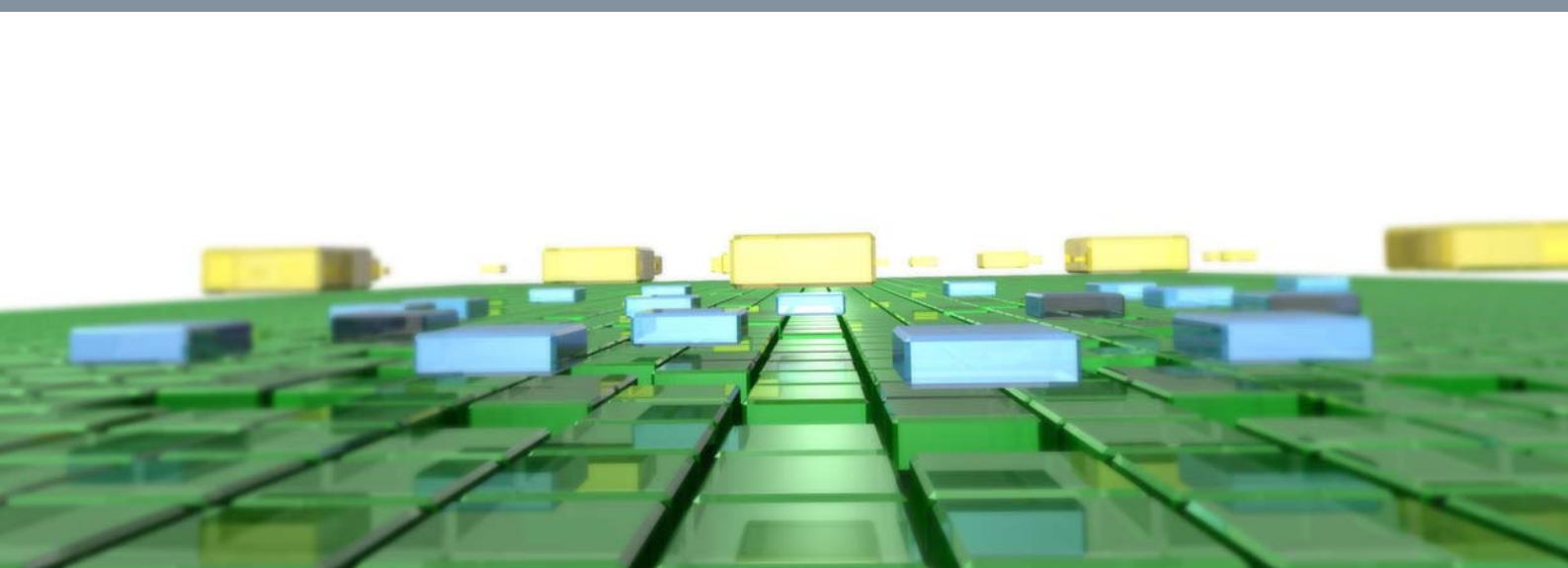


# Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstraat 13 te Raamsdonksveer

Gemeente Geertruidenberg





# Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstraat 13 te Raamsdonksveer

Gemeente Geertruidenberg

Rapportnummer: 211x06261.074414\_1

Datum: 18 april 2013

Contactpersoon opdrachtgever: Bouwkundig tekenburo  
De heer P. de Meijer

Projectteam BRO: Bianca Laheij

Trefwoorden: Ruimtelijke onderbouwing, Geertruidenberg

Bron foto kaft: Abstract 4

Beknopte inhoud: Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van het  
perceel aan de Hoofdstraat 13 te Raamsdonksveer.

BRO  
Hoofdvestiging  
Postbus 4  
5280 AA Boxtel  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
F +31 (0)411 850 401



## Inhoudsopgave

pagina

|                                                   |           |
|---------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INLEIDING</b>                               | <b>3</b>  |
| 1.1 Aanleiding                                    | 3         |
| 1.2 Ligging en begrenzing plangebied              | 3         |
| 1.3 Leeswijzer                                    | 4         |
| <br>                                              |           |
| <b>2. GEWENSTE STEDENBOUWKUNDIGE INVULLING</b>    | <b>5</b>  |
| <br>                                              |           |
| <b>3. BELEIDSKADER</b>                            | <b>7</b>  |
| 3.1 Inleiding                                     | 7         |
| 3.2 Rijksbeleid                                   | 7         |
| 3.3 Provinciaal beleid                            | 8         |
| 3.4 Gemeentelijk beleid                           | 11        |
| <br>                                              |           |
| <b>4. OMGEVINGSASPECTEN</b>                       | <b>15</b> |
| 4.1 Inleiding                                     | 15        |
| 4.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling                  | 15        |
| 4.3 Geluid                                        | 17        |
| 4.4 Bedrijven en milieuzonering                   | 17        |
| 4.5 Schaduwwerking                                | 19        |
| 4.6 Bodem                                         | 19        |
| 4.7 Flora en fauna                                | 19        |
| 4.8 Luchtkwaliteit                                | 21        |
| 4.9 Externe veiligheid                            | 21        |
| 4.10 Water                                        | 23        |
| 4.11 Verkeer en parkeren                          | 27        |
| 4.12 Archeologische en cultuurhistorische waarden | 28        |
| <br>                                              |           |
| <b>5. FINANCIËLE HAALBAARHEID</b>                 | <b>31</b> |
| <br>                                              |           |
| <b>SEPARATE BIJLAGEN</b>                          |           |
| Bodemonderzoek                                    |           |



# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Aan de Hoofdstraat 13 in Raamsdonksveer ligt een bestaand winkelpand. Op dit moment is in het pand een bloemenwinkel (Fleurcenter de Man) gevestigd. Op de verdieping wordt er gewoond. Het huidige pand vertoont bouwkundige gebreken en is voor een groot gedeelte aan het verzakken. Een bouwkundig bureau heeft gekeken naar de te treffen maatregelen zodat verdere verzakkingen niet mogelijk zijn. De kosten voor de bouwkundige aanpassingen zijn zodanig hoog dat nieuwbouw op de locatie een beter alternatief voor de eigenaar van het pand is.

