

Bestemmingsplan

Keizersdijk 14-24, Raamsdonksveer

Gemeente Geertruidenberg



Bestemmingsplan

Keizersdijk 14-24, Raamsdonksveer

Gemeente Geertruidenberg

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

Oktober 2014

Vastgesteld:

30 oktober 2014

Projectgegevens:

TOE03-0252512-01C

REG03-0252512-01C

TEK03-0252512-01C

Identificatienummer:

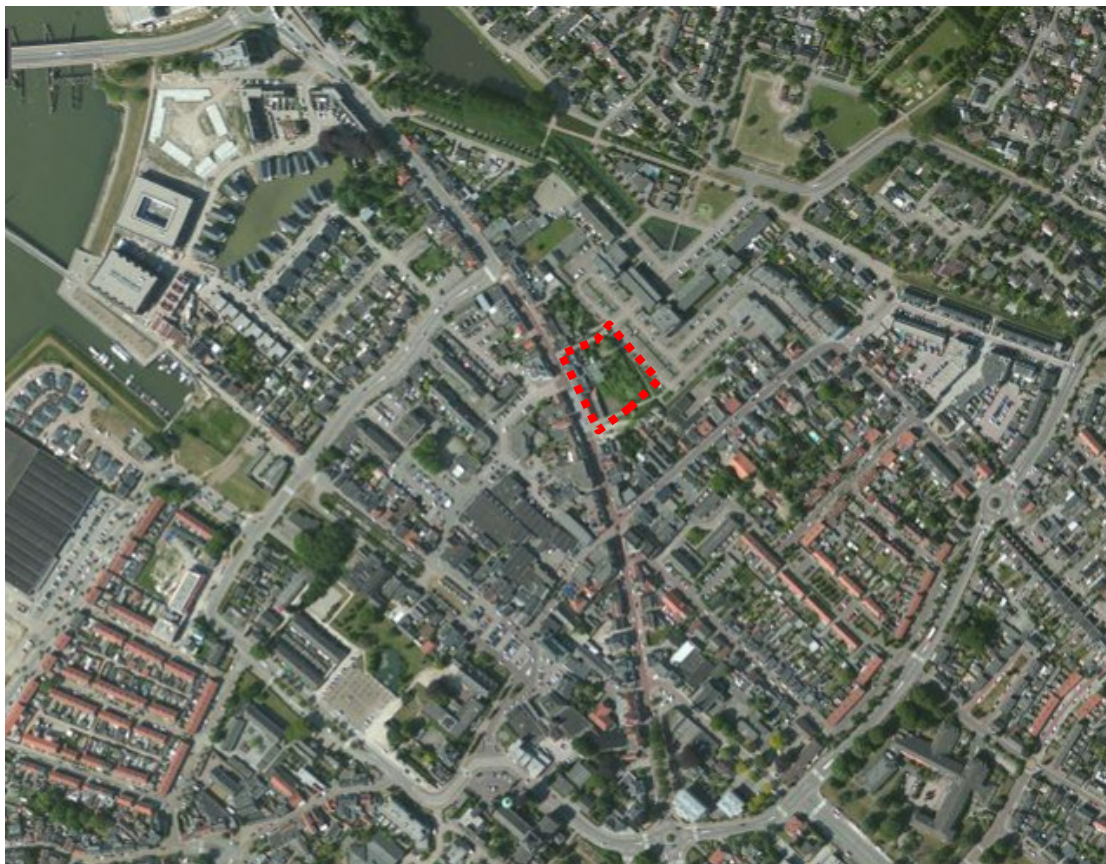
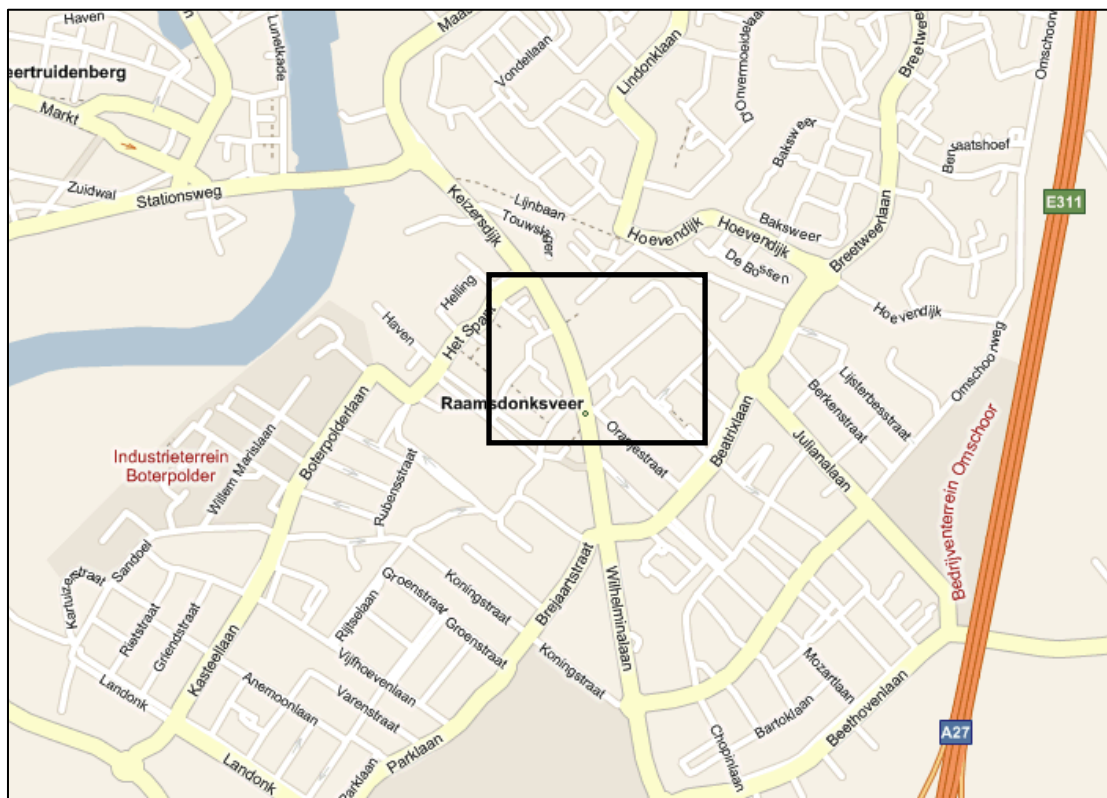
NL.IMR0.0779.RVBPkeizersdijk-vs01

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Leeswijzer	2
2	Beleidskader	3
2.1	Rijksbeleid	3
2.2	Provinciaal beleid	4
2.3	Regionaal beleid	7
2.4	Gemeentelijk beleid	9
3	Feitelijke situatie	19
3.1	Stedenbouwkundige-ruimtelijke analyse	19
3.2	Functioneel-ruimtelijke analyse	21
4	Planbeschrijving	23
4.1	Masterplan Raamsdonksveer Centrum	23
4.2	Ontwikkelingslocatie	26
5	Planologische verantwoording	31
5.1	Detailhandel	31
5.2	Archeologie en cultuurhistorie	34
5.3	Infrastructuur	37
5.4	Kabels en leidingen	37
6	Milieuhygiënische verantwoording	39
6.1	Bodem	39
6.2	Waterhuishouding	41
6.3	Geur	44
6.4	Geluid	44
6.5	Luchtkwaliteit	50
6.6	Externe veiligheid	51
6.7	Hinderlijke bedrijvigheid	52
6.8	Natuurwaarden	56
6.9	(Vormvrije) m.e.r.-beoordeling	58
7	Juridische toelichting	61
7.1	Plansystematiek	61
7.2	Opbouw regels	61
7.3	Beschrijving van de bestemmingen	62
8	Haalbaarheid	63
8.1	Financieel	63
8.2	Maatschappelijk	63

