is voor statische opslag heeft juist als doel dat het opslaan van voertuigen en materialen buiten de gebouwen en bouwwerken wordt voorkomen. Het voornemen voldoet derhalve aan deze voorwaarde.



- i. de opslag mag niet bestemd zijn voor handel danwel voor een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf;*

De opslagruimte is bedoeld voor voertuigen en materialen ten behoeve van het bedrijf aan huis van de initiatiefnemer. Van handel danwel opslagruimte voor derden is geen sprake.

- j. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;*

De bestaande stal is onderzocht op de aanwezigheid van beschermde diersoorten. Hieruit is gebleken dat er geen bezwaren zijn vanuit het aspect natuurbescherming voor sloop-nieuwbouw van dit gebouw.

- k. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieuwet- en regelgeving;*

Belemmeringen voor bedrijfsontwikkelingen van omliggende bedrijven kan ontstaan door het toestaan van gevoelige functies zoals de bestemming 'Wonen' binnen de richtafstand van bedrijven. Dit is nader onderzocht en afgewogen in paragraaf 4.7 en geconcludeerd dat onderhavig wijzigingsplan geen belemmering vormt voor omliggende bedrijven. Het feit dat opslag in een bijgebouw wordt toegestaan vormt in geen geval een belemmering voor omliggende bedrijven.

- l. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;*

Er vindt geen aantasting van het woon- en leefmilieu plaats als gevolg van statische opslag in het vrijstaande bijgebouw. Het gebouw is qua omvang en situering gelijkwaardig aan de bestaande vrijstaande stal. De ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd en er vindt landschappelijke inpassing plaats. Door de statische opslag toe te staan wordt de onwenselijke situatie voorkomen waarbij opslag buiten bebouwing plaatsvindt.

- m. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Indien deze bestaat uit een beplantingsstrook dan dient deze uit voornamelijk streekeigen soorten te bestaan. Hiertoe kan de bestemming Artikel 13 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen.*

De bestemming Groen – Landschappelijke inpassing is opgenomen daar waar in het plan voor landschappelijke inpassing een beplantingsstrook is voorzien.

- n. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;*

Zoals hiervoor is toegelicht heeft de functiewijziging geen extra verkeer tot gevolg. Het toestaan van statische opslag heeft ook geen gevolgen voor de verkeersaantrekkende werking.

- o. detailhandel is niet toegestaan;*

Er vindt geen detailhandel plaats op het perceel. Dit is ook opgenomen in de gebruiksregels van onderhavig wijzigingsplan.

- p. vanuit de Verordening Ruimte gelden de volgende bepalingen, met dien verstande dat dit niet geldt ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied bestaand stedelijk gebied':*

1. *de omvang van het bestemmingsvlak mag niet groter zijn dan 5000 m<sup>2</sup>;*
2. *er is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;*
3. *de beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven;*
4. *de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;*
5. *de inrichting van het bestemmingsvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag;*
6. *er is sprake van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de boorde ontwikkeling.*
7. *ingeval de beoogde ontwikkeling plaatsvindt buiten de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied bestaand stedelijk gebied', deze ontwikkeling bijdraagt aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie;*
8. *ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied groenblauwe mantel' geldt dat de ontwikkeling gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;*

De bestemmingswijziging vindt hoofdzakelijk plaats binnen het bestaand stedelijk gebied. Derhalve zijn de voornoemde voorwaarden niet van toepassing. Er is in het landschappelijk inpassingsplan rekening gehouden met de gronden die zijn gelegen in de groenblauwe mantel en de specifieke landschappelijke kenmerken van de omgeving.

- q. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden;*

*de aanduiding "bouwvlak" wordt verwijderd, voor dat deel van de aanduiding "bouwvlak" dat geen deel gaat uitmaken van de bestemming Artikel 22 Wonen. Indien dit het geval is ter plaatse van de aanduiding "wro-zone – wijzigingsgebied groenblauwe mantel" zal hier de bestemming Artikel 5 Agrarisch met waarden worden opgenomen;*

- a. de regels van Artikel 22 Wonen en, indien van toepassing, Artikel 5 Agrarisch met waarden worden van overeenkomstige toepassing verklaard; zij het dat een aanduiding ten behoeve van inpassing statische opslag wordt toegevoegd met de bijbehorende voorwaarden;*
- b. indien de gronden zijn gelegen buiten de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied bestaand stedelijk gebied' en er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1 onder 71 van de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 dan dient er voldaan te worden aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit, zoals is opgenomen in artikel 2.1 van de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011.*

In de voorgaande paragraaf is uiteengezet op welke wijze in onderhavig plan aan de voorwaarden q, r en s wordt voldaan.

## 2.5 Landschappelijke inpassing

De gemeente Geertruidenberg heeft voor landschappelijke inpassing de eis gesteld dat de oppervlakte van de landschappelijke inpassing minimaal 5% beslaat van het vlak waarvan de bestemming wijzigt. De minimale oppervlakte van de inpassing bedraagt hiermee 262 m<sup>2</sup>. In totaal wordt er een zone van 326 m<sup>2</sup> landschappelijk ingepast. Ook worden er nog een aantal kwaliteitsverbeterende maatregelen uitgevoerd, zoals het verwijderen van verharding en het slopen van twee schuren, waarbij asbesthoudend materiaal is toegepast. De provinciale regeling 'kwaliteitsverbetering van het landschap' is niet van toepassing op het initiatief, zie hiervoor ook paragraaf 3.1.2. Het inrichtingsplan is opgenomen als bijlage bij de toelichting. Onderstaand een korte toelichting op de inrichtingsmaatregelen.

### Groenzones

Langs de west- en oostzijde wordt een groenzone gerealiseerd bestaande uit inheemse bomen en heesters. Op deze manier wordt het perceel landschappelijk ingepast. Er is voor gekozen om een gedeelte van de zuidzijde van het terrein open te laten, waardoor er een interessante zichtrelatie aanwezig is richting het open polderlandschap. Het volledig inpakken van het perceel past niet in het open polderlandschap van Raamsdonk.

### Verwijderen verharding

265 m<sup>2</sup> verharding wordt verwijderd en vervolgens ingezaaid met een grasmengsel. Op deze manier kan er meer water worden geborgen op eigen terrein. Deze maatregel kan gezien worden als een kwaliteitsverbeterende maatregel.

### Sloop bebouwing (asbest aanwezig)

Op het terrein zijn twee schuren aanwezig, waarbij asbest aanwezig is. Beide schuren worden gesloopt en één schuur wordt herbouwd. De sloop van de schuren kan worden gezien als een kwaliteitsverbeterende maatregel.



Landschappelijk inpassingsplan

## 3 Beleidskader

In dit hoofdstuk volgt een beknopte uiteenzetting van het provinciaal en gemeentelijk beleid. De afweging waaruit blijkt dat de ontwikkeling past binnen het beleid heeft reeds plaatsgevonden bij vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied Geertruidenberg'.