De initiatiefnemer wenst het huidige pand op de locatie te slopen en hiervoor in de plaats een nieuwe massa te realiseren van meerdere lagen. Daarbij wordt het perceel, net als in de huidige situatie, geheel bebouwd. Op de begane grond van de nieuwe massa wordt de huidige bloemenwinkel (detailhandelsfunctie) gecontinueerd. Op de verdiepingen wenst de initiatiefnemer vier appartementen te situeren. De appartementen worden daarbij ontsloten via de Hoofdstraat (zoals in de huidige situatie) en via een entree aan de zijde van winkelcentrum Het Anker. De winkel op de begane grond heeft een entree aan de zijde van winkelcentrum Het Anker.

In het kader van het voorontwerp-bestemmingsplan voor het centrum van Raamsdonksveer is door de initiatiefnemer een principeverzoek ingediend voor nieuwbouw op de locatie Hoofdstraat 13. De gemeente Geertruidenberg geeft in de Nota van beantwoording inspraak en vooroverleg 'Centrum Raamsdonksveer' aan positief tegenover herbouw op de locatie te staan en in principe medewerking te verlenen aan het verzoek. Het initiatief wordt in het nieuwe bestemmingsplan 'Centrum Raamsdonksveer' mogelijk gemaakt via een wijzigingsbevoegdheid. Onderhavig document dient als ruimtelijke onderbouwing waarin alle relevante ruimtelijke en milieutechnische aspecten zijn onderzocht.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het centrumgebied van Raamsdonksveer. De Hoofdstraat is een verbindingsstraat tussen de Keizersdijk en Haven/Heereplein. De planlocatie is een hoeklocatie in de bestaande bebouwingswand en grenst aan de entree van winkelcentrum Het Anker.

De bebouwingswand van de Hoofdstraat bestaat uit individueel vormgegeven panden die aan elkaar gesloten zijn. Het plangebied betreft één perceel die kadastraal bekend is als gemeente Geertruidenberg, sectie H, nummer 3174, groot circa 170 m<sup>2</sup>.

### **1.3 Leeswijzer**

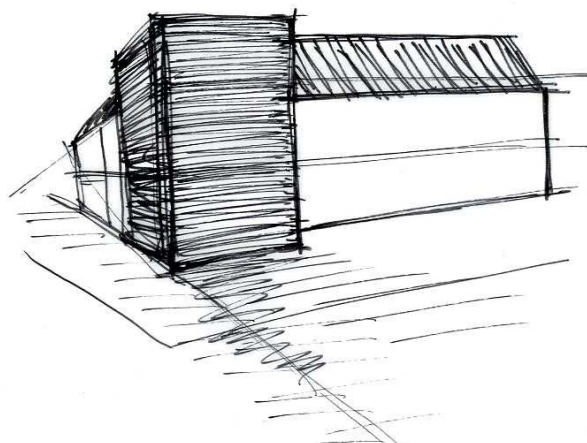
Allereerst wordt ingegaan op het gewenste initiatief. Daarna wordt beschreven in hoeverre het initiatief past binnen het provinciale en gemeentelijke beleid. In het daaropvolgende hoofdstuk wordt het initiatief getoetst aan de verschillende omgevingsaspecten. De ruimtelijke onderbouwing wordt afgesloten met een hoofdstuk over de financiële haalbaarheid van het plan.



## 2. GEWENSTE STEDENBOUWKUNDIGE INVULLING

Het plan 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 hoek ligt op een prominente plek aan de Hoofdstraat. Deze prominente plek mag een stedenbouwkundig accent krijgen. In de huidige situatie is de hoek geaccentueerd door een topgevel op de afgesneden hoek.

Een hoogteaccent is hier ook denkbaar. Voorgesteld wordt om dit hoogteaccent alleen aan de zijde van de Hoofdstraat toe te passen. Dit is namelijk de oude en belangrijkste structuur. De bebouwing, georiënteerd aan het Anker, zal dan ondergeschikt worden uitgevoerd. Hiermee sluit de massa aan bij de maat en de schaal van de belendende percelen.

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.



## 3. BELEIDSKADER

### 3.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en (beleids) uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een gewenste ontwikkeling ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijk beleid van de hogere overheden en de gemeente zelf. Ook onderhavig plan is getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid ervan op het aspect beleid. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

### 3.2 Rijksbeleid

#### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)**

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte<sup>1</sup> staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan een meer eenvoudige regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

---

<sup>1</sup> Vastgesteld op 13 maart 2012.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Uit bovenstaande drie doelen zijn de nationale belangen naar voren gekomen. Voor de regio Brabant zijn de volgende opgaven van nationaal belang:

- het verbeteren van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidoost-Nederland;
- versterking van de primaire waterkeringen;
- deelprogramma's Veiligheid, Zoetwater en Nieuwbouw en herstructurering van het Deltaprogramma;
- EHS inclusief Natura 2000-gebieden;
- buisleidingennetwerk ruimtelijk mogelijk maken;
- onderzoek naar goederenvervoer over het spoor;
- hoofdenegienetwerk (380 KV) over de grens;
- voorkeursgebieden grootschalige windenergie Westelijk Noord-Brabant.

#### ***Doorwerking plangebied***

De herontwikkeling van een locatie binnen het centrumgebied van Raamsdonksveer heeft geen nationaal belang en het rijksbeleid vormt dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

### **3.3 Provinciaal beleid**

#### **Structuurvisie ruimtelijke ordening**

De Structuurvisie ruimtelijke ordening is op 1 oktober 2010 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 januari 2011 in werking getreden. De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

De provincie streeft naar een complete kennis- en innovatieregio. Daarvoor zijn een aantrekkelijke woon- en leefomgeving, natuur- en landschapsontwikkeling, een robuust verkeer- en vervoersysteem en een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven van cruciaal belang. De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem met aandacht voor

hoogwaterbescherming, droogte en biodiversiteit. De visie is gericht op een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Er is aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen en voor een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Daarnaast is er aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter) nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden). Dit is vertaald in de volgende 13 provinciale ruimtelijke belangen:

1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Ruimte voor duurzame energie;
7. Concentratie van verstedelijking;
8. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
9. Groene geleidingszones tussen steden;
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
11. Economische kennisclusters;
12. (inter)nationale bereikbaarheid;
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

Voor de ontwikkeling die met ruimtelijke onderbouwing mogelijk wordt gemaakt, speelt het belang van concentratie van verstedelijking een rol.

#### *Concentratie van verstedelijking*

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte. Voor de opvang van de woningbouwbehoefte geldt het principe van bouwen voor migratiesaldo-nul.