Bijlagen

- 1 Detailhandelsontwikkeling, Ruimtelijk- economisch onderzoek, Rho, 4 februari 2014
- 2 Rapport Archeologisch onderzoek Keizersdijk 12, Oranjewoud, 15 februari 2010
- 3a Rapport vooronderzoek Keizersdijk 14-32, Rasenberg Milieutechniek, 20 februari 2009
- 3b Rapport verkennend bodemonderzoek rapport Keizersdijk 14-32, Rasenberg Milieutechniek, 28 september 2009
- 3c Rapport nader bodemonderzoek Keizersdijk 14-34, Rasenberg Milieutechniek, 31 mei 2010
- 3d Rapport aanvullend bodemonderzoek Keizersdijk 14-24, Strukton milieutechniek, 11 juni 2013
- 4 Waterparagraaf Doorsteek Keizersdijk 12 Raamsdonksveer, Witteveen en Bos, 4 januari 2013
- 5a Rapport akoestisch onderzoek Centrum Raamsdonksveer, Croonen Adviseurs, 15 augustus 2012
- 5b Rapport akoestisch onderzoek wegverkeer, CroonenBuro5, 15 mei 2004
- 5c Rapport akoestisch onderzoek winkelwagens, koeling en laden/losssen, EGM adviseurs, 4 april 2014
- 6 Onderzoek luchtkwaliteit Centrum Raamsdonksveer, Croonen Adviseurs, 8 oktober 2009
- 7a Natuurtoets Raamsdonksveer Centrum, Witteveen en Bos, 4 maart 2009
- 7b Quickscan flora en fauna Keizersdijk 12-24 te Raamsdonksveer', Croonen Adviseurs, 16 augustus 2013
- 7c Nader onderzoek vleermuizen Keizersdijk 14-24 te Raamsdonksveer, CroonenBuro5, oktober 2014
- 8 Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, gemeente Geertruidenberg, oktober 2014
- 9 Raadsbesluit bestemmingsplan 'Keizersdijk 14-24, Raamsdonksveer', gemeente Geertruidenberg, 30 oktober 2014



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

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Om richting te geven aan nieuwe ontwikkelingen in het centrum van Raamsdonksveer is in november 2010 een Masterplan voor het centrum van Raamsdonksveer vastgesteld. In dit masterplan is de realisatie van een supermarkt op deze locatie meegenomen.

De voorgenomen ontwikkeling van een supermarkt, commerciële ruimten, horeca en dagwinkels op de locatie Keizersdijk 14-24 past niet geheel binnen het vigerend bestemmingsplan. In het vigerend bestemmingsplan is slechts deels voor het plangebied de bestemming 'Centrum' opgenomen en een supermarkt is op deze locatie niet mogelijk.

Deze ontwikkeling is dus weer een stap om te komen tot uitvoering van het masterplan.

Om de ontwikkeling toch mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in een passende juridische en planologische regeling om de realisatie van de supermarkt, commerciële ruimten, dagwinkels en horeca mogelijk te maken.

1.2 Plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan bestaat uit een deel van het centrumgebied van de kern Raamsdonksveer, Keizersdijk 14-24. Het plangebied wordt globaal begrensd door de Keizersdijk, Streng, de bebouwing van Keizersdijk 10 en het parkeerterrein Oostpolder.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan Centrum Raamsdonksveer, vastgesteld op 27 juni 2013.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan Centrum Raamsdonksveer

Binnen het plangebied zijn de bestemmingen 'Centrum', 'Groen' en 'Verkeers-verblijfsgebied' gelegen.

De gewenste ontwikkeling past fysiek niet geheel binnen de bestemming 'Centrum'. En binnen de gebieden met de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeers-Verblijfsgebied' wordt in voorliggend initiatief nieuwe bebouwing met de nieuwe functies voorzien, wat binnen deze bestemmingen net mogelijk is.

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 dichtslibben 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'.

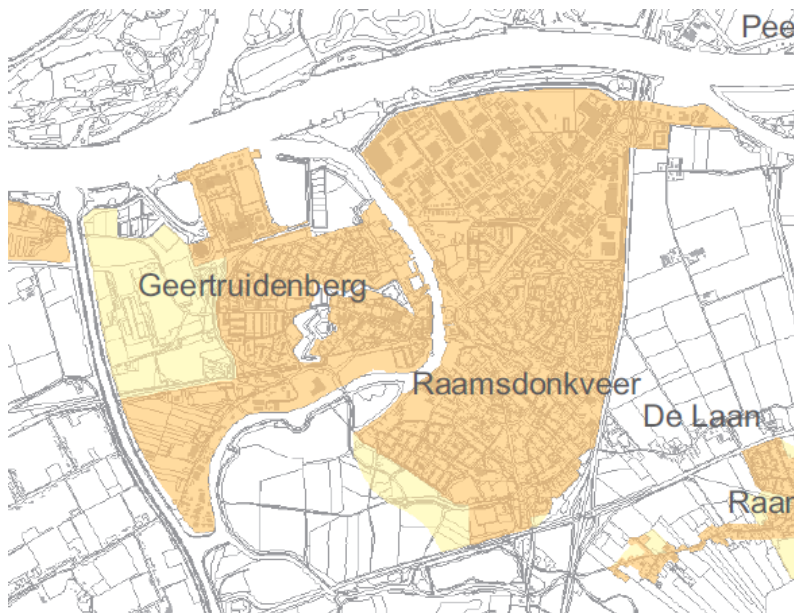
Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik 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 2014 is in de vergaderingen van 7 februari 2014 en 14 maart 2014 door Provinciale Staten vastgesteld en is op 19 maart 2014 in werking getreden.

In de Verordening ruimte zijn onder andere regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling, ecologische hoofdstructuur (EHS), waterberging, intensieve veehouderij en glastuinbouw. Daarnaast bevat de Verordening ruimte regelingen voor onder meer grondwaterwinning, windturbines, bovenregionale detailhandel/leisure en hoogwaterbescherming. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Een belangrijk onderdeel van de Verordening Ruimte is de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. In samenhang hiermee bevat de Verordening Ruimte regels voor ruimtelijke ontwikkelingen.



Kaartbeeld Verordening Ruimte 2014: stedelijke ontwikkeling (Bron: provincie Noord-Brabant)

Het plangebied ligt volledig binnen het 'bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied'. Binnen het bestaand stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling (uiteraard binnen de grenzen van wetgeving). Wel is in artikel 3.1 een aantal bepalingen opgenomen over zorgvuldig ruimtegebruik en de verantwoording die de provincie daarover vraagt aan gemeenten.

Op grond van artikel 3.1 lid 1 van de Verordening ruimte 2014 moet de toelichting van een bestemmingsplan een verantwoording bevatten dat het plan bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en de omgeving en dat toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Het principe van zorgvuldige ruimtegebruik is in artikel 3.1 lid 2 verder uitgewerkt.

Voor ontwikkelingen binnen het bestaand stedelijk gebied betekent dit dat uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan als financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de ruimtelijke ontwikkeling binnen het toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.

Het bestemmingsplan Keizersdijk 14-24, Raamsdonksveer' voldoet aan het bepaalde in artikel 3.1 van de Verordening ruimte 2014. Het bestemmingsplan voorziet in de nieuwbouw van een supermarkt en andere detailhandel in het centrum van Raamsdonksveer. Er is sprake van een logische stedenbouwkundige toevoeging binnen bestaand stedelijk gebied.

Op grond van de Verordening ruimte hebben gemeenten binnen het 'bestaand stedelijk gebied' de beleidsvrijheid om deze afweging te maken. De bebouwing die op grond van het onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt is in ruimtelijk opzicht goed inpasbaar op deze locatie. Het provinciaal beleid staat intensivering van het gebruik en de bebouwing op deze locatie in het bestaand stedelijk gebied dus niet in de weg.

Daarnaast moet voor iedere ontwikkeling toepassing worden gegeven aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is als volgt geformuleerd:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De voorgestane ontwikkeling past binnen de visie detailhandel Regio West Brabant. Het bestemmingsplan past hiermee binnen de tweede trede van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Daarnaast is voor deze locatie onderzoek detailhandelsontwikkeling uitgevoerd (zie paragraaf 5.1) die laat zien dat voorliggende ontwikkeling past binnen de detailhandelsbehoefte van Raamsdonksveer.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Visie op de detailhandelsstructuur 2009-2020 West Brabant

In 2009 is de Visie op de detailhandelsstructuur 2009-2020 West Brabant opgesteld in deze visie is de huidige situatie van de detailhandelsstructuur geanalyseerd. Op basis van deze analyse waarin de sterke en zwakke punten zijn beschreven is een visie op de detailhandelsstructuur opgesteld.