### 3.1 Provinciaal beleid

#### 3.1.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014.

De Structuurvisie ruimtelijke ordening (Svro) bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. Sinds de vaststelling van de Svro op 1 oktober 2010 zijn door Provinciale Staten diverse besluiten genomen die tot een verandering hebben geleid in de provinciale rol en sturing en het provinciaal beleid. In 2014 is daarom besloten om de Svro te actualiseren. Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 – partiële herziening 2014 in werking getreden.

De Svro gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijk beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten. De ruimtelijke belangen en keuzes zijn geordend in vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Deze structuren zijn verder uitgewerkt in de Verordening ruimte.

#### 3.1.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

##### Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. Provincies kunnen door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening ruimte opgesteld. De Verordening ruimte bevat regels ter bescherming van de provinciale belangen en wordt periodiek geactualiseerd. Op 19 maart 2014 is de Verordening ruimte Noord-Brabant in werking getreden. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte Noord-Brabant opnieuw vastgesteld. De gewijzigde verordening is op 15 juli 2015 in werking getreden. In de Verordening ruimte zijn onder andere regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling, natuurgebieden en agrarische ontwikkelingen (waaronder de zorgvuldige veehouderij). Op 11 juli 2017 is door de Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant de 'aanvullende wijziging Verordening ruimte Noord-Brabant, actualisatie 2017' vastgesteld. In de actualisatie is een systeem van staldereen ingevoerd.

De regels in de Verordening ruimte Noord-Brabant zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening (Svro). De regels van de Verordening ruimte zijn er - in lijn met het beleid van de Svro - op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd op de kaarten behorende

bij de Verordening ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd. Een belangrijk onderdeel van de Verordening ruimte is de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en de naaste omgeving. In samenhang hiermee bevat de verordening een investeringsregel voor landschapontwikkeling: bij ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied dient inzichtelijk te worden gemaakt hoe deze ontwikkeling gepaard gaat met een kwaliteitsverbetering van het landschap.

### Structuren en aanduidingen

Op de kaartbeelden van de Verordening ruimte Noord-Brabant wordt onderscheid gemaakt in vier structuren en diverse aanduidingen. De vier structuren zijn het bestaand stedelijk gebied, de ecologische hoofdstructuur, de groenblauwe mantel en het gemengd landelijk gebied. Het plangebied is gelegen in de structuur 'Gemengd landelijk gebied'. Daarnaast is het gebied aangeduid als 'Aardkundig waardevol' en 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied'. Voor iedere structuur en aanduiding gelden specifieke voorschriften die dienen te worden nageleefd bij ruimtelijke besluiten.

### Toetsing




Het plangebied is gelegen op gronden die de volgende structuren en aanduidingen bevatten:

- structuur - bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied;
- structuur - groenblauwe mantel;
- aanduiding - cultuurhistorisch vlak.

#### Structuur – bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied

Ingevolge bovenstaande structuur is artikel 4 van de Verordening ruimte Noord-Brabant relevant. Dit artikel geeft aan wat onder bestaand stedelijk gebied valt en bevat de indeling in stedelijk concentratiegebied en een kern in het landelijk gebied.



-  Structuur – bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied
-  Structuur – groenblauwe mantel
-  Aanduiding – Cultuurhistorisch vlak

Uitsnede kaartbeelden Verordening ruimte Noord-Brabant

Het bestaand stedelijk gebied is primair begrensd op grond van de feitelijk bestaande situatie en de aanwezige stedenbouwkundige structuur. Hierdoor zijn soms ook gronden aangeduid als bestaand stedelijk gebied terwijl die (nu) nog onbebouwd zijn. Daarnaast behoren in beginsel ook de gronden waarop een rechtstreekse mogelijkheid ligt om een stedelijke ontwikkeling te realiseren tot bestaand stedelijk gebied.

#### **Structuur – groenblauwe mantel**

Gebieden met een belangrijke nevenfunctie voor natuur en water, die overwegend grenzen aan het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzone of die deze verbinden zijn aangeduid als groenblauwe mantel. De provincie vraagt aan de gemeenten om in het bestemmingsplan doel, begrenzing en ruimtelijke bescherming en ontwikkeling van de groenblauwe mantel uit te werken. Dit doet de gemeente op basis van lokaal inzicht en kijkend naar de gebiedspaspoorten uit de structuurvisie, de Cultuurhistorische waardenkaart en het provinciaal waterplan.

Binnen de groenblauwe mantel hanteert de provincie een 'ja, mits' benadering. De 'mits' is daarbij vooral gericht op de voorwaarde dat een ontwikkeling een positieve bijdrage levert aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken in het gebied. Deze voorwaarde wordt in het algemeen aan ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel gesteld en geeft daarmee verplichte invulling van de verplichte verbetering van de kwaliteit van het landschap zoals opgenomen in artikel 3.2.

De beleidsregels voor gronden gelegen in de groenblauwe mantel zijn vervat in artikel 6, specifiek voor de woonfunctie zijn nadere regels bepaald in artikel 6.7. In dit artikel is bepaald dat een bestemmingsplan/wijzigingsplan mag voorzien in het gebruik van een bestaande voormalige bedrijfswoning als burgerwoning mits is verzekerd dat:

- a. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
- b. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- c. de vestiging van andere functies is uitgesloten in geval er sprake kan zijn van afsplitsing van een voormalige bedrijfswoning.

#### **Aanduiding – cultuurhistorisch vlak**

De provincie wil de onvervangbare waarden beschermen in de Verordening. Het gaat om de cultuurhistorische vlakken in de cultuurhistorische landschappen zoals aangegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie. Plannen, projecten of handelingen zijn niet toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied aantasten. Dit betekent dat het bestemmingsplan moet voorzien in een beschermende regeling zoals een vergunningstelsel en waar nodig verbodsbepalingen. Dit betekent voor het wijzigingsplan dat een regeling dient te worden opgenomen ter bescherming en behoud van het waardevolle gebied.

#### **Kwaliteitsverbetering van het landschap**

In de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant (art. 3.2) is vastgelegd dat iedere ontwikkeling in het buitengebied gepaard moet gaan met een fysieke kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit betekent dat een concreet voorstel over de invulling van de kwaliteitsverbetering ook onderdeel moet uitmaken van de planvorming.

Deze eisen zijn door de gemeente Geertruidenberg verwerkt in de notitie "Kwaliteitsverbetering van het landschap, reglement 2016". In de notitie wordt aangegeven op welke manieren met de eisen omtrent kwaliteitsverbetering uit de Verordening ruimte Noord-Brabant kan worden omgegaan en wat het verwachtingsniveau is ten aanzien van de verwachte inspanning.

