

Toelichting

deel uitmakende van het vastgestelde bestemmingsplan:

Burg. Moonshof Raamsdonk Gemeente Geertruidenberg

PROJECTIDENTIFICATIE

Datum:

7 juli 2017

Datum voorontwerp:

13 december 2016

Datum ontwerp:

14 maart 2017

Datum vaststelling:

6 juli 2017

Identificatienummer:

NL.IMRO.0779.RDBPburgmoonshof-vs01

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Situering plangebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Projectbeschrijving	6
2.1	Bestaande situatie	6
2.2	Het plan	6
3	Beleidskader	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	10
3.3	Gemeentelijk beleid	14
4	(Milieu)Planologische aspecten	18
4.1	Inleiding	18
4.2	Externe Veiligheid	18
4.3	Luchtkwaliteit	19
4.4	Bedrijven en milieuzonering	20
4.5	Water	23
4.6	Flora en Fauna	24
4.7	Cultuurhistorie en archeologie	24
4.8	Geurhinder en veehouderij	25
4.9	Geluid: wegverkeerslawaaï	26
4.10	Bodem	27
4.11	Verkeer en parkeren	28
4.12	Vormvrije m.e.r. beoordeling	30
4.13	Kabels, leidingen en straalpaden	31
4.14	Duurzaamheid	31
5	Juridische regeling	32
5.1	Algemeen	32
5.2	Artikelsgewijze toelichting	32
6	Uitvoerbaarheid	35
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
6.2	Economische uitvoerbaarheid	36

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage A	Akoestisch onderzoek industrielawaai, 11 juni 2007 en 22 oktober 2007
Bijlage B	Waterparagraaf Burgemeester Moonshof te Raamsdonk, 8 december 2016
Bijlage C	Bekende verspreiding van soorten ten opzichte van het plangebied – levering uit de NDFF, 8-12-2016
Bijlage D	Archeologisch onderzoek Molenstraat, Raamsdonk, januari 2009
Bijlage E	Rapport geur, onderzoek geurcontouren en geuronderbouwing nieuwbouw woningen Burgemeester Moonshof te Raamsdonk, 7 december 2016
Bijlage F	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai, 30 november 2016
Bijlage G	Bodemonderzoek, 23 september 2014
Bijlage H	Parkeerbeleidsplan 'Parkeren doen we zo!' Gemeente Geertruidenberg, 29 december 2015
Bijlage I	Reactienota vooroverleg Bestemmingsplan Burg. Moonshof Raamsdonk, 23 februari 2017
Bijlage J	Vaststellingsbesluit Bestemmingsplan Burg. Moonshof Raamsdonk, Gemeente Geertruidenberg, 6 juli 2017

1 Inleiding

De gemeente Geertruidenberg wil medewerking verlenen aan de planherziening van het bestemmingsplan 'Kern Raamsdonk' voor het plangebied Burg. Moonshof in de kern Raamsdonk.

1.1 Aanleiding

In 2009 is vrijstelling verleend van het bestemmingsplan 'Kern Raamsdonk' van de gemeente Geertruidenberg voor de realisatie van 41 grondgebonden woningen in het plan Burg. Moonshof in Raamsdonk. Er zijn tot op heden 27 woningen gerealiseerd. De overige geplande woningen zijn tot op heden niet gerealiseerd.

Op dit moment ligt zodoende een groot gedeelte van het terrein braak. Voor de huidige bewoners is dit geen prettig beeld. Het is van belang dat de wijk kan worden afgebouwd. Het huidige toegestane programma voldoet niet aan de actuele marktvraag. Om de kans op realisatie te vergroten is een flexibel bestemmingsplan gewenst, dat enerzijds inspeelt op een moeilijk te voorspellen woningvraag en anderzijds de rechten van de omwonenden en bestaande bewoners waarborgt. Er is flexibiliteit gewenst voor wat betreft de toegestane woningtypen. Ook is een verruiming van het maximaal aantal woningen op het middenterrein gewenst om de te realiseren woningen in een goedkoper segment aan te kunnen bieden.

Naast de gewenste flexibiliteit is ook een wijziging van de begrenzing van het plangebied gewenst. Sinds de verlening van de vrijstelling in 2009 is namelijk een verandering opgetreden in het eigendom van de kavels aan Molenstraat 47 en 49. De zuidelijke gedeelten van deze percelen zijn afgesplitst en nu bestaat de wens om deze gronden te betrekken bij de ontwikkeling t.b.v. de situering van parkeerplaatsen. Daarnaast was het perceel kadastraal bekend als gemeente Raamsdonk, sectie G, nummer 3459 (ten noorden van de ontsluitingsweg naar de Raadhuisstraat) meegenomen in de vrijstelling in 2009. Op deze gronden werd voorzien in één vrijstaande woning. Dit perceel wordt niet meegenomen in onderhavig bestemmingsplan. Daar blijft de verleende vrijstelling dus van kracht en is de realisatie van één vrijstaande woning nog steeds mogelijk.

In totaal bestaat de wens uit de realisatie van maximaal 42 woningen binnen het plangebied. Aangezien één vrijstaande woning, uit het oude plan, buiten het plangebied valt, is er per saldo sprake van een toename van twee woningen ten opzichte van het woningprogramma van de verleende vrijstelling in 2009.

Doordat de gewenste ontwikkelingen niet mogelijk zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan en de verleende vrijstelling qua bebouwingstypologie en aantal, wordt één en ander door middel van onderhavige partiële bestemmingsplanherziening planologisch en juridisch mogelijk gemaakt.

Het nieuwe bestemmingsplan kent drie doelen:

1. Het juridisch vastleggen van de 27 gerealiseerde woningen in de zuid- en westrand en het middengebied van het plangebied, de ontsluiting van het gebied en de groenvoorzieningen aan de oostzijde van het terrein.
2. Het bieden van de mogelijkheid te kunnen bouwen naar behoefte op de braakliggende terreinen.

3. Het bieden van de mogelijkheid parkeerplaatsen te realiseren op de gronden aan de achterzijde van de kavels aan de Molenstraat.

1.2 Situering plangebied

De locatie ligt centraal in de kern Raamsdonk. Het betreft een binnengebied dat omsloten wordt door de percelen aan de Molenstraat aan de noord- en oostzijde, de percelen aan de Raadhuisstraat aan de westzijde en de percelen aan de Griffiershof en de Heemraadsingel aan de zuidzijde. De ontsluiting van het gebied wordt gevormd door de straat Burg. Moonshof. Deze straat sluit aan op de Griffiershof en de Raadhuisstraat. Op afbeelding 1 is de ligging van het plangebied aangegeven. De exacte begrenzing van het plangebied is ingetekend op de verbeelding van dit bestemmingsplan.

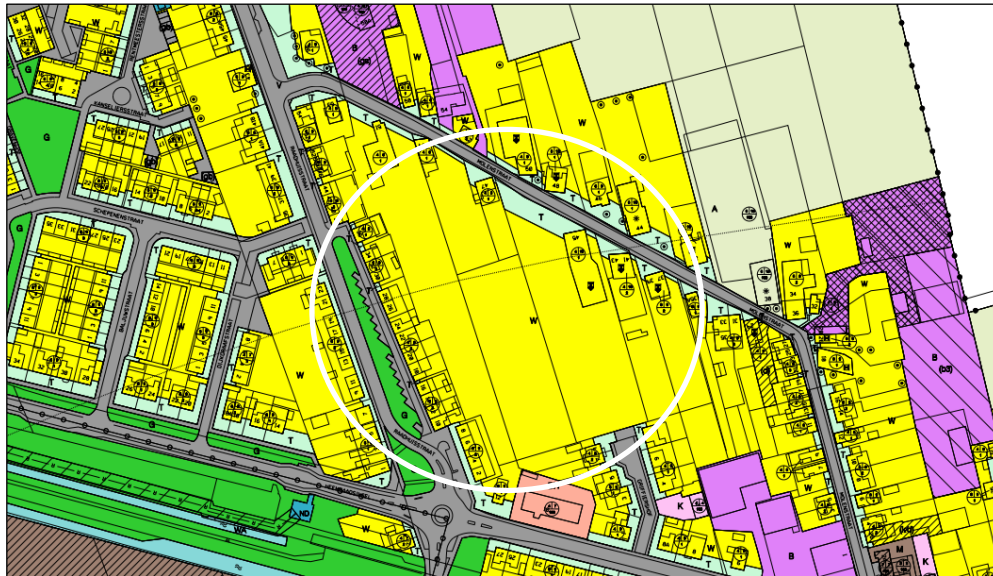


Afbeelding 1: Luchtfoto plangebied (bron: Bing Maps)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kern Raamsdonk' van de gemeente Geertruidenberg, dat is vastgesteld op 19 december 2007 en onherroepelijk is geworden op 29 juli 2009. Het plangebied heeft hierin de bestemmingen 'Woondoeleinden' en 'Tuin'. Ter plaatse van het plangebied zijn geen bouwvlakken opgenomen. Op basis van het vigerend bestemmingsplan mogen hier dus geen woningen worden opgericht. In 2009 is een vrijstelling verleend voor de realisatie van 41 woningen zoals in paragraaf 1.1 is toegelicht (raadsbesluit 26-6-2008, collegebesluit vrijstelling 2 juni 2009, in werking getreden op 18 juli 2009, verklaring geen bezwaar GS: 3 februari 2009).

De gewenste ontwikkeling past niet binnen de kaders van deze vrijstelling. Een herzieningsprocedure is hierdoor noodzakelijk.



Afbeelding 2: Uitsnede geldend bestemmingsplan "Kern Raamsdonk", gemeente Geertruidenberg

1.4 Leeswijzer

Na dit hoofdstuk volgt hoofdstuk 2. Hierin is een beschrijving opgenomen van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het beleid behandeld. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in de milieuaspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de wijze van bestemmen aangegeven. Er wordt beschreven hoe de verbeelding en de regels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Hoofdstuk 6 gaat ten slotte in op de uitvoerbaarheid van het plan. Hierbij is zowel aandacht voor de maatschappelijke als de economische haalbaarheid van het plan.

2 Projectbeschrijving

Het project bevat een ontwikkeling waarbij woningen op een kwalitatief hoogwaardige wijze worden ingepast in een binnengebied tussen bestaande bebouwingslinten in de kern Raamsdonk.

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied betreft in de huidige situatie een open ruimte ten zuiden van het historische lint aan de Molenstraat. De omgeving van het plangebied heeft overwegend een woonfunctie. De functie van het voorliggende plan sluit hierbij aan.

Het plangebied beslaat zowel een deel van het plangebied waarvoor in 2009, middels een vrijstelling, de bouw van 40 woningen mogelijk is gemaakt, als een strook grond aan de achterzijde van de percelen aan de Molenstraat.