Het hoofddoel van het regionale detailhandelsbeleid is het tot stand brengen van een evenwichtig en duurzaam detailhandelsapparaat in West-Brabant, waarbij rekening gehouden wordt met de aanwezige marktverhoudingen en ontwikkelingen, en gestreefd wordt naar een maatschappelijk verantwoorde, samenhangende en op elk niveau van de voorzieningenhierarchie gezonde winkelstructuur.

Om het hoofddoel van het regionaal detailhandelsbeleid te bereiken, dient de concurrentiekracht van de detailhandel in West-Brabant als geheel versterkt te worden. Daartoe wordt ingezet op:

- een versterking van de bovenregionale aantrekkingskracht van de detailhandel in West Brabant (in combinatie met andere toeristisch-recreatieve voorzieningen);
- een kwaliteitsverbetering van het aanbod;
- steun aan ontwikkeling dagelijkse voorzieningen in de kleine(re) kernen;

- een krachtige ontwikkeling van de hoofdwinkelcentra (in onderlinge samenhang);
- een sterke structuur van perifere detailhandel, complementair aan de reguliere winkelcentra;
- een accent op herstructurering;
- sturing vooral op kwaliteit: voorkomen van meer van hetzelfde.

De visie vormt een leidraad voor een uitwerking op gemeentelijk niveau: enerzijds in gemeentelijk detailhandelsbeleid, anderzijds in de bestemmingsplannen. Nieuwe detailhandelsinitiatieven kunnen hieraan door gemeenten getoetst worden. Er kunnen echter ook initiatieven zijn die door aard en/of omvang bovengemeentelijke effecten hebben, en daarmee de regionale detailhandelsstructuur raken. In dergelijke gevallen is een regionale afstemming gewenst.

Een van de, voor Raamsdonksveer, belangrijkste beleidslijnen is de Ruimtelijke concentratie. Bij concentratie c.q. clustering van winkels ontstaat een meerwaarde voor de betreffende bedrijven. De bedrijven kunnen profiteren van elkaars nabijheid, aantrekkingskracht en gemeenschappelijke faciliteiten. De consument heeft het voordeel van gemak, overzichtelijkheid en veel keuzemogelijkheden. Een indirect effect is dat winkels bekend raken bij het publiek en dus bij potentiële klanten.

Clustering resulteert daarom in meer bezoekers en daarmee ook meer draagvlak voor verbreding en verdieping van het totale assortiment. Daarnaast draagt concentratie ook bij aan het beperken van het aantal verkeersbewegingen.

Nieuwe ontwikkelingen dienen daarom zoveel mogelijk plaats te vinden binnen de door de regiegemeenten aangewezen winkelcentra en locaties van perifere detailhandel. Winkelontwikkelingen met een bovengemeentelijke impact worden daarbuiten in principe niet toegestaan, tenzij de vestiging in een winkelgebied niet mogelijk is en er een aangetoonde meerwaarde is voor de regionale detailhandelsstructuur.

Voorliggende ontwikkeling betreft het toevoegen van een publiekstrekker aansluitend aan het bestaande winkelcentrum. Hiermee wordt een concentratie en clustering van de detailhandel bewerkstelligd. Daarnaast zorgt de ontwikkeling op een betere verdeling van het parkeren rondom het centrum.

In december 2009 is er een convenant regionaal detailhandelsbeleid West-Brabant opgesteld ten behoeve van een gemeenschappelijke regeling sociaal economische samenwerking in West-Brabant.

Met dit convenant wensen de gemeenten waaronder Geertruidenberg uitvoering te geven aan de Visie detailhandelsstructuur 2009-2020 dat in 2009 door Bro is opgesteld. Deze visie dient als leidraad voor het detailhandelsbeleid en de bestemmingsplannen. Nieuwe detailhandelsinitiatieven dienen getoetst te worden aan artikel 3 van dit convenant. Alleen initiatieven die qua omvang of aard bovengemeentelijke effecten hebben worden regionaal getoetst. Onder bovengemeentelijke effecten wordt verstaan:

Winkelprojecten in de benoemde reguliere winkelcentra en perifere detailhandelslocaties met een kernverzorgingsfunctie 2.500 m² bvo. De totale oppervlakte van de winkel is ongeveer 2020 m² inclusief expeditie ruimte. Dit ligt onder de 2500 m² bvo waardoor geen melding of toetsing van het bestuur SES West-Brabant hoeft plaats te vinden.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie 2030

Na samenvoeging van de voormalige gemeenten Geertruidenberg en Raamsdonk is een structuurvisie opgesteld voor de nieuwe gemeente Geertruidenberg. Aangesloten wordt op de ideeën uit de vigerende structuurvisie (uit 2000). In de nieuwe structuurvisie is rekening gehouden met de nieuwe beleidsaspecten van de provincie en de regio. De nieuwe structuurvisie is op 19 december 2013 vastgesteld.

De Structuurvisie bestaat uit twee delen. Deel A, de beleidsvisie, omvat de voornemens en ambities met betrekking tot de toekomstige ruimte van Geertruidenberg, waarvan de haalbaarheid (acties, projecten en financiële aspecten) wordt behandeld in de uitvoeringsparagraaf. De visie heeft een looptijd tot 2030. De uitvoeringsparagraaf wordt iedere twee jaar geactualiseerd.

Deel B bevat het fundament: de achtergronden van het beleid.

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.

Ten aanzien van voorzieningen en accommodaties is de visie de volgende: Uitgangspunt van het beleid ten aanzien van voorzieningen en accommodaties is het handhaven van basisvoorzieningen in elk van de drie kernen in de gemeente. Met betrekking tot de spreiding van commerciële en andere voorzieningen is de markt leidend. De gemeente speelt een uitnodigende en regisserende rol (o.a. samenbrengen, wegnemen van belemmeringen). De gemeente neemt het initiatief om in samenwerking met de bestaande en mogelijke geïnteresseerde ondernemers de mogelijkheden van een 'reshuffle' van deze voorzieningen te onderzoeken.

Specifiek over het detailhandelbeleid is in deel A van de Structuurvisie het volgende opgenomen:

Om slagvaardig te kunnen inspelen op veranderingen in de detailhandel - die tegenwoordig snel gaan - is het detailhandelbeleid in 2013 geactualiseerd.

Daarin staan de kaders aangegeven waarbinnen ondernemers worden uitgenodigd initiatieven te ontwikkelen. De visie biedt ruimte voor ondernemerschap en innovatie.

De visie is ook een ruimtelijk kader om ondernemerschap ruimtelijk te sturen naar locaties waar de meerwaarde het grootst is en de randvoorwaarden het best.

Doel van het detailhandelsbeleid is het in stand houden en ontwikkelen van levendigheid en leefbaarheid in de kernen.

Op hoofdlijnen heeft het beleid het volgende op het oog:

- een boodschappen-plus centrum in het centrum van Raamsdonksveer: creëren van optimale condities voor een compact sterk winkelgebied (en niet daarbuiten).
- een historisch-toeristisch winkel/horecagebied met basisvoorzieningen voor dagelijkse boodschappen in het centrum van Geertruidenberg.
- een wijksteunpunt: Hooipolder.
- een gebied voor Perifere en Grootschalige DetailhandelsVestigingen (PDV en GDV) op bedrijventerrein Dombosch.
- Een basisaanbod aan levensmiddelen in Raamsdonk. Aan het historische lint van de kern Raamsdonk blijft de mogelijkheid open om nieuwe winkels te realiseren passend bij de schaal van de kern.

Steeds zullen zich nieuwe initiatieven aandienen. Deze worden getoetst aan de Structuurvisie. Hierbij wordt het algemene afwegingskader gehanteerd.

