

Bestemmingsplan

Centrum Raamsdonksveer

Gemeente Geertruidenberg



Bestemmingsplan

Centrum Raamsdonksveer

Gemeente Geertruidenberg

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

juni 2013

Vastgesteld:

27 juni 2013

Projectgegevens:

TOE03-0251346-01D

REG03-0251346-01C

TEK03-0251346-01C

SVB01-GEE00033-01A

SVB02-GEE00033-01B

Identificatienummer:

NL.IMR0.0779.RVBPcentrumrv-vs01

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

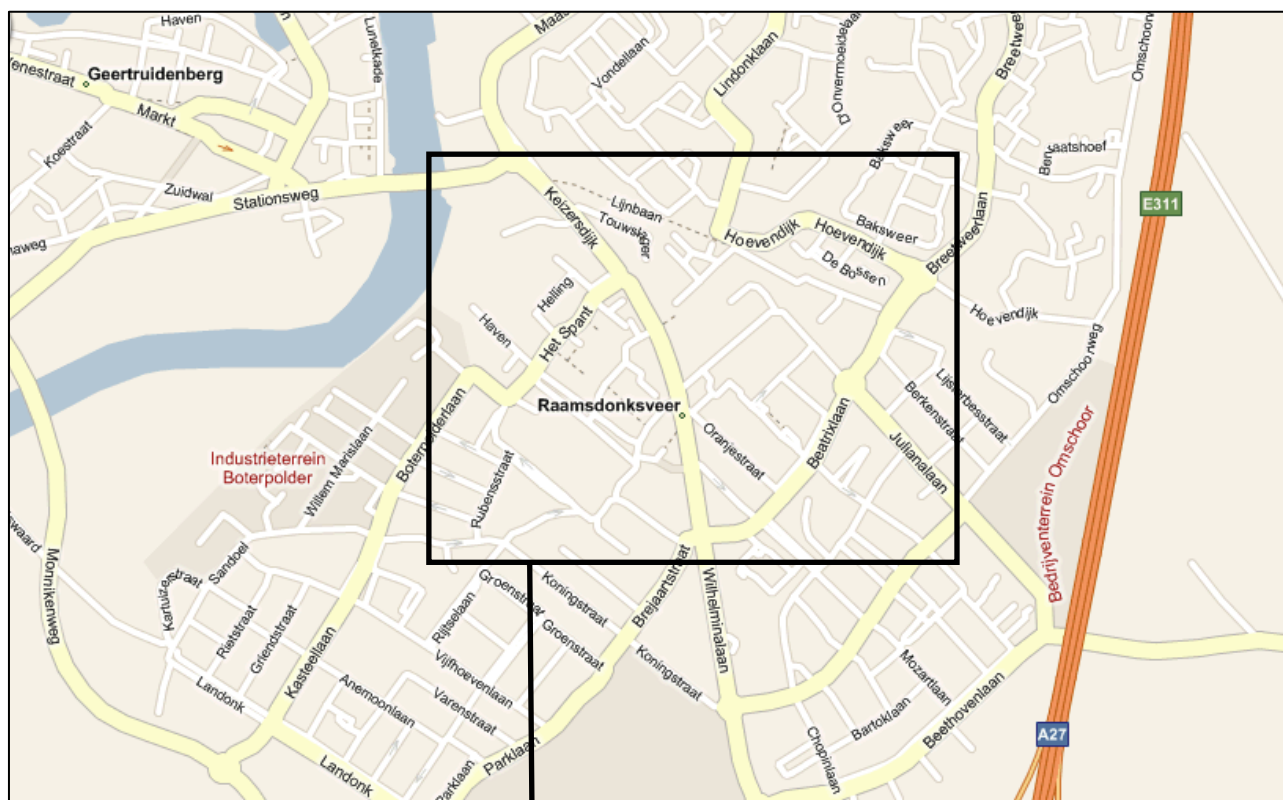
E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Leeswijzer	2
2	Beleidskader	3
2.1	Rijksbeleid	3
2.2	Provinciaal beleid	4
2.3	Gemeentelijk beleid	7
3	Feitelijke situatie	17
3.1	Stedenbouwkundige-ruimtelijke analyse	17
3.2	Functioneel-ruimtelijke analyse	22
4	Planbeschrijving	25
4.1	Masterplan Raamsdonksveer Centrum	25
4.2	Beheer	28
4.3	Ontwikkelingslocaties	28
5	Planologische verantwoording	39
5.1	Archeologie en cultuurhistorie	39
5.2	Infrastructuur	44
5.3	Kabels en leidingen	44
6	Milieuhygiënische verantwoording	45
6.1	Bodem	45
6.2	Waterhuishouding	53
6.3	Geur	58
6.4	Geluid	59
6.5	Luchtkwaliteit	62
6.6	Externe veiligheid	63
6.7	Hinderlijke bedrijvigheid	64
6.8	Natuurwaarden	67
7	Juridische toelichting	71
7.1	Het juridische plan	71
7.2	Beschrijving van de bestemmingen	72
8	Haalbaarheid	77
8.1	Financieel	77
8.2	Maatschappelijk	78

Bijlagen

- 1a Rapport verkennend bodemonderzoek Hoofdstraat 8-10, Rasenberg Milieutechniek, 11 maart 2009
- 1b Rapport nader bodemonderzoek Hoofdstraat 8-10, Rasenberg Milieutechniek, 7 januari 2013
- 1c Rapport verkennend bodemonderzoek Vrijheidstraat, Rasenberg Milieutechniek, 7 januari 2013
- 1d Rapport verkennend bodemonderzoek Centrumplan Gangboord/Hoofdstraat Raamsdonksveer, Rasenberg Milieutechniek, 10 maart 2009
- 1e Rapport verkennend bodemonderzoek Centrumplan Het Anker Raamsdonksveer, Rasenberg Milieutechniek, 3 maart 2009
- 1f Memo bodemkwaliteit perceel Keizersdijk 12, Oranjewoud, 18 oktober 2010
- 1g Rapport vooronderzoek Keizersdijk 14-32, Rasenberg Milieutechniek, 20 februari 2009
- 1h Rapport verkennend bodemonderzoek Keizersdijk 34, Rasenberg Milieutechniek, 7 januari 2013
- 1i Rapport vooronderzoek Prins Hendrikstraat 26 in Raamsdonksveer, Rasenberg Milieutechniek, 18 februari 2009)
- 2a Waterparagraaf Raamsdonksveer Centrum, Witteveen en Bos, 6 maart 2009
- 2b Waterparagraaf Doorsteek Keizersdijk 12 Raamsdonksveer, Witteveen en Bos, 4 januari 2013
- 3a Rapport akoestisch onderzoek Centrum Raamsdonksveer, Croonen Adviseurs, 15 augustus 2012
- 3b Rapport akoestisch onderzoek Centrum Raamsdonksveer, Croonen Adviseurs, 4 december 2009
- 4 Natuurtoets Raamsdonksveer Centrum, Witteveen en Bos, 4 maart 2009
- 5 Ruimtelijke onderbouwing Hoofdstraat 13, BRO, 18 april 2013
- 6 Nota van beantwoording inspraak en vooroverleg Centrum Raamsdonksveer, 18 november 2012
- 7 Ontwerpaanvraag en ontwerpbesluit Hogere waarde Centrum Raamsdonksveer
- 8 Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Centrum Raamsdonksveer
- 9 Raadsvoorstel en -besluit + amendement bestemmingsplan Centrum Raamsdonksveer



Ligging plangebied (boven) en luchtfoto met aanduiding van het plangebied (Bron: maps.google.com)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de periode tot 2015 worden alle vigerende bestemmingsplannen van het stedelijk gebied van Geertruidenberg, Raamsdonksveer en Raamsdonk geactualiseerd en gedigitaliseerd. De belangrijkste reden voor actualisering/digitalisering betreft het feit dat voor de betreffende gebieden inmiddels een diversiteit aan, deels ‘verouderde’, planologische regelingen geldt in de vorm van onder meer bestemmingsplannen, postzegelplannen, artikel 11 WRO-plannen en vrijstellingen ex artikel 19 WRO.

Nieuwe bestemmingsplannen brengen overzicht en uniformiteit en daardoor een beter werkbaar (zowel voor ambtelijk apparaat als burger) en handhaafbare situatie. Met actualisering en digitalisering wordt bovendien bereikt dat sprake zal zijn van een planologisch kader met regelingen die weer up-to-date zijn en verder wordt bereikt dat wordt aangesloten op het landelijk in gang gezette traject van digitale bestemmingsplannen.

Voorliggend rapport betreft het bestemmingsplan voor het centrum van Raamsdonksveer. In 2009 is reeds een voorontwerp- en ontwerpbestemmingsplan voor het plangebied in procedure gebracht, onder dezelfde naam (‘Centrum Raamsdonksveer’). Omdat er ten opzichte van het destijds in procedure gebrachte plan veel wijzigingen zijn, heeft de gemeente besloten deze procedure te beëindigen en met een nieuw bestemmingsplan opnieuw de gehele procedure te doorlopen.

Het bestemmingsplan heeft grotendeels een conserverend karakter: het is voornamelijk gericht op het beheer van de bestaande situatie. Voor het grootste deel van het plangebied is de bestaande ruimtelijke en functionele structuur vastgelegd. Daarnaast zijn enkele ontwikkelingen in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

Om richting te geven aan nieuwe ontwikkelingen is een Masterplan voor het centrum van Raamsdonksveer opgesteld. In het Masterplan worden ook enkele concrete ontwikkelingen genoemd. Slechts een aantal ontwikkelingen uit het Masterplan is meegenomen in voorliggend bestemmingsplan. Hier wordt in hoofdstuk 4 nader op ingegaan. Buiten het invloedsgebied van het Masterplan zijn daarnaast nieuwe ontwikkelingen in kader van het project ‘Bouwen binnen strakke contouren’ beoogd. Ook deze zijn opgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

Het doel van voorliggend bestemmingsplan is het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied.

1.2 Plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan bestaat uit het centrumgebied van de kern Raamsdonksveer, een aanloopgebied naar het centrum met gemengde doeleinden en een eromheen liggende schil met woonfuncties. Het plangebied wordt globaal begrensd door de volgende straten: Beatrixlaan - Breetweerlaan - (verlengde) Diepsteeg - (verlengde) Hoevendijk - (verlengde) Haven - Pieter Breughelstraat - Rembrandtlaan - Sint Jozeflaan.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeren (soms gedeeltelijk) de volgende bestemmingsplannen:

Naam	Vastgesteld	Goedgekeurd
BP Centrum	15-11-1990	27-06-1991
BP Oostpolder	29-05-1997	01-12-1997
BP Oranjestraat	04-08-1976	03-11-1976
BP bebouwde Kom	27-10-2005	23-05-2006

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt aandacht besteed aan het bestaande beleid en wordt aangegeven hoe het initiatief zich verhoudt tot de beleidskaders van rijk, provincie en gemeente. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de feitelijke situatie. Hierbij wordt aandacht besteed aan de ruimtelijke en functionele structuur, de ontsluiting en de groenvoorzieningen. In hoofdstuk 4 wordt een planbeschrijving gegeven. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 en 6 de belemmeringen betreffende planologische en milieuhygiënische aspecten aan bod. In hoofdstuk 7 volgt de juridische toelichting en in hoofdstuk 8 worden financiële haalbaarheid en de procedures toegelicht.

2 Beleidskader

De mogelijkheden die worden geschapen in dit bestemmingsplan moeten passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor dit bestemmingsplan zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe dit bestemmingsplan hierop inspeelt.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. In de SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' is de inhoud van een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en diverse planologische kernbeslissingen, opgenomen. Deze structuurvisies en pkb's worden vervangen door de SVIR.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking.

Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die zal worden vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. In het mobiliteitsbeleid komt de gebruiker centraal te staan en wordt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit versterkt.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

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

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, ruimte voor klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

Op 1 oktober 2010 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. 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 dichtslippen 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.

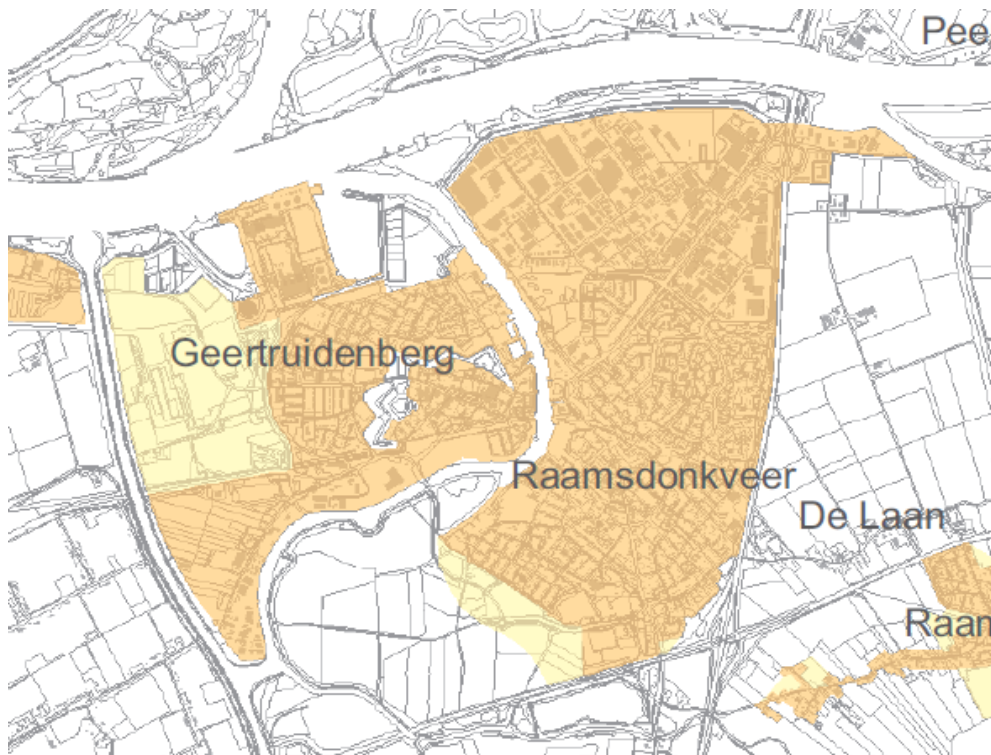
Voor heel Noord-Brabant zijn gebiedspaspoorten opgesteld. In de gebiedspaspoorten is aangegeven welke landschapskenmerken bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. Daarnaast zijn de provinciale ambities weergegeven voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwe en gebiedseigen kwaliteiten.

2.2.2 Verordening Ruimte Noord-Brabant

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld. De Verordening Ruimte is in 2010/2011 gefaseerd in werking getreden en wordt periodiek herzien. De Verordening Ruimte 2012 is in werking getreden op 1 juni 2012.

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 in de kaarten behorende bij fase 1 van de Verordening Ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd.

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied'. In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen waaraan ruimtelijke plannen dienen te voldoen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden in bestaand stedelijk gebied of in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Voorliggend bestemmingsplan betreft voornamelijk een beheerplan met enkele ontwikkelingslocaties. Deze ontwikkelingen vinden plaats binnen het bestaand stedelijk gebied en zijn daarmee niet in strijd met de Verordening Ruimte.



Kaartbeeld Verordening Ruimte 2012: stedelijke ontwikkeling (Bron: provincie Noord-Brabant)

De Donge ten westen van het plangebied is aangeduid als 'zoekgebied voor ecologische verbindingszone' en 'zoekgebied voor herstel en behoud watersystemen'. Bestemmingsplannen die zijn gelegen in zoekgebieden voor ecologische verbindingszones dienen mede te strekken tot verwezenlijking, behoud en beheer van de ecologische verbindingszone. Het zoekgebied heeft een breedte van tenminste 50 meter in 'bestaand stedelijk gebied' en ten minste 25 meter in overig gebied. Het plangebied ligt echter buiten deze zone en vormt derhalve geen belemmering.

2.2.3 Provinciale Pilot 'Bouwen binnen strakke contouren'

Een zevental gemeenten, waaronder de gemeente Geertruidenberg, is in 2003 door de provincie Noord-Brabant aangewezen als proeftuin voor het bouwen binnen strakke contouren. De pilot is inmiddels afgerond, maar enkele ontwikkelingen in voorliggend bestemmingsplan zijn hierop gebaseerd. Om deze reden is dit beleidsstuk hier toch opgenomen.

Gemeenten konden hun bestaande uitbreidingsplannen intrekken. Daarvoor in de plaats mochten ze in die 5 jaar wél hun eigen aantal huizen bouwen binnen het bestaande stedelijke gebied zonder kwantitatieve beperkingen. Het woningbouwprogramma mag dus uitsluitend binnen 'strakke contouren' worden gerealiseerd, dat wil zeggen op inbreidings- en herstructureringslocaties.

De pilot komt voort uit het Streekplan Noord-Brabant 2002 ('Brabant in Balans') en het daarbij behorende Ontwikkelingsprogramma Ruimtelijke Ordening. De ontwikkelingslocaties voor woningbouw, zoals genoemd in onderhavig bestemmingsplan, zijn ingebracht als inbreidings- en herstructureringslocatie in het kader van de provinciale pilot.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie

Na samenvoeging van de voormalige gemeenten Geertruidenberg en Raamsdonk is een structuurvisie opgesteld voor de nieuwe gemeente Geertruidenberg. Deze wordt momenteel herzien. Daarbij wordt aangesloten op de ideeën uit de vigerende structuurvisie (uit 2000). In de nieuwe structuurvisie wordt rekening gehouden met de nieuwe beleidsaspecten van de provincie en de regio. De vaststelling van de structuurvisie is eind 2013 voorzien.

Raamsdonksveer en Geertruidenberg worden in deze structuurvisie gezien als één stad met twee centra. Beide centra hebben een eigen zowel ruimtelijke als functionele kwaliteit. Raamsdonksveer zal zich verder ontwikkelen als een commercieel en bestuurlijk centrum, terwijl Geertruidenberg zich als een verzorgingscentrum en recreatief centrum zal ontwikkelen. De structuurvisie spreekt zich voornamelijk uit over de kwaliteit van de gemeente. Voor een aantal bestaande woonwijken wordt herstructurering voorgesteld.

2.3.2 Woonvisie 2012-2016

Op 29 maart 2012 is de Woonvisie 2012-2016 van de gemeente Geertruidenberg vastgesteld. De woonvisie geeft de visie op het wonen in de gemeente Geertruidenberg. De visie geeft aan hoe de gemeente voortaan omgaat met nieuwbouwplannen, bestaande woningen, de kwaliteit van de woon- en leefomgeving en de voorzieningen binnen de gemeente. De woonvisie is in nauw overleg met de woningcorporaties tot stand gekomen.

In de woonvisie zijn concrete doelstellingen geformuleerd. In het kader van dit bestemmingsplan zijn met name de doelstellingen voor de nieuwbouwwoningen en de bestaande woningen en wijken relevant.

Doelstellingen voor de nieuwbouwwoningen

De gemeenteraad stelt middels een startnotitie vooraf de beleidskaders vast voor nieuwbouwplannen van 5 woningen of meer, welke niet passen binnen het bestemmingsplan.

De nieuwbouwmogelijkheden uit het einddocument van de pilot 'Bouwen binnen strakke contouren' worden gefaseerd gerealiseerd. Voor het totale meerjaren bouwprogramma wordt als basisdifferentiatie gehanteerd:

- 30% goedkoop (30% koop en 0% huur);
- 50% middelduur (20% koop en 30% huur);
- 20% duur (10% koop en 10% huur).

De in de startnotitie gewenste realisatie van sociale huur- en koopwoningen en particulier opdrachtgeverschap zal dwingend aan projectontwikkelaars worden opgelegd middels opname in het bestemmingsplan (procentueel) en het vastleggen van aantallen in de anterieure overeenkomst en het vast het te stellen exploitatieplan.

Gestreefd wordt de mogelijkheden voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap optimaal te benutten. Hiernaast wordt geprobeerd om goede alternatieven met grote keuzevrijheid voor de kopers te kunnen realiseren, zoals het concept 'woonmatch' van Woonlinie.

Als kwaliteitscriteria zijn uitgangspunt 'het realiseren van levensloopbestendige woningen', 'het ambitieniveau uit het Manifest Duurzaam Dongemond' en 'het Politiekeurmerk Veilig Wonen'. De mogelijkheid tot het realiseren van 'Brabantwoningen' wordt onderzocht en gestimuleerd.

Doelstellingen voor de bestaande woningen en wijken

Door de gemeente wordt de wijzigende behoefte naar het voorzieningenniveau in de gemeente in de gaten gehouden en hierop wordt het voorzieningenniveau en het accommodatiebeleid zo goed mogelijk afgestemd.

In de prestatieafspraken tussen de gemeente en de corporaties wordt vastgelegd op welke wijze er aan de vernieuwing van de bestaande woningvoorraad wordt gewerkt, worden afspraken gemaakt over de minimaal noodzakelijke kernvoorraad huurwoningen naar prijs, kwaliteit en ligging en de mogelijkheden tot verkoop van bestaande huurwoningen, worden afspraken gemaakt over het mogelijk toepassen van de mogelijkheden tot extra huurverhoging bij sociale huurwoningen voor huishoudens met een middeninkomen of hoger inkomen en worden afspraken gemaakt over het nemen van (energiebesparende) maatregelen in de bestaande woningvoorraad bij groot onderhoud, waarbij het ambitieniveau uit het Manifest Duurzaam Dongemond uitgangspunt is. Indien meer dan 5 extra woningen worden gewenst door bijvoorbeeld sloop en vervangende nieuwbouw zal dit met een plan van aanpak vooraf aan de raad worden voorgelegd.

In voorliggend bestemmingsplan worden 13 appartementen (Hoofdstraat, Vrijheidsstraat en Keizersdijk) en 8 woningen (Prins Hendrikstraat) extra opgenomen ten opzichte van de bestaande situatie.

Volkshuisvestelijk is in de woonvisie opgenomen dat extra aandacht moet zijn voor de realisatie van goedkope koopwoningen en middeldure en dure huurwoningen. Daarnaast is in de woonvisie aangegeven dat aandacht moet zijn voor bestaande woningen en wijken. Het centrumplan Raamsdonksveer wordt apart genoemd om kansen te zoeken om tot verdere uitwerking over te gaan. In de woonvisie is rekening gehouden met de realisatie van 30 appartementen in het centrum en met 8 woningen aan de Prins Hendrikstraat 26.

In de nu voorliggende ontwikkel- en realisatieovereenkomst inzake het Centrum Raamsdonksveer zijn in totaal ca. 13 extra appartementen opgenomen, waarbij is afgesproken dat de appartementen in de huursector zullen worden gerealiseerd.