Van het plan waarvoor vrijstelling in 2009 is verleend zijn 27 woningen gerealiseerd: aan de westzijde drie blokken met in totaal 12 woningen, aan de zuidzijde twee blokken met in totaal 10 woningen en in het blok in het midden van het plan 5 woningen.

2.2 Het plan

2.2.1 Verkaveling

Op afbeelding 4 is een verkavelingsvoorbeeld weergegeven voor het totale plangebied van het voorliggende bestemmingsplan. Binnen het plangebied wordt ruimte geboden aan maximaal 42 woningen in verschillende typologie waarvan er reeds 27 zijn gerealiseerd. De geschakelde woningen aan de zuid- en westzijde zijn reeds gerealiseerd alsmede de twee-onder-één-kap-woningen in het middengebied. De overige woningen zijn nog niet gebouwd.

De bestaande geschakelde woningen zijn gesitueerd in rijen van 4 en 5 woningen. Deze rijen sluiten veelal met de achterzijde aan op de achtertuinten (of zijtuinen) van de omliggende woningen aan de Raadhuisstraat en Griffiershof. De nieuwe woningen in het plan zijn georiënteerd op de interne ontsluiting van het plangebied. Hierdoor heeft het plan een eigen, gesloten karakter.

Aan de Molenstraat wordt een 'gat' in het lint opgevuld met één woning. Deze woning is op de Molenstraat georiënteerd en wordt onderdeel van het bebouwingslint. Ten oosten van dit perceel is een doorsteek voor voetgangers en fietsers gemaakt tussen de Burg. Moonshof en de Molenstraat. Aan de achterzijden van de woningen aan de Molenstraat, is een strook parkeerplaatsen geprojecteerd. Deze gronden waren niet meegenomen in de verleende vrijstelling van 2009.

Aan de oostrand van het plangebied worden 2 kavels uitgegeven. De woningtypologie van deze woningen is flexibel. Het is mogelijk om op deze kavels twee vrijstaande woningen te situeren, ook is de bouw van twee woningen in de typologie twee-onder-één-kapwoningen mogelijk. De percelen zijn gesitueerd ten zuiden van de bestaande boerderij die grenst aan het plangebied.

Centraal in het plan is een bouwblok geprojecteerd, geheel omgeven door woonstraten. Stedenbouwkundig biedt dit bouwblok door de ligging en vorm kansen voor een flexibel en gevarieerd woningaanbod. In dit plandeel kunnen zowel twee-onder-één-kapwoningen, geschakelde woningen, patiowoningen als vrijstaande woningen worden gesitueerd. De rij twee-onder-één-kap-woningen aan de oostzijde van dit middelblok zijn reeds opgeleverd. Verdere invulling van dit middelblok is geheel afhankelijk van de toekomstige woningvraag. Door de toevoeging van twee woningen aan dit woonblok ten opzichte van de verleende vrijstelling kunnen er in dit woongebied woningen gerealiseerd worden in een lager prijssegment dan zonder de toevoeging van de twee woningen.

In de regels en de verbeelding worden regels gesteld aan het maximaal aantal woningen, de maximale goot- en bouwhoogte en de situering van de woningen. Om goed aan te sluiten bij de omgeving van het plangebied is in de regels en op de verbeelding voor de bebouwing in het plangebied een maximale goothoogte opgenomen van 6 m en een maximale bouwhoogte van 10 m. Hiermee sluit het plangebied goed aan op de bebouwing aan de Raadhuisstraat met een maximale goothoogte van 6 m en een maximale bouwhoogte van 9 m en op de bebouwing aan de Griffiershof met een maximale goothoogte van 4 m en een maximale bouwhoogte van 9 m. Ook de te realiseren woning aan de Molenstraat heeft een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Hiermee sluit deze woning aan op het gedifferentieerde beeld van het historische bebouwingslint waar een grote diversiteit aan bebouwingshoogtes (maximale goothoogte van 4 of 6 m en een maximale bebouwingshoogte van 8, 9 of 10 m) te vinden is.



Afbeelding 3: Sfeerimpressie half vrijstaande woningen Burg. Moonshof (bron: Martin Stuurman Architect A.v.B.)

2.2.2 Ontsluiting en parkeren

Het plangebied wordt door twee woonstraten ontsloten op de omgeving. Het Griffiershof wordt doorgetrokken en verbindt het plangebied aan de zuidzijde met de Heemraadsingel. Aan de westzijde is een doorgang gerealiseerd naar de Raadhuisstraat. Aan de noordzijde komt een langzaamverkeersverbinding die het plangebied verbindt met de Molenstraat.

In de openbare ruimte is ruimte gereserveerd voor parkeerplaatsen. In totaal worden 71 parkeerplaatsen in de openbare ruimte aangelegd. De parkeerplaatsen zijn gesitueerd in de zuidwesthoek, zuidoosthoek en noordhoek. Tevens zijn rondom het middengebied haaks en langsparkeerplaatsen voorzien. Ook worden parkeerplaatsen op eigen terrein

gerealiseerd. In hoofdstuk 4 is het aantal parkeerplaatsen onderbouwd. In de regels zijn parkeernormen opgenomen die bij plantoetsing worden gehanteerd. De situering van de parkeerplaatsen is weergegeven in de verkavelingssuggestie (zie afbeelding 4).

2.2.3 Groen

In de strook langs de ontsluitingsweg is een achttal groene elementen geprojecteerd. Deze groene elementen zijn geplaatst tussen de parkeerplaatsen en zijn voldoende ruim van maat om een boom te plaatsen (zie afbeelding 4).

Langs de langzaamverkeersroute is over de hele lengte van de route, aan de oostzijde, een groenstrook ingetekend. Deze strook zorgt samen met de groene elementen tussen de parkeerplaatsen voor het groen in de buurt.



Afbeelding 4: Verkavelingssuggestie Burg. Moonshof voor de nieuw te bouwen woningen. (bron: Infra3 ID)

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de beleidsaspecten die relevant zijn voor de beoogde ontwikkeling. Gezien de ligging en omvang van het project wordt zowel het rijksbeleid, het provinciaal beleid als het gemeentelijk beleid beschreven.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

De ladder bestaat uit drie treden:

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

Conclusie

Het onderhavige plan gaat over de toevoeging van een aantal woningen. 40 woningen zijn onderdeel van de harde plancapaciteit. Deze woningen zijn of al gerealiseerd of al vergund. In onderhavig bestemmingsplan worden twee nieuwe bouwtitels mogelijk gemaakt.

De Afdeling heeft geoordeeld dat een plan dat voorzag in de planologische inpassing van acht woningen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt (zie AbRvS 24 december 2014, nr. 201405237/1/R2). Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is in dit geval dan ook niet van toepassing. Dit neemt niet weg dat de behoefte aan de mogelijk gemaakte ontwikkeling in het kader van de uitvoerbaarheid van het voorliggende plan dient te zijn onderbouwd.

De voorgestane ontwikkeling van de woningbouw past binnen het woonbeleid van de gemeente Geertruidenberg die regionaal is afgestemd. Feitelijk gaat het om extra toevoeging van twee woningen omdat voor 40 woningen in 2009 al vrijstelling is verleend (waarbij het plangebied één woonperceel extra bevatte) en deze onderdeel zijn van de harde plancapaciteit. In hoeverre deze twee woningen passen binnen de regionale behoefte wordt beschreven in paragraaf 3.2.3. Het bestemmingsplan past hiermee binnen de tweede trede van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De structuurvisie vervangt verschillende nota's, waaronder de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Nota Mobiliteit, en schetst de doelen, belangen en opgaven van het Rijk tot 2028 en de ambities tot 2040.

Uitgangspunt is de ruimtelijke ordening zoveel mogelijk over te laten aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'), minder nationale belangen en eenvoudigere regelgeving. De nationale belangen die worden benoemd betreffen de internationale concurrentiepositie, het gebruik van de ondergrond, het behouden en versterken van vervoer- en transportsystemen, de milieukwaliteit, de waterveiligheid en zoetwatervoorziening en behoud en versterken van natuur en cultuurhistorische waarden.

Raamsdonk maakt onderdeel uit van de MIRT-regio Brabant en Limburg. De MIRT-regio Brabant en Limburg omvat de provincies Noord-Brabant en Limburg met daarin de Brainport Zuidoost-Nederland als belangrijk economisch gebied. Binnen deze regio zijn enkele nationale belangen bepaald, buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Conclusie

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte zijn uitspraken opgenomen die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen. Naast de nationale belangen wordt zorgvuldig ruimtegebruik gestimuleerd. Onderhavig plan betreft geen nationaal belang. Het plan voldoet aan een optimale benutting van ruimte omdat voor het braakliggend terrein een passende invulling gegeven wordt.

3.1.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)

Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) opgesteld. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die uitspraken. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen.

In het Barro zijn regels opgenomen voor de volgende nationale belangen:

- Rijkswaarwegen;
- Mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament;
- grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- elektriciteitsvoorziening;
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- ecologische hoofdstructuur;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Conclusie

In het Barro zijn alleen uitspraken opgenomen die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen. Onderhavige ontwikkeling betreft geen nationaal belang. Het Barro vormt daarom geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014 in werking getreden (actualisatie van visie 2010). De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk

beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

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 ruimtelijke 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.

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- Stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dicht-slibben van het landelijk gebied tegen te gaan.
- Overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.

Conclusie

Onderhavig plangebied is aangeduid als 'Structuur – Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'. Het tweede perspectief is dan ook van belang. De ontwikkeling van de 42 woningen past gezien de aard, omvang en functie in de omgeving in Raamsdonk. Zodoende kan gesteld worden dat het planvoornemen past binnen de beleidskaders van de Structuurvisie Ruimtelijke ordening van de provincie.

3.2.2 Verordening Ruimte 2014

In de Verordening ruimte 2014 staan onderwerpen die voortkomen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening bestaat uit enkele kaarten en regels, waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. De provincie stelt algemene regels die voor heel Brabant gelden, maar verdeelt het grondgebied ook in verschillende structuren waarvoor afzonderlijk beleid geldt.

De planlocatie van voorliggend plan ligt binnen de 'Structuur – Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'.



Afbeelding 5: Uitsnede integrale plankaart met structuren en aanduidingen Verordening ruimte 2014 (plangebied zwart omlijnd)

Beoordeling plan

Artikel 3 Bevordering ruimtelijke kwaliteit

In artikel 3.1 (zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit) lid 1 is aangegeven dat het plan moet bijdragen aan de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid en toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Het plan is beschreven in hoofdstuk 2 van deze toelichting. De twee woningen die aan het plangebied worden toegevoegd zijn toegevoegd binnen de gronden met een woonbestemming en zijn opgenomen in de stedelijke structuur van de omgeving.