Naast concentratie van verstedelijking wil de provincie binnen de stedelijke structuur het volgende bereiken:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- versterking van de economische kennisclusters.

Voor de ontwikkeling die met onderhavig ruimtelijke onderbouwing mogelijk wordt gemaakt, spelen de elementen 'zorgvuldig ruimtegebruik' en 'meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit' een rol.

#### *Zorgvuldig ruimtegebruik*

De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het 'aansnijden van nieuwe ruimte' voor verstedelijking wordt in samenhang gezien met deze mogelijkheden. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijke gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen.

#### *Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit*

Karakteristieke verschillen tussen dorpen en steden vervagen. Uitbreidingswijken en werklocaties in steden en dorpen gaan steeds meer op elkaar lijken. De provincie wil dat nieuwe ontwikkelingen meer inspelen op het karakter en de kwaliteit van de plek. Door bij stedelijke ontwikkelingen uit te gaan van het verschil in omvang en karakter van de verschillende kernen, wordt het contrast tussen stad en dorp behouden. Dit versterkt de identiteit en aantrekkelijkheid van kernen en hun relatie met het omliggende landschap.

#### *Doorwerking plangebied*

De ontwikkeling die met onderhavige ruimtelijke onderbouwing mogelijk wordt gemaakt, betreft herstructurering van een bestaande locatie. Het bestaande pand wordt gesloopt en een nieuwe massa wordt geïntensiveerd. Door de sloop en nieuwbouw van de bestaande massa kan de winkelruimte worden geoptimaliseerd en op de verdieping meerdere woningen mogelijk worden gemaakt (in plaats van de bestaande wooneenheid).

De planlocatie bevindt zich in het stedelijk concentratiegebied van Raamsdonksveer. De panden in de Hoofdstraat zijn uit verschillende tijdsperioden. Met een nieuw, zorgvuldig ontwerp blijft dit deel van het Veerse centrumgebied zijn eigenheid behouden. In het ontwerp is specifiek op de locatie ingespeeld en is het pand een logische overgang van het bebouwingslint naar winkelcentrum Het Anker.

#### **Verordening Ruimte 2012**

In de Verordening Ruimte 2012 staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De Verordening bevat regels voor:

- Bevordering van ruimtelijke kwaliteit;
- Stedelijke ontwikkeling;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Water;
- Groenblauwe mantel;
- Aardkunde en cultuurhistorie;
- Agrarisch gebied;
- Intensieve veehouderij;
- Glastuinbouw;
- Niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied;
- Regionaal ruimtelijk overleg;
- Bevoegdheden van Gedeputeerde Staten.

#### ***Doorwerking plangebied***

Het plangebied 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 ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk in bestaand stedelijk gebied of in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkelingen. De voorgestane ontwikkeling is zodoende in overeenstemming met het provinciale beleid.

### **3.4 Gemeentelijk beleid**

#### **Structuurvisie gemeente Geertruidenberg**

Op dit moment wordt de structuurvisie voor de gemeente Geertruidenberg (opgesteld in 2000) herzien. De structuurvisie wordt onder andere aangepast aan de nieuwe beleidsaspecten van de provincie en de regio. In de nieuwe structuurvisie worden geen grote wijzigingen doorgevoerd ten aanzien van het gewenste toekomstbeeld voor de kernen en specifiek het centrumgebied van Raamsdonksveer. Gepland is om de structuurvisie eind 2013 vast te stellen.

Raamsdonksveer en Geertruidenberg worden als één stad gezien 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.

De onderhavige herontwikkeling in het centrumgebied van Raamsdonksveer past binnen de uitgangspunten van zowel de oude als de nieuwe structuurvisie. Met de ontwikkeling in het centrumgebied blijft een bestaande detailhandelsruimte gehandhaafd, maar verder geoptimaliseerd. Met het toevoegen van drie extra woon-

eenheden op de verdieping (in totaal vier) wordt het wonen in het Veeerse centrum verder gestimuleerd. Om de herontwikkeling mogelijk te maken wordt nieuwbouw gepleegd. Daarmee wordt het mogelijk om op de locatie een goede overgang te creëren tussen de bebouwing aan de Hoofdstraat en winkelcentrum Het Anker. De hoeklocatie wordt daarmee geaccentueerd.

### **Masterplan Centrum Raamsdonksveer**

In het Masterplan voor het centrum van Raamsdonksveer (vastgesteld november 2010) wordt een duurzaam ruimtelijk-functioneel beeld gegeven van het centrum voor de komende jaren. De ambitie is er om onder andere de cultuurhistorische context en de hiermee samenhangende ruimtelijke structuren beter tot hun recht te laten komen. De Hoofdstraat is één van de ruimtelijke dragers van het plan.

De Hoofdstraat wordt als een sterke plek gezien. Deze straat vormt samen met het nieuwe plein van winkelcentrum Het Anker het hart van het winkelgebied. Het is een plek met een bijzondere verblijfskwaliteit door zijn positie en de functies. Echter het verval raken van delen van de bebouwing in de Hoofdstraat wordt als een bedreiging gezien. Het Anker is geen zelfstandige ruimtelijke drager, maar een functionele invulling van een binnengebied. Ruimtelijk sluit de zone van Het Anker aan op de ruimtelijke drager Hoofdstraat. De beeldkwaliteit van de bebouwing bestaat onder andere uit 'aandacht voor uitstraling van de markante punten zoals hoekpanden'. Er dient verder een goede balans te zijn tussen 'oud en nieuw'. Het historische karakter en sfeer van de oude dijkstructuur moet worden gewaarborgd. Onderhavig initiatief wordt uitgewerkt op basis van de randvoorwaarden uit het Masterplan. In de uitwerking wordt de nieuwe bebouwing een schakel tussen de karakteristieke en historische bebouwing aan de Hoofdstraat en de bebouwing aan Het Anker. Zowel de gevels aan de Hoofdstraat als het winkelplein verhogen de aantrekkelijkheid van het gebied en benadrukken de bijzondere verblijfskwaliteit

Eén van de verdere doelstellingen van het centrumplan is om de parkeerplaats Oostpolder te betrekken bij het centrumgebied. Vanaf de plek worden lopenlijnen gecreëerd naar het winkelgebied. Ook blijft parkeren op het Heereplein en de Haven mogelijk en wordt dit verbeterd. Voor nieuwe woningen geldt dat parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te worden opgelost. Het perceel Hoofdstraat 13 is in de huidige situatie in zijn geheel bebouwd. Ook in de gewenste nieuwe situatie wordt het perceel volledig bebouwd en geïntensiveerd. Het parkeren kan niet op eigen terrein worden gerealiseerd en de initiatiefnemer maakt hierover nadere afspraken met de gemeente Geertruidenberg. De toename in benodigde parkeerplekken voor het wonen kan in de nabije omgeving (onder andere de parkeerplaats aan de Oostpolder) worden opgevangen.