Het wijzigingsplan maakt de volgende ontwikkelingen mogelijk:

- 106 m<sup>2</sup> wordt gewijzigd van de bestemming 'Agrarisch – 2' naar de bestemming 'Wonen';

- 2451 m<sup>2</sup> wordt gewijzigd van de bestemming 'Agrarisch - 2' met bouwvlak naar de bestemming 'Agrarisch met waarden' zonder bouwvlak;
- 324 m<sup>2</sup> wordt gewijzigd van de bestemming 'Agrarisch met waarden' naar de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing', in het kader van de landschappelijke inpassing van het perceel.

De wijziging naar de bestemming 'Wonen' resulteert in een grondwaardevermeerdering ten opzichte van de bestaande bestemming. Doordat er 2451 m<sup>2</sup> bouwvlak verdwijnt en 324 m<sup>2</sup> wordt bestemd als 'Groen – Landschappelijke inpassing' is er in totaliteit sprake van een grondwaarde-daling. Hierdoor hoeft er geen (tegen)prestatie geleverd te worden in het kader van artikel 3.2 van de Verordening Ruimte. In de planvorming is echter wel rekening gehouden met de landschappelijke inpassing van het perceel. In de wijzigingsbevoegd is dit namelijk opgenomen als één van de wijzigingsvoorwaarden.

De gemeente Geertruidenberg heeft voor landschappelijke inpassing de eis gesteld dat de oppervlakte van de landschappelijke inpassing minimaal 5% beslaat van het vlak waarvan de bestemming wijzigt. De minimale oppervlakte van de inpassing bedraagt hiermee 262 m<sup>2</sup>. In totaal wordt er een zone van 326 m<sup>2</sup> landschappelijk ingepast. Ook worden er nog een aantal kwaliteitsverbeterende maatregelen uitgevoerd, zoals het verwijderen van verharding en het slopen van twee schuren, waarbij asbesthoudend materiaal is toegepast. Het inrichtingsplan is opgenomen als bijlage bij de toelichting.

### **Conclusie**

Het plangebied van onderhavig wijzigingsplan betreft de gronden die in eigendom zijn van de initiatiefnemer. Met de ontwikkeling wordt op een bestaand bouwperceel de bestemming gewijzigd van agrarisch naar wonen. Voor de begrenzing van de bestemming 'Wonen' wordt op een logische manier aangesloten bij de naastgelegen percelen. Dit betekent dat nagenoeg volledig wordt aangesloten bij de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied van de Verordening. Een beperkt oppervlakte met de woonbestemming is gelegen in de groenblauwe mantel. Op deze gronden kan echter niet worden gebouwd. Voor het overige zijn de gronden in dit wijzigingsplan voor het merendeel bestemd als 'Agrarisch met waarden', zodat de aanwezige natuurlijke waarden worden beschermd. Als wijzigingsvoorwaarde geldt dat landschappelijke inpassing plaats moet vinden, zie paragraaf 2.5 van deze toelichting. De landschappelijke inpassing is gewaarborgd met een voorwaardelijke verplichting. Hiermee kan worden geconcludeerd dat tevens de ruimtelijke kwaliteit wordt bevorderd. Voorliggend initiatief is in overeenstemming met de Verordening ruimte Noord-Brabant.

## **3.2 Gemeentelijk beleid**

### **3.2.1 Structuurvisie Geertruidenberg 2030**

De structuurvisie 'Geertruidenberg 2030' (vastgesteld 13 december 2013) geeft een beeld van de gewenste toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente, met als achterliggend doel behoud en ontwikkeling van een aantrekkelijke gemeente, zowel om te wonen, als te werken en te recreëren. De structuurvisie dient niet alleen als toetsingskader voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen onze gemeente, maar zeker ook als inspiratiebron voor die ontwikkelingen. De Structuurvisie bestaat uit twee delen. Deel A, de beleidsvisie, omvat onze voornemens en ambities met betrekking tot de toekomstige ruimte van Geertruidenberg, waarvan de haalbaarheid wordt behandeld in de uitvoeringsparagraaf. De visie heeft een looptijd tot 2030. De uitvoeringsparagraaf wordt iedere twee jaar geactualiseerd. Deel B bevat het fundament: de achtergronden van het beleid.

## Toetsing

De structuurvisie gaat niet expliciet in op het wijzigen van agrarische percelen met bedrijfswoning naar reguliere woonpercelen. In zijn algemeenheid richt woningbeleid zich op zuinig ruimtegebruik en bouwen naar behoefte binnen de gemeente. De locatie en omgeving is aangeduid als agrarisch gebied met landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Onderhavig wijzigingsplan doet geen afbreuk aan de landschappelijke en cultuurhistorische waarden. De situering van de bestaande bebouwing wordt gerespecteerd en er vindt een zorgvuldige landschappelijke inpassing plaats. De ontwikkeling is in overeenstemming met de structuurvisie Geertruidenberg 2030.



Uitsnede visiekaart Structuurvisie 2030



## 4 Milieu- en omgevingsaspecten

### 4.1 Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. De kwaliteit van de bodem is daarnaast onlosmakelijk verbonden aan de verlening van de omgevingsvergunning voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden. Inzicht in de kwaliteit van de bodem is daarmee voornamelijk van belang in het kader van de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan. Derhalve is door Antea Group een verkennend bodem- en asbest onderzoek uitgevoerd (d.d. 23 oktober 2018). De volledige rapportage is opgenomen als bijlage bij onderhavig wijzigingsplan, de conclusies zijn hieronder beschreven.

#### Toetsing

De analyseresultaten van de onderzochte grondmonsters tonen aan dat de grond plaatselijk licht verhoogde gehalten van de onderzochte stoffen bevat. In het grondwater zijn verhoogde gehalten aangetroffen. De onderzoeksresultaten geven vanuit de Wet bodembescherming geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoeken. De gemeten concentraties zijn namelijk beneden de interventiewaarden en vormen daarmee geen belemmering voor het wijzigen van de functie van agrarisch naar wonen.

### 4.2 Archeologie & Cultuurhistorie

Sinds 1 juli 2016 is de Wet op de archeologische monumentenzorg vervangen door de Erfgoedwet. De uitgangspunten uit het 'Verdrag van Malta' blijven in de Erfgoedwet de basis van de Nederlandse omgang met archeologie. De Erfgoedwet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering.

#### Toetsing

##### Archeologie

Op 30 november 2017 is door de gemeente Geertruidenberg de 'Nota archeologie' vastgesteld. Dit beleid is gericht op een verbetering van de omgang met archeologische resten als informatiebron van het lokale verleden en het benutten ervan bij de verdere ontwikkeling van de gemeente.

Voor het plangebied is ondanks deze hoge verwachtingswaarde geen archeologische dubbelbestemming opgenomen. De gemeente heeft er voor gekozen om alleen archeologiebeschermende bestemmingsplanvoorschriften op te nemen voor gebieden met een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde. Aan dit besluit hebben de onderstaande argumenten ten grondslag gelegen:

- vanwege planschaderisico's van dergelijke voorschriften onder de huidige wetgeving;
- vanwege de landelijke onduidelijkheid omtrent de omvang van deze risico's;
- vanwege de belangen van de gemeente en van de burger om gevrijwaard te zijn van een onevenredig hoge financiële belasting als uitvloeisel van een bestemmingsplanmatige bescherming van archeologie.