In artikel 3.1 lid 2 onder b en c van de Verordening ruimte is aangegeven dat uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden en dat ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking).

Het onderhavige bestemmingsplan bestaat uit de toevoeging van 2 woningen en de mogelijkheid om de bebouwingstypologie te wijzigen. Het ruimtebeslag van het bouwblok van het totale bouwplan zal niet toenemen. Zoals in paragraaf 3.1.1 is beschreven is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling bij een planologische inpassing van 8 woningen of minder (zie AbRvS 24 december 2014, nr. 201405237/1/R2). Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is in dit geval dan ook niet van toepassing. Dit neemt niet weg dat de behoefte aan de mogelijk gemaakte ontwikkeling in het kader van de uitvoerbaarheid van het voorliggende plan dient te zijn onderbouwd.

De toevoeging van de 2 woningen die het onderhavige plan mogelijk maakt en die op basis van de vrijstelling van 2 juni 2009 nog niet mogelijk waren zijn gesitueerd in het middengebied van het plangebied. De goot- en bouwhoogte van de nieuwbouw in het middengebied sluit goed aan bij de bebouwing in de omgeving, er is gezorgd voor voldoende parkeerruimte en alle woningen zijn georiënteerd naar de woonstraat waardoor de nieuwbouw goed aansluit op de bestaande bebouwing. De in het onderhavige plan mogelijk gemaakte flexibiliteit in woningbouwtypologie maakt het mogelijk om met de nieuw te bouwen woningen optimaal aan te sluiten bij de vraag naar woningen. De voorgestane ontwikkeling is zodoende in overeenstemming met artikel 3.1.

Artikel 4 Bestaand stedelijk gebied

In artikel 4.2 van de Verordening ruimte is bepaald dat een bestemmingsplan dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling, uitsluitend gelegen is binnen bestaand stedelijk gebied. Een stedelijke ontwikkeling is conform artikel 1.75 van de verordening: "nieuw ruimtebeslag

dan wel uitbreiding of wijziging van bestaand ruimtebeslag ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies". Zoals in paragraaf 3.1.1 is beschreven is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling bij een planologische inpassing van 8 woningen of minder (zie AbRvS 24 december 2014, nr. 201405237/1/R2). Het plangebied is overigens wel volledig gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. De voorgestane ontwikkeling is zodoende in overeenstemming met artikel 4.2.

In artikel 4.3 (Nieuwbouw van woningen) is bepaald dat in de toelichting bij een bestemmingsplan, dat is gelegen in bestaand stedelijk gebied en dat voorziet in nieuwbouw van woningen, een verantwoording is opgenomen van de wijze waarop het plan voldoet aan de afspraken die zijn gemaakt in het kader van het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) ten aanzien van woningbouw. In paragraaf 3.2.3 wordt hierop ingegaan.

Conclusie

Onderhavig plangebied past binnen de regels van de Verordening ruimte.

3.2.3 Regionaal Ruimtelijk Overleg

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

Vanaf 2003 heeft gemeente Geertruidenberg meegedaan aan de pilot 'Bouwen binnen Strakke Contouren' (BBSC) van de provincie Noord-Brabant. Het resultaat van deze pilot is een einddocument waarin de harde plancapaciteit van Geertruidenberg inzichtelijk is gemaakt. De in het RRO gemaakte woningbouwafspraken, die zijn benoemd in de Regionale Agenda Wonen, zijn voor wat betreft de plancapaciteit dan ook niet van toepassing voor Geertruidenberg. Uiteraard is in het RRO wel met de plancapaciteit van Geertruidenberg rekening gehouden. Daarom wordt onderstaand voor de volledigheid toch even kort ingegaan op de RRO-afspraken uit de Regionale Agenda Wonen.

Beoordeling plan

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

In de Regionale Agenda Wonen hebben de betrokken gemeenten onder andere met elkaar afgesproken wat de benodigde toevoeging aan woningvoorraad per gemeente zal zijn voor de periode 2016 t/m 2025. In de tabel in afbeelding 6 zijn deze afspraken weergegeven. In de tabel is te zien dat in Geertruidenberg in de periode 2016-2025 aan 630 extra woningen behoefte is. Onderhavig plan voorziet in de realisatie van twee extra woningen ten opzichte van de verleende vrijstelling uit 2009. Dit aantal past ruimschoots binnen de woningbouwafspraken uit de Regionale Agenda Wonen. Daarnaast zijn in de Regionale Agenda Wonen afspraken gemaakt met betrekking tot de kwalitatieve woningbehoefte.

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het bestemmingsplan past binnen de afspraken die zijn gemaakt in het RRO West Brabant en zijn opgenomen in de Regionale Agenda Wonen.

Regio West-Brabant Woningvoorraad en woningbouwprognose per gemeente 2016 t/m 2025			
Subregio Breda e.o.	feitelijke woningvoorraad per 1 januari 2016	prognose woningvoorraad per 1 januari 2016	groei voorraad prognose 2014 2016 t/m 2025
Alphen-Chaam	4.096	4.450	355
Baarle-Nassau	2.584	2.685	100
Breda	81.127	89.400	8.275
Drimmelen	11.225	12.100	875
Etten-Leur	17.918	19.295	1.375
Geertruidenberg	9.499	10.130	630
Oosterhout	23.893	25.795	1.900
Zundert	8.546	9.300	755
Subtotaal	158.888	173.155	14.265
Subregio LvHA	feitelijke woningvoorraad per 1 januari 2016	prognose woningvoorraad per 1 januari 2016	groei voorraad prognose 2014 2016 t/m 2025
Aalburg	4.790	5.550	760
Werkendam	10.622	11.915	1.295
Woudrichem	5.947	6.490	545
Subtotaal	21.359	23.955	2.600
Subregio West	feitelijke woningvoorraad per 1 januari 2016	prognose woningvoorraad per 1 januari 2016	groei voorraad prognose 2014 2016 t/m 2025
Bergen op Zoom	29.360	32.335	2.975
Halderberge	12.678	13.570	890
Moerdijk	15.950	17.515	1.565
Roosendaal	33.799	36.915	3.115
Rucphen	9.327	9.840	515
Steenbergen	10.119	10.950	830
Woensdrecht	9.333	9.655	320
Subtotaal	120.566	130.780	10.210
Regio West-Brabant	feitelijke woningvoorraad per 1 januari 2016	prognose woningvoorraad per 1 januari 2016	groei voorraad prognose 2014 2015 t/m 2024
Totaal	300.813	327.890	27.075
Bronnen: - Provinciale inventarisatie gemeentelijke woningbouwontwikkelingen in 2012 t/m 2015 - De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2014 - CBS-Statline, juli 2015 (BAG) Bij de prognose aantallen wordt er vanuit gegaan dat het woningtekort op termijn (2030) volledig wordt ingelopen. De in de tabel opgenomen gegevens zijn afgerond op 5-tallen.			

Afbeelding 6: Tabel Prognose ontwikkeling woningvoorraad 2016-2025, Regionale Agenda Wonen 2017.

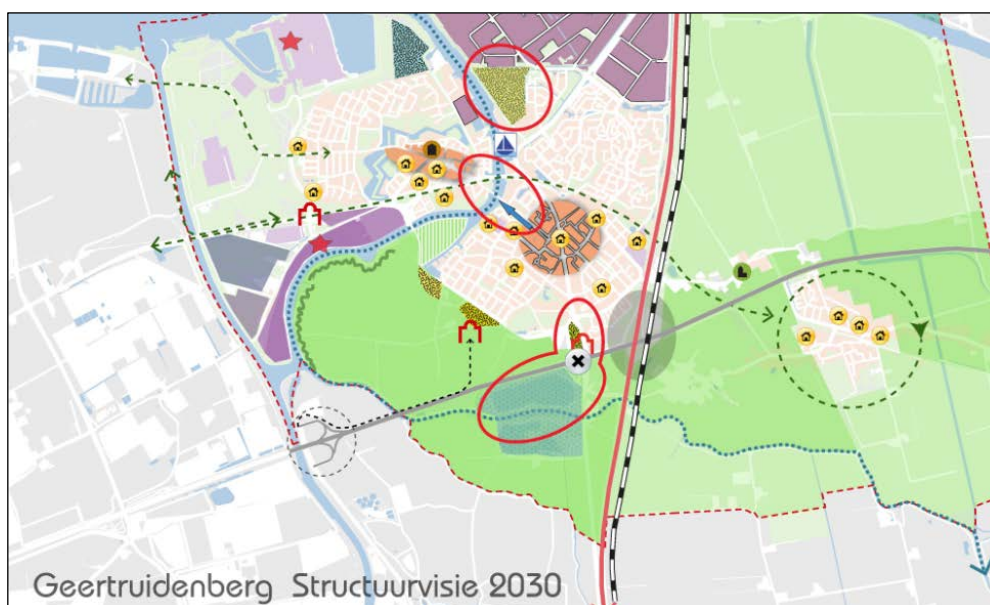
3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Geertruidenberg 2030

In december 2013 heeft de gemeente Geertruidenberg de structuurvisie Geertruidenberg 2030 vastgesteld. Deze structuurvisie bestaat uit twee delen. In deel A wordt de beleidsvisie weergegeven. Deze visie bevat de voornemens en ambities met betrekking tot de toekomstige ruimte van Geertruidenberg. In de uitvoeringsparagraaf is aangegeven welke

projecten worden geïnitieerd om deze ambities te bewerkstelligen. Deel B bevat de grondslag voor de structuurvisie. In dat deel wordt het achterliggende beleid geformuleerd. In de structuurvisie wordt rekening gehouden met de nieuwe beleidsaspecten van de provincie en de regio. In de structuurvisie is de planlocatie aangeduid als een te benutten woningbouwlocatie.

De gemeente Geertruidenberg zet in op bouwen naar behoefte, waarbij een hoogwaardig woonmilieu (ruimtelijk en kwalitatief) wordt nagestreefd. Het beleid ten aanzien van de woonfunctie binnen de structuurvisie is op hoofdlijnen vastgelegd in de in 2012 vastgestelde Woonvisie. De hierin opgenomen uitgangspunten voor nieuwbouw, bestaande wijken en voor doelgroepen zijn ook uitgangspunt in de Structuurvisie.