Dit betekent dat deze passen binnen de doelstellingen van de woonvisie. Door de centrale ligging in het centrum zijn de locaties geschikt voor senioren, maar ook voor starters/lagere middeninkomens zijn de locaties erg geschikt. De appartementen zijn met name geschikt voor 1- en 2 persoonshuishoudens.

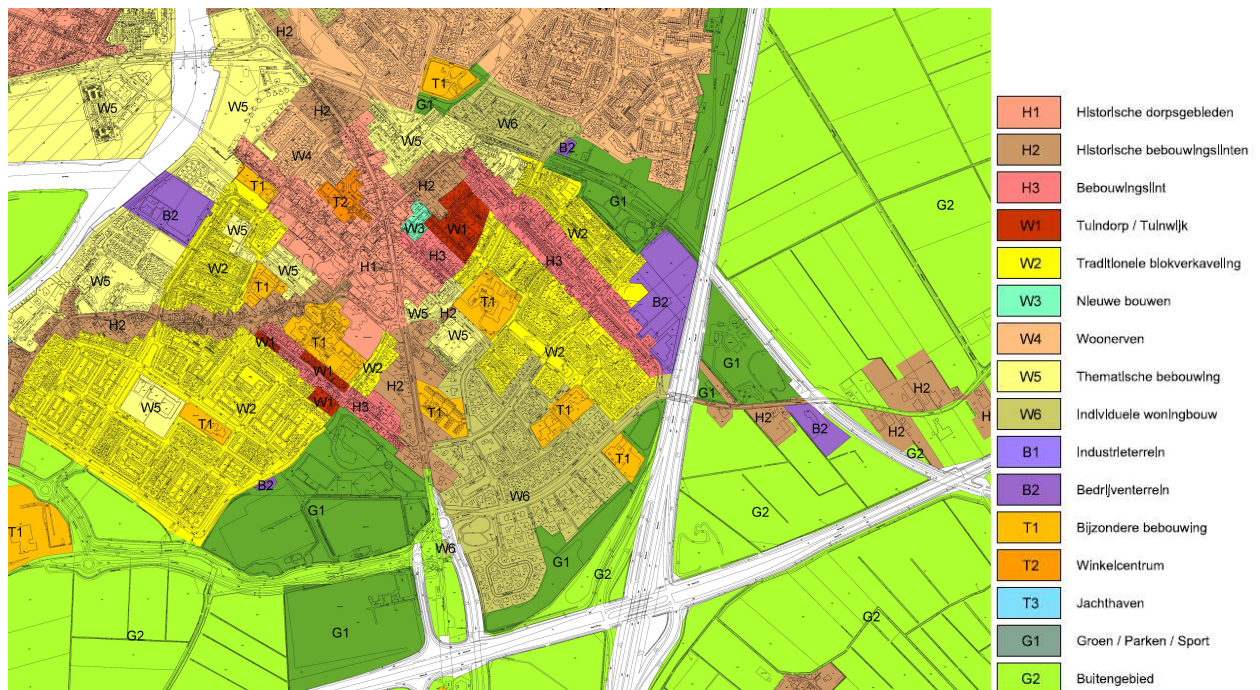
Gezien de gewenste kwaliteitsimpuls van het centrum wordt positief gestaan tegenover de voorgestelde projecten.

2.3.3 Welstandsnota 2012 (vastgesteld 28 juni 2012)

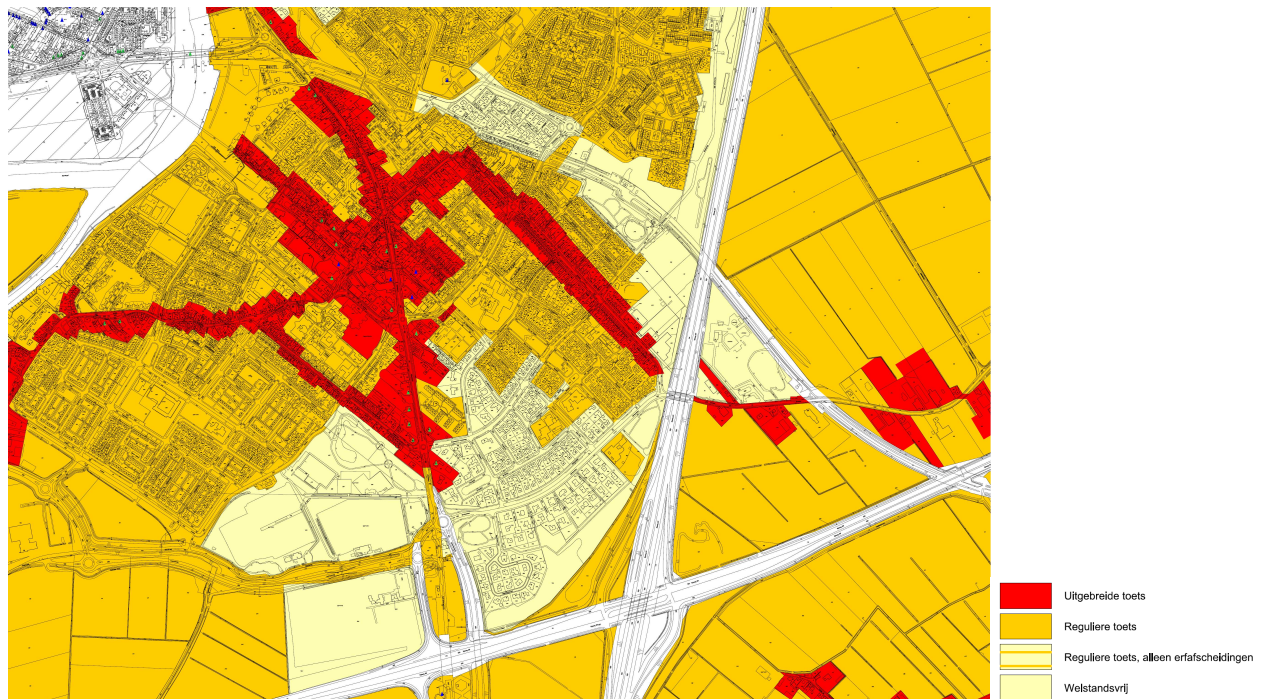
In het bestemmingsplan Centrum Raamsdonksveer worden de functie en het gebruik van de gronden en de maatvoering van de bebouwing geregeld. Het bestemmingsplan vormt de basis voor de stedenbouwkundige opzet van het centrumgebied. De architectonische verschijning wordt gewaarborgd door middel van een welstandsnota of een beeldkwaliteitplan. De welstandsnota Geertruidenberg is vastgesteld op 28 juni 2012.

Een beeldkwaliteitplan krijgt pas juridische status (voor wat betreft toetsing aan welstandsaspecten), wanneer het vastgesteld wordt als onderdeel van de welstandsnota.

In de welstandsnota is het grondgebied van de gemeente Geertruidenberg onderverdeeld in verschillende bebouwingstypen. Een groot deel van het plangebied is in de welstandsnota aangeduid als 'Historisch dorpsgebied' (H1).



Uitsnede kaart welstandsgebieden (Bron: Croonen Adviseurs)



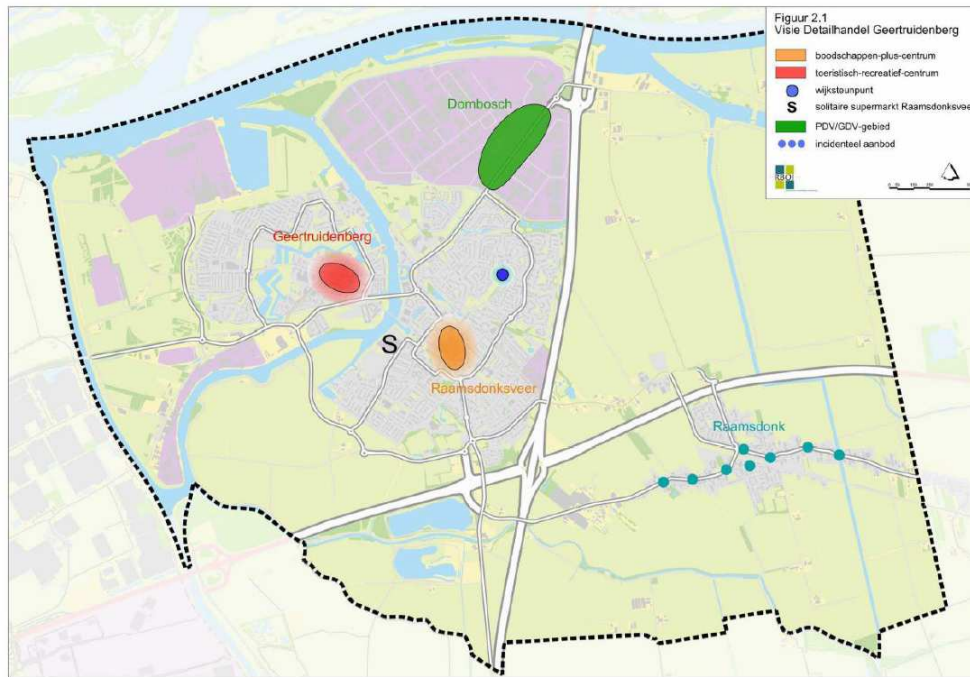
Uitsnede kaart welstandsbeleid (Bron: Croonen Adviseurs)

Het centrum van Raamsdonksveer is uit cultuurhistorisch, architectonisch en stedenbouwkundig oogpunt van belang. Voor de historisch waardevolle gebieden en monumenten/beeldbepalende panden wordt een uitgebreide welstandstoets beoogd. Voor de rest van het plangebied is een minder uitgebreide welstandstoets aan de orde.

2.3.4 Visie Detailhandel 2013-2018

Een aantrekkelijk winkelaanbod is van groot belang voor de inwoners en de ondernemers van de gemeente. Het is een wezenlijk onderdeel van de levendigheid en de leefbaarheid van onze kernen. Door trends in consumentengedrag en door ontwikkelingen in de economie staat het winkelbestand, net als elders in Nederland, ook in de gemeente Geertruidenberg onder druk.

De Visie Detailhandel Geertruidenberg is een strategisch document en een kader voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling in de detailhandel van de gemeente Geertruidenberg voor de komende 5 jaar met een beperkte doorkijk tot 2023. Met de Structuurvisie Geertruidenberg en de Visie Detailhandel wil de gemeente uitnodigen tot ontwikkeling van de detailhandel. Voor initiatiefnemers is het duidelijk welke ontwikkeling waar mogelijk is.



Kaartbeeld Visie Detailhandel Geertruidenberg

Centrum Raamsdonksveer

Voor het centrum van Raamsdonksveer is het belangrijkste bezoekmotief 'boodschappen doen'. Supermarkten zijn cruciaal voor dit bezoekmotief. Zij vormen de belangrijkste publiekstrekkingen bij een boodschappen-plus-gebied en bepalen de winkelstructuur. Omdat bij een supermarkt ook ruim parkeren aanwezig moet zijn, vormen deze de bronpunten voor het bezoek aan een centrumgebied. Een groot deel van de bezoekers van dit type winkelgebied parkeert namelijk bij de supermarkt en begint van daaruit zijn winkeltrip. Om een optimaal winkelaanbod in boodschappen mogelijk te maken, is de locatie van de supermarkten binnen de structuur essentieel.

Als aanvulling op het boodschappenaanbod is er in Raamsdonksveer in beperkte mate ruimte voor winkels in de branches: warenhuis, mode, schoenen, optiek, luxe artikelen en woninginrichting. Deze winkels vormen de 'plus' in het boodschappen-plus-centrum. Om het centrum van Raamsdonksveer de 'huiskamer' van de gehele gemeente laten zijn, is het van belang dat de horeca en de maatschappelijke functies (zoals de bibliotheek, een gezondheidscentrum) in of aan de rand van het gebied geconcentreerd zijn.

Het centrum van Raamsdonksveer heeft primair een verzorgingsgebied voor de circa 21.500 inwoners van de gehele gemeente Geertruidenberg. De omvang van het winkelaanbod in het centrum is echter kleiner dan gemiddeld voor een centrumgebied behorende bij een verzorgingsgebied van 21.500 inwoners.

Een compact winkelgebied is daarom belangrijk voor de concurrentiepositie van Raamsdonksveer. In de verdere toekomst moet er rekening mee worden gehouden dat het aantal winkels in de kern zal afnemen, daarom is het van belang om het winkelaanbod niet te verspreiden en de structuur niet langgerekt te maken.

Hiermee kan gezorgd worden voor gesloten winkelfront in een heldere en compacte *routing* tussen de bronpunten in het gebied die herkenbaar en aantrekkelijk is voor de consumenten.

In voorliggende bestemmingsplan is het centrumgebied strak begrensd. Dit levert als vanzelf een maximale omvang van het winkelaanbod op. De ontwikkelingen die zijn opgenomen in het BP centrum, zoals de schuur in de Hoofdstraat of de herontwikkeling Esta Loca en Vrijheidstraat, passen naadloos in de detailhandelsvisie aangezien deze binnen het strak begrensde centrumgebied liggen.

In de nieuwe detailhandelsvisie wordt gesteld dat de extra supermarkt voor een extra toestroom van (nieuwe) consumenten zorgt, waardoor het ook voor nieuwe winkels interessant wordt om in Raamsdonksveer centrum gevestigd te zijn. Daarnaast wordt in de visie gesteld dat de winkels die buiten het strak begrensde gebied gevestigd zijn zouden moeten verhuizen naar een plek in het centrum. Hiervoor moeten uiteraard wel goede winkelpanden beschikbaar zijn.

Er is ongeveer 2.300m² aan winkelloppervlakte opgenomen inclusief bestaand. Waarvan 800 m² straks wordt gebruikt voor het realiseren van de bibliotheek. Het centrum van Raamsdonksveer heeft primair een verzorgingsgebied voor de circa 21.500 inwoners van de gehele gemeente Geertruidenberg. De omvang van het winkelaanbod in het centrum is echter kleiner dan gemiddeld voor een centrumgebied behorende bij een verzorgingsgebied van 21.500 inwoners waardoor het aantal m² binnen het huidige verzorgingsgebied kan worden toegestaan.

2.3.5 Standplaatsenbeleid

De gemeente Geertruidenberg heeft standplaatsenbeleid geformuleerd. Dit beleid is op 8 februari 2008 in werking getreden. Het doel van dit standplaatsenbeleid is om duidelijkheid te creëren ten aanzien van de mogelijkheid tot het innemen van een standplaats in de gemeente. Hiermee zal de rechtszekerheid worden bevorderd, niet alleen voor vergunningshouders, maar ook voor de inwoners en ondernemers binnen de gemeente. Bovendien wil de gemeente de wildgroei van standplaatsen voorkomen.

In het algemeen wordt gesteld dat het huidige aantal standplaatsen voldoet aan de wensen en behoeften van zowel inwoners, ondernemers als standplaatshouders. Het aantal standplaatsen behoeft derhalve geen uitbreiding.

Voor het Heereplein wordt aangegeven dat dichtbij de kiosk geen standplaats aanwezig zou moeten zijn. De kiosk is namelijk een gemeentelijk monument. Geopperd wordt om een standplaats te lokaliseren op één of meer parkeerplaatsen aan het Heereplein.

Voor de standplaats op het Gangboord is een uitsterfconstructie van kracht geworden. Dit betekent dat de huidige standplaatsvergunninghouder deze standplaats mag blijven exploiteren, maar dat deze locatie niet meer beschikbaar is voor een volgende exploitant.

De volgende beleidsregels zijn geformuleerd:

- De huidige standplaatslocaties worden gehandhaafd, met uitzondering van de locatie Gangboord. Die is aangewezen als uitsterflocatie.
- De volgende standplaatslocaties zijn aangewezen binnen het plangebied:
 - Gangboord (uitsterflocatie);
 - Heereplein.
- Incidentele standplaatsvergunningen voor onder andere de jaarlijks terugkerende oliebollenkraam in december en het bevolkingsonderzoek op het Heereplein blijven mogelijk.
- Overige incidentele standplaatsvergunningen worden in Raamsdonksveer verleend voor het Bachplein, om een spreiding van standplaatsen te realiseren en het Heereplein te ontlasten.

In voorliggend bestemmingsplan is de standplaats Heereplein vastgelegd middels een aanduiding.

2.3.6 Bomenstructuurplan

Eind 2008 is het bomenstructuurplan: 'eenheid in diversiteit' vastgesteld. Het bomenstructuurplan geeft aan welke boomstructuren de gemeente Geertruidenberg herbergt, wat de waarde en functie van deze structuren is en hoe zij te handhaven en te versterken zijn. Het bomenstructuurplan biedt handvaten voor een zorgvuldige afweging als het gaat om het bevorderen en in stand houden van het gemeentelijk bomenbestand en het behoud en de versterking van de groene kwaliteit van de openbare ruimte. Hierbij is het doel een duurzame, herkenbare, volwaardige en toonaangevende bomenstructuur. In het bomenstructuurplan wordt voor iedere kern de cultuurhistorische structuur, primaire structuur en secundaire structuur in woord en beeld inzichtelijk gemaakt. Het gaat hierbij om bestaande en wenselijke structuren. Daarnaast wordt ingegaan op de monumentale bomen en de overige bomen binnen woongebieden.

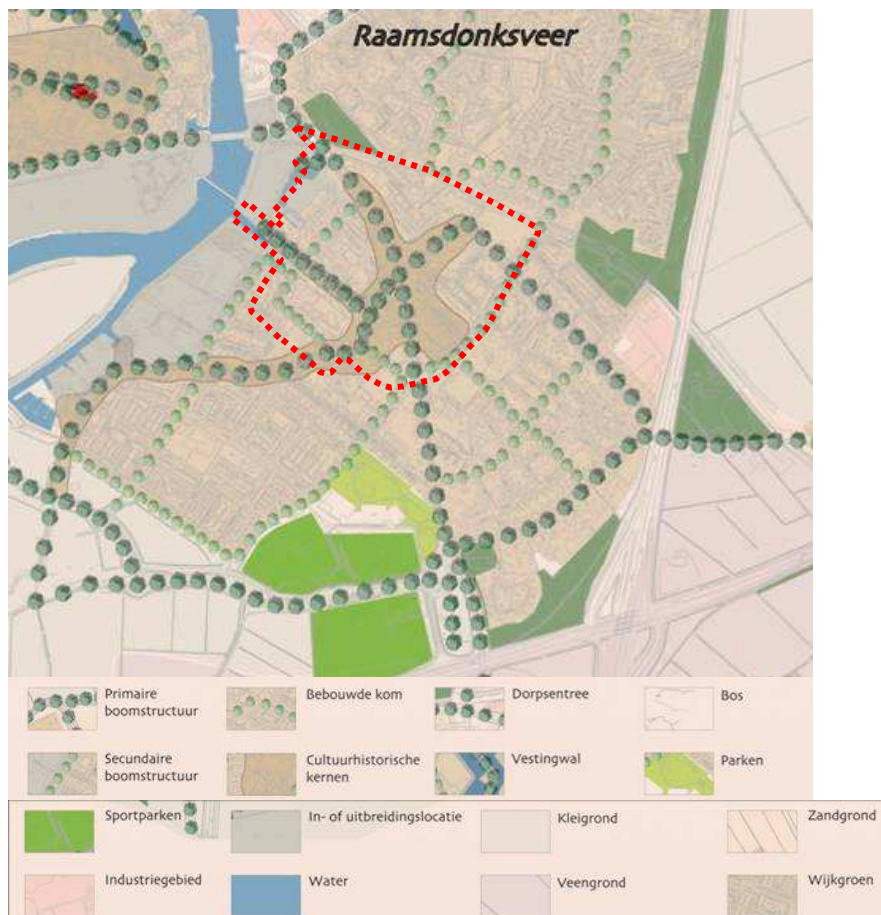
In het bijbehorende uitvoeringsprogramma staat beschreven welke bomen, behouden, aangevuld, vervangen of verwijderd moeten worden om de gewenste bomenstructuur te verkrijgen. Het bomenstructuurplan dient als uitgangspunt te worden meegenomen bij renovaties en nieuwe ontwikkelingen.

De Haven, de Keizersdijk-Prins Bernhardstraat en de Hoofdstraat-Prins Hendrikstraat zijn op de kaart van het bomenstructuurplan aangeduid als 'primaire boomstructuur'. Het Spant, de Pieter Breughelstraat, de Rembrandtlaan en de Sint Jozeflaan zijn op de kaart van het bomenstructuurplan aangeduid als 'secundaire boomstructuur'.

In navolging van het bomenstructuurplan is het bomenbeleidsplan 'bomen duurzaam in beeld' opgesteld. Met het bomenbeleidsplan wordt een belangrijke stap gezet in de richting van het ontwikkelen en behouden van een duurzaam en samenhangend bomenbestand.

Voor het bomenbeleid wordt vooral ingezet op de bomen op de bomenlijst; dit zijn boomstructuren uit het bomenstructuurplan, (potentieel) monumentale bomen, alle gemeentebomen met een stamdoorsnede groter dan 20 cm en overige waardevolle bomen. Door het opstellen en standaardiseren van ontwerprichtlijnen en beschermingsmaatregelen bij werkzaamheden nabij bomen, kunnen inrichtingsplannen optimaal worden uitgewerkt.

Om monumentale bomen een maximale bescherming te bieden zijn de groeiplaatsen in dit bestemmingsplan voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Groeiplaats monumentale boom'.



Uitsnede kaart bomenstructuurplan met aanduiding van het plangebied (Bron: gemeente Geertruidenberg)

2.3.7 Toeristisch recreatief actieplan

De gemeente Geertruidenberg heeft in het toeristisch recreatief actieplan (2010-2014) 'Samen bieden we meer' het toeristisch beleid voor de komende jaren beschreven vanuit zowel het economisch als het maatschappelijk belang. Toerisme en recreatie dragen bij aan de kwaliteit van leven van individuen en door het feit dat individuen zich welbevinden, ook aan de kwaliteit van de samenleving. In economische zin draagt toerisme bij aan werkgelegenheid en bedrijvigheid.

De toeristisch-recreatieve ontwikkeling van de gemeente Geertruidenberg is gericht op de uitbreiding van haar positie op het gebied van cultuurhistorisch toerisme, de waterrecreatie en de ligging in het gebied. Door de verbetering, ontwikkeling, koppeling en versterking wordt het bezoekersaantal uitgebreid en de verblijfsduur verlengd.