## **Welstandsnota 2012**

In de gemeentelijke Welstandsnota 2012 is een actualisatie van de welstandsnota uit 2004. In de nieuwe nota zijn er geen grote beleidswijzigingen ten aanzien van de welstandscriteria en de welstandstoets.

Het perceel Hoofdstraat 13 behoort tot het 'historisch dorpsgebied' van Raamsdonksveer. Er geldt een 'uitgebreide toets'. Gebieden met een uitgebreide welstandstoets worden aan de gebiedsgerichte criteria uit de nota getoetst. Het zijn gebieden waar de cultuurhistorische, architectonische en stedenbouwkundige waarden het duidelijkst afleesbaar zijn. Er is in deze gebieden sprake van een afwisselende bebouwing, doorgaans in twee tot drie bouwlagen met kap. De panden zijn overwegend aan elkaar gebouwd. Elk pand is als individueel gebouw herkenbaar. Ook is er een grote mate aan detaillering, vooral bij historische panden. Belangrijk voor het karakteristieke beeld van het historisch centrumgebied is de grote harmonie in gevelcomposities. De in de welstandsnota opgenomen criteria zijn leidend voor de uitwerking van het bouwplan op detailniveau. In het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen vindt de welstandstoets plaats. Een uitgewerkt bouwplan wordt dan ook aan de welstandscommissie voor toetsing voorgelegd. De welstandscommissie/monumentencommissie kan bij haar advisering afwijken van het welstandsbeleid. Dit kan gebeuren op basis van een gemotiveerd positief welstandsadvies bij plannen die weliswaar niet voldoen aan de specifieke welstandscriteria, maar wel aan redelijke eisen van welstand (de algemene welstandscriteria). Deze afwijking wordt in de beslissing op de aanvraag van de vergunning ook gemotiveerd.

## **Woonvisie 2012-2016**

De Woonvisie 2012-2016<sup>2</sup> geeft aan hoe de gemeente omgaat met onder andere nieuwbouwplannen binnen de gemeente. In de woonvisie zijn concrete doelstellingen geformuleerd. In het kader van onderhavige ruimtelijke onderbouwingen zijn met name de doelstellingen voor de nieuwbouwwoningen relevant.

Het aantal eenpersoonshuishoudens zal in Geertruidenberg sterk toenemen. Er wordt tot 2020 een toename verwacht van circa 600 huishoudens. Door de provincie Noord-Brabant wordt op basis van de bevolkings- en woningbehoefteprognose 2011 een behoefte van 540 woningen tot 2010 verwacht. De gemeente Geertruidenberg gaat echter van een gewenste toename van 600 woningen uit, omdat dit de verwachte toename van het aantal huishoudens is.

In 2011 zijn 229 woningen gereedgekomen dan wel in aanbouw. Binnen een korte termijn (binnen 5 jaar) worden 431 woningen ontwikkeld. Dit zijn in totaal 660 woningen. Een overcapaciteit aan bouwplannen van 10% is gebruikelijk omdat altijd plannen toch niet realiseerbaar blijken. Hieruit blijkt dat die kwantitatief een realis-

---

<sup>2</sup> Vastgesteld 29 maart 2012

tische woningbouwplanning is. Uitdaging is om deze woningbouw in kwalitatieve zin aan te laten sluiten op de woningbehoefte in de gemeente. De laatste cijfers van het gemeentelijk woningbouwprogramma geven aan dat er in het centrumgebied van Raamsdonksveer nog ruimte is om 37 woningen op termijn toe te voegen. De gewenste extra wooneenheden (3) passen daarmee binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma.

De vraag naar starterswoningen is groot. Starters zijn belangrijk om de gemeente jong te houden, draagvlak voor voorzieningen te creëren en de krimp het hoofd te bieden. De woonmonitor die gelijktijdig met het opstellen van de woonvisie is uitgevoerd laat zien dat van de nog thuiswonende jongeren circa 250 concrete verhuisplannen heeft. Van de starters wil 65% het liefst in de gemeente wonen. Starters hebben een voorkeur voor de goedkopere woningen. De te realiseren appartementen richten zich op de startende jongeren die in het centrumgebied van Raamsdonksveer wil vestigen. De woningen bevinden zich in de goedkope huursector. Daarmee geven de appartementen invulling aan de doelstelling om goedkope woningen voor startende jongeren te realiseren. De appartementen zijn naast jongeren ook geschikt voor ouderen en geven ouderen de kans om zelfstandig in het centrum van Raamsdonksveer te blijven wonen.

## 4. OMGEVINGSASPECTEN

### 4.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden is bepalend voor de vraag of de ruimtelijke onderbouwing voor de locatie ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische aspecten daarbij een rol spelen. In dit hoofdstuk worden de verschillende voor de ruimtelijke onderbouwing relevante milieuaspecten behandeld.

### 4.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

#### Inleiding

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009<sup>3</sup>. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt.

Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

---

<sup>3</sup> HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 (Commissie tegen Nederland)

### **Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling**

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

#### *Drempelwaarden Lijst D*

In het plangebied worden vier wooneenheden (één bestaand, drie nieuw) mogelijk gemaakt. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare (activiteit D 11,2. Bijlage bij het Besluit m.e.r.). De ontwikkeling ligt ver beneden de drempelwaarde zoals opgenomen in het Besluit m.e.r..

#### *Gevoelig gebied*

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Het plangebied ligt niet in of nabij een gebied dat beschermd wordt vanuit de natuurwaarden. Het plan ligt daarnaast zodanig ver verwijderd van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied dat van externe werking geen sprake kan zijn. Het plangebied behoort daarnaast niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Bèlvéderegebied. En is er geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied.