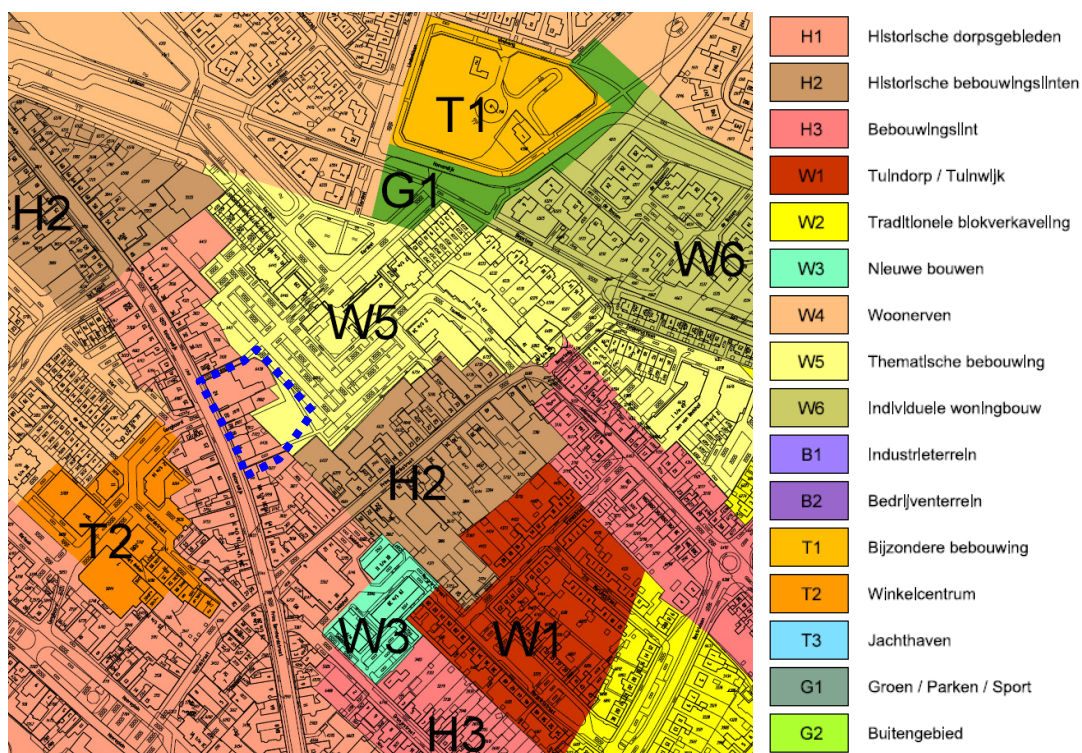
Het initiatief past in het langetermijnbeeld van de Structuurvisie en draagt bij aan versterking van de kernkwaliteiten (het woon- en leefklimaat, voorzieningenniveau, werkgelegenheid, recreatieve aantrekkelijkheid en goede ontsluiting).

Het initiatief voldoet daarnaast aan de voorwaarden vanuit de omgevingsaspecten en daarmee maatschappelijk aanvaardbaar.

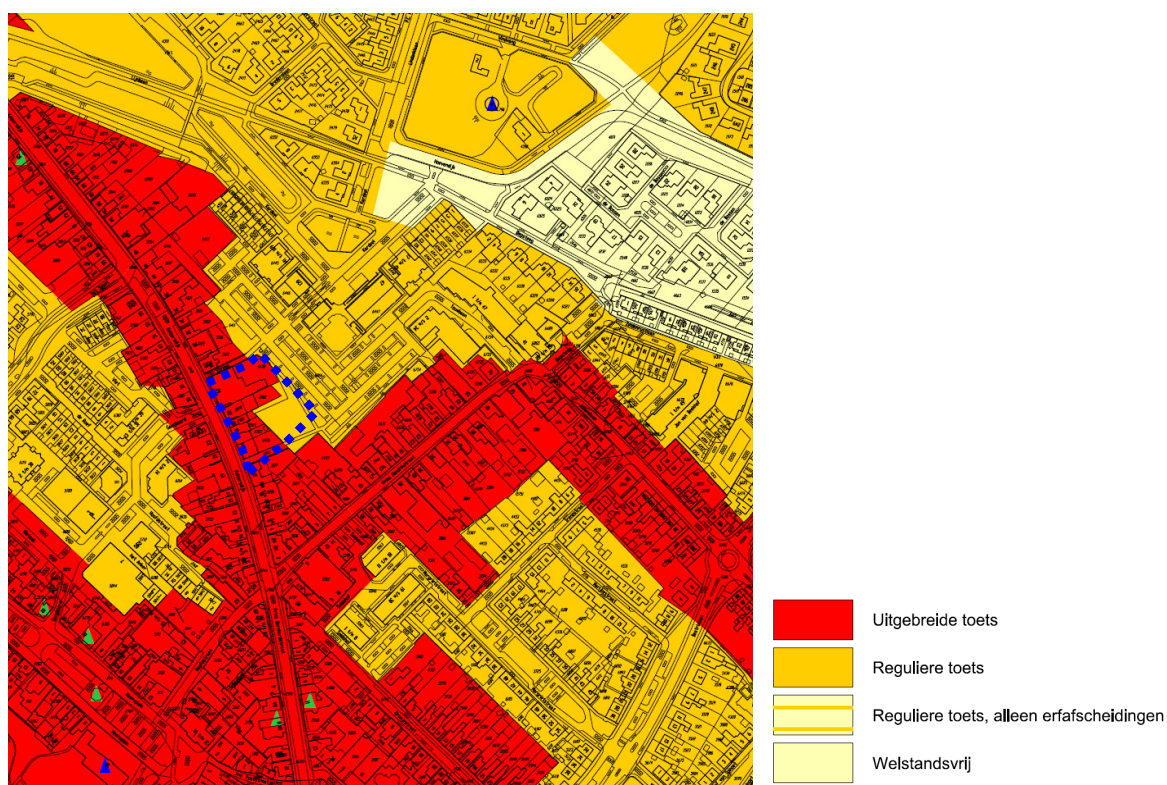
In deel B zijn actiepunten opgenomen die de gemeente de komende jaren gaat ontplooiën. Een van deze actiepunten is de ontwikkeling van de het centrum van Raamsdonksveer. Waarbij voorliggende ontwikkeling past binnen de kaders voor commerciële voorzieningen die in de structuurvisie zijn opgenomen (Structuurvisie detailhandel en Masterplan centrum Raamsdonksveer).

2.4.2 Welstandsnota 2012 (vastgesteld 28 juni 2012)

In voorliggend bestemmingsplan 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.



Uitsnede kaart welstandsgebieden (Bron: Croonen Adviseurs)



Uitsnede kaart welstandsbeleid (Bron: Croonen Adviseurs)

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).

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.

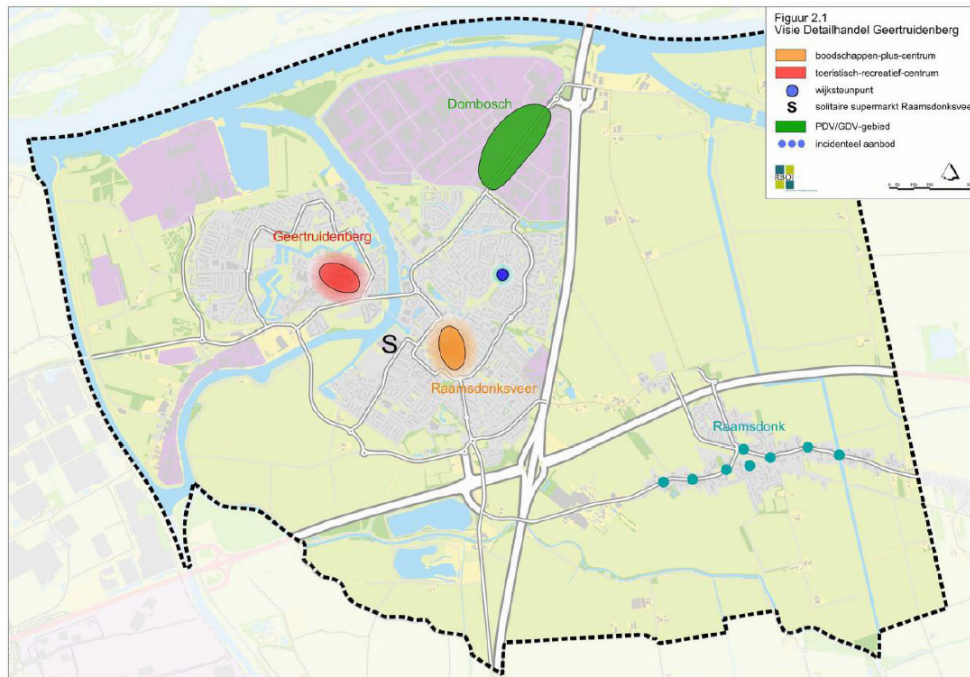
Realisering van commerciële ruimte inclusief een supermarkt, expeditieruimte, opslag en uitbreiding van in totaal circa 2900 m² BVO (bruto vloeroppervlakte) wordt onderverdeeld in :