Afbeelding 7: Kaart Geertruidenberg Structuurvisie 2030 (bron: Structuurvisie 2030)

Conclusie

Het bouwplan voor de planlocatie voorziet in een woonbuurt met een kleinschalig karakter. De bebouwingsstructuur van de Molenstraat blijft behouden. De nieuw toe te voegen woning aan de Molenstraat past goed in het ritme van het historische lint. In het plan is ruimte gecreëerd voor de bouw van woningen die gericht zijn op diverse doelgroepen waaronder ouderen (patiowoningen zijn mogelijk gemaakt) en starters (goedkope rijwoningen zijn mogelijk gemaakt). Het onderhavige bestemmingsplan kent een flexibiliteit voor wat betreft de te bouwen woningtypologie. Hierdoor kan optimaal ingespeeld worden op de vraag naar woningen.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat voorgestane ontwikkeling past binnen de kaders van de Structuurvisie Geertruidenberg 2030.

3.3.2 Woonvisie 2012-2016

Op 29 maart 2012 heeft de gemeente Geertruidenberg de Woonvisie 2012-2016 vastgesteld. De woonvisie heeft een looptijd van 4 jaar en geeft de gemeentelijke visie op het wonen in de gemeente. Daarbij is aangegeven hoe de gemeente wil omgaan met nieuwbouwplannen, bestaande woningen, kwaliteit van de woon- en leefomgeving en de voorzieningen binnen de gemeente.

Voor wat betreft de kwalitatieve behoefte is de woonvisie het beleidskader. In de woonvisie is aangegeven dat de optimale differentiatie aan woningtypen als volgt is opgebouwd:

30% goedkoop (onder €185.000), 50% middelduur (tussen €185.000 en €275.000) en 20% duur (boven €275.000).

Op dit moment ligt de nieuwe woonvisie 2017-2021 in concept ter visie. Hoewel deze formeel nog niet geldig is, wordt wel rekening gehouden met de conclusies die hierin staan. In de nieuwe woonvisie wordt geconcludeerd dat er met name grote vraag is naar nieuwbouwoorwoningen tussen €185.000 en €225.000.

Beoordeling plan

Onderhavig plan voorziet in de bouw van 2 extra woningen en het wijzigen van de woningtypologie ten opzichte van de verleende vrijstelling uit 2009. In paragraaf 3.2.3 is reeds aangegeven dat deze wooneenheden passen binnen de kwantitatieve woningbouwafspraken zoals deze gemaakt zijn in het Regionaal Ruimtelijk Overleg van de regio West-Brabant.

In de onderstaande tabel is de woningdifferentiatie van het plan weergegeven in relatie tot de woonvisie 2012-2016.

Burgemeester Moonshof (42 woningen)	Differentiatie Woonvisie	Optimaal cf woonvisie bij 42 woningen	Al gerealiseerde woningen	Nog te realiseren cf woonvisie	Vergund plan Molenerf 2009
Goedkoop	30%	13	12	1	12 (29% gerealiseerd)
Middelduur	50%	21	15	6	10 (24% gerealiseerd)
Duur	20%	8	0	8	19 (46% gerealiseerd)
TOTAAL	100%	42	27	15	41

Afbeelding 8: Tabel woningdifferentiatie (bron: Gemeente Geertruidenberg)

De reeds gerealiseerde eindwoningen in de typologie aaneen gebouwde woningen aan de west- en zuidzijde, en de 5 woningen in de typologie twee-aaneen in het middengebied, vallen binnen de categorie middelduur (totaal 15 woningen). De tussenwoningen van de bestaande woningen in de typologie twee-aaneen aan de west- en zuidzijde van het plangebied vallen binnen de categorie goedkoop (totaal 12 woningen).

Op basis van de vrijstelling van 2 juni 2009 kunnen eveneens de 3 vrijstaande woningen in het plangebied gerealiseerd worden. Deze woningen zullen in de categorie duur vallen.

Als het plan uitgevoerd zal worden zoals weergegeven is in de verkavelingssuggestie op afbeelding 4 zullen in het totaal:

- 12 woningen gerealiseerd worden in de categorie goedkoop (tussen woningen van de bestaande aaneengebouwde woningen)
- 27 woningen gerealiseerd worden in de categorie middelduur (eindwoningen van de bestaande aaneengebouwde woningen, de nieuw te bouwen aaneengebouwde woningen, de woningen in de typologie twee-aaneen en de patiowoningen)
- 3 woningen gerealiseerd worden in de categorie duur (vrijstaande woningen).

De verhouding van de woningdifferentiatie wijkt hierbij enigszins af van de verhouding die aangegeven is in de woonvisie. Er zijn in de verkavelingssuggestie relatief iets minder goedkope woningen (-1), meer middeldure woningen (+6) geprojecteerd en minder (-5) dure woningen. In de nieuwe woonvisie wordt echter geconcludeerd dat er juist grote vraag is naar nieuwbouwoorwoningen in de prijs categorie €185.000 en €225.000, dus in de categorie middeldure woningen. De verhouding in de prijsklassen van de nieuw te

bouwen woningen sluit hiermee goed aan bij de meest recente prognose van de behoefte naar nieuwbouw.

Binnen de stedenbouwkundige opzet van het plan en de omgeving van het plangebied is een nadruk op woningen in de prijsklasse middelduur goed passend. Zowel qua mix in prijsklasse als in typologie sluit het plan goed aan bij de bebouwing in de directe omgeving van het plan.

Het is binnen de flexibiliteit die het onderhavige plan biedt mogelijk om volledig te voldoen aan de verhoudingen uit de woonvisie. Deze flexibiliteit in woningbouwtypologie maakt het ook mogelijk om met de nieuw te bouwen woningen volledig aan te sluiten bij de vraag naar type en prijsklassen van woningen op het moment dat met de bouw gestart wordt.

Conclusie

In het plan kan het programma conform de woonwens uit de Woonvisie uitgevoerd worden. De actuele vraag uit de markt zal in dit plan leidend zijn bij de keuze welk woningtype gerealiseerd zal worden.

4 (Milieu)Planologische aspecten

Als onderdeel van een ruimtelijke onderbouwing wordt inzicht gegeven in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 Inleiding

Ten opzichte van de vrijstelling uit 2009 zal het plangebied in het noorden iets uitgebreid worden ten behoeve van de plaatsing van parkeervoorzieningen en zullen op de gronden die bestemd zijn voor wonen in het middengebied in plaats van 14 woningen 17 woningen gesitueerd worden in een gewijzigde woningtypologie. Op het meest noordelijke perceel is een vrijstelling gegeven voor 2 woningen. In het voorliggende plan is op dit perceel één woning gesitueerd. De wijzigingen in het voorliggende plan ten opzichte van het plan waarvoor vrijstelling is verleend bestaan dus uit:

- a. een gewijzigde woningtypologie;
- b. Een gewijzigde plangrens ten behoeve van de situering van parkeerplaatsen;
- c. een gewijzigd aantal woningen: binnen de grenzen van dit plangebied is vrijstelling verleend voor 40 woningen en in dit bestemmingsplan worden 42 woningen mogelijk gemaakt.

Ten behoeve van dit bestemmingsplan zijn de onderzoeken die uitgevoerd zijn ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing Molenstraat (2009) geactualiseerd en waar dat noodzakelijk was zijn onderzoeken vervangen door recent uitgevoerde onderzoeken. In de volgende paragrafen zijn de resultaten van deze onderzoeken weergegeven.

4.2 Externe Veiligheid

Externe veiligheid heeft ten doel de risico's van het menselijk handelen met gevaarlijke stoffen te beperken. In Nederland richt het externe veiligheidsbeleid zich met name op risico's van inrichtingen en de risico's verbonden aan transport van gevaarlijke stoffen (weg, water, spoor en buisleidingen).

Het algemene rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving met betrekking tot:

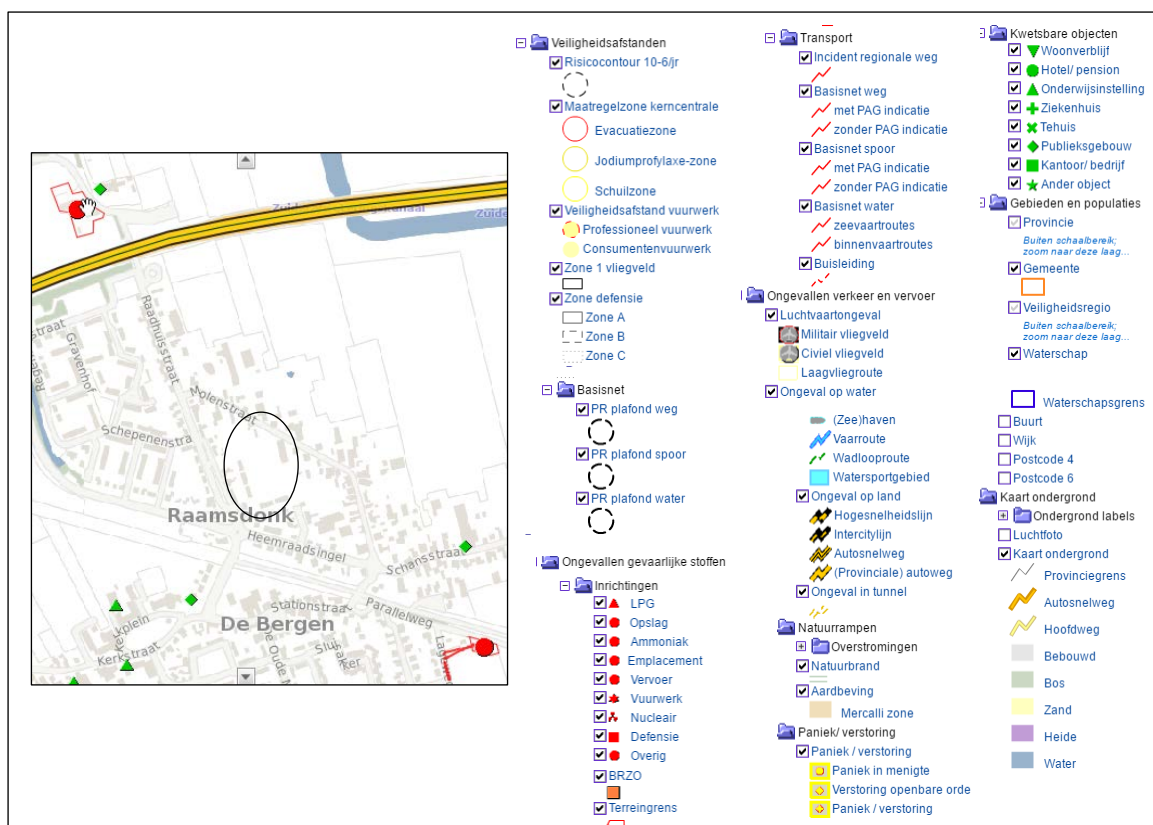
- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen en buisleidingen).