Hierdoor geldt voor onderhavig wijzigingsplan geen archeologische belemmering. Desalniettemin blijft de wettelijke meldingsplicht van kracht. Indien er archeologische waarden worden gevonden

bij de graafwerkzaamheden dient hiervan melding gemaakt te worden bij het bevoegd gezag. Dan kan alsnog besloten worden dat het werk stilgelegd met worden om de archeologische waarden te documenteren. Voorliggend wijzigingsplan maakt hoofdzakelijk een functiewijziging mogelijk. In beperkte mate wordt bestaande bebouwing en funderingen gewijzigd. Het vrijstaande bijgebouw van ca. 230 m<sup>2</sup> wordt nagenoeg volledig binnen de huidige contouren teruggebouwd. Van versterking van archeologische waarden zal naar verwachting geen sprake zijn.



#### Archeologische verwachting

- zeer hoge verwachting bij historische kern Geertruidenberg met bijbehorende vestingwerken
- hoge verwachting
- middelhoge verwachting
- lage verwachting
- geen verwachting (reeds onderzocht en geheel vrijgegeven)
- opgehoogd terrein
- afgravingen/ontgravingen

#### Cultuurhistorie

Het grondgebied ten westen van Raamsdonk, waaronder het plangebied, is door de provincie bestempeld als cultuurhistorisch waardevol gebied. Het cultuurhistorisch vlak, de veenontginning bij Raamsdonk, is een middeleeuwse veenontginning aan de noordkant van de Donge. Door de wisselwerking tussen bebouwing en agrarische percelering is het slagenlandschap herkenbaar aanwezig.

Hier zijn de cultuurhistorische waarden van dusdanig belang, dat ze door de provincie als provinciaal belang zijn aangemerkt in de Verordening ruimte. In het bestemmingsplan is de aanduiding 'wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie' opgenomen. Met deze aanduiding worden de aanwezige cultuurhistorische waarden beschermd.

### 4.3 Flora & Fauna

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht geworden. Deze vervangt drie wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Provincies bepalen voor hun grondgebied wat wel en niet mag in de natuur. Zij zijn verantwoordelijk voor de vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid is dan alleen nog verantwoordelijk voor de ontheffingsaanvragen en de gedragscodes. De wet kent twee sporen, namelijk een gebiedsgericht en een soortgericht spoor.

De Wnb richt zich op de bescherming van:

- Natura 2000-gebieden.
- Soorten van de Vogelrichtlijn.
- Soorten van de Habitatrichtlijn.
- 'andere soorten' (onderdeel A 'fauna' en onderdeel B 'flora').

Het NatuurNetwerk Nederland is niet verankerd in de Wet natuurbescherming, maar is opgenomen in het provinciaal beleid.

Voorliggend wijzigingsplan kan worden uitgevoerd indien de ontwikkelingen niet in strijd zijn met de Wet natuurbescherming en het beleid van het Natuurnetwerk Nederland (hierna NNN). Daarom is inzicht gewenst in de aanwezigheid van beschermde soorten en beschermde gebieden in de invloedssfeer van het plangebied en de effecten hierop. Dit wordt gedaan op basis van een natuurtoets.

### Toetsing

#### Soortenbescherming

De effecten op beschermde soorten als gevolg van het voornemen zijn per soortgroep getoetst. Door Faunaconsult is d.d. 6 november 2018 een flora en fauna inspectie uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage opgenomen bij onderhavig wijzigingsplan. Hierna volgen de conclusies.

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Wnb zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in Noord-Brabant een vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud (Provinciale staten van Noord-Brabant, 2016). Deze soorten vormen derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling. Wel geldt voor alle amfibieën en zoogdieren de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb): deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

#### Gebiedenbescherming

In het plangebied is geen NNN-gebied of Natura 2000-gebied aanwezig. Er komen ook geen beschermde gebieden (NNN of N2000-gebieden) voor binnen de invloedssfeer van het plangebied. Er is zowel van indirecte als directe aantasting van de NNN en de Natura 2000-gebieden dan ook geen sprake. (Significant) negatieve effecten zijn uitgesloten. Er is daarom geen noodzaak voor vervolgstappen of een uitgebreidere toetsing.

## 4.4 Geluid

De Wet geluidhinder beschermt gevoelige objecten, waaronder woningen, tegen (spoor)weglawaai en industrielawaai. Conform de Wet geluidhinder (Wgh) heeft iedere weg een onderzoekzone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bouw van geluidgevoelige bebouwing mogelijk wordt gemaakt. Uitzonderingen hierop zijn wegen waarvoor een 30 km zone geldt en wegen die als woonerf zijn aangeduid.

### Toetsing

In de beoordeling van het aspect geluid en toetsing aan de Wet geluidhinder dient allereerst te worden bepaald of deze van toepassing is. Met onderhavig wijzigingsplan vindt enkel een wijziging van de bestemming 'Agrarisch – 2' naar 'Wonen' plaats. De bestaande (bedrijfs)woning op dit blijft gehandhaafd. De Wet geluidhinder maakt geen onderscheid in burgerwoningen en bedrijfspwoningen. Er is dus reeds sprake van een bestaande gevoelige functie. Deze functie verandert in de toekomstige situatie niet. Gesteld kan worden dat de (bedrijfs)woning nu ook al beschermd is, verder akoestisch onderzoek hoeft derhalve niet verricht te worden. Er ontstaat derhalve geen nieuwe situatie die getoetst moet worden aan de Wet geluidhinder. Voor de volledigheid is de geluidsinval door wegverkeer vanwege de A59 beoordeeld. Een autosnelweg met vier rijbanen heeft conform de Wet geluidhinder een invloedsgebied van 400 meter. Het plangebied is gelegen op circa 600 meter van de A59 en vormt derhalve geen belemmering. Voorliggend wijzigingsplan ondervindt geen akoestische belemmeringen.



Afstand plangebied tot A59

## 4.5 Luchtkwaliteit

### 4.5.1 Algemeen

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn

luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden (zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of wijzigingsplan) mogen uitoefenen wanneer sprake is van één of meer van de volgende gevallen:

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

#### **Niet in betekende mate**

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate' en de 'Regeling niet in betekende mate'. Als regel geldt dat projecten die minder dan 3% van de grenswaarde voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> bijdragen (3% van 40 µg/m<sup>3</sup> oftewel 1,2 µg/m<sup>3</sup>) als 'niet in betekende mate' kunnen worden aangemerkt. Voor deze projecten kan een toetsing aan de grenswaarden dus achterwege blijven. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt. Voor woningbouwlocaties geldt dat deze 'niet in betekende mate' bijdragen als sprake is van minder dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of minder dan 3.000 woningen bij twee gelijkwaardige ontsluitingswegen.