#### *Milieugevolgen*

In de navolgende paragrafen zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

### **Conclusie**

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en kan daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

### 4.3 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

De Hoofdstraat is een 30 km/u-weg. Winkelcentrum Het Anker is een voetgangersgebied en niet bereikbaar voor gemotoriseerd verkeer. Het Heereplein, Vrijheidstraat en een deel van de Haven zijn eveneens een 30 km/u-wegen. Aan de noordoostzijde van de Hoofdstraat, op circa 65 meter afstand van de planlocatie liggen Prins Bernhardstraat/Keizersdijk en Prins Hendrikstraat. De Prins Bernhardstraat is een 30 km/u-weg. Keizersdijk en Prins Hendrikstraat zijn beide 50 km/u-wegen.

In het (ontwerp)bestemmingsplan voor het centrumgebied van Raamsdonksveer zijn verschillende ontwikkelingen meegenomen. Het betreft hier onder andere een ontwikkeling op een locatie tegenover onderhavig initiatief aan de Hoofdstraat. Ook hier wordt een nieuwe massa gerealiseerd waarbij er op de begane grond detailhandel mogelijk is en op de verdiepingen appartementen worden gerealiseerd. De afstand van deze ontwikkeling tot de 50 km/u-wegen is daarmee vrijwel gelijk aan de afstand van de ontwikkeling Hoofdstraat 8-10. Voor deze ontwikkeling is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit de berekeningen blijkt dat de geplande woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Omdat onderhavige locatie op vrijwel gelijk afstand van de onderzochte wegen ligt kan gesteld worden deze ook voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

### 4.4 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies als wonen en recreëren. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijven<sup>4</sup>. Hierin wordt per bedrijfsoort aangegeven welke milieu-impact (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden. Hierbij onderscheidt de VNG diverse omgevingstypen. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied voor bepaalde hinder afhankelijk is van het omgevingstype. Voor onderhavige planlocatie

De door de VNG aangegeven afstanden betreffen in principe een rustige woonwijk. Voor gebieden met een matige tot sterke functiemenging worden kleinere afstanden gehanteerd. De planlocatie ligt in het centrumgebied van Raamsdonksveer. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. De kleinere richtafstanden zijn hier van toepassing.

In gebieden met een functiemenging wordt niet gewerkt met richtafstanden. De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met een 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 woningen;
- categorie C: toelaatbaar indien gesitueerd langs een hoofdweg.

Voor het omgevingstype 'gemengd gebied' kunnen richtafstanden, zoals vermeld in de VNG-publicatie, met één afstandsstap 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 afstandsstap niet zonder meer mogelijk.

Het initiatief omvat de herontwikkeling van een bestaande winkelruimte met bovenwoning. Op de verdieping worden drie extra wooneenheden toegevoegd. Er worden met de ontwikkeling milieugevoelige functies in het 'gemengd gebied' toegevoegd. De ontwikkeling kan voldoen aan de voorwaarde voor toelaatbaarheid behorend bij categorie A, B en C, waardoor geen sprake is van (onaanvaardbare) milieubelasting vanuit milieubelastende activiteiten vanuit de omgeving op de milieugevoelige functies in het gebied.

Op korte afstand van de initiatieflocatie bevinden zich de terrassen van grandcafé De Praktijk (Hoofdstraat) en T&Espresso (Het Anker). Voor terrassen zijn geen landelijke regels gesteld. Het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (verder aangeduid als Activiteitenbesluit) geldt voor alle horecabedrijven, dus ook voor een terras dat bedrijfsmatig wordt gebruikt. Het terras is dus onderdeel van de inrichting. De geluidsvoorschriften voor het horecabedrijf gelden voor de hele inrichting, dus ook voor het terras. Daarmee vormt het stemgeluid vanaf de terrassen

---

<sup>4</sup> Bedrijven en milieuzonering, VNG 2009.

geen belemmering voor de ontwikkeling van de extra wooneenheden. Daarnaast zal het toevoegen van de extra wooneenheden op het perceel Hoofdstraat 13 niet leiden tot een beperking van de bedrijfsvoering van de horecabedrijven, nu op het perceel reeds een woonfunctie is toegestaan en in de huidige situatie ook aanwezig is.

## 4.5 Schaduwwerking

Het initiatief omvat vervangende nieuwbouw op de locatie Hoofdstraat 13. De maximale bouwhoogte op de locatie is 9,0 meter. Een nieuwe massa met deze maximale bouwhoogte zal niet leiden tot een toename van de schaduwwerking op de in de nabijheid van de locatie gelegen percelen.

## 4.6 Bodem

In het kader van de bestemmingsplanprocedure vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Er is door Strukton een historisch bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de planlocatie.<sup>5</sup> Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

### *Conclusie*

Uit het vooronderzoek blijkt dat op de locatie geen verdachte activiteiten hebben plaatsgevonden. De locatie kan worden aangeduid als een 'onverdachte locatie'. Op basis van de resultaten van het vooronderzoek dient bij een verkennend bodemonderzoek de onderzoekstrategie voor een onverdachte locatie conform de NEN 5740 te worden gevolgd.

## 4.7 Flora en fauna

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in de Structuurvisie en Verordening Ruimte is vastgelegd. Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek is een beoordeling gemaakt van de effecten

---

<sup>5</sup> Vooronderzoek conform NEN 5725, Hoofdstraat 13 te Raamsdonksveer, Strukton Milieutechniek 27 februari 2013.

die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving.

In het kader van het nieuw op te stellen bestemmingsplan 'Centrum Raamsdonksveer' is door Witteveen en Bos een ecologische natuurtoets uitgevoerd. De werkzaamheden vinden op ongeveer twee kilometer afstand van De Biesbosch plaatst. 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. Het plangebied heeft geen directe ecologische relatie met De Biesbosch.

De planlocatie ligt niet in of nabij de EHS. Hierdoor is het optreden van een negatief effect op de EHS als gevolg van de werkzaamheden uitgesloten.

De locatie is in de huidige situatie in zijn geheel verhard en bebouwd. Bestaande flora is er rondom het gebouw nauwelijks. Voor wat betreft de fauna bestaat de kans dat de gebouwbewonende soorten in de bebouwing voorkomt (bijvoorbeeld vleermuizen, gierzwaluwen en steenuilen). Vogelnesten zijn beschermd gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn (van maart tot september). Een veldbezoek voor de aanvang van de werkzaamheden kan hier uitsluitsel over geven.