Uit de Provinciale Risicokaart¹ (zie afbeelding 9) en toetsing van de gemeentelijke gegevens blijkt dat de planlocatie niet binnen het invloedsgebied ligt van risicovolle inrichtingen, transportroutes of buisleidingen.

Conclusie

Vanuit het oogpunt externe veiligheid worden geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling verwacht.

¹ Provinciale risicokaart van plangebied. Provincie Noord Brabant, 2016 (bron www.risicokaart.nl).



Afbeelding 9: Provinciale risicokaart van plangebied (bron www.risicokaart.nl) (plangebied zwart omlijnd)

4.3 Luchtkwaliteit

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, die zijn vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. De luchtkwaliteit dient in zijn algemeenheid, met uitzondering van de werkplek, bepaald te worden. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen.

Voor kleinschalige projecten is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de grens van 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof en stikstofdioxide niet wordt overschreden. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Ten aanzien van woningbouwlocaties is in de regeling gesteld dat de volgende situaties niet in betekende mate bijdragen:

- netto niet meer dan 1.500 woningen in geval van één ontsluitingsweg;
- netto niet meer dan 3.000 woningen in geval van twee ontsluitingswegen met gelijkmatige verkeersverdeling.

Conclusie

Omdat de planontwikkeling maximaal 42 woningen betreft met twee ontsluitingswegen waarbij ten opzichte van de vrijstelling uit 2009 twee extra woningen geprojecteerd zijn in

het voorliggende plan, draagt deze in niet betekenende mate bij. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering

Inleiding

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieu-hygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzonering om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde brochure Bedrijven en milieuzonering (editie 2009)².

Richtafstandenlijsten

De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten in bijlage 1 van de VNG-brochure. Voor een scala aan milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

4.4.2 Milieuzonering in het plan

In en in de directe omgeving van het plangebied bevinden zich de volgende bedrijven met een milieuzonering:

Adres	Bestemming	Max. toegestane milieucategorie	Richtafstanden 'rustige woonwijk'	Afstand tot plangebied
Heemraadsingel 10	Detailhandel	2	30 m	ca. 6 m
Molenstraat 1	Bedrijf	2	30 m	ca. 50 m
Griffiershof 2	Kantoor	1	10 m	ca. 45 m
Molenstraat 28	Bedrijf	3.2	100m	ca. 100 m
Molenstraat 58a	Bedrijf (geluid-studio)	2	30 m	ca. 68 m
Molenstraat 54	Bedrijf	2	30 m	ca. 13 m
Molenstraat 29	Detailhandel	2	30 m	ca. 68 m
Molenstraat 38	Bedrijf (agrarisch)	3.2	100 m	ca. 60 m

Afbeelding 11: Tabel milieucategorie en richtafstand van bedrijven in omgeving van het plangebied (bron: samengesteld op basis van informatie VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering')

Zoals in bovenstaande tabel te zien is, ligt het plangebied niet binnen de richtafstanden van voorgenoemde bedrijven. Uitzondering daarop zijn Heemraadsingel 10, Molenstraat 54 en Molenstraat 38.

² VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. VNG, 2009.

Heemraadsingel 10

De afstand tussen het perceel aan de Heemraadsingel 10 en de bestaande woningbouw in het plangebied, die al gerealiseerd is op basis van de vrijstelling uit 2009, bedraagt 6 meter. De afstand tussen de nieuw te bouwen woningbouw en het perceel aan de Heemraadsingel 10 bedraagt 44 meter. Daarmee is er sprake van voldoende afstand tussen het perceel met de bestemming detailhandel en de te realiseren woningen en is er dus sprake van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast vormt de nieuwe woningbouw geen belemmering voor de bedrijfsvoering van het bedrijf omdat de gronden al een woonbestemming hadden op basis van de vrijstelling uit 2009.

Molenstraat 38

De voorgestane woningbouwontwikkeling ligt gedeeltelijk binnen de contour. De woningen aan de Molenstraat 39 en 43 bevinden zich echter op kortere afstand tot het perceel van het bedrijf. Daardoor wordt het bedrijf niet extra belemmerd in zijn bedrijfsvoering door de ontwikkeling van woningbouw binnen het plangebied. De richtafstand van 100 meter wordt veroorzaakt door het aspect geur. In paragraaf 4.8 wordt ingegaan op het aspect geur in relatie tot de voorgestane woningbouwontwikkeling. Voor het perceel aan de Molenstraat 38 geldt voor de overige aspecten een richtafstand van 30 meter, aan die afstand wordt wel voldaan.

Molenstraat 54

Aan de Molenstraat 54 is het Loon- en grondverzetbedrijf M.B. de Bont en Zn. gevestigd. Het betreft een verhuurbedrijf met een breed assortiment grondverzet/loonwerkers en materieel. Tevens is een werkplaats aanwezig voor onderhoud en reparaties van machines. In verband met de nabijheid van het bedrijf aan de Molenstraat 54 is onderzocht wat de daadwerkelijke geluidsbelasting van het bedrijf is.

De voorgestane woningbouwontwikkeling ligt gedeeltelijk binnen de contour. De woningen aan de Molenstraat 47 en 52 bevinden zich echter op kortere afstand tot het perceel van het bedrijf van M.B. de Bont en Zn. Daardoor wordt het bedrijf niet extra belemmerd in zijn bedrijfsvoering door de ontwikkeling van woningbouw binnen het plangebied.

M&A Milieu Adviesbureau heeft voor deze inrichting een akoestisch onderzoek gedaan naar industrielawaai³. Aan de hand daarvan wordt bepaald of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied. Het onderzoeksrapport is opgenomen als bijlage A bij deze toelichting. In dit onderzoek is de geluidsbelasting gemeten op de gevels van de woningen aan de Molenstraat 52, 56, 58, 46 en 47. Daarnaast zijn twee referentie punten uitgezet op een afstand van 50m meter in noordoostelijke richting en op 50 meter in oostelijke richting.

Er is een tweetal representatieve bedrijfssituaties. Ten eerste de normale bedrijfssituatie buiten het oogstseizoen (activiteiten uitsluitend in dagperiode) en ten tweede de normale bedrijfssituatie binnen het oogstseizoen (activiteiten uitsluitend in dagperiode).

Representatieve bedrijfssituatie

Zoals de resultaten aantonen wordt de normering voor langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (45, 40 en 35 dB(A) in de dag-, avond-, en nachtperiode), in de representatieve bedrijfssituaties, ter plaatse van de gevels van woningen nergens overschreden.

De normering voor de maximale geluidsniveaus (70, 65 en 60 dB(A) in de dag-, avond-, en nachtperiode) wordt ter plaatse van de meetpunten (Molenstraat 52 en 47) wel overschreden.

³ Akoestisch onderzoek Industrielawaai M.B. de Bont en Zn, Molenstraat 54 te Raamsdonk (projectnr.: 27-RMo-54-il-v1), M&A Milieu Adviesbureau, 11 juni 2007 en Memo Akoestisch onderzoek M.B. de Bont, Molenstraat 54 te Raamsdonk. M&A Milieu Adviesbureau, 22 oktober 2007.

Deze overschrijdingen worden veroorzaakt door het geluidniveau van rustig rijdende grondverzet- en landbouwvoertuigen, welke het terrein verlaten en oprijden. Het betreft dus laad- en losgerelateerde activiteiten. Gebruikmakend van het Activiteitenbesluit hoeven piekniveaus (L_{Amax}) ten gevolge van laad- en losactiviteiten gedurende de dagperiode niet getoetst te worden.

Rekening houdend met bovenstaande wordt dus ook ten aanzien van de maximale geluidsniveaus, in de representatieve bedrijfssituaties, voldaan aan deze eisen.

Incidentele bedrijfssituatie

Verder is er een incidentele bedrijfssituatie. Dit betreft de incidentele bedrijfssituatie binnen het oogstseizoen, waarbij de voertuigen ook buiten de dagperiode het terrein oprijden en verlaten. Uit de resultaten blijkt, dat de normering voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (45, 40 en 35 dB(A) in de dag-, avond-, en nachtperiode), in de incidentele bedrijfssituatie, ter plaatse van de gevels wel wordt overschreden. Ook de normering voor de maximale geluidsniveaus (70, 65 en 60 dB(A) in de dag-, avond-, en nachtperiode) wordt ter plaatse van de meetpunten overschreden. Deze overschrijding wordt veroorzaakt door het geluidniveau van rustig rijdende grondverzet- en landbouwvoertuigen welke het terrein oprijden en het terrein verlaten.

De incidentele bedrijfssituatie, waarbij de voertuigen tijdens het oogstseizoen ook buiten de dagperiode het terrein oprijden en verlaten, zal een beperkt aantal keren per jaar worden uitgesloten van de geluidsvoorschriften (in totaal maximaal 12 keren per jaar). Gezien de bedrijfsvoering van het bedrijf, is het niet mogelijk om de ontsluiting van het bedrijf op een andere wijze te organiseren.

De indirecte hinder van het bedrijf levert op de maatgevende woningen aan de Molenstraat, in de representatieve bedrijfssituatie, een geluidsbelasting op van maximaal 50 dB(A) etmaalwaarde ter plaatse van de Molenstraat 52. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde niet overschreden.

In incidentele bedrijfssituatie (oogstseizoen, buiten daguren) treedt ten aanzien van de indirecte hinder een geluidsbelasting op van maximaal 59 dB(A) etmaalwaarde ter plaatse van de Molenstraat 52. Deze situatie treedt maximaal 12 etmalen per jaar op. Gezien de bedrijfsvoering van het bedrijf, is het niet mogelijk om de ontsluiting van het bedrijf op een andere wijze te organiseren.

De laatste jaren is er geen sprake geweest van een uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten van Firma M.B. de Bont en Zn. aan de Molenstraat te Raamsdonk. Er wordt voldaan aan de gestelde eisen, met uitzondering van de dagen in het oogstseizoen, waarbij voertuigen voor 7:00 uur in de ochtend en/of na 19:00 in de avond het terrein oprijden of verlaten. Aangezien dit in totaal maximaal 12 etmalen per jaar voorkomt, kan dit worden uitgesloten van de voorschriften (incidentele bedrijfssituatie).

Uit het akoestisch onderzoek naar industrielawaai kan geconcludeerd worden dat er geen onoverkomelijke overschrijdingen plaatsvinden van de etmaalwaarde op de bestaande gevels van de woningen aan de Molenstraat 52 en 47. De huidige situatie wordt als acceptabel beschouwd. De dichtstbijzijnde woning in het onderhavig plan (ten opzichte van de perceelgrens van M.B. de Bont en Zn) bevindt zich op grotere afstand van de geluidsbron dan de bestaande woningen aan de Molenstraat 52 en 47.

Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat er geen bedrijven in de omgeving zijn die een belemmering vormen voor voorgestane ontwikkeling. Er is sprake van een goed woon- en

leefklimaat binnen het plangebied. Daarnaast worden de bedrijven in de omgeving niet belemmerd in hun bedrijfsvoering door de voorgestane ontwikkeling.

4.5 Water

Sinds 1 maart 2015 is de Keur Brabantse Waterschappen 2015 van kracht. Op grond hiervan is het in beginsel verboden zonder watervergunning neerslag door toename van verhard oppervlak versneld naar het oppervlaktewater af te voeren. Vrijstelling wordt verleend indien:

- a. het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- b. de toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is, of;
- c. de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak;
- d. de toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale compensatie conform de geldende rekenregel.

De voorgenomen ontwikkeling heeft een toename van het verhard oppervlak tot gevolg. Echter valt de ontwikkeling met een toename tussen de 2.000 m² en 10.000 m² binnen de vrijstellingsregeling indien compenserende maatregelen worden getroffen. Daarbij wordt aangesloten bij de landelijke trits 'vasthouden-bergen-afvoeren'. Op basis van de algemene rekenregel bedraagt de wateropgave 480 m³.

Klimaatverandering leidt steeds vaker tot piekbuien. De bestaande riolering zal niet altijd in staat zijn deze pieken op te vangen. Bij de keuze voor een hemelwatersysteem wordt aangesloten bij de landelijke trits 'vasthouden-bergen-afvoeren'. De bodem wordt geschikt geacht voor infiltratie ('vasthouden')⁴ van hemelwater. De gestelde wateropgave wordt verwerkt door middel van infiltratie ter plaatse van de openbare wegen en parkeervoorzieningen. Hiertoe wordt de verharding uitgevoerd als doorlatende bestrating, waardoor hemelwater in het funderingspakket onder de verharding tijdelijk vastgehouden wordt en infiltreert in de onderliggende bodem. Aanvoer van hemelwater vanaf de particuliere kavels vindt oppervlakkig plaats.

Met de hierboven beschreven waterhuishoudkundige invulling wordt de locatie hydrologisch neutraal ontwikkeld en wordt voldaan aan het beschreven beleid. Een nader technische (detail)uitwerking dient in een later stadium nog plaats te vinden. Hierbij dient onder meer de capaciteit van het systeem getoetst te worden en dient onder meer gekeken te worden naar de onderhoudsaspecten. De waterparagraaf is opgenomen als bijlage B bij deze toelichting.

Conclusie

Geconcludeerd is dat de voorgenomen ontwikkeling, indien de benodigde wateropgave conform de gestelde eisen wordt ingevuld, geen negatieve invloed heeft op de waterhuishoudkundige situatie.

⁴ Waterparagraaf Burgemeester Moonshof te Raamsdonk, Geofoxx, 8 december 2016 (Documentkenmerk : 20162027_a1RAP)

4.6 Flora en Fauna

Bescherming van waardevolle natuurgebieden is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet 1998 en soortenbescherming in de Flora- en faunawet. De wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn.

De locatie is momenteel braakliggend met gras en wordt intensief onderhouden (gemaaid). Er zijn geen struiken of bomen aanwezig. Ook oppervlaktewater ontbreekt. Wel grenzen er enkele bomen en hagen aan het terrein. Er is weinig tot geen broedgelegenheid voor vogels op locatie, er zijn dan ook geen nesten van jaarrond beschermde vogels aangetroffen. In de omgeving zijn op daken van oudere huizen mogelijkheden voor nesten van huismussen en gierzwaluwen. Op locatie komen algemene flora voor. De locatie is ongeschikt voor beschermde zoogdieren, inclusief vleermuizen. Hetzelfde geldt voor amfibieën, reptielen en ongewervelden.

De locatie is niet gelegen nabij de huidige begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur of van Natura 2000-gebieden (Natuurbeschermingswet 1998). Vanuit de Flora- en faunawet en Natuurbeschermingswet 1998 gelden geen aandachtspunten bij de ontwikkeling van de locatie. In de ontwikkeling zijn de aanleg van groenstroken en bomen voorzien, waardoor er meer mogelijkheden voor flora en fauna zijn.

Op 8 december 2016 zijn aanvullend bekende verspreidingsgegevens van beschermde soorten geraadpleegd⁵. In onderstaande tabel is een samenvatting weergegeven van de output. Het volledige overzicht is opgenomen als bijlage C. Hieruit komen geen wijzigingen ten opzichte van het eerdere onderzoek naar voren.

Soortgroep	Soorten binnen 0-1 km	Aanvullende soorten binnen 1-5 km
Vissen	kleine modderkruiper, paling, bittervoorn	grote modderkruiper
Amfibieën	-	poelkikker
Reptielen	-	-
Vogels	11 vogelsoorten o.a. dagroofvogels, uilen, roek, ooievaar	grote gele kwikstart, slechtvalk, wespendif, zwarte wouw
Zoogdieren	bever, gewone dwergvleermuis, laatvlieger	waterspitsmuis, gewone grootoorvleermuis, ruige dwergvleermuis
Ongewervelden	-	keizersmantel
Planten	gewone / spindotterbloem	16 vaatplanten o.a. maretak, kleine zonnedauw, steenanjer

Afbeelding 12: Verspreidingsgegevens beschermde soorten (bron: De Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF))

Conclusie

De locatie heeft weinig ecologische waarde, ook in relatie tot nieuw beleid. Algemene soorten en vogels kunnen op locatie foerageren. Geconcludeerd kan worden dat het aspect flora en fauna de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg staat.

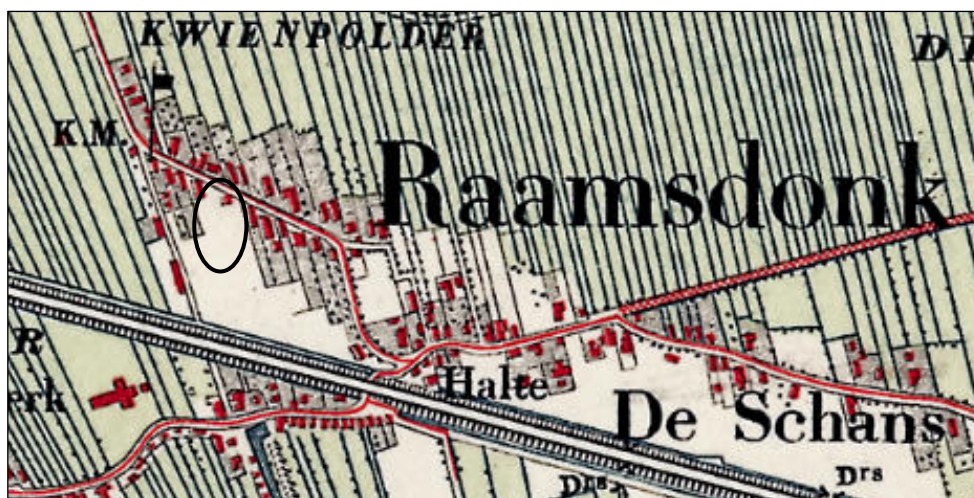
4.7 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Op de historische kaart van Raamsdonk uit ca 1900 (zie afbeelding 13) zijn de Luiten Ambachtstraat, Kadestraat, Schansstraat, Stationsstraat, Molenstraat en de Raadhuisstraat goed herkenbaar. De planlocatie is gelegen aan en ten zuiden van het historische bebouwingslint van de Molenstraat.

⁵ Bekende verspreiding van soorten ten opzichte van het plangebied – levering uit de NDFF, De Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF), 8 december 2016 (© NDFF - quickscanhulp.nl 08-12-2016 13:46:31')

Het historische karakter van de Molenstraat is nog goed herkenbaar aan de structuur en de vele beeldbepalende panden aan deze weg. Veel panden aan de Molenstraat zijn opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP).



Afbeelding 13: locatie rond 1900 (bron: www.topotijdreis.nl) De ligging van het plangebied is aangeduid met een zwarte lijn.

Het bouwplan voor deze locatie voorziet in de bouw van één woning aan de Molenstraat en 41 in het binnenterrein ten zuiden van de Molenstraat. De woning aan de Molenstraat zal in het ritme van het lint gesitueerd worden waardoor de bouw van een woning aan dit historische lint geen afbreuk doet aan het lint. De woningen in het binnen gebied sluiten aan op de reeds aanwezige nieuwe bebouwing in de omgeving. De bouw van deze woningen verstoort de historische linten eveneens niet.

Archeologie

Door onderzoeksbureau Becker & Van de Graaf⁶ is een archeologisch onderzoek uitgevoerd door middel van vier proefsleuven. Er is een beperkte wijziging in de contour van het huidige plangebied ten noordwesten aangebracht ten opzichte van het plangebied dat als onderlegger is gebruikt voor het onderzoek van Becker & Van de Graaf. Uit het onderzoeksrapport blijkt dat er geen archeologisch relevante vindplaats is aangetroffen. Bij de twee nabij gelegen proefsleuven in het noorden en noordwesten zijn er tevens geen vondsten aangetroffen. De situatie is sindsdien niet veranderd. Het onderzoeksrapport betreffende archeologie is opgenomen als bijlage D bij deze toelichting.

Conclusie

Het bouwplan past in zijn omgeving en doet door de zorgvuldige inpassing van de woning aan de Molenstraat geen afbreuk aan de historische bebouwingslinten. Er bestaan vanuit archeologische en cultuurhistorische aspecten geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Geurhinder en veehouderij

De Wet geluidhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor dierenverblijven van veehouderijen bij aanvraag van een omgevingsvergunning. De Wgv bevat standaard, landelijk geldende, geurnormen die gelden ter plaatse van geurgevoelige

⁶ Inventariserend Veldonderzoek (IVO), karterende en waarderende fase d.m.v. proefsleuven Molenstraat, Raamsdonk Gemeente Geertruidenberg, CIS-code: 31780. (projectnr: 09670508/31780). Becker & Van de Graaf bv, januari 2009.

objecten (bijvoorbeeld woningen) en afstanden tot geurgevoelige objecten.

Middels een gemeentelijke verordening kan van de standaardnormen worden afgeweken. In de “Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Geertruidenberg” (december 2010) wordt ter plaatse van de planlocatie een afstandsnorm van 50 m gehanteerd.

De geplande geurgevoelige objecten moeten zijn gelegen buiten de wettelijk geldende geur- en afstandscontouren van de aanwezige veehouderijen. Daarbij wordt uitgegaan van de omvang van de veestapel volgens de verleende vergunning of ingediende melding. Het woon- en leefklimaat in een gebied wordt behalve door de geurbelasting per veehouderij (voorgrondbelasting) ook bepaald door de geurbelasting ten gevolge van alle veehouderijen samen (achtergrondbelasting).