#### **Besluit gevoelige bestemmingen**

In aanvulling op de Wet milieubeheer en het 'Besluit niet in betekende mate' geldt het Besluit gevoelige bestemmingen. Het Besluit gevoelige bestemmingen richt zich op de bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijnstof en stikstofdioxide: met name kinderen en ouderen. Indien een 'gevoelige bestemming' (zoals een school, kinderdagverblijf of verzorgingsstehuis) wordt gerealiseerd binnen de onderzoekszone van een rijksweg (300 meter vanaf de rand van de weg) of een provinciale weg (50 meter vanaf de rand van de weg) is altijd – ook als het initiatief 'niet in betekende mate' bijdraagt – een toetsing aan de grenswaarden nodig. Als blijkt dat er geen sprake is van een (dreigende) overschrijding van grenswaarden, mogen de 'gevoelige objecten' worden gerealiseerd binnen de onderzoekszone.

#### **Toetsing**

Voorliggend wijzigingsplan maakt uitsluitend de bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen mogelijk. Op het perceel is reeds een (bedrijfs)woning gesitueerd. Per saldo vindt er dus geen toename van het aantal woningen plaats. Hiermee wordt dus voldaan aan de norm van 1.500 woningen die is vastgelegd in de 'Regeling niet in betekende mate'. Op grond van deze constatering kan zonder luchtonderzoek worden vastgesteld dat het bestemmingsplan voldoet aan de in de Wet milieubeheer vastgelegde luchtkwaliteitseisen.

## **4.6 Water**

### **4.6.1 Algemeen**

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

## 4.6.2 Beleid

### Beleidsplan Waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen. Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit. Het beleid 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 bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. De Keur is onder andere 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'.

## 4.6.3 Locatiestudie

### Bodem

De bovenlaag van de bodem binnen het plangebied bestaat uit matig fijn zand. Dit structuur is zwak siltig.

### Grondwater

Het grondwater bevindt zich 2 á 2,5 meter beneden het maaiveld.

### Oppervlakte water

Binnen het plangebied bevinden zich geen oppervlakte wateren. Het agrarisch achterland dat deel binnen het plangebied valt is bestempeld als noodbergboezem. Een dergelijke boezem dient er toe (overtollig) polderwater op te slaan voor het wordt afgevoerd. Er wordt derhalve geen bebouwing toegestaan op deze gronden.



Uitsnede leggerkaart Waterschap Brabantse Delta

### Hoogte

Op basis van digitale kaartbeelden van het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN) is beoordeeld op welke hoogte de bodem is gelegen ten opzichte van het NAP. De bodemhoogte varieert binnen het plangebied tussen de 1,70 +NAP ter plaatse van het agrarisch perceel meter tot 1,10 meter +NAP op de weidegronden. Zodoende is er voldoende afloop van water naar het polderlandschap.

### Riolering

Voor de afvoer van water is de locatie reeds aangesloten op de bestaande gemengde riolering. Er vindt geen aanpassing van het rioolsysteem plaats.

## 4.6.4 Watertoets

Onderstaand zijn de diverse relevante onderdelen met betrekking tot de watertoets beschreven. In voorliggend bestemmingsplan wordt de uitvoerbaarheid en haalbaarheid hiervan onderbouwd.

### *Waterkwantiteit*

Er vindt geen toename van het verhard oppervlak plaats bij onderhavige ontwikkeling. Bovendien worden de bouwmogelijkheden op het perceel aanzienlijk beperkt.

### *Vuilwaterafvoer*

Het vuilwater afkomstig van het plangebied wordt aangesloten op het bestaande gemengd rioolstelsel.

### *Waterkwaliteit*

Het hemelwater dat terechtkomt op de bebouwing en de openbare verharding wordt beschouwd als schoon wanneer geen uitlogende bouwmaterialen (zoals lood, koper, zink en zacht PVC) gebruikt worden. Dit schone hemelwater dient gescheiden van het vuilwater afgevoerd en verwerkt te worden.

### Conclusie

Er zijn geen waterschapsbelangen in het geding bij onderhavig initiatief. Het aspect water vormt derhalve belemmering voor het realiseren van de voorgestane ontwikkeling.

## 4.7 Bedrijven- en milieuzonering

### 4.7.1 Algemeen

Om te bepalen welke bedrijfsactiviteiten uit oogpunt van milieuhinder kunnen worden toegestaan, kan gebruik worden gemaakt van de systematiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009). In de VNG-brochure is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Het doel van milieuzonering is tweeledig:

- door het toepassen van milieuzonering wordt hinder ter plaatse van woningen of andere gevoelige objecten al in het ruimtelijk spoor voorkomen;
- door het toepassen van milieuzonering wordt aan bedrijven voldoende zekerheid geboden dat zij hun activiteiten duurzaam en binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Op basis van de indicatieve afstanden zijn de bedrijven op de bedrijvenlijst in de VNG-handreiking ingedeeld in milieucategorieën die variëren van categorie 1 (indicatieve afstand van 10 meter) tot categorie 6 (indicatieve afstand van 1.500 meter). Als aan de indicatieve afstand kan worden voldaan, is een activiteit qua milieuhinder inpasbaar. Enerzijds is dan ter plaatse van omliggende milieugevoelige objecten (waaronder woningen) sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, anderzijds heeft het bedrijf voldoende zekerheid dat de bedrijfsactiviteiten binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen worden uitgeoefend.

### 4.7.2 Omgevingstype

In de VNG-brochure worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De richtafstanden uit de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een daarmee vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied). De indicatieve afstanden zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag de indicatieve afstand worden gecorrigeerd en kan de afstand met één trede worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Milieucategorie	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter



<b>5.2</b>	700 meter	500 meter
<b>5.3</b>	1.000 meter	700 meter
<b>6</b>	1.500 meter	1.000 meter

### 4.7.3 Toetsing

Het plangebied is gelegen aan een dorpslint met overwegend woonfuncties in de omgeving. Van een sterke functiemenging is geen sprake. Er dient derhalve te worden getoetst aan de richtlijnen voor een 'rustige woonwijk'.

Het maatgevende bedrijf in de omgeving van het plangebied is de (melk)veehouderij gesitueerd aan de Bergenstraat 8, aan de overzijde van het plangebied. Dit perceel heeft de bestemming 'Agrarisch – 2' en de functieaanduiding grondgebonden veehouderij. In de VNG-brochure is een (melk)veehouderij getypeerd als een bedrijf in milieucategorie 3.2. De grootste hinder wordt veroorzaakt door geur, waardoor een richtafstand geldt van 100 meter ten opzichte van gevoelige functies. Voor de aspecten stof en geluid geldt een richtafstand van 30 meter. Het aspect geurhinder wordt separaat behandeld in paragraaf 4.8, hierna worden de aspecten stof en geluid beoordeeld.