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. De gemeente Geertruidenberg voert in het kader van bestemmingsplan 'Centrum Raamsdonksveer' een nader onderzoek uit naar vleermuizen voor de verschillende ontwikkelingslocaties die in het plan worden meegenomen. Eén van de ontwikkelingslocaties, Hoofdstraat 8-10, ligt op korte afstand van onderhavig plangebied. Op basis van de conclusies van het onderzoek kan worden bepaald of er in het gebied vleermuizen(soorten) aanwezig zijn en of het plangebied geschikt is als leefgebied. Vooralsnog wordt hier niet vanuit gegaan. In de omgeving van de planlocatie zijn foerageergebieden aanwezig die meer geschikt zijn voor vleermuizen (insectenrijker, meer gegroepeerde bomen). In het kader van het wijzigingsplan zal een nader onderzoek naar het aspect flora en fauna worden uitgevoerd (is al voorwaarde opgenomen bij de wijzigingsbevoegdheid).

### **Conclusie**

Wat betreft natuurwetgeving en beleid zijn er op dit moment geen bezwaren of voorwaarden verbonden aan verdere planvorming.



## 4.8 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Er is geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit “niet in betekenende mate” aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate’ (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

### **Conclusie**

De in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen ontwikkeling van de drie extra wooneenheden valt onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen. Dit is niet in betekende mate van invloed op de omgeving. Er is geen nader luchtkwaliteitsonderzoek nodig.

## 4.9 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen<sup>6</sup> vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

---

<sup>6</sup> Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

### *Plaatsgebonden risico*

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

### *Groepsrisico*

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

### *(Beperkt) kwetsbare objecten*

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants<sup>7</sup>.

### *Risicovolle activiteiten*

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

### **Conclusie**

De ontwikkeling van woningen is een (beperkt) kwetsbaar object en moet getoetst worden aan het Bevi en de wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

---

<sup>7</sup> Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

#### *Risicovolle bedrijven*

Volgens de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant<sup>8</sup> zijn in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven gevestigd die gevaarlijke stoffen transporteren of opslaan.

#### *Transport gevaarlijke stoffen*

Er bevinden zich geen transportroutes van gevaarlijke stoffen in de omgeving van het plangebied. In het kader van de externe veiligheid zijn geen belemmeringen aanwezig ten aanzien van transportroutes.

## **4.10 Water**

Waterbeheer is een essentieel onderdeel bij elke ruimtelijke ontwikkeling. Sinds 2003 is de waterparagraaf een verplicht onderdeel van elke ruimtelijke onderbouwing.

#### **Beleidskader**

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterplan van Noord-Brabant, het Waterbeheersplan 2010 – 2015 van het Waterschap Brabantse Delta, het nationaal Waterplan, Waterbeleid 21<sup>e</sup> eeuw (WB21), het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) en de Europese Kaderrichtlijn Water. Algemeen punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Hierdoor legt water een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden.

Andere belangrijke elementen uit de genoemde documenten zijn de driestapsstrategieën:

- Vasthouden - bergen - afvoeren (waterkwantiteit)
- Schoon houden – scheiden - zuiveren (waterkwaliteit)

De achterliggende gedachte hierbij is dat afwenteling zoveel mogelijk moet worden voorkomen en dat de problemen zoveel mogelijk aan de bron moeten worden aangepakt.

#### *Provincie Noord-Brabant*

Het provinciale beleid richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Vijf hoofdthema's vormen de kern van het beleid:

---

<sup>8</sup> Provincie Noord-Brabant, Risicokaart

- het realiseren van een duurzame watervoorziening;
- het verbeteren van de waterhuishoudkundige situatie;
- het verbeteren van de waterkwaliteit;
- het inrichten van waterlopen met het oog op de versterking van natuurwaarden;
- het anders omgaan met water in bebouwd gebied.

#### *Waterschap De Brabantse Delta: Waterbeheersplan 2010 – 2015*

Waterschap Brabantse Delta is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het oppervlaktewater in de gemeente Geertruidenberg. Het waterbeheer is gericht op het duurzaam beheren van het watersysteem, waarbij uitgegaan wordt van een watersysteembenadering.

Het algemeen bestuur heeft het nieuwe plan vastgesteld in 2009. Dit plan is geldig t/m 22 december 2015. Het Nationale Waterplan en het Provinciale Waterplan vormen de kaders voor het waterbeheerplan, samen met de wet- en regelgeving. gemeenten en belangengroepen hebben de basis voor het waterbeheerplan gelegd tijdens gebiedsprocessen waarbij ook de thema's zoals waterberging, beek- en kreekherstel en waterdoelen zijn opgenomen.

#### *Waterschap Brabantse Delta: Beleidsregel hydraulische randvoorwaarden 2009*

Deze beleidsregel is op 7 juli 2009 door het dagelijks bestuur van het waterschap vastgesteld. In deze beleidsregel wordt uitgegaan van de basisprincipes zoals die in WB21 en het NBW zijn vastgelegd. Het waterschap geeft invulling aan het 'niet afwentelen' principe, zoals dat in WB21 is aangegeven, door bij ruimtelijke ontwikkelingen het uitgangspunt van 'hydrologisch neutraal ontwikkelen' te hanteren. Dit principe houdt in dat een ruimtelijke ontwikkeling geen hydrologische achteruitgang tot gevolg heeft. Dit uit zich in deze beleidsregel vooral in het tegengaan van een toename van piekafvoeren van hemelwater naar het watersysteem.

#### **Overleg met de waterbeheerder**

Het beleid van de gemeente Geertruidenberg is gericht op het afkoppelen van nieuwe verharde oppervlakken. Hiernaast zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- Nieuwe in- en uitbreidingsplannen dienen te worden aangelegd met een gescheiden rioolstelsel (DWA/RWA). De nieuwbouw binnen het plan dient het regenwater en afvalwater gescheiden aan te leveren aan het nieuwe hoofdriool.
- Indien mogelijk dient het regenwater, met goedkeuring van de gemeente Geertruidenberg, binnen het plangebied te worden verwerkt. Indien dit niet mogelijk is kan het regenwater worden geloosd op het bestaande stelsel van Geertruidenberg. Daarbij dient er door de ontwikkelaar een bijdrage per vierkante meter geloosd regenwater te worden geleverd aan de gemeente Geertruidenberg.