Uit het onderzoek naar geurcontouren en geuronderbouwing⁷ blijkt dat de ruimtelijke ontwikkelingen plaats vinden buiten de geur- en afstandscontouren van de omliggende veehouderijen. Wat betreft voorgrondbelasting en afstanden is sprake van een acceptabel woon- en verblijfsklimaat. Op basis van de achtergrondbelasting is sprake van een ‘goed’ woon- en verblijfsklimaat. De te bestemmen woningen worden buiten de geur- en afstandscontouren gerealiseerd, waardoor geen sprake is van belemmering voor veehouderijen. Het onderzoeksrapport betreffende geurhinder en veehouderij is opgenomen als bijlage E bij deze toelichting.

Conclusie

Het aspect geur legt geen beperkingen op aan de voorgenomen ontwikkeling.

4.9 Geluid: wegverkeerslawaaï

Ten behoeve van de bouw van woningen in plangebied Burg. Moonshof te Raamsdonk zijn in het kader van de Wet geluidhinder de geluidbelastingen vanwege wegverkeer op de gevels van de woningen bepaald⁸. Het akoestisch onderzoek is als bijlage F toegevoegd.

Rijksweg 59

De geluidbelasting vanwege verkeer op de Rijksweg 59 bedraagt op de begane grond en op de eerste verdieping van een groot deel van de woningen minder dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB). Overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde vinden plaats op de eerste verdieping en op de tweede verdieping (van alle woningen).

Voor de gevels waarvoor de geluidbelasting meer dan 48 dB bedraagt, dient een ontheffing (hogere grenswaarde) te worden aangevraagd.

Molenstraat

De geluidbelasting vanwege verkeer op de Molenstraat bedraagt ter plaatse van nagenoeg alle woningen niet meer dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB). Enkel ter plaatse van de noordoostelijke gevel van woning aan de Molenstraat vindt een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde plaats.

⁷ Rapport geur, onderzoek geurcontouren en geuronderbouwing nieuwbouw woningen Burgemeester Moonshof te Raamsdonk, d.d. 7 december 2016, De Roever Omgevingsadvies, 7 december 2016 (documentnummer: GEOFOX642/C01/LB)

⁸ Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï ten behoeve van de bouw van woningen aan de Burgemeester Moonshof te Raamsdonk (gemeente Geertruidenberg) (Kenmerk 814.770/54.850/RA3_v2). Jansen Raadgevend Ingenieursbureau, 30 november 2016

Aangezien de Molenstraat een 30 km/uur-weg is, is de Wet geluidhinder niet van toepassing en kan er geen hogere waarde aangevraagd worden. Een onderzoek naar de geluidwering van de gevels waarvoor een hogere waarde wordt aangevraagd, dient onderdeel uit te maken van de aanvraag om omgevingsvergunning.

Conclusie

De woningbouwontwikkeling is akoestisch gezien mogelijk, mits voldaan wordt aan de eisen uit het Bouwbesluit ten aanzien van geluidwering. Voor de woningen gelden aanvullende eisen ten aanzien van de karakteristieke geluidwering van de gevels dan de basiseis (20 dB(A)).

De geluidwering dient minimaal gelijk te zijn aan de gecumuleerde geluidbelasting van alle wegen tezamen (exclusief aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder) minus de in het Bouwbesluit vermelde grenswaarde van 33 dB.

4.10 Bodem

Er is een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd⁹. Het doel van het verkennend en nader bodemonderzoek is het verkrijgen van inzicht in de milieuhygiënische situatie van de bodem met betrekking tot de voorgenomen bestemmingswijziging en herontwikkeling van de locatie. Gelijktijdig wordt de kwaliteit van het op de locatie aanwezige puinpad (puingranulaat) onderzocht. Hiervan wordt zowel het asbestgehalte als de indicatieve chemische kwaliteit bepaald.

Het onderzoek is als bijlage G toegevoegd. Op basis van de onderzoeksresultaten worden de volgende conclusies getrokken:

Puinpad

- In het puinpad is zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest aangetoond;
- Het puin komt indicatief voor hergebruik als niet-vormgegeven bouwstof in aanmerking;
- Middels onderhavig onderzoek is voldoende aantoonbaar gemaakt dat voor het hergebruik van het puin op de locatie wordt voldaan aan de algemene zorgplichtbepalingen van artikel 13 Wbb, artikel 1.1a Wm en artikel 2 van de Wms;
- Onderhavig rapport kan worden gebruikt voor het hergebruiken van het puin op de locatie. Het rapport is niet geschikt voor hergebruik van het materiaal op een andere toepassingslocatie. Hiervoor is een partijkeuring onder certificaat van VKB-protocol 1002 noodzakelijk.

Bodem

- Visueel zijn op het maaiveld en in de opgeboorde grond geen asbestverdachte materialen waargenomen;
- Plaatselijk zijn in diverse gradaties en op diverse diepten bijmengingen met puin waargenomen;
- In de bovengrond is plaatselijk een sterke verontreiniging met koper aangetoond. De bovengrond van het overige deel van de locatie is ten hoogste licht verontreinigd met zware metalen en plaatselijk met PAK of PCB's. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten met onderzochte parameters aangetoond;

⁹ Rapport verkennend + nader bodemonderzoek (projectnr: 140475). Koenders & Partners, 23 september 2014.

- In het grondwater zijn ten hoogste lichte verontreinigingen met koper, lood, molybdeen en xylenen aangetoond. De overige onderzochte parameters zijn niet verhoogd vastgesteld;
- De sterk met koper verontreinigde bovengrond komt voor over een oppervlakte van circa 20 m² en heeft een dikte van minimaal 0,5 meter. De omvang van de sterke verontreiniging betreft circa 10 m³ (ca. 18 ton);
- Er is géén sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging zoals beschreven in de Wet bodembescherming. Het betreft waarschijnlijk een historische verontreiniging (ontstaan voor 1987). Het betreft een lokale verontreiniging, een duidelijke bron of oorzaak is niet aanwijsbaar;
- De aangetoonde sterke bodemverontreiniging met koper is op basis van onderhavig onderzoek in voldoende mate afgeperkt. Aanvullend nader bodemonderzoek naar de koperverontreiniging wordt niet noodzakelijk geacht;
- De aanwezige sterke bodemverontreiniging met koper vormt mogelijk een belemmering voor het beoogde herontwikkeling van de locatie. Bij eventuele overdracht van de locatie en/of toekomstige herontwikkeling dient rekening te worden gehouden met het uitvoeren van een bodemsanering;
- De bodemkwaliteit ter plaatse van het overige deel van de locatie vormt geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling.

Conclusie

Om het voorliggende plan mogelijk te maken zal de aanwezige sterke bodemverontreiniging met koper gesaneerd moeten worden. In de regels van onderhavig bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die bepaald dat de bodemsanering uitgevoerd moet worden alvorens de gronden voor de verschillende bestemmingen gebruikt mag worden.

4.11 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

De woningen in het plangebied worden ontsloten door een woonstraat die een lus vormt rondom het middengebied van het plan. De bestaande woningen en de nieuw te bouwen woningen oriënteren zich naar deze woonstraat.

De toegangswegen naar het plangebied bestaan uit normaal geprofileerde woonstraten. In het voorliggende plan worden in het plangebied twee extra woningen mogelijk gemaakt. De toename in het aantal verkeersbewegingen is, met twee extra woningen, zeer gering te noemen. De capaciteit van de ontsluitingswegen is in voldoende mate aanwezig.

Parkeren

Voor dit plangebied worden twee parkeernormen gehanteerd. Bij de woningen waarvoor op basis van de vrijstelling uit 2009 een vergunning verleend is of verleend zou kunnen worden, kan gerekend worden met de 'oude' parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning. Bij de woningen waarvoor dit niet geldt, moet met de huidige parkeernormen uit het Parkeerbeleidsplan 'Parkeren doen we zo!' ¹⁰ gerekend worden. Het Parkeerbeleidsplan 'Parkeren doen we zo!' is opgenomen bij deze toelichting als bijlage H. Dit betekent voor de verkavelingssuggestie in de bestemmingsplantoelichting dat bij de acht rijwoningen en de vier patiowoningen met de huidige normen gerekend moet worden. Hierdoor is de totale parkeerbehoefte bij de verkaveling zoals nu voorgesteld:

¹⁰ Parkeren doen we zo! Parkeerbeleidsplan Gemeente Geertruidenberg. Accent Adviseurs, 29 december 2015

Aantal	Typologie	Parkeernorm	Totaal aantal parkeerplaatsen
22	rijwoningen (bestaand)	1,8	39,6
5	twee-onder -een-kapwoningen (gerealiseerd)	1,8	9,0
3	vrijstaande woningen	1,8	5,4
8	rijwoningen	2,3	18,4
4	patiowoningen	2,3	9,2
TOTAAL AANTAL WONINGEN			42 woningen
TOTALE PARKEERBEHOEFTE			81,6 = 82 parkeerplaatsen

Afbeelding 14: Parkeerbehoefte

Voor de berekening van het aantal parkeerplaatsen in het bouwplan gelden de volgende rekenaantallen voor parkeervoorzieningen op eigen terrein (Parkeerbeleidsplan gemeente Geertruidenberg):

- Enkele oprit van minimaal 5 meter diep zonder garage: 0,8 parkeerplaats
- Enkele oprit van minimaal 5 meter diep met garage: 1,0 parkeerplaats

Dit betekent dat er bij de twee-onder-één-kap woningen én bij de vrijstaande woningen met 1,0 parkeerplaats op eigen terrein gerekend kan worden. De patiowoningen krijgen een oprit van 5 meter diep dus kan hier ook met 1,0 parkeerplaats op eigen terrein gerekend worden. Op basis van het bovenstaande kan gerekend worden met 12 parkeerplaatsen op eigen terrein. Er zijn dus 70 parkeerplaatsen in de openbare ruimte noodzakelijk. In de verkavelingssuggestie zijn 71 parkeerplaatsen opgenomen waardoor het bouwplan voldoet.

In de bestaande situatie zijn reeds 37 parkeerplaatsen aanwezig binnen het plangebied. Daarnaast maakt het bestemmingsplan mogelijk dat er aan de oost- en noordzijde van het middengebied en aan de toegangsweg vanuit de Raadhuisstraat parkeerplaatsen aangelegd worden.