2.3.8 Evenementennota (2012-2016)

De gemeente Geertruidenberg heeft haar Evenementennota 2006-2010 in overleg met diverse partijen geëvalueerd met als resultaat een geactualiseerde Evenementennota 2012-2016.

In Raamsdonksveer wordt een groot aantal evenementen georganiseerd waarvan de functie van recreatieve, sociaal-culturele, economische en promotionele waarde zijn voor de stad. Voor de grotere (boven-)regionale evenementen wordt het Heereplein met uitloop naar de Hoofdstraat ingezet.

Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak is het noodzakelijk om, daar waar sprake is van structurele evenementen, een deugdelijke juridische vertaling in het bestemmingsplan op te nemen.

In dit bestemmingsplan wordt het evenementenbeleid vertaald en verder uitgewerkt door specifieke, daarvoor geschikte terreinen aan te duiden als evenemententerrein. Het betreft het Heereplein met de Haven en de Hoofdstraat. Het aantal evenementen en de omvang van evenementen zijn vastgelegd in dit bestemmingsplan.



Keizersdijk



't Anker



Haven



Keizersdijk



Kardeel



Statige bebouwing



Haven



Haven

Foto's plangebied (Bron: Croonen Adviseurs)

Dwars door de noordoostelijke uitbreidingen van de kern Raamsdonksveer loopt de oude dijk van de Halve Zolenlijn. Deze is plaatselijk nog goed herkenbaar.

De noordelijke plangrens van Centrum Raamsdonksveer wordt deels gevormd door deze oude dijk. Het oorspronkelijke spoor van Lage Zwaluwe - 's-Hertogenbosch is in delen gebouwd van 1886 tot 1890 en was 46 km lang.

De Keizersdijk, Prins Bernhardstraat, Wilhelminalaan en Maasdijk zijn onderdeel van het traject van de zogenaamde Napoleonswegen tussen Breda en Gorinchem. Ter plaatse van het Fort Lunet lag een oude tolbrug. Met deze brug stond de stad Geertruidenberg in verbinding met de Napoleonsweg op Veergrondgebied. Genoemde wegen vormen, gekeken naar de cultuurhistorische context, 'gebiedsvreemde lijnen'. Zij doorbreken het trouw opgezette orthogonale verkavelingspatroon. Te zien is dat deze van oorsprong 'gebiedsvreemde lijnen' in Raamsdonksveer geheel zijn opgenomen in de structuur.

Langs de centrale as Keizersdijk-Wilhelminalaan heeft zich het huidige centrum ontwikkeld. Het centrum is 'verdikt' ter hoogte van het Heereplein (Schoolpad, Hoofdstraat, Poststraatje).

De kern heeft zich vervolgens uitgebreid tussen de historische linten. Een van de eerste uitbreidingen is de Prinsessenbuurt binnen het plangebied. Andere uitbreidingen bevinden zich ten oosten en westen van het centrum van Raamsdonksveer. Aan het eind van de jaren 50 van de vorige eeuw zijn er rond de Berkenstraat (buiten plangebied) en Rubensstraat woningen gerealiseerd.

In het begin van de jaren 70 van de vorige eeuw volgden ten zuiden van het centrum grootschalige uitbreidingen. De gebieden ten zuiden van de woningen uit de jaren 50 en tussen de historische linten zijn toen tot stand gekomen. Niet lang daarna werd, aan het eind van de jaren 70, begonnen met de uitbreiding ten noorden van de Halve Zolenlijn. Daarna is in verschillende fases Raamsdonksveer-Noord gebouwd.

Inmiddels is de kern gegroeid tot de snelwegen. Deze snelwegen vormen een ruimtelijke barrière voor Raamsdonksveer. Tussen de Donge en de kern, ten westen van het plangebied, heeft zich een bedrijvenzone ontwikkeld. Hier liggen onder andere een scheepswerf en enkele grootschalige detailhandelszaken. Het gebied op de oevers van de Donge is getransformeerd tot het ambitieuze woongebied Dongeburgh met circa 900 woningen. Dongeburgh valt overigens buiten de plangrenzen van dit plan.

Tussen Raamsdonksveer en Geertruidenberg was van oorsprong veel ruimte aanwezig. In het zuiden lag een eiland tussen het Noordergat en het Zuidergat, dat nu deels gedempt is.

In de twintigste eeuw is deze open ruimte langzamerhand opgevuld met watergebonden industrie en bebouwing. Dit heeft geleid tot een amorfe oeverzone. De ontwikkelingen vonden plaats vanuit de kernen en liggen vaak met hun rug naar de Donge toe. Raamsdonksveer is nu te typeren als een dynamisch, groot dorp met een meer dan gemiddeld voorzieningenaanbod.

Schoolpad

Toen Raamsdonksveer nog een kleine agrarische gemeenschap was, lagen verschillende boerderijen met hun woongedeelte aan het Schoolpad. De schuren, de werkgeheelten, lagen aan de Hoofdstraat. Voor de voorgevel van de boerderijen strekten de landerijen zich uit. De voorgevels van de boerderijen waren met elkaar verbonden door een voetpad, het huidige Schoolpad. Een restant van deze oude dorpsbebouwing betreft de panden Hoofdstraat 8-10 en Schoolpad 3a-5. De schuur uit de 19e eeuw aan de Hoofdstraat gaat over in het dubbele woonhuis aan het Schoolpad 3a-5.

Na de aanleg van de Napoleonsweg Breda-Gorinchem (1811), waar de wegen Wilhelminalaan, Prins Bernhardstraat en Keizersdijk onderdeel van zijn, ontwikkelden het dorp en de daaraan gekoppelde bebouwing zich in noord-zuid-richting. Landbouwgronden voor de voorgevels van de panden aan het Schoolpad werden daarmee doorsneden en te klein voor de uitoefening van agrarische activiteiten. De gronden werden bouwgrond. Echter de kavels werden in vorm niet aangepast. De langgerekte stroken, kenmerkend voor het slagenlandschap in Raamsdonksveer en omstreken, bleven ook ter plaatse van het Henricusgebouw (provinciaal MIP-pand) gehandhaafd, dat in 1872 als eerste openbare school is gebouwd aan Schoolpad 2a. Aan het pad ligt ook een boerderij uit 1866.

3.1.2 Ruimtelijke opbouw

Bebouwing

Lint Prins Bernhardstraat-Keizersdijk

De lintbebouwde Prins Bernhardstraat-Keizersdijk is de hoofdstraat van Raamsdonksveer en deelt de kern in twee delen. Aan dit lint komt een grote differentiatie in woonbebouwing voor. De bebouwing varieert in bouwhoogte, bouwmassa en kapvorm. De woningen zijn door deze grote mate aan variatie individueel duidelijk afleesbaar. De bebouwing grenst veelal direct aan het openbaar gebied. Op enkele plekken in dit lint komt hogere bebouwing voor, zoals op de hoek met de Prins Hendrikstraat. De uitstraling van deze en andere nieuwbouwontwikkelingen in het lint sluit zoveel mogelijk aan bij de traditionele uitstraling van de kleinschalige panden aan de Keizersdijk.

De bebouwing maakt onderdeel uit van het centrum en huisvest dan ook verschillende functies. De aanwezigheid van winkels, met daarbij horende reclame-uitingen, bepaalt het straatbeeld.

Prins Hendrikstraat

Ook de Prins Hendrikstraat is één van de oude linten van Raamsdonksveer. De bebouwing is zeer divers en staat veelal kort aan de weg. Verschillende monumenten bevinden zich aan de Prins Hendrikstraat. Dit historische karakter is waardevol. Nieuwe ontwikkelingen moeten passen en aansluiten bij dit karakter.

Inbreidingen

Ten noorden van de Keizersdijk heeft inbreiding plaatsgevonden aan het Kardeel en in de omgeving van de Touwbaan. Aan het Kardeel is hogere bebouwing gesitueerd in de vorm van enkele appartementengebouwen.

Aan de Touwbaan komt ook lagere bebouwing voor. Deze inbreiding is door middel van een langzaam verkeersverbinding verbonden met de Keizersdijk.

Centrumgebied

Het centrumgebied is gesitueerd ten zuiden van de Prins Bernhardstraat-Keizersdijk. Een grote diversiteit aan bebouwing komt hier voor. De uitstraling van de bebouwing en de openbare ruimte laten soms te wensen over, waardoor een herinrichting op zijn plaats is. Modernere gebouwen worden afgewisseld door historische en soms ook monumentale panden. Winkelpuien kenmerken echter het centrumgebied. Wonen op de verdieping komt regelmatig voor.

De Haven

Ten zuiden van het centrum was oorspronkelijk de haven gesitueerd. Deze is in het verleden gedempt en bestaat nu uit parkeervoorzieningen. De aangrenzende panden zijn veelal historisch en dateren van voor de drooglegging van de Haven. Kleinschalige bebouwing kenmerkt dit gebied.

Woongebieden

In de omgeving van de Helling komen met name grondgebonden woningen voor. In de oksel van de Prins Hendrikstraat en de Julianastraat is een groot woongebied aanwezig dat bestaat uit kleinschalige karakteristieke panden. De woningen in de omgeving van de Irenestraat bestaan veelal uit één bouwlaag met een kap.

Ontsluiting

De belangrijkste ontsluitingsweg van het centrumgebied was jarenlang de Prins Bernhardstraat-Keizersdijk. Deze weg is enkele jaren geleden afgesloten voor het verkeer dat komt uit de richting van Geertruidenberg. Dit heeft de verkeerssituatie ter plaatse verbeterd. De doorgaande route loopt nu om het centrum heen en bestaat uit Het Spant, de Rembrandtlaan en de Sint Jozeflaan. In het verlengde van de Sint Jozeflaan loopt de Beatrixlaan die in oostelijke richting de belangrijkste ontsluitingsroute is.

De Prins Hendrikstraat, met in het verlengde de Julianalaan, sluit in zuidelijke richting aan op de Prins Bernhardstraat-Keizersdijk en in oostelijke richting op de rotonde ter hoogte van de Beatrixlaan/Breetweerlaan. Het centrum is hiermee goed ontsloten naar de omgeving.



Straatnamenkaart centrum Raamsdonksveer (Bron: maps.google.com)

Groen en water

De oude spoorlijn is ingebed in een groene omgeving, met plaatselijke een waterpartij. Ten noorden van de Lijnbaan, in de oksel van de Lindonklaan en de Hoevendijk, ligt een kinderboerderij met een molen. Deze groene plek valt niet binnen het plangebied, maar bepaalt in belangrijke mate de groene uitstraling van het gebied. Achter het gemeentehuis, ten noorden van de parkeerplaats, is een redelijk groot groengebied aanwezig. Aan de Haven staat een bomenrij aan weerszijden van het parkeerterrein. Hiermee is het parkeerterrein ingebed in een groene omgeving.

Aan de noordwestzijde van de kern bij de haven van Raamsdonksveer is de waterkering Boterpolderdijk gelegen. In de directe omgeving van het plangebied is alleen de haven met een kade gelegen. De werkelijke waterkering is buiten het plangebied gelegen.

3.2 Functioneel-ruimtelijke analyse

3.2.1 Bebouwd gebied

Wonen

Het wonen in het plangebied is vooral geconcentreerd ten noorden en ten zuiden van het centrum. In de oksel van de Prins Hendrikstraat en de Julianastraat is een woongebied gesitueerd. Ook in de omgeving van het Kardeel en Het Spant overweegt de woonfunctie. In het centrum komen verspreid enkele woningen voor. Wonen op de verdieping is de meest voorkomende vorm in het centrum.

Maatschappelijke voorzieningen

Verspreid over het plangebied komt een aantal maatschappelijke voorzieningen voor. Aan de Emmastraat staat een kerkgebouw. Ook aan de Sint Jozeflaan, de Haven en de Prins Hendrikstraat komen maatschappelijke functies voor. Het gemeentehuis aan de Vrijheidstraat valt eveneens binnen de plangrenzen van voorliggend bestemmingsplan. Raamsdonksveer is hiermee het bestuurlijk centrum van de gemeente.

Detailhandel

De detailhandelsondernemingen zijn geconcentreerd in het centrumgebied. Aan weerszijden van de Keizersdijk komt detailhandel voor. Het hart van het centrum bevindt zich rondom de Hoofdstraat. De meeste winkels zijn dan ook hier geconcentreerd. Aan het Gangboord is een supermarkt aanwezig.

Bedrijvigheid en zakelijk dienstverlening

Verspreid over het plangebied komt bedrijvigheid voor. Ook kleinschalige kantoorruimten komen voor. Het merendeel van de bedrijven en kantoren is gevestigd aan de Prins Bernhardstraat-Keizersdijk, maar ook aan het Gangboord komen verschillende kantoorruimten voor.

Horeca

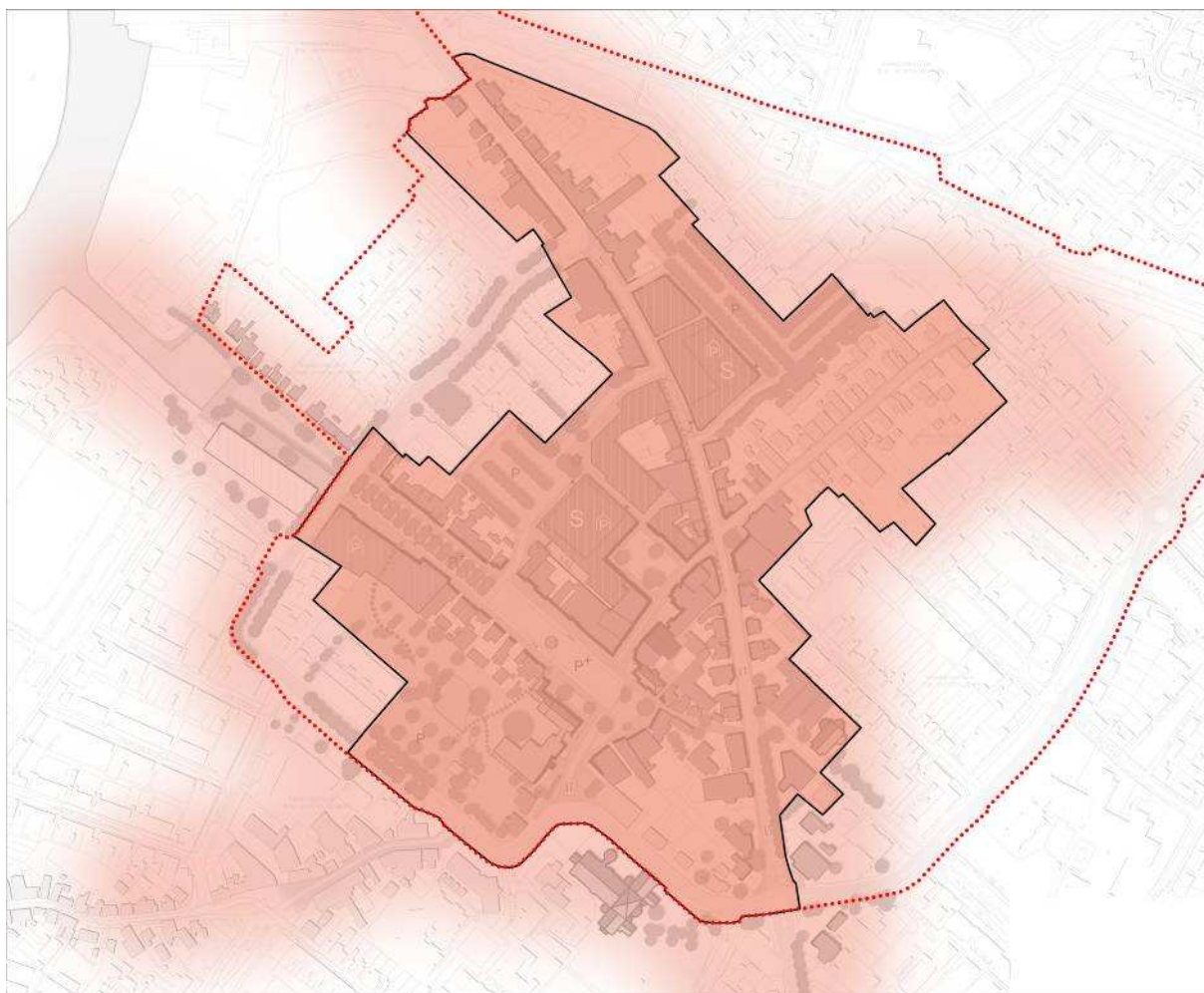
In het centrum komen verschillende horecaondernemingen voor. Nagenoeg alle horecavestigingen bevinden zich aan de Prins Bernhardstraat-Keizersdijk, of binnen 100 meter van deze straat.

Terrassen

Terrassen in het centrum van Raamsdonksveer dragen bij aan de levendigheid en attractiviteit van het centrumgebied en horen bij de centrumfunctie die de stad vervult. De terrassen bevinden zich in de openbare ruimte in de zone tussen gevels en centrale open ruimte. De terrassen zijn steeds gekoppeld aan de nabij gelegen horecavestigingen.

3.2.2 Onbebouwd gebied

Onder het onbebouwd gebied wordt hier verstaan de openbare ruimte binnen het plangebied. Het onbebouwd gebied binnen het plangebied heeft overwegend een verblijfs- of verkeersfunctie. Ook groenvoorzieningen zijn openbare ruimten. Onder groenvoorzieningen vallen openbare groenvoorzieningen en speelvoorzieningen.



Begrenzing Masterplan (zwart) in relatie tot de bestemmingsplanbegrenzing (rood gestippeld) (Bron: Croonen Adviseurs)

4 Planbeschrijving

Het bestemmingsplan omvat het centrumgebied en aangrenzende woongebieden. Het centrum is een dynamisch gebied en sterk aan veranderingen onderhevig. Om richting te geven aan nieuwe ontwikkelingen is een Masterplan opgesteld. In het Masterplan worden ook enkele concrete ontwikkelingen genoemd. Slechts een aantal ontwikkelingen uit het Masterplan is meegenomen in voorliggend bestemmingsplan. Hier wordt wel enigszins van afgeweken. Buiten het invloedsgebied van het Masterplan zijn daarnaast nieuwe ontwikkelingen in het kader van het project 'Bouwen binnen strakke contouren' beoogd. In paragraaf 4.3 is een overzicht van alle ontwikkellocaties opgenomen.

Voor het overige betreft voorliggend bestemmingsplan het vastleggen van de bestaande situatie (zie paragraaf 4.2).

4.1 Masterplan Raamsdonksveer Centrum

Het centrum van Raamsdonksveer is al jaren onderwerp van discussie. De kwaliteit van de openbare ruimte laat te wensen over, diverse panden staan leeg of zijn verwaarloosd en op sommige plekken is sprake van parkeeroverlast. Dit is de aanleiding geweest om een Masterplan op te stellen. Het Masterplan doet uitspraken over een groot deel van het plangebied.

Slechts een aantal ontwikkelingen uit het Masterplan is meegenomen in voorliggend bestemmingsplan. Hier wordt wel enigszins van afgeweken. In paragraaf 4.3 worden de ontwikkelingen besproken. Hierna wordt kort ingegaan op de uitgangspunten van het Masterplan.

4.1.1 Uitgangspunten

De uitgangspunten voor het Masterplan zijn:

- Het Masterplan zal een duurzaam ruimtelijk-functioneel beeld moeten vormen, dat de contouren voor het centrum voor de komende 10 tot 20 jaar vastlegt.
- Het Masterplan geeft een integrale visie op het centrumgebied: er zal niet alleen vanuit een ruimtelijk invalshoek, maar ook vanuit een sociaal-economisch perspectief naar de ontwikkeling van het centrum worden gekeken.
- Het Masterplan handelt over structuren en hoofdlijnen. De visie geeft duidelijk aan welke ontwikkelingen gewenst zijn.
- Het behoud van historische en/of kenmerkende structuren, en het behoud van markante panden en monumenten is uitgangspunt.
- Het Masterplan zal enerzijds in moeten gaan op een significante kwaliteitsverbetering van de publieke ruimte, maar zal zeker ook uitspraken moeten doen op kwaliteitsverbetering van particuliere panden.

- Het Masterplan moet een interactief beleidsstuk zijn: de visie dient in nauwe samenwerking met belanghebbenden tot stand te komen: gemeenteraad, bewoners van het centrum, ondernemers, winkeliers etc.
- Het Masterplan zal gefaseerd tot uitvoering worden gebracht en zal om die reden een bepaalde flexibiliteit moeten hebben.

4.1.2 Concept

Het concept voor het Masterplan Raamsdonksveer is het op elkaar afstemmen van de ruimtelijke en functionele structuur. Om dit te bereiken zijn zowel ruimtelijke als functionele uitgangspunten geformuleerd.

Uitgangspunten ruimtelijk concept:

- het Heereplein en Haven inrichten als dorpsruimte;
- de lange lijn van de Keizersdijk inrichten als verblijfsruimte;
- het historische dorpshart herkenbaar laten zijn;
- het Heereplein inrichten als dorpsplein.

Uitgangspunten functioneel concept:

- het creëren van twee gelijkwaardige supermarkten in het centrum (wordt niet mogelijk gemaakt in voorliggend bestemmingsplan);
- het realiseren van een sterke winkelstructuur met een herkenbaar winkelsircuit;
- de parkeerstructuur kwalitatief en kwantitatief verbeteren;
- het realiseren van een verkeersluw centrum.

4.1.3 Ruimtelijke dragers

In het centrum van Raamsdonksveer zijn in de bestaande structuur nog duidelijk herkenbare historische structuren aanwezig. Zij zijn momenteel de ruimtelijke dragers in het centrum van Raamsdonksveer. Er zijn drie ruimtelijke dragers van betekenis te onderscheiden:

- Hoofdstraat e.o.;
- Ruimte Heereplein/Haven;
- Lijn Keizersdijk.



Ruimtelijke dragers (Bron: Croonen Adviseurs)

4.1.4 Ambitiekaart

De ambities en opgaven voor de toekomst zijn samengevat weergegeven in de ambitiekaart.