- Vuilwater kan, met goedkeuring van de gemeente Geertruidenberg, worden gekoppeld aan het bestaande (gemengde) stelsel. Daarbij dient wel onderzocht en aangetoond te worden of de capaciteit van vuilwater, afkomstig van de nieuwbouw, kan worden verwerkt door het bestaande stelsel.
- Het stelsel in de omgeving van genoemd plan bestaat uit een gemengd stelsel.

Het bestemmingsplan dient in het kader van het wettelijke verplichte vooroverleg door de gemeente te worden voorgelegd aan het waterschap Brabantse Delta.

### **Huidige waterhuishoudkundige situatie**

Het plangebied vormt in de huidige situatie een bebouwde ruimte in het bestaand stedelijk gebied van de kern Raamsdonksveer. Het plangebied ligt circa 8,18 meter + NAP. Het aanwezige watersysteem in de omgeving van het plangebied is ingericht op het stedelijke gebruik van de gronden.

#### *Bodem en grondwater*

Op de bodemkaart van Nederland valt niet af te lezen wat het bodemtype in het plangebied is. De bodem in de omgeving van Raamsdonksveer bestaat uit kalkrijke poldervaaggronden met lichte tot zware zwavel. Het zijn zandgronden in het zee-kleigebied met een bepaald percentage lutum(kleideeltjes). De globale bodemopbouw ter plaatse is als volgt:

Kalkrijke poldervaaggrond met lichte zavel(eMn15A)

- 0,0 – 0,33 m-mv    lichte zwavel, matig humeus
- 0,33 – 1,0 m-mv    Lichte zwavel, roestvlekken
- 1,0 – 1,25 m-mv    Kleiige uiterst fijn zeezand, roestvlekken

Kalkrijke poldervaaggrond met zware zavel(eMn25A)

- 0,0 – 0,25 m-mv    Zware zwavel, matig humeus
- 0,25 – 1,2 m-mv    Afwisselend zware zavel en lichte klei, roestvlekken
- 1,2 – 1,4 m-mv    Kleiig uiterst fijn zand, reductievlekken

De bodemtypes hebben volgende grondwatertrappen:

GHG (Gemiddelde hoogste grondwaterstand

Kalkrijke poldervaaggrond met lichte zavel(eMn15A)

- 0,5 – 0,8 m-mv

Kalkrijke poldervaaggrond met zware zavel(eMn25A)

- 0,4 – 0,8 m-mv

GLG (Gemiddelde laagste grondwaterstand

Kalkrijke poldervaaggrond met lichte zavel(eMn15A)

- 1,2 – 1,5 m-mv

Kalkrijke poldervaaggrond met zware zavel(eMn25A)

- 1, 2 – 1,5 m-mv

#### *Oppervlaktewater*

In het plangebied en de directe omgeving ervan is geen oppervlaktewater aanwezig.

#### *Riolering*

In de omgeving van het plangebied is een gemengd rioolstelsel aanwezig.

Het waterschap Brabantse Delta streeft met het oog op een duurzaam goede waterhuishouding naar afkoppelen van nieuwe verharde oppervlakken. Het hemelwater van nieuwe woningen dient te worden afgekoppeld van de riolering. Dit wil zeggen dat (schoon) hemelwater afkomstig van daken en verhardingen niet op de riolering wordt aangesloten.

#### *Wateroverlast*

Voor zover bekend is er in het plangebied in het recente verleden geen sprake geweest van (grond)wateroverlast.

#### **Water in relatie tot de ruimtelijke ontwikkelingen**

Onderhavig initiatief voorziet niet in een toename van het verharde oppervlak in het plangebied. Het plangebied is op dit moment in zijn geheel bebouwd en verhard. Het bouwplan omvat de nieuwbouw van het bestaande pand, met het toevoegen van drie extra wooneenheden

Het waterschap Brabantse Delta hanteert het beleidsuitgangspunt dat bij toename van het verharde oppervlak, groter dan 2.000 m<sup>2</sup> compensatie dient te worden gerealiseerd. Deze bedraagt 780 m<sup>3</sup> per hectare nieuw verhard oppervlak, waarbij geloosd mag worden met maximaal de landbouwkundige afvoer van 116 m<sup>3</sup>/ha/dag.

Onderhavig initiatief voorziet niet in de toename van verhard oppervlak (0 hectare). Er dient derhalve geen afvloeiend hemelwater te worden geborgen in het plangebied. De lozing van het hemelwater blijft in de nieuwe situatie gelijk aan de huidige wijze van hemelwaterlozing. Aangezien in de nabijheid van het plangebied geen oppervlaktewater aanwezig is, vindt er geen lozing op oppervlaktewater plaats. Daarom zijn de eisen van het waterschap niet van toepassing. Wel adviseert het waterschap om infiltratievoorzieningen aan te leggen om de afvoer van schoon hemelwater via de riolering zoveel mogelijk te voorkomen.

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 worden aangesloten. In de gescheiden leidingen vindt berging plaats zodat er geen effecten verwacht worden op het functioneren van het rioolstelsel.

Om de waterkwaliteit duurzaam te behouden mogen af te koppelen oppervlakken niet worden vervaardigd van uitlogende materialen (zoals zink). Het gebruik van dergelijke materialen dient zoveel mogelijk te worden voorkomen. Daarnaast kan hemelwater, afkomstig van straatverhardingen vervuild zijn met oliën en dergelijke. Afvoer van het straatoppervlak naar de IT-riolering dient te geschieden via slib-/olieafscheiders.

De vuilwaterriolering wordt aangesloten op het aanwezige gemengde rioolstelsel. Het infiltratieriool wordt met overstort eveneens aangesloten op dit bestaande gemengde riool.

### **Conclusie**

Vanuit het oogpunt van een goede waterhuishouding is bij dit initiatief rekening gehouden met afkoppelen van nieuwe verharde oppervlakken. Door te kiezen voor afkoppelen wordt de riolering (waterketen) niet onnodig belast met veel regenwater. Bovendien is regenwater relatief schoon en zeer geschikt om het grondwaterlichaam onder het plangebied te voeden. Het plan kent vanuit de optiek van het waterbeheer daarom geen belemmeringen.

## **4.11 Verkeer en parkeren**

### ***Verkeer***

Het plangebied blijft ontsloten via de openbare ruimte van Hoofdstraat en winkelcentrum Het Anker. Maatregelen in de verkeersstructuur als gevolg van de realisatie van het plan zullen niet nodig zijn.