- Realisering van een supermarkt aan de Keizersdijk/ parkeerterrein Oostpolder van circa 2.000 m² BVO.
- Binnen de 2000 m² BVO is inbegrepen opslag ten behoeve van bedrijfsafval en een inpandige expeditie ruimte voor de supermarkt dan wel een van de openbare weg afgescheiden expeditieruimte, die voldoet aan de landelijke normen en gemeentelijke voorschriften. (w.o. onder meer de amvb-bedrijven geluidsvoorschriften voor laden en lossen)
- De maximale goot- en nokhoogte van de supermarkt 10 meter mag zijn. Gerekend vanaf peil parkeerterrein Oostpolder.
- Dagwinkels (inclusief horeca) circa 850 m² BVO.
- Behoud van 1 bestaand appartement op de verdieping van Keizersdijk 24.
- De maximale goot- en nokhoogte van de dagwinkels maximaal 7 resp. 10 meter mag bedragen. Gerekend vanaf peil Keizersdijk.

2.4.3 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 bezoeks-motief 'boodschappen doen'. Het centrum van Raamsdonksveer is dan ook een boodschappen-plus-centrum. Supermarkten zijn cruciaal voor dit bezoeks-motief. 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 belangrijk voor de concurrentiepositie van Raamsdonksveer ten opzichte van Geertruidenberg en andere omliggende kernen.

Uit de analyse in de visie komt naar voren dat in de verdere toekomst er rekening moet 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 winkelstructuur de afstanden tussen de winkels niet te groot te maken. Panden die op grote afstand van het centrum liggen zullen als eerste leeg komen staan omdat ze niet op de looproute van het winkelend publiek liggen. In de visie wordt gesteld dat de winkels die buiten het strak begrensde centrumgebied gevestigd zijn zouden moeten verhuizen naar een plek in het centrum. Hiervoor moeten uiteraard wel goede winkelpanden beschikbaar zijn. Daarnaast wordt in de nieuwe detailhandelsvisie gesteld dat de supermarkt voor een extra toestroom van (nieuwe) consumenten zorgt, waardoor het ook voor nieuwe winkels interessant wordt om in Raamsdonksveer centrum gevestigd te zijn.

In voorliggend bestemmingsplan wordt nieuw winkeloppervlak binnen het centrum ontwikkeld. Het te ontwikkelen gebied strak begrensd. Dit levert als vanzelf een maximale omvang van het winkelaanbod op. Er wordt ca. 2.910 m² aan winkeloppervlakte mogelijk gemaakt, waarvan ca. 2.000 m² supermarkt (inclusief opslag en expeditieruimte) en 850 m² dagwinkels en horeca (inclusief 20 m² containerruimte). Hiervan betreft het 800 m² bestaand winkeloppervlak. Er komt dan ook 30 m² aan winkeloppervlakte voor dagwinkel bij. Onder dagwinkels wordt verstaan: winkels waar de dagelijkse boodschappen worden gedaan zoals bijvoorbeeld Blokker, Hema, Etos, Kruidvat (dit zijn slechts voorbeelden).

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.

Voorliggend bestemmingsplan sluit gezien bovenstaande goed aan bij de detailhandelsvisie. Het toevoegen van een publiekstrekker aansluitend aan het bestaande winkelcentrum. Hiermee wordt een concentratie en clustering van de detailhandel bewerkstelligd.

2.4.4 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 bestaande woningen en wijken relevant.

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, de minimaal noodzakelijke kernvoorraad huurwoningen naar prijs, kwaliteit en ligging en de mogelijkheden tot verkoop van bestaande huurwoningen.

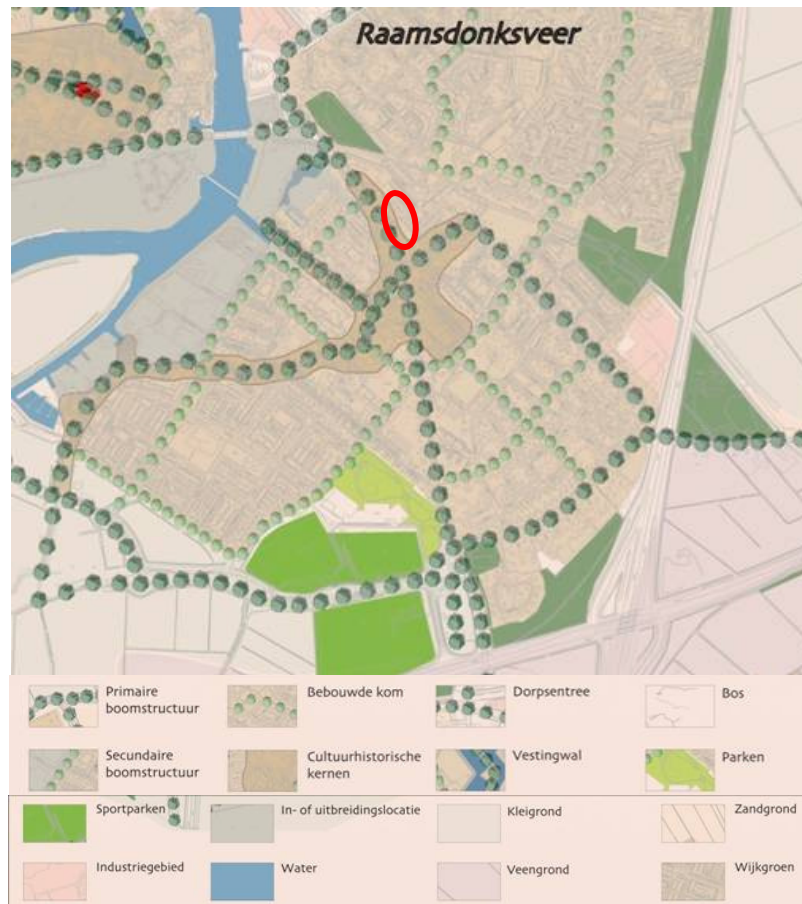
Tevens worden afspraken gemaakt over het mogelijk toepassen van de mogelijkheden tot extra huurverhoging bij sociale huurwoningen voor huishoudens met een middeninkomen of hoger inkomen en over het nemen van (energiebesparende) maatregelen in de bestaande woningvoorraad bij groot onderhoud, waarbij het 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.

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

In voorliggend bestemmingsplan worden geen extra woningen opgenomen binnen het plangebied ten opzichte van de bestaande situatie. Op Keizersdijk 24 blijft de bestaande woning mogelijk. Er worden geen nieuwe woningen/appartementen mogelijk gemaakt.

2.4.5 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.



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

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.

Binnen het plangebied zijn geen monumentale bomen of boomstructuren aanwezig waarmee binnen het plangebied rekening gehouden dient te worden.

2.4.6 Mobiliteitsplan

De wens van de gemeente om één beleidsplan op te stellen voor het verkeers- en vervoersbeleid, is vertaald in een Mobiliteitsplan. Dit plan vormt het toetsingskader voor het verkeersbeleid en verkeerskundige vraagstukken.

In het mobiliteitsplan is verkeersbeleid opgenomen in de volgende beleidsthema's: bereikbaarheid, verkeersveiligheid, leefkwaliteit, agrarisch verkeer, fietser en voetganger, openbaar vervoer, parkeren, bereikbaarheid bedrijven(terreinen) en communicatie, educatie en handhaving.

Om het nieuwe beleid te effectueren en op straat zichtbaar te maken is een uitvoeringsprogramma uitgewerkt. Het uitvoeringsprogramma geeft tevens inzicht in een kostenindicatie van de maatregelen. Omdat de herinrichting van de Keizersdijk al gerealiseerd is, is de herinrichting niet in dit uitvoeringsprogramma opgenomen.

2.4.7 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.



Foto's huidige situatie plangebied (Bron: Googlemaps en Bingmaps)

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.

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. 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.