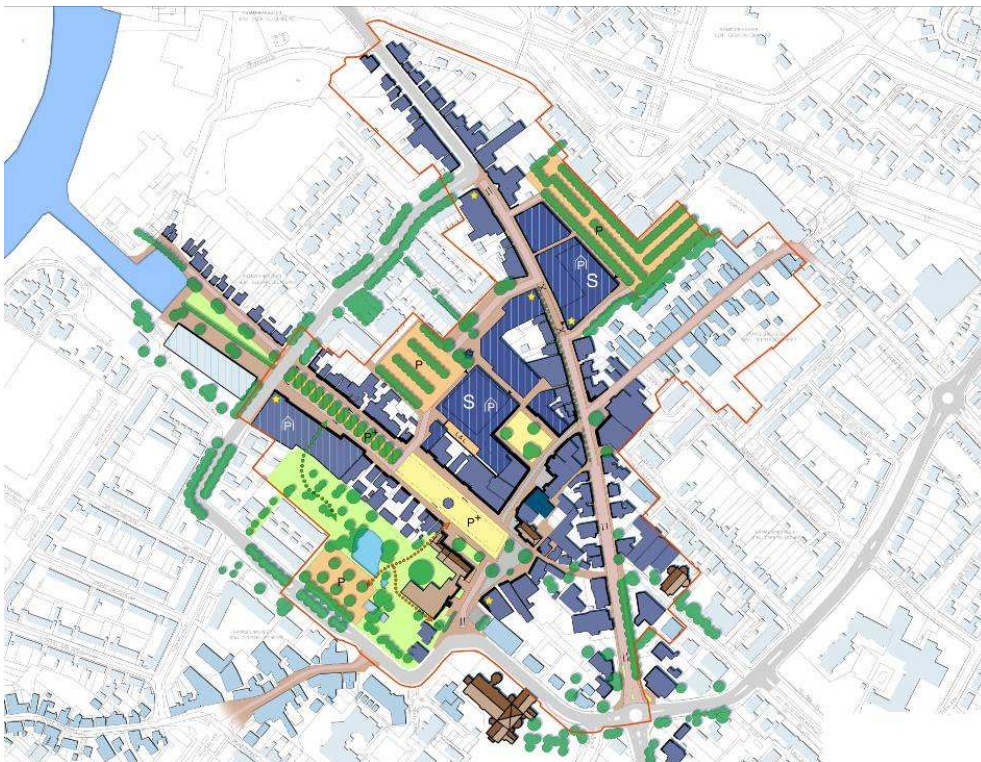
Voorzieningenaanbod

Concentratie van de winkels is gewenst om de aantrekkelijkheid voor het winkelend publiek te verhogen en het winkelbestand zo krachtig mogelijk te ontwikkelen. Gestreefd wordt om de winkelveorzieningen zoveel mogelijk te concentreren in het gebied Keizersdijk, Hoofdstraat, Anker/Gangboord, Heereplein en dit gebied zo optimaal mogelijk in te richten als kernwinkelgebied.

Verkeer en parkeren

Als uitgangspunt voor de verkeersstructuur geldt een 'autoluw' centrum. De Keizersdijk mag geen doorgaande route meer zijn. Dit wordt bereikt door het realiseren van een knip ter hoogte van Keizersdijk 14 tot 24. Wel dient ook de autobereikbaarheid gewaarborgd te worden. Om een betere doorstroming te realiseren wordt de Prins Hendrikstraat eenrichtingsverkeer vanuit de Keizersdijk richting de Julianalaan. De parkeerplaats Oostpolder zal bereikbaar worden vanaf de Keizersdijk.

Voor nieuwe woningen geldt het uitgangspunt dat de parkeerplaatsen in principe op eigen terrein dienen te worden opgelost. Indien dit niet haalbaar is (bijvoorbeeld bij sommige woningtypologieën) dient het benodigde aantal aan te leggen parkeerplaatsen te worden berekend op basis van de dan geldende CROW-publicatie.



Ambitiekaart Masterplan (Bron: Croonen Adviseurs)

4.2 Beheer

Voorliggend bestemmingsplan is voornamelijk gericht op het beheer van de bestaande situatie en heeft grotendeels een conserverend karakter. De bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied zijn in voorliggend bestemmingsplan vastgelegd. In hoofdstuk 7, de juridische toelichting, wordt ingegaan op de planuitgangspunten en wijze van bestemmen.

4.3 Ontwikkelingslocaties

De ontwikkelingslocaties zijn in voorliggend bestemmingsplan op verschillende manieren bestemd: direct toegestaan, via een wijzigingsbevoegdheid toegestaan of voor de ontwikkeling is reeds een vrijstellingsprocedure (artikel 19 lid 1 WRO) doorlopen. Dit wordt hierna per ontwikkeling besproken.

4.3.1 Hoofdstraat 8-10

Ontwerp

Het project voorziet aan de Hoofdstraat in de bouw van een winkelruimte en in de bouw van 3 appartementen aan het Schoolpad. De winkelruimte is voorzien op de begane grond en deels op de eerste verdieping. De winkelruimte is bereikbaar vanaf de Hoofdstraat. In totaal biedt het plan ruimte aan circa 475 m² winkelruimte en circa 90 m² magazijn. De appartementen zijn voorzien op de verdieping. De appartementen oriënteren zich op de Hoofdstraat en op het binnenterrein aan het Schoolpad. De entrees van de appartementen bevinden zich aan het binnenterrein. Hier zijn tevens de benodigde parkeerplaatsen voorzien.

De bebouwing sluit aan bij de bouwmassa's in de omgeving en is afgestemd op de naastgelegen bebouwing. De maximale goothoogte mag 8 meter bedragen. De bouwhoogte mag aan de Hoofdstraat maximaal 10 meter bedragen en aan het Schoolpad 13,5 meter. De bebouwing is voorzien van een kap.



Stedenbouwkundig ontwerp Hoofdstraat 8-10 (Bron: Marquart architecten)



Impressies Hoofdstraat (Bron: Marquart architecten)

Planaanpassing

In voorliggend bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1' mag de bestemming 'Centrum' worden gewijzigd ten behoeve van de realisatie van detailhandel en woningen, onder een aantal voorwaarden. Zie hiervoor de regels van voorliggend bestemmingsplan.

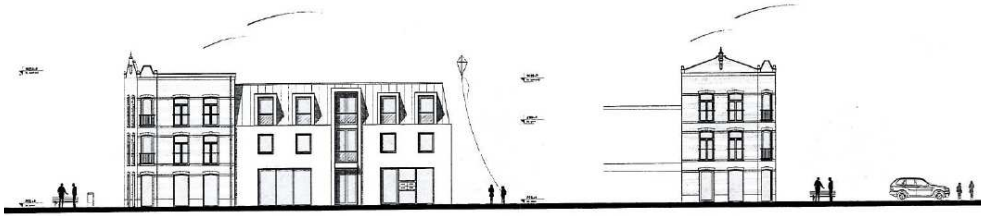
4.3.2 Hoofdstraat 13

Ontwerp

Het plan aan omvat de nieuwbouw van de totale massa op het perceel Hoofdstraat 13. De bebouwing op het perceel zal de bestaande rooilijn van de Hoofdstraat opnemen. Tevens zal de bebouwing aan de noordzijde een wand vormen aan de openbare ruimte, het Anker. Aan het oude lint, de Hoofdstraat, staat met name bebouwing bestaande uit twee bouwlagen met kap. De bouwhoogte van de bebouwing aan het Anker bestaat uit één bouwlaag met hoogopgaande kap. De Hoofdstraat is van origine de belangrijkste as. In de hoogte van de panden is dit karakter zichtbaar.

De begane grond van de nieuwe massa is grotendeels ingevuld als winkelruimte. Op de verdiepingen worden woningen (maximaal 4 wooneenheden) gerealiseerd.

Zowel aan de zijde van de Hoofdstraat als zijde van Het Ankers zijn opgangen naar de appartementen. De bouwhoogte van de nieuwe massa bedraagt maximaal 9,0 meter. De goothoogte bedraagt maximaal 7,0 meter.



Impressies noordgevel en oostgevel Hoofdstraat 13 (Bron: Bouwkundig Tekenburo Patrick de Meijer)

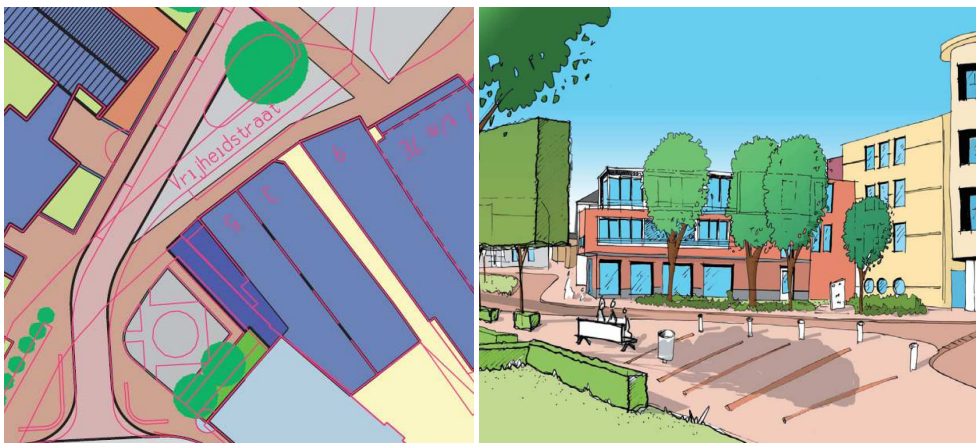
Planaanpassing

In voorliggend bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 4' mag de bestemming 'Centrum' worden gewijzigd ten behoeve van de realisatie van detailhandel en woningen, onder een aantal voorwaarden. Zie hiervoor de regels van voorliggend bestemmingsplan.

4.3.3 Hoek Vrijheidstraat

Ontwerp

De ontwikkeling op de hoek van de Vrijstraat voorziet in nieuwe bebouwing op de hoek aan het pleintje, tegen de bestaande bebouwing van de Vrijstraat 5 aan. De bebouwing is voorzien in 3 lagen en oriënteert zich op het pleintje. De bebouwing sluit qua bouw-massa aan bij de bouwmassa's in de omgeving. Er is voorzien in circa 180 m² aan commerciële voorzieningen. Mogelijk worden op de verdieping maximaal 2 woningen gerealiseerd.



Stedenbouwkundig ontwerp en impressie Hoek Vrijheidstraat (Bron: Croonen Adviseurs)

Planaanpassing

Deze ontwikkeling is direct mogelijk gemaakt in voorliggend bestemmingsplan middels een passend bouwvlak.

4.3.4 Gangboord (voormalige postkantoorlocatie) en uitbreiding Het Anker 20 (voormalige ING locatie)

Ontwerp Gangboord (voormalige postkantoorlocatie)

De ontwikkeling aan het Gangboord op de locatie van de voormalige postkantoorlocatie betreft het toevoegen van circa 25 parkeerplaatsen op het achterterrein en het aanpassen van het postkantoor aan de nieuwe wensen. Het parkeerterrein is nu afgesloten van het bestaande parkeerterrein door middel van een hek en wordt openbaar gemaakt. Het voormalige postkantoor wordt verbouwd waarbij de maximale goot- en nokhoogte worden verhoogd naar 7 resp. 9 meter.



Stedenbouwkundig ontwerp Ontwikkeling Gangboord (Bron: Croonen Adviseurs)

Ontwerp uitbreiding Het Anker 20 (voormalige ING locatie)

De uitbreiding van Het Anker 20 betreft het toevoegen van een schil rondom de bestaande bebouwing van Het Anker 20. Hiermee ligt de bebouwing in dezelfde rooilijn als de naastgelegen supermarkt. De bebouwing sluit qua hoogte aan op de bestaande bebouwing: 2 lagen met plat dak. Er is voorzien in circa 250 m² aan commerciële voorzieningen.



Stedenbouwkundig ontwerp en impressie Uitbreiding Het Anker 20 (Bron: Croonen Adviseurs)

Planaanpassing

Deze ontwikkelingen zijn direct mogelijk gemaakt in voorliggend bestemmingsplan middels een passend bouwvlak.

4.3.5 Doorsteek Keizersdijk bij nummer 12

Ontwerp

Ter hoogte van Keizersdijk 12 is een doorsteek voorzien naar het parkeerterrein Oostpolder. Dit parkeerterrein wordt in de huidige situatie nauwelijks gebruikt door winkelend publiek. Het pand op dit perceel is inmiddels gesloopt. Door de realisatie van deze verbinding wordt het parkeerterrein bij het centrumgebied getrokken en daardoor beter benut.



Ontwerp doorsteek Keizersdijk bij nummer 12 (Bron: gemeente Geertruidenberg)

Planaanpassing

Deze ontwikkeling is direct mogelijk gemaakt in voorliggend bestemmingsplan.

4.3.6 Hoek Keizersdijk/Gangboord

Ontwerp

Aan de westzijde van de Keizersdijk, op de hoek van de Gangboord en de Keizersdijk, is een nieuwe ontwikkeling voorzien. De ontwikkeling betreft een pand met detailhandel op de begane grond en 2 à 3 appartementen op de verdieping. Het gebouw zal zich zowel op de Keizersdijk als op de Gangboord oriënteren.

Planaanpassing

In voorliggend bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 2' mag de bestemming 'Centrum' worden gewijzigd ten behoeve van de realisatie van detailhandel en woningen, onder een aantal voorwaarden. Zie hiervoor de regels van voorliggend bestemmingsplan.

4.3.7 Helling

Ontwerp

Het plan beoogt de bouw van acht patiwoningen aan de Helling in Raamsdonksveer. Het profiel van de Helling wordt in zeer geringe mate aangetast: enigszins verschoven zodat de Helling goed aansluit op de structuur van Rivierzicht Zuid (een nieuw woongebied in het verlengde van de Helling) en voorzien van een trottoir langs de oostzijde van de weg. Langs de weg wordt de aanwezige restruimte groen ingericht en op de perceelsgrenzen wordt in een strakke haag een nieuwe afscheiding tussen weg en erven aangelegd. Deze haag biedt enerzijds een positieve begeleiding van de ontsluitingsroute naar Rivierzicht Zuid en anderzijds een goede afscherming van privé eigendommen.

Afhankelijk van initiatieven van bewoners mogen uit deze haag stukken worden vervangen door vrijstaande woningen die met hun voorgevel in de lijn van de haag staan. De combinatie van haag en woningen versterkt het gewenste beeld langs de weg. Aangezien de woningen op bestaande achtererven worden gesitueerd dient hier een woningtype ontwikkeld te worden dat privacy en beleving van aangrenzende percelen zoveel mogelijk respecteert.



Stedenbouwkundig ontwerp Helling (Bron: stedenbouwkundig Adviesbureau A. Welmers, 2005)

De reeks van woningen langs de Helling wordt afgesloten met een markante kop aan Het Spant. Dit woonblok in twee lagen met kap sluit het bouwblok Helling/Spant/Keizersdijk af. Dit bouwblok bestaat uit één of twee opgetilde woningen waaronder de huidige parkeervoorziening blijft voortbestaan.

Aan de noordzijde wordt de reeks woningen afgesloten met een woning die aan de ter plaatse aanwezige waterpartij staat. Deze woning past in de reeks woningen die in het plan Rivierzicht Zuid op de oever van de waterpartij worden geprojecteerd.

Beeldvorming

In deze paragraaf worden de belangrijkste kernmerken/randvoorwaarden van de te realiseren woningen benoemd.

De Haag

De Haag zal bestaan uit een eenduidig vormgegeven strak element. De Haag komt te staan op de huidige eigendomsgrens. De strook tussen de eigendomsgrens en de weg wordt momenteel verhuurd aan de bewoners, doch deze huur zal worden beëindigd. De strook wordt groen ingericht.

Woningen

In de lijn met de haag kunnen de woningen worden ontwikkeld met de volgende kenmerken:

- Situering in de rooilijn van de haag
- Twee lagen met kap
- Kaprichting op de voorgevellijn, een reeks topgevels aan de straat
- Aan de voorzijde relatief smalle woning van maximaal 6 meter breed
- Gebruik van traditioneel baksteen (rood/bruin)

- Binnen traditionele hoofdvorm is frisse eigentijdse vormgeving mogelijk.

Vanwege de relatie met de aangrenzende tuinen wordt nog een aantal specifieke kenmerken toegevoegd:

- Relatief smalle diepe woning, maximaal 12 meter diep
- Garage in principe aan de noordzijde van de woning
- De tuin bevindt zich naast de woning aan de zuidzijde; de tuin wordt afgesloten door de haag en manifesteert zich al een patiotuin
- De woning is sterk op de zuidtuin georiënteerd; het contact naar de aangrenzende bestaande percelen dient zeer beperkt te worden.

Specifieke kernmerken gelden voor het begin en einde van de reeks:

- De dubbele woning aan het Spant komt in zijn hoofdvorm sterk overeen met het algemene beeld maar is iets markanter (iets hogere goothoogte)
- De dubbele woning aan het Spant is een woning op 'palen' met daaronder de huidige parkeervoorziening. Het aanwezige hoogteverschil wordt hiermee goed uitgebuit.
- De woning aan de noordzijde van het project profiteert prachtig van het zicht over het aanwezige water. Voor deze woning geldt dat de garage niet noodzakelijk aan de noordzijde hoeft te worden gesitueerd.
- In de beeldvorming doet de woning aan de noordzijde mee in de geschetste reeks, maar mag ook iets markanter zijn. Positie en massavorming sluiten geheel aan op de woningen die in het deelplan Rivierzicht op de oever van de waterpartij worden gerealiseerd. Bovendien kan nog een architectonische verwantschap met deze woningen gelegd worden.

Of deze ontwikkeling volledig gerealiseerd zal worden hangt af van particuliere eigenaren. Zij bepalen zelf of en wanneer zij meedoen in de ontwikkeling.

Planaanpassing

Voor dit plan is reeds een vrijstellingsprocedure artikel 19 lid 1 WRO doorlopen. Deze vrijstelling is inmiddels onherroepelijk. In voorliggend bestemmingsplan zijn de gronden waarvoor reeds vrijstelling was verleend voorzien van een woonbestemming met een aanduiding voor het maximum aantal wooneenheden. Tevens worden 2 specifieke bouwaanduidingen opgenomen met afwijkende bouwregelingen. Hieraan worden de in de vorige paragraaf opgenomen kenmerken als voorwaarden gekoppeld.

4.3.8 Doorsteek Keizersdijk bij nummer 30-34

Ontwerp

Ter hoogte van Keizersdijk 30-34 is een doorsteek voorzien naar het parkeerterrein Oostpolder. Dit parkeerterrein wordt in de huidige situatie nauwelijks gebruikt door winkelend publiek. Door de realisatie van deze verbinding, met toevoeging van detailhandel, wordt het parkeerterrein bij het centrumgebied getrokken en daardoor beter benut.

Planaanpassing

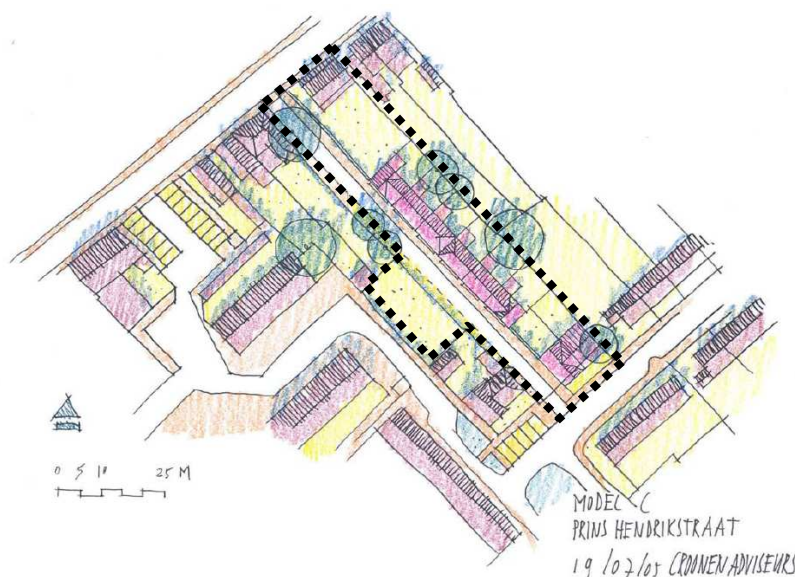
Deze ontwikkeling is niet direct mogelijk gemaakt in voorliggend bestemmingsplan. Ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 3' mogen de bestemmingen 'Gemengd-1' en 'Groen' worden gewijzigd in de bestemmingen 'Verkeer - Verblijfsgebied', ten behoeve van de realisatie van een doorsteek van de Keizersdijk naar het parkeerterrein Oostpolder, en de bestemming 'Gemengd-1', al dan niet in combinatie met de toevoeging van de aanduiding 'detailhandel' voor het toestaan van nieuwe detailhandel. De vestiging van een bibliotheek is hier toegestaan. Er mogen maximaal 6 woningen worden toegevoegd.

4.3.9 Prins Hendrikstraat 26 (De Bruin)

Aan de Prins Hendrikstraat nr. 26 bevindt zich een perceel dat volledig doorloopt tot aan de Irenestraat. Op het perceel bevindt zich aan de Prins Hendrikstraat een woonhuis daarachter staan diverse schuren. De schuren op het perceel zullen worden gesloopt om plaats te maken voor woningbouw.

Stedenbouwkundige structuur

Om het gebied te ontsluiten wordt er aan de zuidwestzijde van het perceel een nieuwe weg voorzien. Deze weg heeft het karakter van een erf en verbindt de Prins Hendrikstraat en de Irenestraat. De noordoostzijde van het perceel wordt verkaveld. Aan de Prins Hendrikstraat wordt een kavel voorzien met de bestaande woning. Ten zuiden van deze kavel begeleiden starterswoningen het nieuwe straatje. De woningen hebben een kleinschalige uitstraling en bestaan uit één laag met een stevige kap. De woningen hebben geen voortuin. Gezien de beperkte kaveldiepte zijn de woningen breed en ondiep. Aan de Irenestraat markeren twee aan-één-geschakelde woningen het begin van het nieuwe straatje. Ook deze woningen hebben een kleinschalig karakter en bestaan uit een laag met een stevige kap. De rooilijn van deze woningen komt overeen met de rooilijn van de woningen ten noorden van de locatie.



Stedenbouwkundig ontwerp Prins Hendrikstraat 26 (Bron: Croonen Adviseurs)

Verkeer en parkeren

Het nieuwe woonstraatje heeft een kleinschalig en informeel karakter. Dit houdt in dat er geen trottoirs aanwezig zijn en het parkeren langs/op de straat plaats vindt. Om de wegbreedte minimaal te houden en sluiptverkeer zoveel mogelijk te voorkomen wordt er een éénrichtingsverkeerregime toegepast. De toegang van de straat kan zowel aan de Prins Hendrikstraat als aan de Irenestraat liggen. Het parkeren voor de nieuwe woningen wordt opgelost in de straat middels langsparkeren. Indien noodzakelijk kunnen extra parkeerplaatsen aan de Irenestraat aangelegd worden. De parkeernorm voor de nieuwe woningen bedraagt 1,8 parkeerplaats per woning.