### ***Parkeren***

Voor nieuwe woningen geldt het uitgangspunt dat parkeren in principe op eigen terrein moet plaatsvinden. Indien dit niet haalbaar is dient het benodigde aantal aan te leggen parkeerplaatsen te worden berekend op basis van de geldende CROW-publicatie.

In het plan wordt de bestaande winkelruimte gehandhaafd. Ook voor wat betreft de te realiseren appartementen worden in principe op de locatie drie nieuwe woon-eenheden toegevoegd. In de huidige situatie wordt geparkeerd in het centrumge-

bied van Raamsdonksveer. Na winkelopeningstijden parkeren bewoners aan de Hoofdstraat hun auto in de parkeerstroken in deze straat.

De nieuw te realiseren wooneenheden betreffen huurappartementen in het midden/goedkope segment. In een sterk stedelijk gebied is een minimale parkeernorm van 0,6 en een maximale parkeernorm van 1,8 per woning van toepassing. Dit betekent in de minimale variant voor de drie toe te voegen appartementen een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen en in de maximale variant een parkeernorm van 6 parkeerplaatsen. Voor bezoekers aan de woningen geldt een norm van 0,3 per woning, 1 extra parkeerplaats.

Parkeren kan niet op eigen terrein worden gerealiseerd. In de omgeving van de planlocatie zijn in de openbare ruimte grotere parkeerplaatsen aanwezig (Gangboord, Heereplein, Touwbaan). Hier is voldoende ruimte om de benodigde parkeerplekken te faciliteren. Daarnaast worden plannen gemaakt om het centrumgebied van Raamsdonksveer verder te herinrichten. Daarbij worden in het gebied Haven/Heereplein en Gangboord extra parkeerplaatsen toegevoegd. De benodigde parkeerplaatsen (bewoners en bezoekers) kunnen daar worden voorzien. De gemeente sluit met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst voor de aanleg van de parkeerplaatsen, die door de ontwikkeling in de openbare ruimte nodig zijn.

## 4.12 Archeologische en cultuurhistorische waarden

### Cultuurhistorie

Het perceel is gelegen aan de Hoofdstraat te Raamsdonksveer. De Hoofdstraat is onderdeel van een oude as die zich heeft gekruist met twee andere assen. Aan dit kruispunt is vervolgens het centrum van Raamsdonksveer ontstaan. De Hoofdstraat is onderdeel van een as die zich ten opzichte van de andere oude assen kenmerkt door de vele bochten. In de Hoofdstraat is dit herkenbaar door de buiging in de profielas.







Ten noorden van het pand aan de Hoofdstraat 13 lag een steeg. De noordelijke hoek van de steeg is vervolgens geheel gesloopt waardoor een openbare ruimte, genaamd Het Anker, direct aan de Hoofdstraat ontstond. Het pand aan de Hoofdstraat 13 werd hierdoor een hoekpand aan een plein in plaats van een hoekpand aan een steeg. Het pand is vormgegeven als hoekpand. Dit kan men zien aan de afgesneden hoek van het pand met een accent in de gevel. Dit accent is vormgegeven als topgevel met

platte afwerking. Vanuit de oude as, Prins Bernhardstraat / Keizersdijk, ligt de hoek van het pand prominent in het zicht.



Het pand Hoofdstraat 13 is geen rijks- of gemeentelijk monument. Wel ligt het pand in een omgeving met verschillende historisch waardevolle panden en is de Hoofdstraat op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant aangegeven als een historische waardevolle geografische lijn.

De gemeente Geertruidenberg is bezig met erfgoedbeleid voor de gehele gemeente. Het traject van de ontwikkeling van erfgoedbeleid verkeert op dit moment in een inventarisatiefase. Het erfgoedbeleid zal in de toekomst gelden als toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen. Vooruitlopend hierop zal het stedenbouwkundig plan worden voorgelegd aan de monumentencommissie.

### *Molenbiotoop*

Het plangebied ligt buiten de molenbiotoop van de molen 'De Onvermoeide' uit 1890. De ontwikkeling op de planlocatie vormt geen belemmering voor de molen.

## Archeologie

De gemeente Geertruidenberg heeft eigen archeologisch beleid wat nog in ontwikkeling is. In het kader van het bestemmingsplan 'Centrum Geertruidenberg' zijn beleidsuitgangspunten benoemd. 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.

Volgens deze beleidsuitgangspunten worden enkele zones onderscheiden binnen het gemeentelijk grondgebied. Aan elke zone is een beleidsadvies te koppelen bij welke mate van bodemverstoring vooraf een archeologisch onderzoek te adviseren is. In het centrum van Raamsdonksveer komen zones voor met een lage en hoge archeologische verwachtingswaarde. De planlocatie ligt in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Archeologisch onderzoek is vereist:

- 1) in het gebied van en rondom bebouwing uit 1832: bij een extra bodemverstoring die dieper is dan 40 cm en dat voor meer 100 m<sup>2</sup>;
- 2) 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 m<sup>2</sup>

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.

## Conclusie



Kadastrale kaart 1811-1832

Op de kadastrale kaart 1811-1832 is te zien dat op de locatie reeds bebouwing aanwezig was. De ontwikkeling gaat niet gepaard met een extra bodemverstoring. De huidige locatie is immers volledig bebouwd en heeft er reeds bodemverstoring plaatsgevonden. Nader archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

## 5. FINANCIËLE HAALBAARHEID

### **Kostenverhaal**

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de gemeenteraad van Geertruidenberg verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (de ruimtelijke onderbouwing) waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan de gemeenteraad van de gemeente Geertruidenberg besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c is voldaan.

Met onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Echter is met de ontwikkelende eigenaar van de gronden die binnen het plangebied gelegen zijn, een anterieure overeenkomst gesloten zoals is bepaald in artikel 6.24 Wro, voordat het bestemmingsplan is vastgesteld, zodat de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet geldt. In deze anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het verhaal van kosten op afdoende wijze vastgelegd.

### **Financiële haalbaarheid**

De ontwikkelaar beschikt over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. De planologische ontwikkeling leidt tot een waardevermeerdering van de grond. De kosten die initiatiefnemer maakt zijn een investering ten einde de waardevermeerdering te kunnen realiseren. Wanneer de kosten en opbrengsten naast elkaar worden gelegd is er sprake van een positief saldo. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen.

De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.



## **SEPARATE BIJLAGEN**

**Bodemonderzoek**