Binnen het plangebied varieert de bebouwing eveneens. De bouwhoogtes zijn redelijk gelijk maar door de verspringende goothoogten en gevelindelingen is het straatbeeld heel divers.

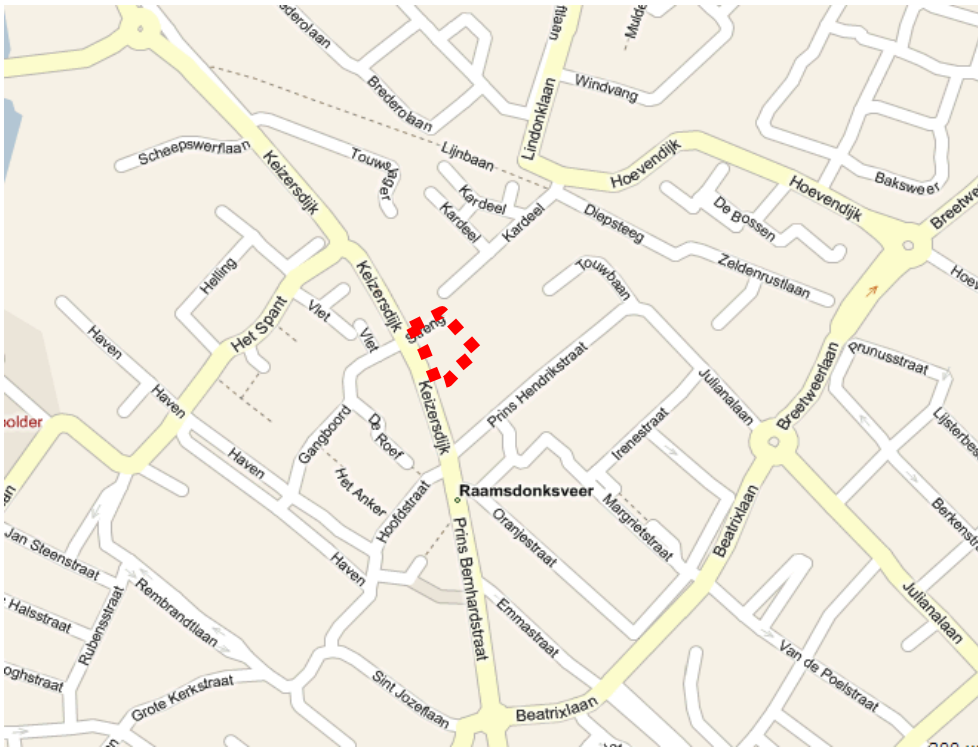
Ontsluiting

De belangrijkste ontsluitingsweg van het centrumgebied was jarenlang de Prins Bernhardstraat-Keizersdijk. Deze weg is medio jaren 90 geleden afgesloten voor bestuurders komend uit de richting van Geertruidenberg. De doorgaande route loopt nu om het centrum heen en bestaat uit Het Spant, de Rembrandtlaan en de Sint Jozeflaan.

Het plangebied specifiek wordt ontsloten via de Keizersdijk, het parkeerterrein Oostpolder en de Touwbaan aan de oostzijde van het plangebied.

Middels het bestemmingsplan 'Centrum' is een doorsteek van de Keizersdijk naar het parkeerterrein mogelijk gemaakt. Deze is gerealiseerd en momenteel in gebruik voor fietsers.

Met voorliggende ontwikkeling wordt de doorsteek ook geschikt gemaakt voor autoverkeer zodat het parkeerterrein in de toekomst ook vanuit de keizersdijk bereikbaar is.



Straatnamenkaart centrum Raamsdonksveer met begrenzing en plangebied
(Bron: maps.google.com)

Groen en water

Binnen het plangebied en ten noorden van uit plangebied is groen in de vorm van tuinen en plantsoen van de gemeente aanwezig. Binnen het plangebied of in de directe omgeving is geen water aanwezig.

3.2 Functioneel-ruimtelijke analyse

3.2.1 Bebouwd gebied

Binnen het plangebied komt zeer beperkt wonen voor. Het wonen bevindt zich op de verdieping boven de winkels, kantoren (met baliefunctie) en dienstverlenende bedrijven.

Binnen het plangebied is geen horeca aanwezig. Aan de overzijde van de straat is wel horeca toegestaan aan Keizersdijk 21. Aan de westzijde van de Keizersdijk zijn ook winkels met bovenwoningen gevestigd.

3.2.2 Onbebouwd gebied

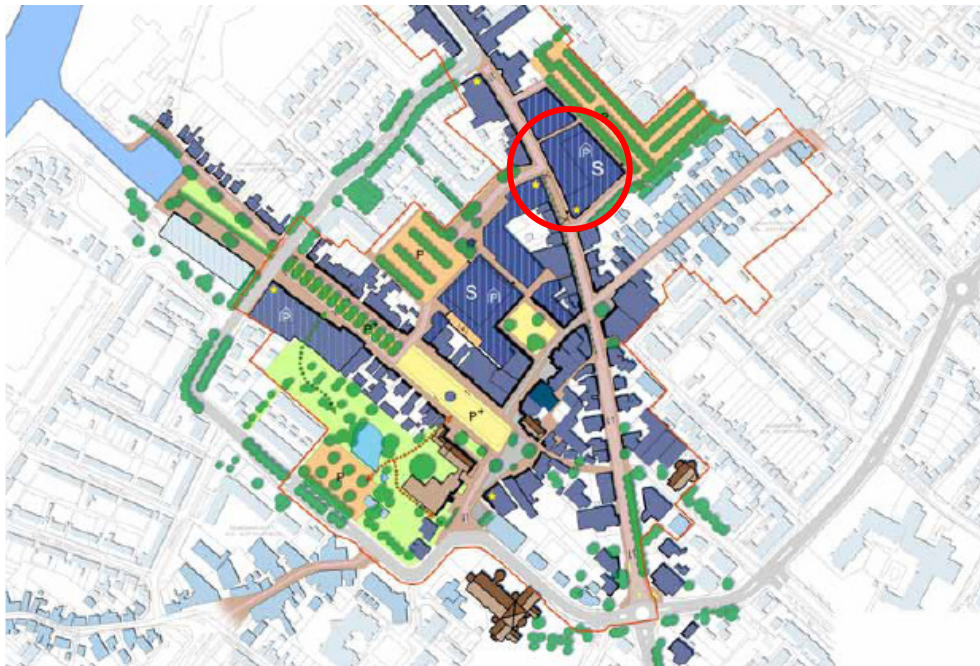
Het onbebouwd gebied binnen het plangebied bestaat uit de tuinen van de panden aan de Keizersdijk en gemeentelijk groen aansluitend aan het parkeerterrein.

4 Planbeschrijving

Het bestemmingsplan omvat een deel van het centrum. Het centrum is een dynamisch gebied en sterk aan veranderingen onderhevig. Om richting te geven aan nieuwe ontwikkelingen in het centrum is een Masterplan opgesteld. In het Masterplan worden ook enkele concrete ontwikkelingen genoemd waaronder voorliggend initiatief.

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 (vastgesteld november 2010) doet uitspraken over een groot deel van het centrumgebied.



Ambitiekaart uit Masterplan met in rode cirkel het plangebied (Bron: Croonen Adviseurs, november 2010)

Hierna wordt kort ingegaan op de uitgangspunten van het Masterplan.

4.1.1 Uitgangspunten

De uitgangspunten voor het Masterplan zijn:

- Het Masterplan vormt een duurzaam ruimtelijk-functioneel beeld, dat de contouren voor het centrum voor de komende 10 tot 20 jaar vastlegt.
- Het Masterplan geeft een integrale visie op het centrumgebied: er wordt 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 gaan enerzijds in op een significante kwaliteitsverbetering van de publieke ruimte, maar doet zeker ook uitspraken op kwaliteitsverbetering van particuliere panden.
- Het Masterplan is een interactief beleidsstuk: de visie is 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.