Openbaar gebied en Groen

Waardevolle beplanting wordt indien mogelijk in het ontwerp opgenomen. Aan het begin en het einde van het straatje wordt het profiel begeleid met een groene berm. Deze kan zowel bestaan uit gras als uit een blokhaag. De berm gaat over in een verharde berm waar geparkeerd kan worden. Aan de zijde van de woningen ligt tevens een verharde berm. De percelen ten zuidwesten van de locatie worden begrensd middels een haag.

Beeldkwaliteit

De architectuur van de nieuwe woningen wordt gekenmerkt door een ingetogen dorps karakter. Tussen de woningen onderling is er een mate van diversiteit aanwezig. Het kleurenpalet van de gevels is rood/bruin. In de gevels kunnen gekeimde witte accenten voorkomen. De daken bestaan uit keramische dakpannen, oranje/rood of antraciet van kleur. Het kappenlandschap is divers en legt accenten op hoeken. Hoekwoningen hebben een tweezijdige oriëntatie naar het openbaar gebied.

Tuinen in het gebied worden begrensd door hoge hagen of tuinmuren. Tuinafscheidingen vormen een eenheid met het architectonisch ontwerp van de woningen. Het openbaar gebied wordt uitgevoerd in klinkers rood/bruin van kleur.

Planaanpassing

In voorliggend bestemmingsplan is binnen de bestemming Agrarisch een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de ontwikkeling mogelijk te maken. Ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 5' mag de bestemming worden gewijzigd in de bestemmingen 'Wonen' en 'Verkeer' ten behoeve van de realisatie van woningen, onder een aantal voorwaarden. Zie hiervoor de regels van voorliggend bestemmingsplan.

5 Planologische verantwoording

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

5.1 Archeologie en cultuurhistorie

5.1.1 Archeologie

Op grond van de Monumentenwet dient de gemeente bij bestemmingsplannen rekening te houden met archeologische (verwachtings)waarden. De wet schrijft niet voor in welke mate met archeologie rekening dient te worden gehouden. De gemeente heeft wat dit betreft beleidsvrijheid en kan het archeologische belang afwegen ten opzichte van andere belangen, de belangen van de burger en van de gemeente. De provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart, die overigens grofmazig is en niet volledig, geeft voor het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde aan. De gemeente Geertruidenberg heeft besloten, mede gezien de nieuwe regelgeving, een eigen archeologiebeleid te formuleren. Dit gemeentelijke archeologiebeleid is nog in ontwikkeling, maar wel kon al worden gekomen tot de relevante beleidsuitgangspunten voor voorliggend bestemmingsplan. Deze beleidsuitgangspunten zijn mede tot stand gekomen na advies van het archeologisch bureau dat belangrijke bouwstenen heeft aangedragen voor het beleid, intern en extern overleg en overleg met de provincie. In onderstaande afbeelding is het beleid in beeld gebracht.



Archeologische verwachting

 zeer hoge verwachting bij historische kern Geertruidenberg met bijbehorende vestingwerken	 middelhoge verwachting
 hoge verwachting	 lage verwachting

Volgens deze beleidsuitgangspunten worden enkele zones onderscheiden binnen het gemeentelijke grondgebied. Aan elke zone is een beleidsadvies te koppelen bij welke mate van bodemverstoring vooraf een archeologisch onderzoek te adviseren is. De gemeente kiest er vooralsnog voor om alleen archeologiebeschermende bestemmingsplannen op te nemen voor gebieden met een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde. Voor andere gebieden met een lagere archeologische verwachtingswaarde dan zeer hoog worden vooralsnog geen archeologiebeschermende bestemmingsplanregels opgenomen, dit vanwege planschaderisico's van dergelijke regels onder de huidige wetgeving en mede in relatie hiermee 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.

In het onderhavige plangebied komen geen zones voor met een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde, wel zones met een lage en een hoge archeologische verwachtingswaarde.

Voor de ontwikkelingen die het onderhavige bestemmingsplan mogelijk maakt, is rekening gehouden met de beleidsuitgangspunten wat betreft de gevallen waarin de gemeente archeologisch onderzoek eist bij ontwikkelingen die in strijd zijn met het bestemmingsplan.

- Vanwege de lage trefkans wordt voor gebieden met een lage archeologische verwachtingswaarde dan als uitgangspunt geen archeologisch onderzoek vereist.
- Vanwege de hogere trefkans wordt voor gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde dan als uitgangspunt archeologisch onderzoek vereist:
 - a in het gebied van en rondom bebouwing uit 1832: bij een extra bodemverstoring die dieper is dan 40 cm en dat voor meer dan 100 m²;
 - b overig voorzover geen sprake is van situering in het buitengebied: bij een extra bodemverstoring die dieper is dan 40 cm en dat voor meer dan 250 m²;

Het gebied genoemd onder a. betreft de op de verwachtingskaart aangeduide bebouwing uit 1832 en een zone van 10 meter daaromheen. Indien de zone van hoge waarde rondom deze bebouwing op de verwachtingskaart minder is dan 10 meter wordt uitgegaan van die begrenzing van het gebied.

Bij het bepalen van deze uitgangspunten die bepalen wanneer archeologisch onderzoek wordt vereist, is ermee rekening gehouden dat deze niet onevenredig belastend zijn voor burgers en bedrijven gezien met name de kosten van zulke onderzoeken.

Hierna is per ontwikkelingslocatie een conclusie getrokken.

Ontwikkelingen Hoofdstraat 8-10, Hoek Vrijheidstraat/Gangboord en uitbreiding Het Anker 20

De ontwikkelingen Hoofdstraat 8-10, Hoek Vrijheidstraat/Gangboord en uitbreiding Het Anker 20 zijn gesitueerd in een gebied met een hoge archeologisch verwachtingswaarde.

De ontwikkelingen gaan per locatie niet gepaard met een extra bodemverstoring van meer dan 100 m², ook rekening houdende met de bestaande bodemverstoring, zodat de gemeente hiervoor geen archeologisch onderzoek vereist.

Ontwikkelingen Doorsteek Keizersdijk 20, Hoek Keizersdijk/Gangboord, Helling en Doorsteek Keizersdijk 30-34

De ontwikkelingen Doorsteek Keizersdijk 20, Hoek Keizersdijk/Gangboord, Helling en Doorsteek Keizersdijk 30-34 zijn gesitueerd in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. Hier is geen archeologisch onderzoek vereist.

Waar de gemeente gezien voormelde geen archeologisch onderzoek vereist, wordt het aan de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer/verstoorder gelaten om al dan niet vooraf aan de bodemverstorende activiteit een archeologisch onderzoek te doen.

Wat voor burgers en bedrijven blijft gelden, bij wat voor omgevingsvergunning voor bouwen en omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden dan ook, is de meldingsplicht (wettelijk geregeld). Indien er archeologische waarden worden gevonden bij de graafwerkzaamheden dient hiervan melding gemaakt te worden bij de minister. Dan kan alsnog besloten worden dat het werk stilgelegd moet worden om de archeologische waarden te documenteren.

Ontwikkeling Hoofdstraat 13

Ten aanzien van het aspect archeologie wordt verwezen naar de in de bijlage opgenomen Ruimtelijke onderbouwing Hoofdstraat 13

Schoolpad

Volgens het in ontwikkeling zijnde archeologiebeleid ligt het Schoolpad in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde, mede omdat daar al in 1832 bebouwing aanwezig was. De gemeente kiest er vooralsnog voor om alleen archeologie-beschermende bestemmingsplanregels op te nemen voor gebieden met een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde. Dit is vanwege de belangen van de gemeente en burgers om gevrijwaard te zijn van een onevenredig hoge financiële belasting als uitvloeisel van een bestemmingsplanmatige bescherming van archeologie.

5.1.2 Cultuurhistorie

De provincie Noord-Brabant heeft in 2010 een nieuwe kaart vervaardigd met cultuurhistorische waarden, de Cultuurhistorische Waardenkaart (zie afbeelding volgende pagina). Aan de noordzijde van het plangebied is de oude dijk van de Halve Zolenlijn aangemerkt als een lijn met een zeer hoge historische waarde. Andere lijnen met een redelijk hoge historische waarde zijn de historische structuurdragers. Het betreft de Prins Hendrikstraat/Julianalaan, de Wilhelminalaan en de Grote Kerkstraat-Sandoel. Aan deze bebouwingslinten zijn veel monumenten gelegen. Een overzicht van de aanwezige monumenten in het plangebied is gegeven in paragraaf 5.1.3.

Het bestemmingsplan is overwegend conserverend van karakter en leidt niet tot aantasting van cultuurhistorische waarden. Daarnaast is er in dit plangebied geen sprake van een provinciaal cultuurhistorisch belang'.

Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen de molenbiotoop van de molen 'De Onvermoeide' uit 1890. Molenbiotopen betreffen cirkelvormige zones rond traditionele windmolens, die van belang zijn voor de windvang en voor de landschappelijke uitstraling. Aangezien er binnen de molenbiotoop geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, vormt deze geen belemmering voor voorliggend bestemmingsplan. De molenbiotoop is wel op de verbeelding aangeduid.



Legenda	
	Provinciegrens
	Gemeentegrenzen
	Monumentale bomen
	Overige bouwkunst
	Zichtrelaties (lijn)
	Zichtrelaties (vlak)
	Eendenkooi
	Molenbiotoop
	Schootsveld
Historische geografie (lijn)	
	Zeer hoog
	Hoog
	Redelijk hoog
	Historische stedenbouw
	Historisch groen
	Historische geografie (vlak) buiten cultuurhistorische landschappen
	Monument
	Beschermde stads en dorpsgezicht
	Archeologische monumenten
	Indicatieve Archeologische waarde
	Regio
	Complex van cultuurhistorisch belang
	Archeologische landschappen
	Cultuurhistorische vlakken
	Cultuurhistorische landschappen
	Canvas

Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 (Bron: provincie Noord-Brabant)

De gemeente Geertruidenberg is bezig met de ontwikkeling met erfgoedbeleid voor de gehele gemeente. Het traject van de ontwikkeling van erfgoedbeleid verkeert momenteel nog in de inventarisatiefase. Voor dit erfgoedbeleid wordt een erfgoedkaart met bijbehorende beschrijvingen van de cultuurhistorie en de betekenis en waarde van de verschillende objecten opgesteld. Naast dit bestemmingsplan zal ook dit erfgoedbeleid als toetsingskader gaan dienen voor nieuwe ontwikkelingen.

Schoolpad

De panden aan het Schoolpad zijn enkele jaren geleden van onvoldoende waarde geacht voor een monumentenstatus. Volgens de Welstandsnota 2012 ligt het Schoolpad in 'historische dorpsgebieden', zodat voor bouwplannen een uitgebreide welstandstoets door de monumentencommissie geldt.

In het beeldkwaliteitplan en het nieuwe bestemmingsplan is rekening gehouden met het feit dat het Schoolpad onderdeel uitmaakt van een historisch dorpsgebied.

5.1.3 Aanwezige monumenten

Binnen het plangebied is een aantal monumenten aanwezig. De volgende tabellen geven inzicht in de locatie en de specificatie van de rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten. De aanwezige monumenten zijn niet op de verbeelding opgenomen.

Rijksmonumenten 'Centrum Raamsdonksveer'	
Adres	Specificatie
Emmastraat 13	N.H. Kerk
Heereplein 10	Vm. Villa 'Chartroise'
Wilhelminalaan 4	Vm. Postkantoor
Wilhelminalaan 5	

Gemeentelijke monumenten 'Centrum Raamsdonksveer'	
Adres	Specificatie
Haven 10	
Haven 18	
Heereplein	kiosk
Keizersdijk 85	
Keizersdijk 87	
Prins Bernhardstraat 8	
Prins Bernhardstraat 11	
Wilhelminalaan 10	

5.1.4 Beeldbepalende bouwwerken

Binnen het plangebied zijn, naast gemeentelijke monumenten, bouwwerken aanwezig die als beeldbepalend worden aangemerkt. Onderstaande tabel geeft inzicht in de locatie van de beeldbepalende bouwwerken. De aanwezige beeldbepalende bouwwerken zijn niet op de verbeelding opgenomen.

Beeldbepalende bouwwerken 'Centrum Raamsdonksveer'	
<i>Adres</i>	<i>Adres</i>
Haven 7	Prins Bernhardstraat 1
Haven 15	Prins Bernhardstraat 3
Haven 17	Prins Bernhardstraat 5
Haven 23	Prins Bernhardstraat 7
Heereplein 3	i.r.t. Prins Bernhardstraat 9
i.r.t. Heereplein 4	Prins Bernhardstraat 10
Julianalaan 14	i.r.t. Prins Hendrikstraat 1
Keizersdijk 2	i.r.t. Prins Hendrikstraat 1a
i.r.t. Keizersdijk 2a	Prins Hendrikstraat 6
Keizersdijk 19	Wilhelminalaan 6
Keizersdijk 39	Wilhelminalaan 8
Keizersdijk 41	
Keizersdijk 59	
Keizersdijk 62	
Keizersdijk 64	
i.r.t. Keizersdijk 66	
Keizersdijk 75	

5.2 Infrastructuur

In paragraaf 3.1.2 is reeds ingegaan op de feitelijke situatie wat betreft het aspect infrastructuur. In paragraaf 4.1.4 is ingegaan op de uitgangspunten uit het Masterplan wat betreft het aspect infrastructuur.

5.3 Kabels en leidingen

Binnen de plangrenzen van het voorliggend bestemmingsplan is, naast de standaard kabels en leidingen die geen planologische bescherming behoeven, een rioolwaterpersleiding gelegen, aan de noordzijde van het plangebied. De leiding is met de bijbehorende beschermingszone opgenomen op de verbeelding.

Verder zijn geen leidingen gelegen die een bescherming behoeven en/of een belemmering vormen voor eventuele bouw mogelijkheden.

6 Milieuhygiënische verantwoording

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

Voorliggend bestemmingsplan betreft voornamelijk een herziening van een aantal verouderde bestemmingsplannen, waarbij slechts het juridisch-planologisch regime is geactualiseerd. Feitelijk treden er geen wijzigingen op in de milieuhygiënische situatie.

Voor de ontwikkelingslocaties wordt per locatie ingegaan op de milieuhygiënische verantwoording en het eventueel uitgevoerde onderzoek. Voor de locatie Helling is reeds een vrijstellingsprocedure doorlopen. Onderzoek naar de milieuhygiënische aspecten van deze locatie heeft daarom al plaats gevonden en hoeft niet meer te worden aangehaald, omdat de locatie in het kader van voorliggend bestemmingsplan kan worden gezien als 'bestaande' situatie.

Voor de ontwikkelingen waarvoor wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen in voorliggend bestemmingsplan, zullen in het kader van de betreffende wijzigingsplannen nog de Flora en fauna onderzoeken worden uitgevoerd. De onderzoeksresultaten van de andere milieuhygiënische aspecten die reeds bekend zijn, zijn in voorliggend bestemmingsplan opgenomen.

Voor de wijzigingsbevoegdheid van Hoofdstraat 13 is de milieuhygiënische verantwoording opgenomen in bijlage 'Ruimtelijke onderbouwing' bij dit bestemmingsplan.

6.1 Bodem

6.1.1 Hoofdstraat 8-10

Verkennd bodemonderzoek

Door Rasenberg Milieutechniek is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ten behoeve van het Hoofdstraat 8-10 te Raamsdonksveer. De rapportage (d.d. 11 maart 2009) is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

Conclusies

Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt het volgende:

Grond:

- Ter plaatse van boring 001A is de visueel met carbolineum verontreinigde laag sterk verontreinigd met xylenen en PAK en licht verontreinigd met toluene, ethylbenzeen en minerale olie;
- Ter plaatse van boring 001A is de ondergrond licht verontreinigd met PAK;
- Het mengmonster van de bovengrond ter plaatse van boring 002,003 en 004 is licht verontreinigd met koper, lood zink en PAK;

- Het mengmonster van de ondergrond ter plaatse van boring 002, 003 en 005 is licht verontreinigd met barium, kobalt, nikkel en zink;
- De bovengrond ter plaatse van boring 1 is licht verontreinigd met kwik, lood en zink;
- Er is geen verontreiniging met asbest aangetoond.

Grondwater

Het grondwater op de locatie is sterk verontreinigd met individuele PAK en totaal PAK en minerale olie. Tevens is het grondwater licht verontreinigd met barium en molybdeen. Daarnaast wordt voor verschillende vluchtige aromaten en gehalogeneerde koolwaterstoffen de streefwaarde overschreden doordat er sprake is van een verhoogde rapportagegrens als gevolg van de sterk verhoogde PAK concentraties.

De vooraf gestelde hypothese 'onverdachte locatie' wordt verworpen.

De aangetroffen sterke verontreiniging met xylenen en PAK inde grond en PAK en minerale olie in het grondwater geven aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek naar de mate en omvang van de verontreinigingen.

Nader bodemonderzoek

Door Rasenberg Milieutechniek is een nader bodemonderzoek uitgevoerd ten behoeve van het Hoofdstraat 8-10 te Raamsdonksveer. De rapportage (d.d. 7 januari 2013) is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

Uit de resultaten van het veld- en laboratoriumonderzoek blijkt het volgende:

Grond:

- De bodem op de gehele onderzoekslocatie bestaat tot ca. 3,3 m-mv (maximale boordiepte) uit afwisselend zwak siltig matig fijn zand. Vanaf ca. 3,3 m-mv bestaat de bodem uit zwak siltig matig fijn zand;
- Tijdens de uitvoering van het veldonderzoek zijn plaatselijk bijmenging met puin en baksteen aangetroffen;
- Analytisch is in de grond (ca. 1,5 – 2,0 m-mv) geen verontreiniging aangetoond.

Grondwater:

- Tijdens de bemonstering van het grondwater zijn geen bijzonderheden waargenomen die kunnen duiden op een eventuele aanwezigheid van een bodemverontreiniging. Het grondwater is tijdens de bemonstering aangetroffen op ca. 3,2 m-mv;
- Analytisch zijn in het grondwater lichte verontreinigingen met PAK en minerale olie aangetroffen.
- Tijdens de grondwaterbemonstering is in het grondwater een hoog gehalte aan troebelheid gemeten (> 10 NTU). Het lichte gehalte aan PAK (organische vervuiling) wat hier in het grondwater is aangetroffen kan hieraan te relateren zijn en is derhalve mogelijk een overschatting.

Conclusies en aanbevelingen

Tijdens het verkennend bodemonderzoek in 2009 is het grondwater op 0,92 m-mv aangetroffen. In het onderhavige nader onderzoek is het grondwater op ca. 3,20 m-mv aangetroffen. Mogelijk is in 2009 hangwater (regenwater op een kleilaag) aanwezig geweest. Doordat het hangwater zich ter hoogte van de verontreinigde grond bevond is ook het hangwater verontreinigd geraakt.

Op basis van de resultaten van onderhavig nader bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat mate en omvang van de verontreiniging in de grond en het grondwater voldoende zijn bepaald.

Verontreinigingssituatie:

De sterke verontreiniging in de grond beperkt zich tot boring/peilbuis 001a en is derhalve zeer beperkt van omvang en heeft een totale omvang van ca. 15 m³.

Het grondwater is waarschijnlijk niet of slechts zeer beperkt verontreinigd. In geen geval wordt het gevals criterium van 100 m³ sterk verontreinigd grondwater overschreden.

Gevalsdefinitie:

Op basis van de omvang en concentraties van de grond- en grondwaterverontreiniging (meer dan 25 m³ sterk verontreinigde grond en meer dan 100 m³ sterk verontreinigd grondwater) wordt gesteld dat er geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging.

6.1.2 Hoek Vrijheidstraat

Door Rasenberg Milieutechniek is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ten behoeve van het Vrijheidstraat te Raamsdonksveer. De rapportage (d.d. 11 maart 2009) is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

Uit de resultaten van het veld- en laboratoriumonderzoek blijkt het volgende:

Grond:

- Tijdens de uitvoering van het veldonderzoek zijn bijmengingen met kolengruis, puin en baksteen waargenomen, deze waarnemingen kunnen duiden op een eventuele aanwezigheid van een bodemverontreiniging.
- In de bovengrond (ca. 0,15-0,6 m-mv) zijn maximaal lichte verontreinigingen met enkele zware metalen en PAK aangetoond. De ondergrond is niet verontreinigd.

Grondwater:

- Tijdens de bemonstering van het grondwater zijn geen bijzonderheden waargenomen die kunnen duiden op een eventuele aanwezigheid van een bodemverontreiniging. Het grondwater is tijdens de bemonstering aangetroffen op 3,0 m-mv.
- Analytisch is in het grondwater (peilbuis 003) geen verontreiniging aangetoond.

- Er is een hoog gehalte aan troebelheid gemeten (meer dan 10 NTU). Een te hoog gehalte aan troebelheid kan een overschatting geven voor organische vervuiling. Verdere actie is in dit geval niet nodig, daar er geen verontreiniging is aangetoond.

Conclusies en aanbevelingen

Aangezien er lichte verontreinigingen in de grond zijn aangetoond, dient de vooraf gestelde hypothese “onverdachte locatie” formeel gezien te worden verworpen. De onderzoeksresultaten (geen overschrijdingen van de tussen- en/of interventiewaarden) geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek of sanerende maatregelen.

Op basis van de resultaten van onderhavig verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat ten aanzien van de milieuhygiënische bodemkwaliteit geen belemmeringen aanwezig zijn voor de beoogde ontwikkeling van de locatie.

6.1.3 Gangboord en uitbreiding Het Anker 20

Verkennend bodemonderzoek Gangboord

Door Rasenberg Milieutechniek is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ten behoeve van het Centrumplan Gangboord/Hoofdstraat Raamsdonksveer. De locatie uitbreiding Gangboord maakt hier onderdeel van uit. De rapportage (d.d. 10 maart 2009) is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

Conclusies

Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt het volgende:

Grond:

- De puin- en kolenhoudende bovengrond is licht verontreinigd met barium, koper, kwik, lood, zink, PAK en plaatselijk met cadmium.
- De puinhoudende ondergrond ter plaatse van boring 003, 009 en 013 is licht verontreinigd met barium, koper, kwik, lood en zink.
- De puinhoudende ondergrond ter plaatse van boring 004, 007 en 013 is matig verontreinigd met barium, lood en zink en licht verontreinigd met cadmium, kobalt, koper, kwik, molybdeen, nikkel en PAK.
- Er is geen asbest aangetroffen in de puinhoudende ondergrond ter plaatse van boring 004, 007 en 013

Grondwater:

- Het grondwater op de locatie is licht verontreinigd met barium en son (cis, trans) 1,2-dichloorethenen.