De richtafstanden volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. Deze afstand bedraagt circa 15 meter. De werkelijke afstand tussen de woning op Bergenstraat 9 en de stallen op het perceel Bergenstraat 8 waarin vee wordt gehouden bedraagt ongeveer 35 meter. Het woon- en leefklimaat is daarmee aanvaardbaar. Derhalve dient nog te worden geïnventariseerd welke ontwikkelingsmogelijkheden dit bedrijf nog heeft conform het vigerend planologisch regime.

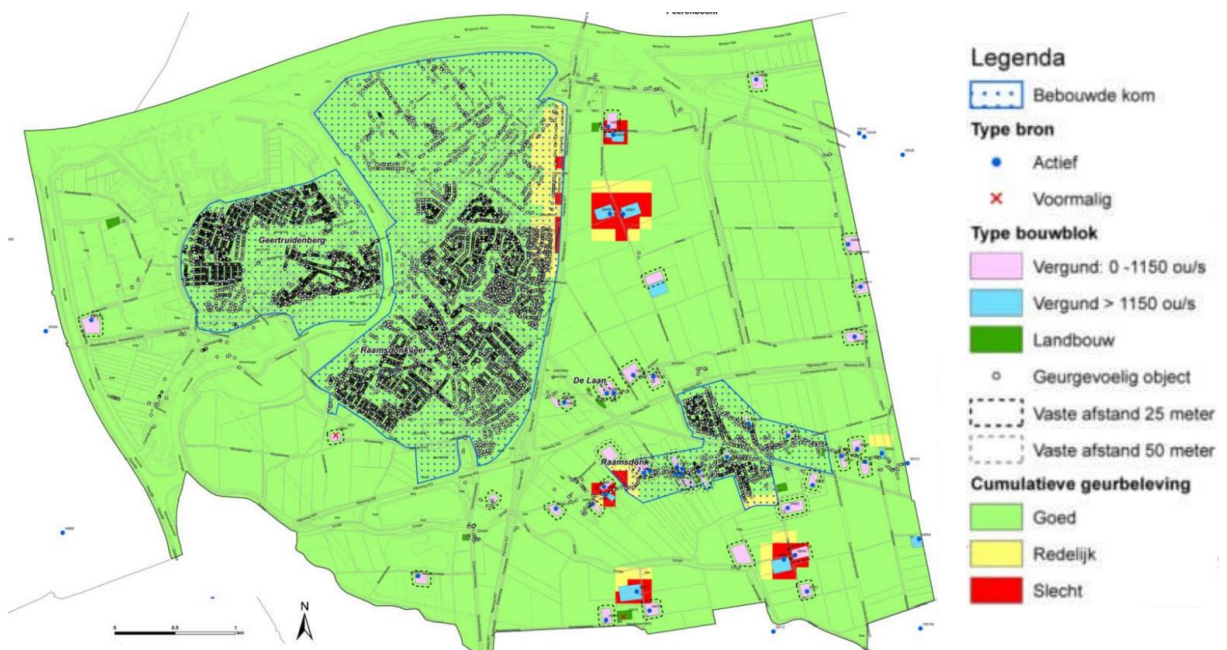
Door de jaren heen is de bestemming op steeds meer percelen aan de Bergenstraat gewijzigd van agrarisch naar wonen. Dit heeft tot gevolg dat op dit moment de bedrijfsmogelijkheden voor de veehouderij op Bergenstraat 8 reeds beperkt worden door de bestaande woningen aan het dorpslint. De woning op het perceel Bergenstraat 10 is in de huidige situatie gelegen op slechts 5 meter van agrarische bestemming en op 10 meter van de stallen waarin het vee worden gehouden. Ook andere woningen zijn gelegen binnen de richtafstanden, te weten Bergenstraat 1, 2, 3, 4, 5, 7, 10, 11, 12 en 13. Derhalve kan worden geconcludeerd dat onderhavig wijzigingsplan het agrarisch bedrijf ter plaatse van Bergenstraat 8 niet beperkt in haar ontwikkelingsmogelijkheden. Het aspect bedrijven- en milieuzonering vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig plan.

## 4.8 Geurhinder

In relatie tot agrarische bedrijven is van belang dat er voldoende afstand wordt gehouden tot nieuwe reguliere woningen. Dit is enerzijds van belang om te voorkomen dat agrarische bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd en anderzijds om te garanderen dat bij nieuwe gevoelige objecten sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Een woning is een geurgevoelig object als bedoeld in deze wet. Een aparte benadering geldt voor woningen die opgericht worden bij (voormalige) veehouderijen. Deze woningen worden in het kader van de Wgv beoordeeld als bedrijfswoningen. De geurbelasting is mede afhankelijk van de afstand tussen de stallen van een veehouderij en het betreffende object.

De gemeenteraad van Geertruidenberg heeft op 16 december 2010 een geurverordening en onderliggende gebiedsvisie vastgesteld, waarna deze op 31 december 2010 in werking is getreden. De geurverordening heeft betrekking op het gehele grondgebied van de gemeente. Voor de gemeente zijn geurnormen vastgesteld. Deze wijken niet af van de algemeen geldende normen. In deze geurverordening worden de aan te houden vaste afstanden tussen veehouderijen met dieren zonder 'geuremissiefactor' en geurgevoelige objecten verkleind tot 50 meter ten opzichte van geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom, respectievelijk 25 meter ten opzichte van geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom. Eenzelfde regeling geldt voor aan te houden afstanden tot (voormalige) agrarische bedrijfswoningen.



Huidige geurbeleving 2010 (aangepaste grenzen bebouwde kom Raamsdonk)

## Toetsing

Van belang is dat het wijzigen van de bestemming op het perceel Bergenstraat 9 naar 'Wonen' geen negatieve gevolgen heeft voor de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven en hun geurrechten. Tevens gelden voor een bedrijfswoning van een andere veehouderij gelden ook de vaste afstanden. Bij uitbreiding van agrarische bedrijven dient getoetst te worden of voldaan wordt aan de eisen uit de Wgv (individueel en cumulatief) en de betreffende geurverordening. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en of de ontwikkelingsmogelijkheden van het agrarisch bedrijf worden beperkt.

In de huidige situatie wordt al niet voldaan aan de afstanden zoals gesteld in de verordening. Met omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning vindt er geen wijziging in de afstand plaats. Het plangebied is gelegen in een gebied met een cumulatieve geurbeleving die is gekwalificeerd als 'goed'. Bovendien wordt met onderhavig wijzigingsplan een veehouderij uitgesloten binnen de contouren van de bebouwde kom van Raamsdonk. De bestemmingswijziging betekent geen beperking voor het bestaande agrarisch bedrijf aan de Bergenstraat 9. Door de ligging in de bebouwde kom is een toename van geuremissies niet mogelijk. Voorliggend wijzigingsplan betekent een verbetering van het woon- en leefklimaat. Het aspect geur betekent geen belemmering voor onderhavig wijzigingsplan.