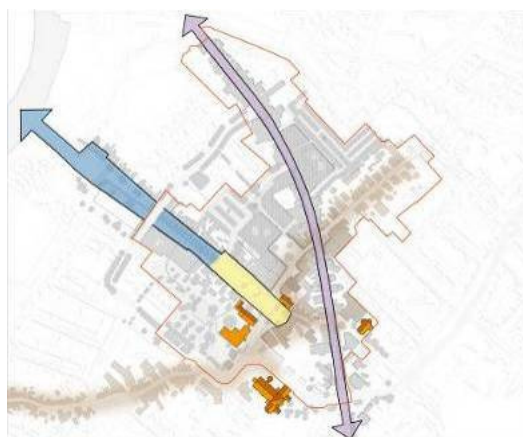
Uitgangspunten functioneel concept:

- het creëren van twee gelijkwaardige supermarkten in het centrum;
- 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.



Uitsnede ambitiekaart Masterplan (Bron: Croonen Adviseurs)

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 winkelvoorzieningen 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 (nadere uitleg hierover in paragraaf 4.2). Wel dient ook de autobereikbaarheid gewaarborgd te worden. Om een betere doorstroming te krijgen voor het autoverkeer worden de Prins Hendrikstraat en de Julianalaan eenrichtingsverkeer. De parkeerplaats Oostpolder zal mede bereikbaar worden vanaf de Keizersdijk.

4.2 Ontwikkelingslocatie

4.2.1 Ruimtelijk

De ontwikkeling aan de Keizersdijk 14-24 betreft de realisatie van een supermarkt, een commerciële ruimten, dagwinkels en horeca. De bestaande bebouwing aan de Keizersdijk 12-22 wordt gesloopt om dit mogelijk te maken. De bebouwing van Keizersdijk 24 blijft staan en hier blijven de winkel en de bestaande bovenwoning gehandhaafd. Ten zuiden van ontwikkeling aan de Keizersdijk 14-24 is een doorsteek voorzien naar het parkeerterrein Oostpolder, ter hoogte van Keizersdijk 12 (realisatie is reeds mogelijk gemaakt in bestemmingsplan 'Centrum' Raamsdonksveer).

De gewenste supermarkt wordt in dit gebied gerealiseerd en tegelijkertijd wordt parkeerterrein Oostpolder bij het centrumgebied getrokken. De supermarkt wordt gerealiseerd ten oosten van de Keizersdijk en wordt omzoomd door andere detailhandelondernemingen. De plaats van de supermarkt levert voordelen op voor het hele centrumgebied. Het winkelgebied wordt hiermee vergroot en de nieuwe supermarkt tezamen met de Albert Hein zorgen binnen één centrum voor een winkelcircuit; het brengt een winkelstroom op gang. Daarnaast vindt een optimalere benutting plaats van de parkeergelegenheden in het centrum.

Parkeerplaats Oostpolder wordt in de huidige situatie vooral gebruikt door de bewoners van het kardeel en nauwelijks door winkelend publiek, maar door de situering grenzend aan de supermarkt aan de Keizersdijk en een betere bereikbaarheid zal de functie van de parkeerplaats toenemen. Belangrijke aandachtspunten bij de nadere uitwerking zijn de ruimtelijke inpassing van het omvangrijke programma en de vormgeving van de supermarktwanden. Blinde gevels zijn ongewenst in een centrumgebied. De bestaande parcellering van de Keizersdijk is uitgangspunt bij de herontwikkeling van deze plek. Aan de zijde van de Keizersdijk zullen daarom dagwinkels en kantoren (met baliefunctie) gesitueerd worden die de supermarkt ter plaatse omzoomen. In totaal is op deze plek ca. 2.900 m² bvo detailhandel geprojecteerd, waarvan circa 2.000 m² (exclusief overdekte luifel van ca. 95 m²) direct in gebruik genomen wordt ten behoeve van de supermarkt en 850 m² voor commerciële ruimten, waarvan 800 m² bestaande ruimten.

Het is uitgangspunt de ontwikkeling van dit gebied in één keer vorm te geven. Dit komt zowel de stedenbouwkundige inpassing als de beeldkwaliteit ten goede.

De bouwhoogte van de supermarkt bedraagt maximaal 6,5 meter gemeten vanaf het maaiveld aan het parkeerterrein. Alleen de luifel bij de entree mag 8 meter hoog worden. Het dakvlak van de supermarkt wordt voor het grootste deel plat uitgevoerd op een hoogte van circa 5,5 meter, maar rond de entree van de supermarkt is de hoogte circa 8 meter.

Richting Keizersdijk loopt het maaiveld circa 1,5 meter op van circa 1,65 meter +NAP aan de zijde van het parkeerterrein tot circa 3,1 meter + NAP aan de zijde van de Keizersdijk. De goothoogte en bouwhoogte van de bebouwing aan de Keizersdijk bedraagt vanaf maaiveld respectievelijk ca. 4,5 meter en ca. 9,5 meter. Deze goot- en bouwhoogte zijn vergelijkbaar met goot- en bouwhoogten in de omgeving.



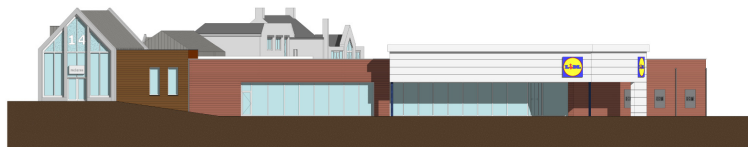
Impressie aanzicht westgevel Keizersdijk



Impressie aanzicht noordgevel



Impressie aanzicht oostgevel aan parkeerterrein Oostpolder



Impressie aanzicht zuidgevel aan de doorsteek

4.2.2 Functioneel

Er is in onderhavig geval geen sprake van de vestiging van een solitaire supermarkt, maar van een detailhandelsvestiging die in samenhang moet worden gezien met de reeds bestaande detailhandel op in het centrum. De realisering van een nieuwe supermarkt vormt een uitbreiding van het detailhandelsaanbod van het centrum.

In opdracht van de gemeente is een onderzoek uitgevoerd naar de behoefte naar uitbreiding van het aantal supermarkten in Raamsdonksveer. Op basis van dit onderzoek is geconcludeerd dat er nog behoefte is aan een nieuwe (discount)supermarkt (zie paragraaf 5.1).

De realisering van een (discount) supermarkt vormt een aanvulling op de bestaande supermarkten in het centrum, waardoor het aanbod aan dagelijkse detailhandel zowel absoluut (toevoegen van vierkante meters winkelloppervlak) als kwalitatief (toevoegen van een discountsupermarkt) wordt versterkt.

Functioneel gezien is de realisering van een supermarkt op deze locatie, aangrenzend aan het bestaande centrum, passend.

4.2.3 Verkeer en parkeren

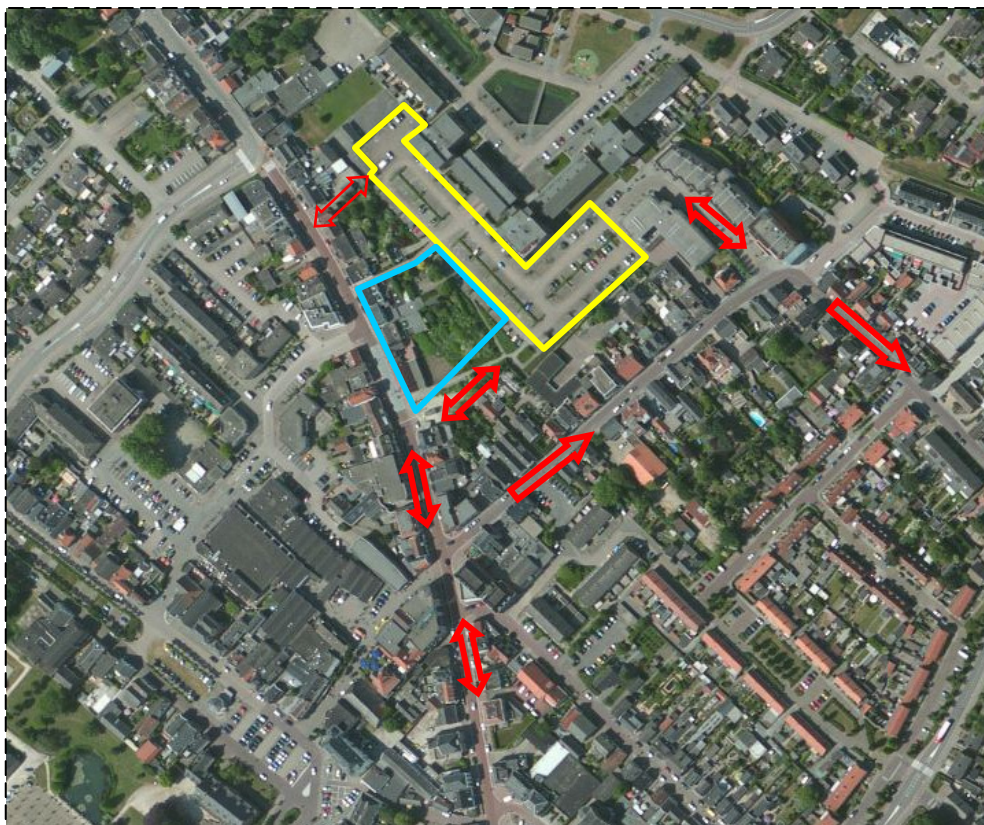
De ontsluiting van de dagwinkels, de commerciële ruimten en horeca vindt plaats vanaf de Keizersdijk. De ontsluiting van de supermarkt vindt mede plaats vanaf de Keizersdijk via de nieuwe doorsteek naar de parkeerplaats Oostpolder.