Type parkeerplaats	Locatie	Totaal aantal parkeerplaatsen	
Op eigen terrein	Twee-onder-één-kap-woningen	5	12
Op eigen terrein	Vrijstaande woningen	3	
Op eigen terrein	Patiowoningen	4	
In openbare ruimte	Zuidoostelijke hoek	8	71
In openbare ruimte	Zuidwestelijke hoek	11	
In openbare ruimte	Zuidelijke rand	10	
In openbare ruimte	Oostelijke rand	8	
In openbare ruimte	Westelijke rand	8	
In openbare ruimte	Noordelijke rand	18	
In openbare ruimte	Ingang bij Raadhuisstraat	8	
TOTAAL AANTAL GEPROJECTEERDE PARKEERPLAATSEN		83	83

Afbeelding 15: Aantallen geprojecteerde parkeerplaatsen

In het voorliggende plan is een zekere mate van flexibiliteit opgenomen ten aanzien van de woningtypologie die gebouwd mag worden. In het plan zijn zowel aaneengebouwde, twee-aaneengebouwde als vrijstaande woningen toegestaan. In theorie zouden ter plaatse van de rijwoningen in het middengebied ook vrijstaande woningen kunnen worden geplaatst. In dat geval zal een andere parkeernorm gehanteerd moeten worden dan het geval is bij rijwoningen (2,6 parkeerplaats per woning ipv 2,3). De parkeerdruk van 8 rijwoningen en 4 patiowoningen is 27,6 parkeerplaatsen ($8 \times 2,3$ (rij) + $4 \times 2,3$ (patio)). Om dit aantal benodigde parkeerplaatsen te overschrijden door een wijziging van woningtypo-

logie is een aantal vrijstaande woningen op deze locatie nodig van meer dan 10 woningen. Qua ruimtebeslag is dit niet aannemelijk. Ook is het mogelijk dat er minder woningen worden gebouwd dan mogelijk gemaakt wordt.

Het is afhankelijk van het uiteindelijke bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning aangevraagd wordt, hoeveel parkeerplaatsen er daadwerkelijk aangelegd moeten worden.

In de regels van het bestemmingsplan is daarom opgenomen dat de voor verschillende bestemmingen aangewezen gronden daarvoor slechts mogen worden bebouwd en gebruikt onder de voorwaarde dat voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen is gerealiseerd of in stand wordt gehouden. Daarbij wordt gesteld dat er is sprake van voldoende parkeergelegenheid indien bij woningen waarvoor op basis van de verleende vrijstelling d.d. 2 juni 2009 een omgevingsvergunning voor bouwen verleend kan worden, een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per woning wordt gehanteerd en bij overige woningen is sprake van voldoende parkeergelegenheid indien voldaan wordt aan parkeerbeleidsplan "Parkeren doen we zo!", dat op 25-02-2016 is vastgesteld door de gemeenteraad van Geertruidenberg. Indien dit parkeerbeleidsplan gedurende de planperiode wordt gewijzigd, dient rekening te worden gehouden met deze wijziging.

Conclusie

Gezien het aantal parkeerplaatsen dat gerealiseerd wordt binnen het plangebied wordt voldaan aan de parkeernormen en is er voor wat betreft parkeren geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

4.12 Vormvrije m.e.r. beoordeling

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom vanaf 1 april 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn:

1. In het plangebied wordt de realisatie van 42 woningen mogelijk gemaakt. Er is daarmee geen sprake van een overschrijding van de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r..
2. In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit paragraaf 4.6 (Flora en fauna) van de toelichting volgt dat het plangebied niet ligt in een gebied dat beschermd wordt op basis van de natuurwaarden. Het plan ligt daarnaast zodanig ver verwijderd van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied dat van externe werking geen sprake kan zijn. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Belvédèregebied. Daarnaast is er geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied.

3. In Hoofdstuk 4 zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door onderhavig bestemmingsplan geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Zoals uit bovenstaande opsomming blijkt, is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

4.13 Kabels, leidingen en straalpaden

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

4.14 Duurzaamheid

Gemeente Geertruidenberg heeft het convenant duurzaam bouwen ondertekend. Doel van het convenant is de toevoeging van een kwaliteitsimpuls in nieuw te bouwen woningen en de bestaande woningvoorraad bij onderhoud, renovatie en herstructurering. Dit wordt verwezenlijkt door in de planvorming een afgesproken extra inspanning te leveren in duurzame ontwikkeling. Duurzame ontwikkeling wordt daarbij niet als een toevoeging gezien, maar als integraal onderdeel van het kwaliteitsniveau van een project.

Een tweede doel van het convenant is meer eenheid te brengen in aanpak en uitvoering van duurzame ontwikkeling in de regio. De kwaliteitstoevoeging van duurzame ontwikkeling betreft zowel het stedenbouwkundig niveau als het niveau van het gebouw. Deze kwaliteitsimpuls heeft uiteraard betrekking op comfort, gezondheid of simpel kwaliteit. Deze kwaliteitsimpuls komt extra tot zijn recht als er samenhang is met de stedenbouwkundige opzet c.q. inrichting van het plangebied, en met een adequaat beheer van de bewoners na oplevering van het project.

In het voorliggende plan is, binnen de mogelijkheden die de locatie biedt, een passende invulling gegeven aan een braakliggend binnenstedelijk gebied. De stedenbouwkundige structuur ligt door de reeds gebouwde woningen in het plangebied al op voorhand grotendeels vast en deze is afgerond. De meeste woningen zijn georiënteerd op het oosten of het westen waardoor de woningen in het plangebied in de zon gesitueerd zijn met een (deel) van de tuin en een gevel.

In de architectonische uitwerking van de woningen zal rekening gehouden worden met duurzaamheidsaspecten.

5 Juridische regeling

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

5.1 Algemeen

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

De regels zijn verdeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels en bestaat uit twee artikelen. Artikel 1 geeft een omschrijving van de in de regels gehanteerde begrippen. Artikel 2 geeft aan hoe bepaalde afstanden, maten, oppervlakte en inhoud gemeten moeten worden.

In hoofdstuk 2 zijn de verschillende bestemmingen opgenomen. Per bestemming wordt aangegeven welke functies en doeleinden op de gronden toelaatbaar zijn en wat en hoe er mag worden gebouwd.

In hoofdstuk 3 worden de algemene regels behandeld, waarbij onder andere gedacht moet worden aan de anti-dubbeltelbepaling en de algemene afwijkingsregels.

Hoofdstuk 4 bevat regels met betrekking tot het overgangsrecht en de slotregel.

5.2 Artikelsgewijze toelichting

In de volgende paragrafen is per hoofdstuk een toelichting van de bestemmingsplanregels opgenomen.

5.2.1 Inleidende regels

Begrippen

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

Wijze van meten

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

5.2.2 Bestemmingsregels

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

De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin de functies worden benoemd, die binnen de bestemming

zijn toegestaan (het gebruik).

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

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

In dit bestemmingsplan worden de volgende bestemmingen gebruikt:

Artikel 3 Groen

De bestemming 'Groen' wordt gebruikt voor groenstroken en andere aanplanten binnen het plangebied die kunnen worden aangemerkt als structureel groen. Binnen deze bestemming zijn speelvoorzieningen toegestaan. Gebouwen en parkeervoorzieningen zijn echter niet toegestaan binnen de bestemming 'Groen'.

Artikel 4 Tuin

Deze bestemming geldt voor tuinen, erven en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen en parkeervoorzieningen.

Artikel 5 Verkeer

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

Artikel 6 Wonen

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

5.2.3 Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn de aanvullende, algemene regels opgenomen.

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Dit artikel bevat de bepaling om te voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot. Het artikel is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en is daaruit overgenomen.

Artikel 8 Algemene bouwregels

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

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

In dit artikel is de voorwaardelijke verplichting bodemsanering opgenomen waarin

bepaald wordt dat de gronden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - bodemsanering' pas in gebruik mogen worden genomen nadat de aanwezige bodemverontreiniging middels een door het bevoegd gezag goedgekeurd saneringsplan verwijderd is.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is in aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen nog een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Het bevoegd gezag kan hierbij tevens nadere eisen stellen. De belangen van waaruit die eisen worden gesteld, zijn ook nader opgesomd in dit artikel.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

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

Artikel 13 Overige regels

In dit artikel zijn onder andere de regels met betrekking tot parkeergelegenheid opgenomen. Hierin is bepaald dat de voor de verschillende bestemmingen aangewezen gronden daarvoor slechts mogen worden bebouwd en gebruikt onder de voorwaarde dat voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen wordt gerealiseerd of in stand wordt gehouden. In dit artikel wordt ook aangegeven wat verstaan wordt onder voldoende parkeergelegenheid.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

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

Artikel 15 Slotregel

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

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

6.1.1 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak en inspraak wordt in de Wro ook niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken.

Inspraak zal voor het voorliggende plan niet plaatsvinden. Wel is op 23 januari 2017 een informatievond georganiseerd waarbij een vertegenwoordiging van de gemeente aanwezig was. Tijdens de informatieavond is het plan toegelicht en konden betrokkenen vragen stellen en hun reactie op het bestemmingsplan geven. De gemeente heeft op, en naar aanleiding van, deze informatieavond geen reacties ontvangen die aanleiding gaven om aanpassingen door te voeren in het bestemmingsplan.

6.1.2 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd. De reacties van deze instanties zijn opgenomen in de Reactienota vooroverleg Bestemmingsplan Burg. Moonshof Raamsdonk die als bijlage I is opgenomen bij deze toelichting. De reacties geven geen aanleiding om wijzigingen door te voeren in het bestemmingsplan.

6.1.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden volgens de artikelen 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan heeft in dit kader ter visie gelegen gedurende een periode van zes weken (23 maart t/m 4 mei 2017). Gedurende deze periode kon een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Daar heeft niemand gebruik van gemaakt. Het plan is ongewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad op 6 juli 2017.

6.1.4 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

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

6.2 Economische uitvoerbaarheid

6.2.1 Kostenverhaal

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeenteraad van Geertruidenberg verplicht om, indien er sprake is van een bouwplan, de gemeentelijke kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (het bestemmingsplan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan de gemeenteraad van de gemeente Geertruidenberg besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c is voldaan.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Echter is met de ontwikkelende eigenaar van de gronden die binnen het plangebied gelegen zijn, een anterieure overeenkomst gesloten zoals is bepaald in artikel 6.24 Wro, voordat het bestemmingsplan is vastgesteld. Ook zijn er geen redenen om nadere eisen te stellen dan wel het plan te faseren (artikel 6.12 lid 2 sub b en c Wro), zodat de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet geldt. In de anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het verhaal van kosten, dit is daarin op afdoende wijze vastgelegd.

6.2.2 Financiële haalbaarheid

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