## 4.9 Externe veiligheid

De wet- en regelgeving rondom externe veiligheid is gericht op de beperking en beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen als op het transport ervan. Het uitgangspunt is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een risicobron.

### Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron, waarbij de  $10^{-6}$ /jaar contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

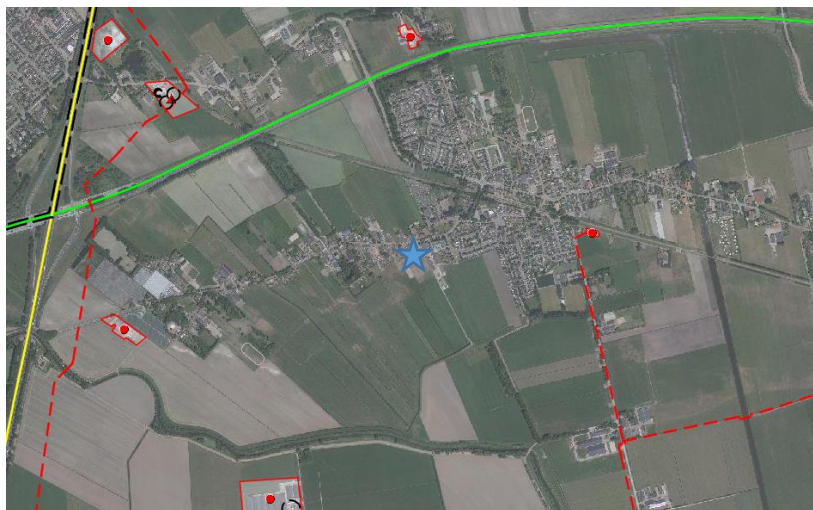
### Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, het overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt geen harde norm, maar een oriëntatiewaarde die bij de verantwoording moet worden betrokken.

Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en voor buisleidingen het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

### Toetsing

De nabijheid van risicovolle activiteiten kan worden bepaald op basis van de Provinciale Risicokaart



Uitsnede Nationale Risicokaart met aanduiding plangebied

### Risicovolle inrichtingen

In de omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig.

### **Vervoer gevaarlijke stoffen**

Over de A59 vindt vervoer van gevaarlijk stoffen plaats. Het invloedsgebied van de A59 is 800 meter. Het plangebied ligt op ongeveer 600 meter van de A59 en is daarmee gelegen binnen het invloedsgebied van toxische stoffen die over dit tracé worden vervoerd. Conform artikel 7 van het Bevt dient ingegaan te worden op de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid bij een toxisch incident. Hiervoor kan de standaard verantwoording van de Brandweer Midden- en West-Brabant worden gehanteerd.

### **Buisleidingen**

Het plangebied ligt ruim buiten het invloedsgebied van leidingen in de omgeving.

### **Standaard verantwoording**

Voor ruimtelijke ontwikkelingen in het invloedsgebied van een Bevi inrichting en/of de infrastructuur heeft de Brandweer Midden- en West-Brabant een standaardadvies opgesteld voor de verantwoording van het groepsrisico. Deze verantwoording vindt plaats aan de hand van de kernwaarden van de Veiligheidsregio Midden en West-Brabant:

1. Samen werken aan een veiligere leefomgeving;
2. Afstand tot de risico's vergroot de veiligheid;
3. Bebouwing en omgeving bieden bescherming;
4. Gebouwen en gebieden zijn snel en veilig te verlaten;
5. De omgeving maakt snel en effectief optreden van hulpdiensten mogelijk;
6. Iedereen is bekend met de risico's en weet hoe te handelen als het mis gaat.

Hierna wordt per kernwaarde beoordeeld in welke mate onderhavig initiatief van invloed is op de relevante veiligheidsaspecten.

### **Samen werken aan een veiligere leefomgeving**

Het initiatief betreft een bestemmingswijziging. In ruimtelijk opzicht verandert de veiligheidssituatie niet. Op het perceel wordt verouderde bebouwing gesloopt of vernieuwd met veiligere bebouwing en materialen. De kans op een calamiteit wordt hiermee verkleind c.q. gemitigeerd. Onderhavig wijzigingsplan draagt derhalve op een positieve manier bij aan de veiligheid van de leefomgeving.

### **Afstand tot de risico's vergroot de veiligheid**

Het aantal slachtoffers van een calamiteit kan worden beperkt door de afstand tussen risico's en de gebieden waar mensen wonen te vergroten. Dit geldt zeker wanneer het kwetsbare objecten betreft (kinderdagverblijven, verzorgingstehuizen etc.) of personen die beperkt zelfredzaam zijn zoals ouderen. Onderhavig wijzigingsplan maakt een reguliere burgerwoning mogelijk op een huidig agrarisch perceel. De ontwikkeling leidt dus niet tot situaties waarbij kwetsbare groepen meer risico lopen.

### **Bebouwing en omgeving bieden bescherming**

Bebouwing biedt bescherming ingeval van verschillende calamiteiten. In de bouwwijze van bijgebouwen en de inpandige herinrichting van de bestaande bebouwing kan de mate van bescherming ingeval van een calamiteit worden geoptimaliseerd.

### **Gebouwen en gebieden zijn snel en veilig te verlaten**

De aanwezigheid van goede vluchtroutes in een gebied zorgt ervoor dat de zelfredzaamheid van mensen in het gebied omhoog gaat. De situering van de bebouwing op het perceel aan de Bergenstraat 9 blijft ongewijzigd. Het perceel is gelegen aan de doorgaande weg van Raamsdonk, waardoor mensen in twee kanten (oost en west) van een calamiteit weg kunnen vluchten. Daarnaast kan ook in de zuidelijke richting het buitengebied in worden gevlucht. Van situaties waarbij grote groepen mensen van dit perceel af moeten vluchten zal gelet op de nieuwe bestemming 'Wonen'

overigens geen sprake zijn. Onderhavig wijzigingsplan voldoet dus aan de richtlijnen voor het veilig en snel verlaten van het plangebied.

#### **De omgeving maakt snel en effectief optreden van hulpdiensten mogelijk**

Hulpverleners kunnen sneller optreden als de bereikbaarheid en aanrijdroutes van gebieden doordacht is. Effectief optreden van hulpdiensten valt of staat met geschikte aanrijdroutes en toegangswegen vanuit meerdere richtingen en de beschikbaarheid van bluswater in de directe omgeving.

De eisen ten aanzien van de bereikbaarheid en bluswater zijn opgenomen in de 'Beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorziening' van de Brabantse veiligheidsregio's. In de huidige situatie wordt voldaan aan deze richtlijnen (zie standaardadvies in de bijlage). Voor onderhavig wijzigingsplan geldt dat enkel het gebruik wordt gewijzigd van agrarisch (met bedrijfswoning) naar wonen. Hierdoor is geen negatief effect op de bereikbaarheid van hulpdiensten en bluswater. Het wijzigingsplan heeft dus geen negatieve effecten op het snel en effectief optreden van hulpdiensten.