De vooraf gestelde hypothese ‘onverdachte locatie’ wordt verworpen. De verontreinigingen met zware metalen en PAK zijn te relateren aan de aanwezigheid van puin op de locatie.

Aanbevelingen

De aangetroffen matige verontreiniging met barium, lood en zink in de ondergrond geeft aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek naar de mate en omvang van de verontreiniging met barium, lood en zink in de grond.

Afhankelijk van de mate en omvang van de verontreiniging kan worden vastgesteld of er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Indien er sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging geldt in beginsel een saneringsnoodzaak.

De ontwikkeling betreft echter het bouwen van een tweede bouwlaag. Hierbij zal de grond niet geroerd of verstoord worden. Een nader onderzoek is voor deze ontwikkeling dan ook niet vereist.

Verkennd bodemonderzoek uitbreiding Het Anker 20

Door Rasenberg Milieutechniek is een verkennd bodemonderzoek uitgevoerd ten behoeve van het Centrumplan Het Anker Raamsdonksveer. De locatie uitbreiding Het Anker 20 maakt hier onderdeel van uit. De rapportage (d.d. 3 maart 2009) is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

Conclusies

Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt het volgende:

Grond:

- De puinhoudende bovengrond ter plaatse van boring 014 is sterk verontreinigd met lood, matig verontreinigd met koper en licht verontreinigd met barium, kobalt, kwik en zink.
- De zintuiglijk schone bovengrond is niet verontreinigd met de geanalyseerde parameters.
- De puinhoudende ondergrond is licht verontreinigd met kwik, lood, zink en PAK.

Grondwater:

- Het grondwater op de locatie is licht verontreinigd met barium en xylenen.

De vooraf gestelde hypothese 'onverdachte locatie' wordt verworpen. De verontreiniging met zware metalen is te relateren aan de aanwezigheid van puin op de locatie.

Aanbevelingen

De aangetroffen sterke verontreiniging met lood en matige verontreiniging met koper in de bovengrond geeft aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek naar de mate en omvang van de verontreiniging met lood en koper in de grond.

De betreffende boring 14 is echter niet in de directe nabijheid van Anker 20 gelegen. Een nader onderzoek in het kader van deze ontwikkeling is dan ook niet noodzakelijk.

Bij ontwikkeling van de gronden rond boring 14 dient alsnog een nader onderzoek te worden verricht.

6.1.4 Doorsteek Keizersdijk 12

Ten behoeve van de doorsteek ter plaatse van Keizersdijk 12 zijn diverse bodemonderzoeken verricht. De resultaten zijn samengevat in een memo (d.d. 18 oktober 2010) die als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan is toegevoegd). Hieruit blijkt het volgende:

Perceel Keizersdijk 12 (kadastraal H-3127)

Ter plaatse van het oostelijke deel van perceel Keizersdijk 12 is sprake van een immobiele verontreiniging in de grond met zware metalen (lood en/of zink). Tot een diepte van circa 1,0 à 3,0 m-mv is de grond sterk verontreinigd met lood en/of zink.

Voetpad en plantsoen (kadastraal G-6755).

Ter plaatse van het naastgelegen voetpad en het achterliggende plantsoen is in het verleden een grondverontreiniging met zware metalen (lood en zink) en PAK aangetoond (A%0, 1996 / 1997). Deze verontreiniging is omstreeks 2000 gesaneerd tot een diepte van maximaal 1 m-mv conform de beschikte saneringsdoelstelling (herstel functionele eigenschappen van de bodem tot kwaliteitsniveau 'Samenstellingswaarde grond' (Evaluatierapport LLOYD Business Support, 2000).

De grondsanering (omvat o.a. het gebied van het huidige parkeerterrein, wegen en groenstroken) heeft bestaan uit het ontgraven van de met lood, zink en PAK verontreinigde grond in gehalten tot boven de (toenmalige) samenstellingswaarde tot maximale diepte van 1 meter.

Bij de aanleg van de ontsluitingsweg zal ter plaatse van perceel Keizersdijk 12 sterk verontreinigde grond (zware metalen) worden ontgraven voor het realiseren van een wegfundering en voor het aanbrengen van een leeflaag ter plaatse van groenstroken. Ter plaatse van het naastgelegen voetpad en het achterliggende plantsoen zal eveneens grond worden ontgraven voor het realiseren van een wegfundering.

Het uiterste zuidelijke deel van het plantsoen is in 2009 niet opnieuw onderzocht. Uit navraag bij de provincie Noord-Brabant blijkt dat aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is.

6.1.5 Hoek Keizersdijk/Gangboord

Door Rasenberg Milieutechniek is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ten behoeve van het Centrumplan Gangboord/Hoofdstraat Raamsdonksveer. De locatie uitbreiding Gangboord maakt hier onderdeel van uit. De rapportage (d.d. 10 maart 2009) is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt het volgende:

Grond:

- De puin- en kolenhoudende bovengrond is licht verontreinigd met barium, koper, kwik, lood, zink, PAK en plaatselijk met cadmium.
- De puinhoudende ondergrond ter plaatse van boring 003, 009 en 013 is licht verontreinigd met barium, koper, kwik, lood en zink.
- De puinhoudende ondergrond ter plaatse van boring 004, 007 en 013 is matig verontreinigd met barium, lood en zink en licht verontreinigd met cadmium, kobalt, koper, kwik, molybdeen, nikkel en PAK.
- Er is geen asbest aangetroffen in de puinhoudende ondergrond ter plaatse van boring 004, 007 en 013

Grondwater:

- Het grondwater op de locatie is licht verontreinigd met barium en son (cis, trans) 1,2-dichloorethenen.

De vooraf gestelde hypothese 'onverdachte locatie' wordt verworpen. De verontreinigingen met zware metalen en PAK zijn te relateren aan de aanwezigheid van puin op de locatie. Tenzij een tank in de ondergrond aanwezig is, is geen nader onderzoek noodzakelijk

6.1.6 Helling

Voor dit plan is reeds een vrijstellingsprocedure artikel 19 lid 1 WRO doorlopen. Deze vrijstelling is inmiddels onherroepelijk. Een onderzoek is in het kader van dit bestemmingsplan daarom niet noodzakelijk.

6.1.7 Doorsteek Keizersdijk 30-34**Verkennd bodemonderzoek Keizersdijk 13-32**

Door Rasenberg Milieutechniek is een vooronderzoek uitgevoerd ten Keizersdijk 13-32 te Raamsdonksveer. De rapportage (d.d. 20 februari 2009) is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

Conclusies

Uit de resultaten van het historisch onderzoek blijkt dat er op de onderzoekslocatie verdachte terreindelen aanwezig zijn. Hierdoor moet de onderzoekslocatie opgedeeld worden in 2 deellocaties, namelijk:

- Verdachte deellocatie ter plaatse van ondergrondse tanks, leidingwerk en vulpunten bij keizersdijk 30 (oppervlakte 48 m²)
- Onverdachte deellocatie overige terreindeel (oppervlakte 4527 m²)

Beide deellocaties dienen middels een verkennend bodemonderzoek nader onderzocht te worden

Voor deze locatie is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op het moment dat de locatie werkelijk ontwikkelt gaat worden zal een nader bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Verkennd bodemonderzoek Keizersdijk 34

Door Rasenberg Milieutechniek is een vooronderzoek uitgevoerd ten Keizersdijk 34 te Raamsdonksveer. De rapportage (d.d. 7 januari 2013) is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

Uit de resultaten van het veld- en laboratoriumonderzoek blijkt het volgende:

Grond:

- Tijdens de uitvoering van het veldonderzoek zijn bijmengingen met puin en baksteen waargenomen, deze waarnemingen kunnen duiden op een eventuele aanwezigheid van een bodemverontreiniging.
- In de grond zijn maximaal lichte verontreinigingen met lood en zink aangetoond. De ondergrond is niet verontreinigd.

Grondwater:

- Tijdens de bemonstering van het grondwater zijn geen bijzonderheden waargenomen die kunnen duiden op een eventuele aanwezigheid van een bodemverontreiniging. Het grondwater is tijdens de bemonstering aangetroffen op 1,5 m-mv.
- In het grondwater (peilbuis 002) is een lichte verontreiniging met barium aangetoond.
- Er is een hoog gehalte aan troebelheid gemeten (meer dan 10 NTU). Een te hoog gehalte aan troebelheid kan een overschatting geven voor organische vervuiling. Verdere actie is in dit geval niet nodig, daar maximaal een lichte verontreiniging met barium is aangetoond.

Conclusies en aanbevelingen

Aangezien er lichte verontreinigingen in de bodem zijn aangetoond, dient de vooraf gestelde hypothese “onverdachte locatie” formeel gezien te worden verworpen. De onderzoeksresultaten (geen overschrijdingen van de tussen- en/of interventiewaarden) geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek of sanerende maatregelen.

Op basis van de resultaten van onderhavig verkennd bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat ten aanzien van de milieuhygiënische bodemkwaliteit geen belemmeringen aanwezig zijn voor de beoogde ontwikkeling van de locatie.

6.1.8 Prins Hendrikstraat 26 (De Bruin)

Vooronderzoek

Door Rasenberg Milieutechniek is een vooronderzoek uitgevoerd op de locatie aan de Prins Hendrikstraat 26 in Raamsdonksveer. De rapportage (d.d. 18 februari 2009) is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

Uit het historisch onderzoek is gebleken dat er op de onderzoekslocatie verdachte terreindelen aanwezig zijn. Hierdoor moet de onderzoekslocatie opgedeeld moet worden in de volgende deellocaties, namelijk:

- bovengrondse brandstoftank;

- opslaglocaties landbouwmaterieel en materiaal, te weten:
 - schuur inclusief opslag lege emballage/cans;
 - verkapte opslag westzijde;
 - overkapte opslaglocatie oostzijde.

Vanwege het historisch gebruik en plaatselijk aanwezig asbestverdachte dakbedekking wordt aanbevolen om bij een eventueel uit te voeren bodemonderzoek het onderzoek uit te breiden met een verkennend bodemonderzoek asbest.

Aanbeveling

Aanbevolen wordt om een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 en NEN5707 uit te voeren naar de kwaliteit van de aanwezige bodem. Hierbij dienen minimaal de benoemde verdachte deellocaties te worden onderzocht.

Verkennend bodemonderzoek

Het verkennend bodemonderzoek zal uitgevoerd worden in het kader de wijzigingsbevoegdheid.

6.2 Waterhuishouding

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Brabantse Delta. De doelen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheerplan 'Water beweegt', waarbij een indeling is gemaakt in de volgende thema's:

- | | |
|-------------------|----------------------|
| - veilige dijken | - gezonde natuur |
| - droge voeten | - schoon water |
| - voldoende water | - genieten van water |

Het waterschap werkt aan een beter watersysteem, voor mensen en voor flora en fauna in West-Brabant. Door te zorgen voor een robuust watersysteem welke veiliger, minder kwetsbaar, schoner, natuurlijker en beter toegankelijk is voor recreanten. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Aansluitend op het waterbeheerplan heeft het Waterschap Brabantse Delta de beleidsregel hydraulische randvoorwaarden 2009 opgesteld. Het doel van deze beleidsregel is aan te geven hoe het Waterschap, als waterbeheerder, hydraulische normen stelt aan ingrepen die effecten hebben op het watersysteem. In deze beleidsregel zijn de technische voorwaarden vastgelegd die gehanteerd worden bij de beoordeling van ingrepen in het watersysteem. Daarnaast beschikt het Waterschap Brabantse Delta over een verordening: de Keur. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen.

Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

6.2.1 Ontwikkelingen

Witteveen en Bos heeft voor het totale centrum van Raamsdonksveer een waterparagraaf opgesteld die is beschreven in het rapport 'Waterparagraaf Raamsdonksveer Centrum'. Dit rapport (d.d. 6 maart 2009) is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. In het rapport is ook aandacht besteed aan verschillende deellocaties. Voor voorliggend bestemmingsplan zijn enkel de deellocaties die betrekking hebben op de ontwikkelingen van belang.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen gelden verschillende uitgangspunten met betrekking tot waterberging, veiligheid, waterkwantiteit en beheer en onderhoud. Deze uitgangspunten zijn in de rapportage opgesomd en meegenomen tijdens de verdere uitwerking. Binnen het voorliggend bestemmingsplan liggen meerdere ontwikkelingslocaties waarvoor nog inzicht is gewenst in de waterhuishoudkundige situatie. Hierna wordt per locatie ingegaan op de waterhuishoudkundige situatie.

6.2.2 Toekomstige hemelwaterafvoer Hoofdstraat 8-10

Locatie Hoofdstraat omvat ongeveer 535 m² waarvan 100 % is verhard. Het maaiveld ter plaatse van deze locatie is ongeveer NAP+2,6 tot +2,9 meter. De grondwaterstand fluctueert ter plaatse ongeveer tussen NAP-0,7 en +0,3 meter. Gezien de maaiveldhoogte betekent dit dat de grondwaterstand hier varieert van 230 tot 360 cm beneden maaiveld en dat er voldoende ontwateringsdiepte aanwezig is. Er is geen oppervlaktewater aanwezig nabij de locatie.

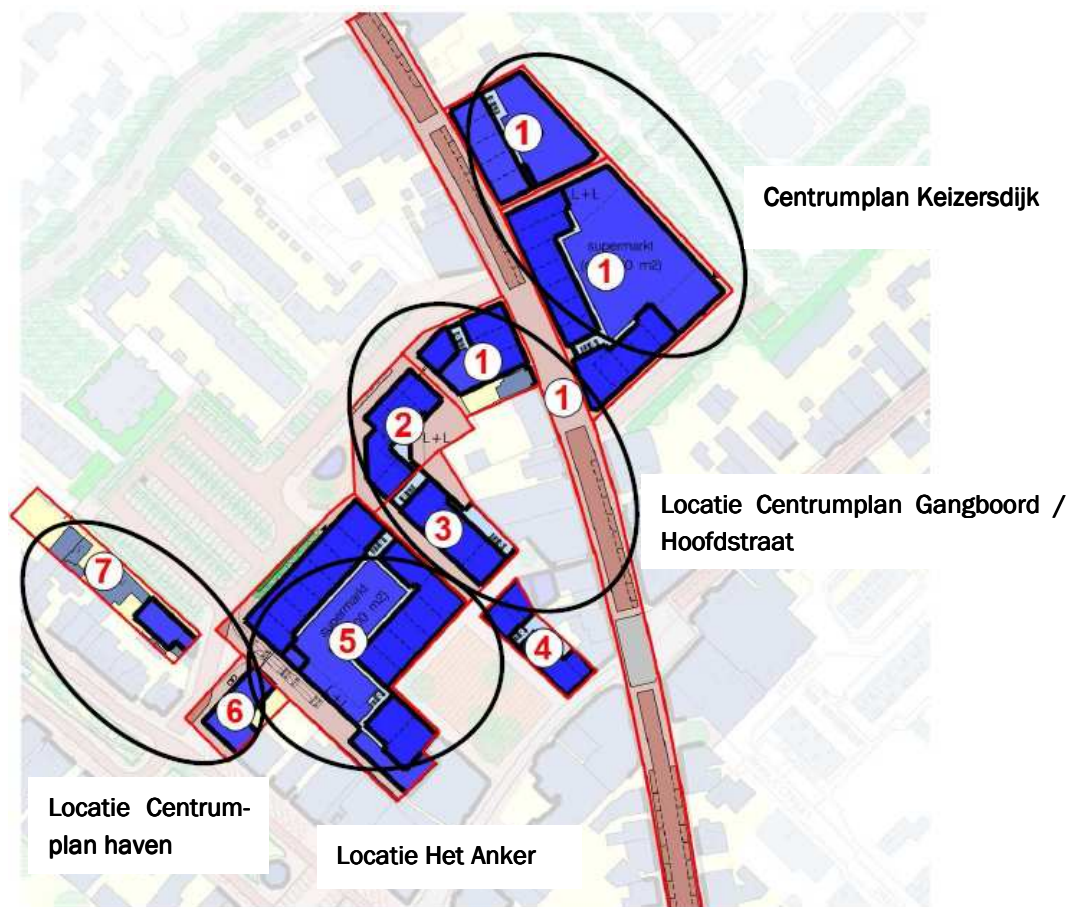
Momenteel is deze locatie geheel verhard. De huidige bebouwing zal vervangen worden door winkelruimte met daarboven appartementen. Het aandeel verhard oppervlak zal in de toekomst afnemen. Dit betekent dat er geen waterbergingsopgave ligt. De huidige hemelwaterafvoer vindt plaats naar het gemengde stelsel. In de toekomst zal het hemelwater gescheiden aangeboden worden op het gemengde systeem. Wanneer er te zijner tijd een verbeterd gescheiden stelsel wordt aangelegd kan hierop aangesloten. In de gescheiden leidingen vindt berging plaats zodat er geen effecten verwacht worden op het functioneren van het rioolsysteem.

6.2.3 Toekomstige hemelwaterafvoer Hoek Vrijheidstraat

Locatie Vrijheidstraat omvat ongeveer 90 m² waarvan 100 % is verhard. Het maaiveld ter plaatse van deze locatie is ongeveer NAP+3,1 meter. De grondwaterstand fluctueert ter plaatse ongeveer tussen NAP-0,7 en +0,3 meter. Gezien de maaiveldhoogte betekent dit dat de grondwaterstand hier varieert van 280 tot 280 cm beneden maaiveld en dat er voldoende ontwateringsdiepte aanwezig is. Er is geen oppervlaktewater aanwezig nabij de locatie.

Momenteel is deze locatie geheel verhard. De bestaande stedenbouwkundige structuur wordt verdicht en zakelijke dienstverlening en wonen krijgen een plek. Het aandeel verhard oppervlak zal in de toekomst afnemen. Dit betekent dat er geen waterbergingsopgave ligt.

De huidige hemelwaterafvoer vindt plaats naar het gemengde stelsel. In de toekomst zal het hemelwater gescheiden aangeboden worden op het gemengde systeem. Wanneer er te zijner tijd een verbeterd gescheiden stelsel wordt aangelegd kan hierop aangesloten. In de gescheiden leidingen vindt berging plaats zodat er geen effecten verwacht worden op het functioneren van het rioolsysteem.



6.2.4 Toekomstige doorsteek Keizersdijk 30-34

Locatie Centrumplan Keizersdijk (zie voorgaande afbeelding) omvat ongeveer 4.135 m² waarvan 2.775 m² (67 %) verhard. Het maaiveld ter plaatse van deze locatie is ongeveer NAP+1,0 tot +3,0 (dijk) meter. De grondwaterstand fluctueert ter plaatse ongeveer tussen NAP-0,7 en +0,3 meter. Gezien de maaiveldhoogte betekent dit dat de grondwaterstand hier varieert van 70 tot 370 cm beneden maaiveld en dat er voldoende ontwateringsdiepte aanwezig is. De locatie ligt op ongeveer 150 tot 200 meter afstand van vijver Kardeel.

Momenteel is deze locatie deels verhard. Er zal hier een winkelruimte worden gerealiseerd met daarboven appartementen. Het aandeel verhard oppervlak zal in de toekomst beperkt toenemen. Er ligt geen waterbergingsopgave, omdat de toename verhard oppervlak minder zal zijn dan 2.000 m².

De huidige hemelwaterafvoer vindt plaats naar het gemengde stelsel. De gemeente heeft het voornemen om de locatie samen met de parkeerplaats Kardeel af te koppelen naar de vijverpartij bij Kardeel. De mogelijkheden van afkoppelen zijn mede afhankelijk van het hydraulisch functioneren en ontvangstcapaciteit van het ontvangend water.

6.2.5 Toekomstige hemelwaterafvoer hoek Keizersdijk/Gangboord en Gangboord en uitbreiding Het Anker 20

Locatie *Centrumplan Gangboord/Hoofdstraat* omvat ongeveer 4.475 m² waarvan 3.940 m² (88 %) verhard. Het maaiveld ter plaatse van deze locatie is ongeveer NAP+1,5 tot +3,0 meter. De grondwaterstand fluctueert ter plaatse ongeveer tussen NAP-0,7 en +0,3 meter. Gezien de maaiveldhoogte betekent dit dat de grondwaterstand hier varieert van 120 tot 370 cm beneden maaiveld en dat er voldoende ontwateringsdiepte aanwezig is. Er is geen oppervlaktewater aanwezig nabij de locatie.

Deels zal de huidige bebouwing gesloopt worden om plaats te maken voor winkelruimte met appartementen. Ook worden hier bestaande panden uitgebreid. Hier zal winkelruimte op de begane grond gerealiseerd worden en daarboven appartementen. Het aandeel verhard oppervlak zal in de toekomst gelijk blijven of afnemen. Dit betekent dat er geen waterbergingsopgave ligt.

De huidige hemelwaterafvoer vindt plaats naar het gemengde stelsel. Het hemelwater wordt apart aangeboden op de riolering, zodat in de toekomst wanneer er een verbeterd gescheiden stelsel wordt aangelegd of er andere voorzieningen worden aangelegd hierop aangesloten kan worden. De toename van verhard oppervlak aangesloten op de gemengde riolering is beperkt en zal naar verwachting geen effect hebben op het functioneren van het rioleringssysteem, ook omdat in de hemelwaterbuizen enige berging aanwezig is.

Locatie *Het Anker* omvat ongeveer 4.050 m² waarvan 100% is verhard. De locaties Gangboord en Het Anker 20 maken hier onderdeel van uit. Het maaiveld ter plaatse van deze locatie is ongeveer NAP +1,5 meter. De grondwaterstand fluctueert ter plaatse ongeveer tussen NAP -0,7 en +0,3 meter.

Gezien de maaiveldhoogte betekent dit dat de grondwaterstand hier varieert van 120 tot 220 cm beneden maaiveld en dat er voldoende ontwateringsdiepte aanwezig is. Er is geen oppervlaktewater aanwezig nabij de locatie.

Momenteel is deze locatie geheel verhard. Het huidige pand zal worden vervangen door 1.800 m² supermarkt en 1.290 m² dagwinkels. Daarboven worden appartementen gerealiseerd. Het aandeel verhard oppervlak zal in de toekomst gelijk blijven of afnemen. Dit betekent dat er geen waterbergingsopgave ligt.

De huidige hemelwaterafvoer vindt plaats naar het gemengde stelsel. Het hemelwater wordt apart aangeboden op de riolering, zodat in de toekomst wanneer er een verbeterd gescheiden stelsel wordt aangelegd of er andere voorzieningen worden aangelegd hierop aangesloten kan worden. De toename van verhard oppervlak aangesloten op de gemengde riolering is beperkt en zal naar verwachting geen effect hebben op het functioneren van het rioleringsstelsel, ook omdat in de hemelwaterbuizen enige berging aanwezig is.

6.2.6 Toekomstige doorsteek Keizersdijk 12

Hemelwaterafvoer

Door de aanleg van de doorsteek neemt het verhard oppervlak toe tot 370 m². Doordat de toename van het verhard oppervlak kleiner is dan 2.000 m² is er geen sprake van een bergingsopgave.

Vanwege de relatief hoge ligging van de Keizersdijk zal het niet mogelijk zijn om de doorsteek te laten afwateren op de hemelwaterafvoer van de Keizersdijk. De doorsteek zal daarom aangesloten worden op het gemengde stelsel van de parkeerplaatsen bij het Kardeel.

De gemeente heeft het voornemen om de parkeerplaatsen bij het Kardeel af te koppelen door de aanleg van een gescheiden stelsel. De hemelwaterafvoer zal uitkomen op de vijver bij het Kardeel. Indien de vijver voldoende ontvangstcapaciteit heeft, kan de doorsteek te zijner tijd aangesloten worden op de aan te leggen hemelwaterafvoer.

Grondwater

De grondwaterstand op de locatie varieert tussen NAP -1,0 en +0,2 m. Als de doorsteek aansluit op de parkeerplaatsen bij het Kardeel is de minimale hoogte van de weg NAP +1 m. De minimale ontwateringsdiepte bedraagt 80 cm. Deze ontwateringsdiepte is voldoende.

Door de aanleg van de doorsteek neemt het verhard oppervlak toe. Hierdoor zal de infiltratie van hemelwater naar het grondwater afnemen. Vanwege de beperkte toename van het verhard oppervlak zal dit echter niet toe leiden dat de grondwaterstanden worden verlaagd.

Waterkwaliteit

Afstromend hemelwater van daken, parkeerplaatsen en wegen in woonwijken heeft over het algemeen een geringe kans op verontreinigingen. Het afstromend hemelwater kan daarom direct zonder zuiverende voorziening naar oppervlaktewater afgevoerd worden. Hierbij is wel van belang dat er geen gebruik wordt gemaakt van uitlogbare bouwstoffen.

6.2.7 Toekomstige hemelwaterafvoer Prins Hendrikstraat 26

Locatie Prins Hendrikstraat 26 omvat ongeveer 2.375 m² waarvan 100% is verhard. Het maaiveld ter plaatse van deze locatie is ongeveer NAP+1,4 tot +3,3 meter. De grondwaterstand fluctueert ter plaatse ongeveer tussen NAP-0,7 en +0,3 meter.

Gezien de maaiveldhoogte betekent dit dat de grondwaterstand hier varieert van 1.100 tot 400 cm beneden maaiveld en dat er voldoende ontwateringsdiepte aanwezig is. De locatie ligt op ongeveer 150 tot 200 meter afstand van vijver Kardeel.

Momenteel is deze locatie geheel verhard. De bestaande boerderij wordt afgebroken. Hier wordt een langzaamverkeersverbinding tussen de Prins Hendrikstraat en de Prinses Irenestraat gerealiseerd. Er worden hier starterswoningen voorzien in het midden-deel en twee woningen aan de Prinses Irenestraat. Het aandeel verhard oppervlak zal in de toekomst afnemen. Dit betekent dat er geen waterbergingsopgave ligt. De huidige hemelwaterafvoer vindt plaats naar het gemengde stelsel. In de toekomst zal het hemelwater gescheiden aangeboden worden op het gemengde systeem. Wanneer er te zijner tijd een verbeterd gescheiden stelsel wordt aangelegd kan hierop aangesloten. In de gescheiden leidingen vindt berging plaats zodat er geen effecten verwacht worden op het functioneren van het rioolsysteem.

6.2.8 Helling

Voor dit plan is reeds een vrijstellingsprocedure artikel 19 lid 1 WRO doorlopen. Deze vrijstelling is inmiddels onherroepelijk. Een onderzoek is in het kader van dit bestemmingsplan daarom niet noodzakelijk.

6.2.9 Waterkwaliteit

Afstromend hemelwater van daken, parkeerplaatsen en wegen in woonwijken heeft over het algemeen een geringe kans op verontreiniging, zodat dit direct naar de voorzienig afgevoerd kan worden.

Het is daarbij aan te bevelen om het hemelwater zichtbaar (bovengronds) naar voorzieningen af te voeren ten behoeve van de beleving van water en het voorkomen van verontreinigingen. Daarbij zijn voorlichting aan bewoners en onkruidbestrijding aandachtspunten. Er mag geen gebruik gemaakt worden van uitloogbare bouwstoffen.

6.3 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-Stacks vergunning. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij.

Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden. De Regeling geurhinder en veehouderij is gepubliceerd op 18 december 2006.

Binnen het plangebied en de directe omgeving zijn geen agrarische bedrijven gelegen die een belemmering vormen.

6.4 Geluid

6.4.1 Akoestisch onderzoek locaties aan de Hoofdstraat, Hoofdstraat/Het Anker, Vrijheidstraat en Gangboord/Keizersdijk

In het kader van voorliggend bestemmingsplan is door Croonen Adviseurs een akoestisch onderzoek verricht. De rapportage (d.d. 15 augustus 2012) is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. Bij het opstellen van het akoestisch onderzoek is er nog van uitgegaan dat de prins Bernhardstraat en de Wilhelminalaan 50 km wegen waren. Na het opstellen van de rapportage is dit gewijzigd naar 30 km wegen. Dit betekent dat de werkelijke waarden ten gevolge van de prins Bernhardstraat en de Wilhelminalaan gunstiger zijn dan onderstaande resultaten van het onderzoek laten zien. Ten gevolge van deze straten voldeden alle woningen echter al aan de voorkeurgrenswaarde.

Onderzoek wegverkeer

Aanleiding voor het akoestisch onderzoek (d.d. 15 augustus 2012) is de herontwikkeling van het centrum van Raamsdonksveer waarin de bouw van woningen (al dan niet middels wijzigingsbevoegdheid) de aanleg van een nieuwe weg (Streng) en een wegafsluiting in de Keizersdijk (waardoor een andere verkeerscirculatie plaatsvindt) mogelijk wordt gemaakt. De nieuwe woningen zijn gelegen aan de Hoofdstraat, Hoofdstraat/Het Anker, Vrijheidstraat en Gangboord/Keizersdijk.

Omdat de woningen gelegen zijn in de zone van verschillende 50 km wegen (Prins Bernhardstraat, Wilhelminalaan, Sint Jozeflaan, Het Spant en Keizersdijk) is, conform de Wet geluidhinder, een akoestisch onderzoek verricht. Het akoestisch onderzoek heeft tot doel de geluidbelasting op de, in de zone van de genoemde wegen mogelijk te realiseren geluidgevoelige bebouwing te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder (artikel 76 en 77 Wgh) zijn gesteld. De overige wegen zijn opgenomen in een 30 km-zone of vallen buiten het onderzoeksgebied.

Voor de 30 km-wegen (Gangboord, Heereplein, Vrijheidstraat en Streng) dient, in het kader van de Wet ruimtelijke ordening, aangetoond te worden dat er, vanwege het akoestisch klimaat, sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Omdat de knip in de Keizersdijk resulteert in een andere verkeerscirculatie zal het verkeer op enkele wegen toenemen en op andere wegen afnemen. Het gaat daarbij niet om de autonome groei maar om verschillen in de intensiteiten door de ontwikkelingen in het centrumgebied. Vanwege een goede ruimtelijke ordening zijn deze wegen beschouwd.

Uit de resultaten van de berekeningen, conform de Wet geluidhinder, blijkt dat vanwege de Keizersdijk/Prins Bernhardstraat/Wilhelminalaan (50 km-wegen) alle toekomstige woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Vanwege de Sint Jozeflaan voldoen de toekomstige woningen met de waarneempunten 20 en 21 niet aan de voorkeursgrenswaarde. Voor deze woningen zijn geluidbeperkende maatregelen onderzocht. Daaruit blijkt dat maatregelen aan de bron en in het overdrachtgebied niet geheel doelmatig zijn en daarnaast op verkeerstechnische, stedenbouwkundige en financiële bezwaren stuiten.

Derhalve wordt voor deze woningen bij het college van burgemeester en wethouders een hogere waarde verzocht. Daarbij wordt voldaan aan de gestelde criteria en de nadere eisen zij conform de Wet geluidhinder en het akoestisch beleid van de gemeente Geertruidenberg.

Vanwege de 30 km wegen zijn, conform de Wet ruimtelijke ordening, de geluidbelastingen op de gevels van de toekomstige woningen berekend.

Vanwege de nieuwe weg Streng voldoen de bestaande woningen, welke aan deze weg gelegen zijn, aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder.

Er is dus, omdat deze weg niet binnen het regime van de Wet geluidhinder valt, sprake van een goed woon- en leefklimaat in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

Vanwege de Haven/Heereplein/Vrijheidstraat en Gangboord (allen 30 km wegen) voldoen de woningen met de waarneempunten 10, 11, 17, 19, 20 en 21 niet aan de in de Wet geluidhinder gestelde norm van 48 dB. In het kader van de Wet ruimtelijke ordening is deze norm, niet van toepassing. Men kan spreken van een redelijk woon- en leefklimaat omdat er weliswaar een hoge geluidbelasting op één gevel heerst doch andere gevels geluidluw zijn en er getracht wordt voor iedere woning een geluidluwe buitenruimte te creëren. Voorts dienen de woningen te voldoen aan de in het Bouwbesluit gestelde binnenwaarde.

Vanwege de in het bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen zullen er veranderingen in de verkeerscirculatie plaatsvinden. Om inzicht te krijgen in de consequenties is een verschilberekening gemaakt waaruit blijkt dat er slechts sprake is van een zeer kleine en daardoor acceptabele toename aan intensiteiten en geluidbelasting. De toename is zelfs minder dan de grens voor een reconstructie in het kader van de Wet geluidhinder.

6.4.2 Akoestisch onderzoek Prins Hendrikstraat 26

In het kader van voorliggend bestemmingsplan is door Croonen Adviseurs een akoestisch onderzoek voor meerdere locaties in het Centrum van Raamsdonksveer verricht. Prins Hendrikstraat 26 is een van deze locaties. De rapportage (d.d. 4 december 2009) is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

De locatie Prins Hendrikstraat 26 is gelegen aan een 30 km uur weg. Voor de 30 km-wegen dient, in het kader van de Wet ruimtelijke ordening, aangetoond te worden dat er, vanwege het akoestisch klimaat, sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat, vanwege de Prins Hendrikstraat, de geluidgevoelige bebouwing (ter plaatse van de wijzigingsbevoegdheid) ter plaatse van waarneempunt 201 niet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voldoet. De maximale geluidbelasting bedraagt 57 dB. Vanwege de Prins Hendrikstraat voldoen de overige woningen aan de voorkeursgrenswaarden van 48 dB. In het kader van de Wet ruimtelijke ordening is deze norm, niet van toepassing. Met kan spreken van een redelijk woon- en leefklimaat omdat er weliswaar een hoge geluidbelasting op één gevel heerst doch andere gevels geluidluw zijn en er getracht wordt voor iedere woning een geluidluwe buitenruimte te creëren. Voorts dienen de woningen te voldoen aan de in het Bouwbesluit gestelde binnenwaarde.

Er is dus, omdat deze weg niet binnen het regime van de Wet geluidhinder valt, sprake van een goed woon- en leefklimaat in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

Geluid terrassen:

Naast de wettelijke kaders ter voorkoming van geluidshinder die in acht moeten worden genomen bij ruimtelijke planvorming (o.a. Wet geluidhinder) moet in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' ook gezorgd worden voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Nu in het bestemmingsplan ruimte gecreëerd wordt voor terrassen, dient er rekening gehouden te worden met deze 'geluidsbron' en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor de omgeving.

Het centrum van Raamsdonksveer kenmerkt zich niet als rustige woonwijk vanwege de aanwezige functies. Zoals aangegeven in de VNG brochure is een centrum een omgevingstype 'gemengd gebied'.

Gemengd gebied wordt als volgt omschreven: een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen zijn andere functies aanwezig zoals winkels en horeca. Bij een gemengd gebied moet er voldaan worden aan de richtafstanden uit de VNG-handreiking. Indien hier niet aan voldaan wordt, is nader onderzoek noodzakelijk. De richtafstandenlijst uit de VNG-publicatie is voor gebieden met functiemenging niet toepasbaar.

Voor deze gebieden bevat de VNG-publicatie een 'Staat van Bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging'. Daarin zijn alle milieubelastende activiteiten opgenomen die in principe in een gebied met functiemenging kunnen worden toegelaten. De milieubelastende activiteiten zijn ingedeeld in categorie A, B of C. Categorie A bestaat uit activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze in gebieden met functiemenging aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding van wonen en bedrijven zijn hiervoor voldoende.

Gelezen de brochure van de VNG worden de activiteiten van Totaal Café de Praktijk als Categorie A - activiteiten gezien.

De projectlocatie is gelegen in het centrum van Raamsdonksveer in een gebied dat in de planregels is aangeduid als 'centrumgebied'.

De Hoofdstraat, waar de projectlocatie aan is gelegen, is een voetgangersgebied voor het Centrum. In de directe omgeving van de projectlocatie zijn een aantal intensieve functies aanwezig, zoals winkels alsmede andere eetgelegenheden.

Voorgesteld kan worden dat bij de beoordeling of sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat ook het bestaande klimaat een rol speelt (een terras in een drukke stadse omgeving zal een andere (ruimtelijke) uitstraling hebben dan in een rustige woonwijk). Daarnaast is van belang waar het terras gelegen is. Terrassen horen in feite bij een centrumfunctie. Met name wanneer terrassen aan een verkeersbestemming liggen gaat het geluid van een terras voor een groot gedeelte op in het achtergrondgeluid van de betreffende 'weg'. De gemeente stelt zich op het standpunt dat ten aanzien van geluidsoverlast het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast.

6.5 Luchtkwaliteit

6.5.1 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 (NO₂) en fijn stof (PM₁₀).

In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Na de inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (1 augustus 2009) geldt dat projecten die minder bijdragen dan 3% van de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) 'niet in betekende mate' bijdragen. Deze 3%-norm komt overeen met 1,2 µg/m³ voor zowel NO₂ als PM₁₀. In de Regeling 'niet in betekende mate' zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

6.5.2 Verantwoording

In oktober 2009 is door Croonen Adviseurs in verband met de herontwikkeling van het centrum van Raamsdonksveer een onderzoek luchtkwaliteit uitgevoerd.

In dit luchtkwaliteitonderzoek is in verband met het aantal ontwikkellocaties en de veranderende verkeersstromen in het centrum van Raamsdonksveer gebruik gemaakt van een 'omgekeerde berekening'. Hierbij is bepaald wat de verkeersintensiteit op de maatgevende wegen maximaal mag zijn, zodat nog net wordt voldaan aan alle grenswaarden.

Wanneer deze berekende maximale verkeersintensiteit uit het reeds uitgevoerde luchtkwaliteitonderzoek (Croonen Adviseurs, RLO02-GEE00023-01a, d.d. 8 oktober 2009) wordt vergeleken met de toekomstige verkeersintensiteit voor het jaar 2022 (zie rapport akoestisch onderzoek Croonen Adviseurs, RAO02-GEE00033-01A, d.d. 15 augustus 2012), dan blijkt dat de berekende maximale verkeersintensiteiten uit het luchtkwaliteitonderzoek voor het maatgevende jaar 2009 voor alle relevante wegen hoger ligt dan het verkeersmodel in 2022 (autonome groei + ontwikkelingen).

Hiermee kan geconcludeerd worden dat door de veranderde verkeersstromen door herontwikkeling van het centrum van Raamsdonksveer de grenswaarde voor de jaar-gemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ niet wordt overschreden en de luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen vormen voor de beoogde ontwikkelingen.

6.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (o.a. van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (o.a. l.p.g.-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (o.a. aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Conclusie

- het bestemmingsplan Centrum Raamsdonksveer valt niet binnen het invloedsgebied van een bedrijf waarop het Bevi van toepassing is;
- risico's veroorzaakt door transport zijn niet relevant voor het bestemmingsplan;
- in de nabijheid van het plangebied liggen geen buisleidingen die relevant zijn voor de externe veiligheid.

6.7 Hinderlijke bedrijvigheid

6.7.1 Inleiding

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Milieuzonering beperkt zich in het algemeen tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. Om de gemeenten een handreiking te bieden voor een verantwoord inpassen van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de VNG de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave maart 2009) opgesteld. In die publicatie is een richtafstandenlijst opgenomen in relatie tot het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

In deze lijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De richtafstandenlijst inclusief categorie-indeling en afstandscriteria is voor dit bestemmingsplan gehanteerd. De afstanden, genoemd in de VNG-publicatie, gelden in principe tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van een woning.

Tabel 1 Milieucategorieën en richtafstanden

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype 'rustige woonwijk'*
1	10
2	30
3.1	50
3.2	100
4.1	200
4.2	300
5.1	500
5.2	700
5.3	1.000
6	1.500

* indien de omgeving is te typeren als 'gemengd gebied' (een gebied met een matige tot sterke functiemenging), gelden kleinere richtafstanden, namelijk één afstandstap kleiner (Zie de VNG-publicatie, paragraaf 2.3.).

In de VNG-publicatie wordt in aanvang uitgegaan van richtafstanden tot een omgevingstype 'rustige woonwijk'. Daarnaast kent de publicatie ook het begrip 'gemengd gebied' en 'functiemenging'.

Rustige woonwijk

Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is (wordt) ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Gemengd gebied

Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype 'gemengd gebied'. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype 'gemengd gebied', dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent.

Functiemenging

De richtafstanden ten opzichte van de omgevingstypen 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied' gaan uit van het principe van functiescheiding.

Binnen gemengde gebieden – hier aangeduid als gebieden met functiemenging – heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op een korte afstand van elkaar zijn gelegen. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-publicatie zijn dan niet toepasbaar.

Milieucategorieën in gebieden met functiemenging

In gebieden met functiemenging wordt niet gewerkt met richtafstanden. De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van de volgende drie ruimtelijk relevante milieucategorieën:

- categorie A: toelaatbaar aanpandig aan woningen;
- categorie B: toelaatbaar indien bouwkundig afgescheiden van woningen;
- categorie C: toelaatbaar indien gesitueerd langs een hoofdweg.

6.7.2 Keuze voor het gebiedstype

Het plangebied van het bestemmingsplan is onder te verdelen in twee gebiedstypen. Het gebied dat onderdeel uitmaakt van het Masterplan is een gebied met functiemenging. Binnen het gebied is sprake van een mix van wonen en werken, winkels en horeca. Milieubelastende en milieugevoelige functies liggen op een korte afstand van elkaar.

Het gebied dat geen onderdeel uitmaakt van het Masterplan is een 'gemengd gebied' (de bestemming 'Gemengd') of een 'rustige woonwijk' (de bestemming 'Wonen'). De woningen in het gebied liggen in de directe nabijheid van andere functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Tevens liggen de woningen in de directe nabijheid van de hoofdinfrastructuur van Raamsdonksveer, zoals de Beatrixlaan en Het Spant.

De ontwikkelingen liggen allen in het gebied 'functiemenging', met uitzondering van de twee ontwikkelingen waarvoor al een vrijstellingsprocedure is doorlopen (Helling en Julianastraat).

6.7.3 De Staat van Bedrijfsactiviteiten

Aangezien er binnen het bestemmingsplan sprake is van twee omgevingstypen is voor het bestemmingsplan zowel een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgesteld voor functiemenging (zie bijlage 2 van de regels) als voor gemengd gebied (zie bijlage 1 van de regels). In de Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging bestaan de activiteiten uit de milieucategorieën A, B of C. de betekenis van de letters is als volgt:

- categorie A: activiteiten toelaatbaar aanpandig aan woningen;
- categorie B: activiteiten toelaatbaar indien bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies;
- categorie C: activiteiten zoals genoemd onder B, toelaatbaar indien een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

In de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor het 'gemengd gebied' en de 'rustige woonwijk' bestaan de activiteiten uit de milieucategorieën zoals omschreven in het toetsingskader bedrijven en milieuzonering.

Voor het omgevingstype 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden, zoals vermeld in de VNG-publicatie, met één afstandsstep worden verlaagd zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Voor het aspect gevaar is de reductie van de richtafstand met een afstandsstep niet zonder meer mogelijk.

6.7.4 Milieubelasting vanuit de ontwikkelingen naar de omgeving

De ontwikkelingen in het gebied functiemenging maken de realisatie van diverse milieubelastende activiteiten in de nabijheid van milieugevoelige functies mogelijk. De ontwikkelingen bestaan uit de bouw van commerciële ruimten, appartementen en grondgebonden woningen.

Voor de milieubelastende activiteiten in het gebied functiemenging geldt dat de, op basis van de Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging, toegelaten bedrijfsactiviteiten in categorie A en B aanpandig, danwel bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies kunnen worden uitgevoerd. Bedrijfsactiviteiten in categorie C zijn toelaatbaar indien eveneens een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen. Voor de ontwikkelingen in het gebied functiemenging kan aan de voorwaarden voor toelaatbaarheid worden voldaan. Er is derhalve geen sprake van (onaanvaardbare) milieubelasting vanuit de ontwikkelingen op het gebied functiemenging.

6.7.5 Milieubelasting vanuit de omgeving naar de ontwikkelingen

De ontwikkelingen in het gebied functiemenging maken de realisatie van milieugevoelige functies in de nabijheid van diverse milieubelastende activiteiten mogelijk.

De ontwikkelingen kunnen voldoen aan voorwaarden voor toelaatbaarheid behorende bij categorie A, B en C, waardoor geen sprake is van (onaanvaardbare) milieubelasting vanuit milieubelastende activiteiten vanuit de omgeving op de milieugevoelige functies van de ontwikkelingen.

6.7.6 Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan betreft voornamelijk een beheerplan, wat betekent dat de bestaande situatie wordt vastgelegd. Vanuit de optiek van bedrijven en milieuzonerings zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkelingslocaties in het centrum.

6.8 Natuurwaarden

6.8.1 Natuurtoets bestemmingsplan Raamsdonksveer Centrum

Witteveen en Bos heeft in het kader van voorliggend bestemmingsplan een ecologische natuurtoets uitgevoerd. De rapportage (d.d. 4 maart 2009) is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. In de rapportage worden meerdere locaties beschouwd. Hier wordt enkel aandacht besteed aan de relevante passages uit de rapportage.