#### **Iedereen is bekend met de risico's en weet hoe te handelen als het mis gaat**

Kennis van de inrichting van de omgeving is een bepalende factor in het veiligheidsbewustzijn van mensen, omdat het handelingsperspectief bekend is. Onderhavig wijzigingsplan heeft geen toename van risico's tot gevolg. Ook de ruimtelijke inrichting c.q. de structuur van het dorpslint blijft gehandhaafd. Voorts kan worden geconcludeerd dat de wijziging van de bestemming op het perceel Bergenstraat 9 geen negatief effect heeft op de zelfredzaamheid, samenredzaamheid en het veiligheidsbewustzijn van de omgeving.

#### **Conclusie**

De kernwaarden uit het standaardadvies worden met onderhavig wijzigingsplan in acht genomen. Het groepsrisico is daarmee verantwoord. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering.

### **4.10 Kabels & Leidingen**

In het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig.

## 5 Juridische planopzet

### 5.1 Plansystematiek

Het wijzigingsplan 'Bergenstraat 9, Raamsdonk' heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen het gebruik van de gronden in het plangebied te wijzigen van 'Agrarisch – 2' naar 'Wonen' en tevens statische opslag mogelijk te maken. In de voorgaande hoofdstukken is het initiatief getoetst aan de wijzigingsvoorwaarden en is geconcludeerd dat aan alle voorwaarden is voldaan. Het wijzigingsplan sluit qua plansystematiek aan op het bestemmingsplan 'Buitengebied Geertruidenberg' van de gemeente Geertruidenberg.

### 5.2 Opzet van de regels

Overeenkomstig de SVBP 2012 zijn de regels van voorliggend bestemmingsplan onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de algemene regels respectievelijk de overgangs- en slotregels. Hierna wordt de inhoud van de regels per hoofdstuk kort toegelicht. In paragraaf 5.3 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

#### Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

#### Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In hoofdstuk 2 zijn regels opgenomen voor de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen, zoals die zijn aangegeven op de verbeelding. Per bestemming zijn in de bestemmingsomschrijving de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven.

#### Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat een aantal algemene regels:

- Anti-dubbeltelregel: dit artikel regelt dat grond die is meegerekend bij het toestaan van een bouwplan, niet nogmaals kan worden meegerekend bij de beoordeling van een later bouwplan.
- Algemene bouwregels: dit artikel geeft een aantal bouwregels die een algemene werking hebben, en dus niet in één of meer specifieke bestemmingen worden gegeven. Het artikel bevat een regeling voor ondergronds bouwen, en een regeling voor afwijkende bestaande maten en afstanden.
- Algemene gebruiksregels: in dit artikel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig gebruik worden aangemerkt.
- Algemene afwijkingsregels: dit artikel geeft een algemene regeling voor het afwijken van de bouwregels.
- Overige regels: in dit artikel is een parkeerregeling opgenomen. De regeling bepaalt dat het bevoegd gezag bij het verlenen van een omgevingsvergunning (voor bouwen en/of voor strijdig gebruik) toetst of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Om te bepalen of sprake is van voldoende parkeergelegenheid, wordt het gemeentelijk parkeerbeleid gehanteerd.

#### Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 van de regels bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

## 5.3 Bestemmingsregels

### Agrarisch met waarden

De bestemming 'Agrarisch met waarden' is naast agrarisch gebruik hoofdzakelijk bedoeld tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden. Er is geen bouwvlak opgenomen binnen deze bestemming, waardoor bebouwing niet is toegestaan. Doormiddel van de aanduiding 'cultuurhistorisch vlak' is gewaarborgd dat het karakteristieke slagenlandschap van de omgeving behouden blijft.

### Groen – Landschappelijke inpassing

De bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' is opgenomen voor groen en beplantingsstroken die onderdeel uit maken van het landschappelijk inpassingsplan. Binnen deze bestemming zijn tevens water- en waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk. Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan.

### Wonen

Tot de bestemming 'Wonen' behoren de gronden en bebouwing die in dienst staan van de woonfunctie. Hieronder is inbegrepen een bedrijf aan huis. Er is een bouwvlak opgenomen ter plaatse van het bestaande hoofdgebouw en aanbouwen. Ter plaatse van de huidige vrijstaande schuur is een specifieke bouwaanduiding opgenomen waarmee is gewaarborgd dat uitsluitend op deze plek vrijstaande bijgebouwen zijn toegestaan. In de regels is opgenomen dat de omvang maximaal 240 m<sup>2</sup> mag zijn. Conform het landschappelijk inpassingsplan is in de regels vastgelegd dat maximaal één carport van 50 m<sup>2</sup> is toegestaan.

In de regels is tevens een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat het gebruik van de bestemming wonen alleen mogelijk is als voldoende zeker is gesteld dat de landschappelijke inpassing gerealiseerd en in stand gehouden wordt. Hiervoor dient een door Burgemeester en Wethouders goedgekeurde inrichtingsschets aangeleverd te worden.

## 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

Overeenkomstig artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dienen gemeentelijke kosten die worden gemaakt bij de uitvoering van nieuwe bouwplannen te worden verhaald op de ontwikkelende partijen. Indien deze overeenkomst niet privaatrechtelijk tot stand kan worden gebracht (door middel van een anterieure overeenkomst met de grondeigenaren in het gebied) is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen om haar kostenverhaal te verzekeren.

In het kader van dit wijzigingsplan wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente Geertruidenberg en de initiatiefnemer. In deze overeenkomst zijn bepalingen over onder meer de plankosten, grondexploitatie, landschappelijke inpassing, civieltechnische kosten en planshade tussen gemeente en initiatiefnemer opgenomen. Het plan heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. Het initiatief is economisch uitvoerbaar.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### 6.2.1 Wettelijk (voor)overleg

Het ontwerp-wijzigingsplan 'Bergenstraat 9, Raamsdonk' is overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betrokken overheidsdiensten en instanties. Door de provincie Noord-Brabant, Waterschap Brabantse Delta en de Gasunie is een vooroverlegreactie ingediend waarin deze instanties een positief advies hebben gegeven met betrekking tot de ontwikkeling. De vooroverlegreacties zijn als bijlage bij onderhavig wijzigingsplan gevoegd.

#### 6.2.2 Zienswijzen

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft conform artikel 3.8 Wro tussen 16 mei 2019 en 29 juni 2019 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is eenieder de mogelijkheid geboden een zienswijze in te dienen.

Gedurende de inzagetermijn zijn geen zienswijzen ingediend.

#### 6.2.3 Vaststelling

Het College van Burgemeester en wethouders van de gemeente Geertruidenberg heeft op 13 augustus 2019 het wijzigingsplan 'Bergenstraat 9, Raamsdonk' vastgesteld. Het vaststellingsbesluit staat gedurende een termijn van 6 weken open voor beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep is ingesteld treedt het wijzigingsplan een dag na afloop van de beroepstermijn in werking. Het wijzigingsplan is dan tevens onherroepelijk.