Beschermde natuurgebieden

Natura 2000

De werkzaamheden vinden op ongeveer twee kilometer afstand van De Biesbosch plaats. Voor De Biesbosch gelden verschillende instandhoudingsdoelstellingen voor beschermde habitats en voor soorten. Aangezien er niet direct in De Biesbosch gewerkt wordt, ondervinden de beschermde habitattypen en soorten in dit gebied geen negatief effect.

Bovendien hebben de plangebieden geen directe ecologische relatie met De Biesbosch, waardoor er ook geen negatieve effecten door externe werking op de beschermde habitats worden verwacht. Voor de soorten uit De Biesbosch waarvoor instandhoudingsdoelen geformuleerd zijn, worden geen (externe) negatieve effecten verwacht. De meeste soorten komen niet in de plangebieden voor door het ontbreken van geschikt biotoop.

EHS

De werkzaamheden op de planlocaties vinden niet plaats in of nabij de EHS, hierdoor is het optreden van een negatief effect op de EHS als gevolg van de werkzaamheden uitgesloten.

Beschermde soorten

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de gevolgen van het voornemen op de verschillende soortgroepen en hoe met deze gevolgen dient te worden omgegaan.

soortgroep	beschermde soorten in het plangebied aanwezig?	kans op overtreding verboden Ffw?	gevolgen	onthefing aanvragen Ffw?
vaatplanten	in de plangebieden komen geen beschermde vaatplantsoorten voor	nee	geen	nee
grondgebonden zoogdieren	in de plangebieden komen mogelijk licht beschermde zoogdiersoorten voor.	in het kader van ruimtelijke ontwikkeling is voor tabel 1-soorten een vrijstelling geldig op de verboden van de Ffw	geen	nee
vleermuizen	De plangebieden zijn mogelijk onderdeel van het foerageergebied of verblijfplaats van gewone dwergvleermuis en/of laatvlieger (verblijfplaats bij (Hoofdstraat, Pr. Hendrikstraat 26, Centrum Keizersdijk en Centrum Gangboord-Hoofdstraat)	ja, foerageergebied en verblijfgebied raken mogelijk aangetast door de werkzaamheden.	bij Hoofdstraat, Pr. Hendrikstraat 26, Centrum Keizersdijk en Centrum Gangboord-Hoofdstraat is specialistisch onderzoek nodig	nee (Helling, Pr. Hendrikstraat 21 en Rembrandtlaan) ja, indien onderzoek aanwezigheid vleermuizen uitwijst
vogels	in de plangebieden kunnen algemeen voorkomende broedvogels een broedgelegenheid vinden.	ja, indien broedvogels worden verstoord door de werkzaamheden in het broedseizoen	gedurende de werkzaamheden moeten mitigerende maatregelen in acht worden genomen (zie hieronder)	aanvragen ontheffing niet mogelijk (zie hieronder)
reptielen	in de plangebieden komen geen beschermde reptielsoorten voor	nee	geen	nee
amfibieën	in de plangebieden komt mogelijk de zwaarder beschermde rugstreeppad voor	ja	mitigerende maatregelen (zie hieronder)	nee
vissen	in de plangebieden komen geen beschermde vissoorten voor.	nee	geen	nee
dagvlinders	in de plangebieden komen geen beschermde soorten voor.	nee	geen	nee
libellen	in de plangebieden komen geen beschermde soorten voor.	nee	geen	nee
overige ongewervelden	in de plangebieden komen geen beschermde soorten voor	nee	geen	nee

Vleermuizen

Vleermuizen zijn in het kader van de Flora- en faunawet zwaar beschermd. Het veroorzaken van negatieve effecten op deze soorten door de werkzaamheden is verboden. Omdat de plangebieden mogelijk onderdeel zijn van een foerageergebied of verblijfplaatsen herbergen, moet er rekening met vleermuizen worden gehouden.

Aangezien eventueel aanwezig foerageergebied en verblijfplaatsen door de werkzaamheden zullen verdwijnen, zijn mitigerende maatregelen niet voldoende. Om aan te tonen of de vleermuizen daadwerkelijk gebruik maken van de planlocaties is aanvullend onderzoek noodzakelijk. Indien verblijfplaatsen aanwezig blijken, dient ontheffing te worden aangevraagd voor de aanwezige vleermuissoort. Het eventueel aanwezige foerageergebied maakt geen essentieel onderdeel uit van het leefgebied van laatvlieger of gewone dwergvleermuis: in de omgeving zijn foerageergebieden aanwezig welke meer geschikt zijn (insectenrijker, meer gegroepeerde bomen).

Amfibieën

Het is mogelijk dat rugstreeppad (tijdelijk) op de planlocaties kan gaan voorkomen. Om te voorkomen dat de pad tijdens de werkzaamheden zich kan vestigen op de planlocaties, wordt geadviseerd om ondiepe plasjes op zandgrond te voorkomen.

De rugstreeppad is namelijk een echte pioniersoort die tijdelijke en nieuw gegraven wateren op zandgrond gebruikt om zich in voort te planten. De voortplantingscyclus kan zich in enkele weken voltooien.

Vogels

Het aanvragen van ontheffing voor het verstoren van de broedende vogels in de plangebieden is in principe niet mogelijk (broedseizoen: globaal half maart - half juli).

Er bestaat immers altijd een alternatief:

werken wanneer geen broedende vogels aanwezig zijn. Behalve werken wanneer geen broedende vogels aanwezig zijn is het verstoren van vogels te voorkomen door de werkzaamheden voor het broedseizoen in te zetten en dan continu door te werken (werkzaamheden niet langer dan enkele dagen stilleggen), zodat vogels niet gaan broeden in het gebied waar gewerkt wordt.

6.8.2 Vleermuisonderzoek

Er wordt momenteel een nader onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd. Dit dient een jaarrond te gebeuren.

Indien vaste rust- en verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis, of jaarrond beschermde nesten van huismussen worden gevonden, dan zal op een aangepaste wijze worden gesloopt, waarbij wordt voorkomen dat individuen van deze soorten worden verwond of gedood. Ook zal er dan voor vervangende rustplaatsen en/of nestgelegenheid worden gezorgd, zodat het plangebied geschikt blijft als leefgebied voor de aangetroffen soorten. Deze maatregelen worden vastgelegd en uitgewerkt in een mitigatieplan voor de soorten. Het mitigatieplan kan ter goedkeuring worden voorgelegd aan het bevoegd gezag.

In de wijzigingsbevoegdheden ten behoeve van de locatie Hoofdstraat 8-10 en Prins Hendrikstraat 26 zijn specifieke voorwaarden opgenomen ten aanzien van het vleermuisonderzoek. Voor de wijzigingsbevoegdheden kunnen worden toegepast dient een nader vleermuisonderzoek te zijn afgerond.

Hierdoor zijn vanuit het vleermuis- en vogelonderzoek geen belemmeringen te verwachten ten aanzien van de voorgenomen bestemmingswijziging.

7 Juridische toelichting

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

7.1 Het juridische plan

7.1.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan 'Centrum Raamsdonksveer' van de gemeente Geertruidenberg is gekozen voor een gebiedsgerichte benadering. De gebieden zijn functioneel bepaald en van bestemmingen voorzien.

Het bestemmingsplan 'Centrum Raamsdonksveer' regelt grotendeels de bestaande situatie, maar voor bepaalde delen is het plan ook gericht om bepaalde ontwikkelingen in het centrum van Raamsdonksveer mogelijk te maken. De plankaart en de regels zijn daarop ingericht.

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) in werking getreden. Hierdoor is het omgevingsrecht drastisch gewijzigd. Veel toestemmingen en vergunningen die voorheen apart geregeld waren, zijn nu opgenomen in de Wabo. In de regels is de terminologie aangepast aan de Wabo. De ontheffing heet nu 'omgevingsvergunning voor het afwijken'. De bouwvergunning heet 'omgevingsvergunning voor het bouwen'. De sloop- en aanlegvergunning zijn gewijzigd in 'omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk' respectievelijk 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden'.

7.1.2 Opbouw regels

Voor de planregels is aangesloten bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008. In de SVBP2008 is een vaste indeling vastgelegd voor de regels. De toepassing van SVBP2008 is verplicht voor alle plannen die na 1 juli 2009 worden vastgesteld. Inmiddels is een nieuwe SVBP 2012 in omloop. De SVBP 2012 mag vanaf oktober 2012 worden toegepast, verplichte toepassing van de aangepaste SVBP 2012 geldt vanaf 1 juli 2013.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Dit hoofdstuk 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 dit hoofdstuk worden planregels gegeven voor de binnen het plangebied bestaande functies. Per planregel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven.

In paragraaf 7.2 wordt nader ingegaan op de verschillende artikelen van hoofdstuk 2.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- Een anti-dubbeltelbepaling.
- Algemene bouwregels: hierin is een regeling voor bestaande maten en afmetingen opgenomen, die voor alle bestemmingen van toepassing is.
- Algemene gebruiksregels: hierin wordt aangegeven wat in ieder geval onder gebruik strijdig met de bestemming wordt verstaan.
- Algemene aanduidingsregels: Binnen de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' is de bescherming van de windvang voor een net buiten het plangebied aanwezig molen geregeld. In verband met deze windvang zijn er afwijkende maximale hoogten opgenomen voor bebouwing in een straal van 500 meter rond de molen.
- Algemene afwijkingsregels: hierin wordt bepaald waarvoor het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor het afwijken van de regels kan verlenen.
- Algemene wijzigingsregels: hierin wordt bepaald dat Burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1', 'wro-zone - wijzigingsgebied 2', 'wro-zone - wijzigingsgebied 3' en 'wro-zone - wijzigingsgebied 4'.
- Overige regels: hierin wordt geregeld dat waar in de planregels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen.

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat:

- het overgangsrecht;
- de slotregel.

7.2 Beschrijving van de bestemmingen

7.2.1 Agrarisch

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor een agrarisch bedrijf, met uitzondering van intensieve veehouderij.

Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen waarbinnen gebouwen mogen worden gebouwd. In de regels zijn nadere bepalingen opgenomen voor de bouw van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2.2 Centrum

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor verschillende centrumfuncties, te weten detailhandel (met uitzondering van supermarkten), supermarkten uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt', horeca, categorie 1 en 2, horeca van categorie 3, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3', bestaande dienstverlening, één seksinrichting, kantoren ter plaatse van de aanduiding 'kantoor', maatschappelijke en culturele voorzieningen, bestaande industriële en ambachtelijke bedrijven, wonen op de verdiepingen en bestaand wonen op de begane grond, beide al dan niet in combinatie met een bed and breakfast ter plaatse van de aanduiding, verkeersvoorzieningen en (ondergrondse) parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en verhardingen en nutsvoorzieningen. Terrassen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de betreffende aanduiding.

Binnen de bestemming Verkeer zijn tevens ter plaatse van de aanduiding 'terras', horecaterrassen toegestaan. Horecaterrassen worden gereguleerd via de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) krachtens welke verordening een exploitatievergunning nodig is om een horecabedrijf met bijbehorend terras te mogen exploiteren. Het beleid met betrekking tot de exploitatie van horecaterrassen heeft de gemeente opgenomen in de Horecanota gemeente Geertruidenberg (1-1-2007). In hoofdlijnen komt dit beleid er op neer dat met betrekking tot het aantal horecaterrassen geen maximumstelsel wordt gehanteerd. Horecaterrassen moeten in de directe nabijheid van het horecabedrijf staan. Een vergelijkbare eis is als gebruiksregel opgenomen in dit bestemmingsplan. Om enige flexibiliteit in het bestemmingsplan aan te brengen, indien (door middel van een buitenplanse afwijking met een omgevingsvergunning of door middel van een partiële planherziening) een nieuw horecabedrijf of horecagerelateerd detailhandelsbedrijf wordt toegestaan op gronden waarop krachtens dit bestemmingsplan geen horeca is toegestaan, is voorzien in een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid om een horecaterras toe te staan. Daartoe dient te zijn voldaan aan de volgende toepassingsvoorwaarden:

- a. de woon- en leefsituatie in de omgeving van het horecabedrijf is of wordt niet onevenredig aangetast;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de voor 'Verkeer' aangewezen gronden worden niet onevenredig beperkt.

Deze voorwaarden houden verband met in de Horecanota genoemde afwegingsaspecten, zoals dat hinder en overlast van horecaterrassen voor de omgeving wordt voorkomen (zoals bijvoorbeeld in verband met geluidhinder), dat brandveiligheid is gewaarborgd (zoals bijvoorbeeld in verband de beschikbare ruimte voor een terras), maar ook dat de verkeersveiligheid niet in het geding komt. Aan de in het plan opgenomen terrasregeling liggen ruimtelijke motieven ten grondslag. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen. In de regels zijn tevens bebouwingsregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken opgenomen waarbinnen de gebouwen moeten worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangeduid.

In de bouwregels zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van hoofdgebouwen, aan- uitbouwen en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2.3 Gemengd - 1 en Gemengd - 2

De gronden die het aanloopgebied naar het centrum betreffen zijn binnen deze bestemmingen opgenomen en zijn bestemd voor verschillende functies, te weten kantoren, bedrijven, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en wonen. Bedrijven, detailhandel en horeca zijn uitsluitend ter plaatse van de desbetreffende aanduiding toegestaan, waarbij alleen de bestaande vestigingen zijn aangeduid. Het beleid van de gemeente voor het centrum van Raamsdonksveer is er namelijk op gericht detailhandel en horeca met name in het centrum te laten vestigen. Andere afwijkende functies zijn eveneens toegestaan, maar ook uitsluitend ter plaatse van de desbetreffende aanduiding.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken opgenomen waarbinnen de gebouwen moeten worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangeduid. In de bouwregels zijn regels opgenomen voor het bouwen van hoofdgebouwen, aan- uitbouwen en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2.4 Groen

Binnen deze bestemming is onder andere ruimte voor groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, voorzieningen voor langzaam verkeer, in- en uitritten, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ter plaatse van de betreffende aanduiding is een jeu de boulesbaan toegestaan. Gebouwen, met uitzondering van nutsvoorzieningen, mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeren' In de regels zijn ook bouwregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Via een afwijking kunnen parkeervoorzieningen mogelijk gemaakt worden.

7.2.5 Maatschappelijk

De tot 'Maatschappelijk' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor maatschappelijke en culturele voorzieningen. Verder is horeca toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de maatschappelijke en culturele voorzieningen.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gerealiseerd. Tevens zijn het maximum bebouwingspercentage, de maximale goothoogte en de bouwhoogte aangegeven. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

7.2.6 Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Ter plaatse van de betreffende aanduiding zijn bijgebouwen toegestaan. Daarnaast zijn uitbreidingen aan hoofdgebouwen toegestaan. Binnen deze gronden zijn tevens bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erf- en terreinafscheidingen bij de woningen toegestaan. Parkeren van auto's voor hoofdgebouwen is niet toegestaan.

7.2.7 Verkeer

Binnen deze bestemming is ruimte voor voorzieningen voor onder meer verkeer en verblijf met een meer doorgaand karakter, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op of in deze gronden mogen uitsluitend nutsvoorzieningen worden gebouwd.

In de regels zijn tevens bouwregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Via een omgevingsvergunning voor het afwijken kunnen ook incidentele kortstondige evenementen worden toegestaan.

7.2.8 Verkeer - Verblijfsgebied

Binnen deze bestemming is ruimte voor voorzieningen voor onder meer verkeer en verblijf met een meer verblijfskarakter, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Een parkeerterrein is uitsluitend ter plaatse van de desbetreffende aanduiding toegestaan.

De gronden binnen deze bestemming zijn ook bestemd voor incidentele, kortstondige evenementen en terrassen, waarbij terugkerende, langdurige evenementen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein' mogen plaatsvinden. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van één kiosk. In de regels zijn tevens bouwregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Binnen de bestemming Verkeer zijn tevens ter plaatse van de aanduiding 'terras', horecaterrassen toegestaan. Horecaterrassen worden gereguleerd via de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) krachtens welke verordening een exploitatievergunning nodig is om een horecabedrijf met bijbehorend terras te mogen exploiteren (zie de beschrijving zoals opgenomen onder het kopje 'Centrum').

7.2.9 Water

Op de gronden binnen deze bestemmingen zijn onder meer waterhuishoudkundige voorzieningen en waterlopen en waterpartijen toegestaan. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

7.2.10 Wonen

De voor 'Wonen' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor woondoeleinden in de vorm van vrijstaande, twee-aaneen, aaneengebouwde en gestapelde bebouwing. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens is de bebouwingstypologie, de maximale goothoogte en de maximale bouwhoogte op de verbeelding aangegeven. In de regels zijn nadere bouwregels voor hoofdgebouwen, aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gegeven.

Onder voorwaarden zijn aan beroepen-aan-huis als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie rechtstreeks toegestaan. Afwijkende functies zijn uitsluitend ter plaatse van de betreffende aanduiding toegestaan. Het gaat hier bijvoorbeeld om bestaande bedrijven, kantoren, dienstverlening en maatschappelijke functies.

7.2.11 Leiding - Riool

Binnen deze bestemming is de bescherming van de binnen de plangrenzen liggende rioolwaterpersleidingen geregeld.

7.2.12 Waarde - Groeiplaats monumentale bomen

In het plangebied komen verscheidene monumentale bomen voor. Door middel van onderhavige dubbelbestemming is beoogd om (de monumentale waarde van) deze bomen te beschermen. Voor bouwactiviteiten ten behoeve van met deze dubbelbestemming samenvallende bestemmingen is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

In beginsel zijn namelijk alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de instandhouding, bescherming en het herstel van de monumentale bomen toegestaan. Voorts is voor bepaalde werken en werkzaamheden een vergunningstelsel opgenomen.

7.2.13 Waterstaat – Waterkering

Binnen deze bestemming is de bescherming en instandhouding van de waterkerende functie van de waterkering geregeld.

7.2.14 Wijzigingsbevoegdheden

Binnen dit bestemmingsplan zijn vijf gebieden (wro-zone – wijzigingsgebied) aangegeven waarbinnen het bestemmingsplan gewijzigd kan worden.

- Binnen wijzigingsgebied 1 zijn woningen en detailhandel toegestaan, waarbij het aantal woningen niet meer mag bedragen dan 3.
- Ook binnen wijzigingsgebied 2 is wonen en detailhandel toegestaan. Binnen dit gebied mag het aantal woningen niet meer bedragen dan 3.
- Binnen wijzigingsgebied 3 mogen de gronden gewijzigd worden ten behoeve van verkeer en 'Gemengd - 1' al dan niet in combinatie met een toevoeging van detailhandel (winkel-eenheden kleiner dan 300m²). Op de verdieping zijn maximaal 6 woningen toegestaan en een bibliotheek is zowel op de begane grond als de verdieping toegestaan.
- Binnen wijzigingsgebied 4 zijn woningen en detailhandel toegestaan, waarbij het aantal woningen niet meer mag bedragen dan 4.
- Binnen wijzigingsgebied 5 mogen de gronden gewijzigd worden ten behoeve van 'Wonen' en 'Verkeer'. Er zijn maximaal 10 woningen toegestaan.

In de regels zijn nog meer voorwaarden opgenomen waaraan de wijzigingsbevoegdheid dient te voldoen.

8 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

8.1 Financieel

Met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008 is ook het hoofdstuk over de grondexploitatie van kracht geworden. De nieuwe Wro is hier van toepassing, aangezien het ontwerp bestemmingsplan na 1 juli 2008 ter inzage gelegd wordt.

De grondexploitatie komt in afdeling 6.4 van de Wro aan de orde. In artikel 6.12 lid 1 Wro wordt gesteld dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt de definitie gegeven van een bouwplan. In artikel 6.12 lid 2 van de nieuwe Wro wordt vermeld dat "in afwijking van het eerste lid de gemeenteraad, bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, een wijziging als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, een projectbesluit of een besluit als bedoeld in artikel 3.40, eerste lid, kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, niet noodzakelijk is en
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, niet noodzakelijk is".

Voorliggend bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en voorziet op directe wijze in een drietal ontwikkelingen en indirect ook op een drietal ontwikkelingen. Voor deze laatste ontwikkelingen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Voor een wijzigingsbevoegdheid wordt het kostenverhaal verplicht bij het vervaardigen van het wijzigingsplan.

Het vaststellen van een exploitatieplan is daarmee overbodig. Het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar.

8.2 Maatschappelijk

8.2.1 Inspraak en vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Centrum Raamsdonksveer' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening voor een ieder ter inzage worden gelegd.

De uit het vooroverleg verkregen reacties zijn samengebracht in een 'Nota van beantwoording inspraak en vooroverleg Centrum Raamsdonksveer' (zie bijlage). In totaal hebben 3 instanties gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan. Er zijn naar aanleiding van de reacties enkele aanpassingen aan het plan doorgevoerd.

In het kader van de gemeentelijke inspraakverordening is de mogelijkheid tot inspraak geboden op het voorontwerpbestemmingsplan. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 28 september 2012 voor gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen en is op 18 oktober 2012 een informatieavond gehouden. Tijdens deze avond is een toelichting gegeven op het plan en konden belangstellenden vragen stellen.

De 16 schriftelijk binnengekomen reacties uit de inspraak zijn beantwoord in de 'Nota van beantwoording inspraak en vooroverleg Centrum Raamsdonksveer' (zie bijlage). De uit de inspraak verkregen reacties vormden aanleiding tot aanpassing van het plan. De aanpassingen staan beschreven in de inspraaknota.

8.2.2 Ter visie legging

Na vooroverleg heeft het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. Het ontwerpbestemmingsplan 'Centrum Raamsdonksveer' inclusief bijbehorende separate documenten, heeft in het kader van de bestemmingsplanprocedure van 11 januari 2013 tot en met 21 februari 2013 ter visie gelegen. Hierop zijn 10 verschillende zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn opgenomen en beantwoord in de bij dit bestemmingsplan gevoegde 'Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Centrum Raamsdonksveer'. De zienswijzen hebben tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan geleid. Ook zijn er enkele ambtshalve aanpassingen doorgevoerd ter verduidelijking, dit betreffen geen inhoudelijke aanpassingen. De aanpassingen zijn ook opgenomen in de genoemde nota.

8.2.3 Vaststelling

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is het bestemmingsplan 'Centrum Raamsdonksveer' gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad in haar vergadering van 27 juni 2013. Er is één amendement door de raad aangenomen. Naar aanleiding van dit amendement is in de toelichting de impressietekening m.b.t. Hoofdstraat 13 vervangen.