Na de reconstructie van de wegen in het centrum zal er ter hoogte van de ontwikkeling een 'knip' in Keizersdijk worden aangebracht (zie ook Masterplan centrum Raamsdonksveer).

Ten zuiden van de ontwikkeling zal er tweerichtingsverkeer op de Keizersdijk blijven. Dat verkeer kan via de nieuwe doorsteek ter hoogte van Keizersdijk 12 van en naar het parkeerterrein Oostpolder rijden.

In de toekomst zal ter hoogte Keizersdijk 34 een tweede ontsluiting van het parkeerterrein Oostpolder met de Keizersdijk gerealiseerd worden. Deze ontwikkeling zal via een aparte (wijzigings)procedure mogelijk gemaakt worden.

De Prins Hendrikstraat en Julianalaan worden beiden eenrichtingsverkeer rijdend vanaf de Keizersdijk. Op de volgende afbeelding is de toekomstige verkeerssituatie opgenomen.



Luchtfoto met richting van het verkeer na reconstructie wegen centrum met in geel parkeerterrein Oostpolder en in blauw het plangebied.

De bevoorrading van de dagwinkels aan de Keizersdijk zal ook vanaf de Keizersdijk plaatsvinden. De bevoorrading van de supermarkt en commerciële ruimten vindt plaats vanaf het parkeerterrein Oostpolder. De bevoorrading van de supermarkt zal dagelijks tussen 7.00 en 19.00 uur plaatsvinden met 3 tot 4 vrachtauto's per dag.

Parkeerbalans

De nieuwe supermarkt is geen solitaire vestiging, maar functioneert als onderdeel van het centrum van Raamsdonksveer. Voor het parkeren zal daarom gebruik worden gemaakt van de bestaande parkeervoorzieningen die rond het centrum aanwezig zijn. Met name de parkeervoorziening Oostpolder die direct ten noordoosten van het plangebied ligt, wordt hierbij benut door bezoekers van de nieuwe supermarkt.

Om de totale parkeerbalans van het centrum van Raamsdonksveer in beeld te krijgen is in april 2012 een geactualiseerde parkeerbalans opgesteld waarin voorliggend initiatief is meegenomen. Dit betekent dat van de onderzochte dagen (dinsdag, donderdag, vrijdag (koopavond)) dinsdagmiddag tijdens de weekmarkt het drukste moment is. De gemiddelde bezetting van het onderzoeksgebied is 65%.

Voor de geactualiseerde parkeerberekening is dit 'piekmoment' als uitgangspunt genomen. De extra parkeerbehoefte van ontwikkelingen is hier vervolgens aan toegevoegd conform de richtlijnen van het CROW. Dit is terug te vinden in onderstaande tabel.

Gebied 1	Omschrijving	Aanbod	Vraag	
			dinsdagmiddag	Zaterdagmiddag
Ontwikkeling(en)	Huidige situatie (2009)	273	84	84
	<i>Toekomstige situatie (vervallen door bevoorrading)</i>	25		
	<i>Keizersdijk 14-24 (supermarkt 1840m2)</i>		63	105
	<i>Keizersdijk 30-34 (detailhandel 300m2)</i>		7	11
	<i>Keizersdijk 14-24 (toevoeging op bestaand detailhandel 64m2)</i>		1	2
	<i>Keizersdijk 30-34 (bieb 800m2)</i>		6	6
Subtotaal		248	161	209

Uitsnede tabel voor parkeerterrein Oostpolder (gebied 1) (Bron: parkeerbalans centrum Raamsdonksveer)

De extra vraag voor de maximaal mogelijke ontwikkelingen is per gebied berekend en weergegeven in de kolom 'Vraag dinsdagmiddag' en 'zaterdag'. De extra vraag is mede bepaald aan de hand van de CROW aanwezigheidspercentages(nieuw). Met deze aanwezigheidspercentages is het mogelijk om rekening te houden met dubbelgebruik de parkeerplaatsen door verschillende voorzieningen (bijvoorbeeld werknemers overdag en bewoners 's avonds). Op zaterdag kennen de ontwikkelingen een hogere vraag dan op de werkdagmiddag. Deze hogere vraag is opgeteld bij de hoogste parkeerdruk van de dinsdag.

In de huidige situatie is er centrumbreed geen probleem. De behoefte is 524 plaatsen en de capaciteit 835. In gebied Heereplein en omgeving en het gebied achter het gemeentehuis is vrijwel alles bezet. Op dinsdagen is de totale vraag 778 parkeerplaatsen, tegen een beschikbaarheid van 835. Er is dan ook geen tekort.

Wanneer de extra vraag van de ontwikkelingen op de zaterdagen wordt toegevoegd, wordt het gebied achter de nieuwe supermarkt (parkeerterrein Oostpolder) voor een groot deel gevuld (209 van 273 parkeerplaatsen). Daarnaast wordt het gebied achter het gemeentehuis op zaterdagen niet gebruikt door werknemers van de gemeente waardoor in de praktijk deze parkeerplaatsen tevens beschikbaar zijn. Kijkend naar de totaal parkeerbalans voor het centrum en specifiek naar parkeerterrein Oostpolder is er geen tekort aan parkeerplaatsen. De vraag van het parkeren voldoet dan ook aan de gestelde eisen.

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 Detailhandel

Door Rho adviseurs voor leefruimte is een ruimtelijk-economisch onderzoek voor de detailhandelsontwikkeling Keizersdijk 14-24 te Raamsdonksveer uitgevoerd. De rapportage (d.d. 4 februari 2014) is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals detailhandelsontwikkeling, is duurzame verstedelijking het uitgangspunt. Hiertoe wordt de ladder voor duurzame verstedelijking gevolgd. Dit is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6. Bro) en in de provinciale ruimtelijke verordening (artikel 3.2.2. ontwerp Verordening ruimte 2014).

Bij de ladder voor duurzame verstedelijking moet achtereenvolgens worden aangetoond of

- er een actuele regionale behoefte is (trede 1),
- deze behoefte binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (trede 2),
- en of een nieuwe locatie multimodaal kan worden ontsloten (trede 3).

Aan de tweede trede van de ladder wordt voldaan, omdat de beoogde ontwikkeling plaatsvindt door herstructurering en intensivering binnen het bestaande centrumgebied van Raamsdonksveer. Dit maakt het doorlopen van stap 3 niet nodig. Ten behoeve van het bestemmingsplan moet nog worden aangetoond dat er een actuele regionale behoefte bestaat aan de beoogde ontwikkeling (stap 1 van de ladder). Door middel van ruimtelijk-economisch (distributieplanologisch) onderzoek wordt deze behoefte in dit rapport onderzocht.

De minister van I&M (mevrouw Schultz van Haegen) heeft per brief van 9 januari 2014 aangegeven dat het onderzoek naar de actuele regionale behoefte aan een activiteit geen betrekking mag hebben op de economische behoefte, de marktvraag, de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van een met een bestemmingsplan mogelijk gemaakte nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit maakt dat uitsluitend ruimtelijke overwegingen van belang zijn bij het bepalen van de behoefte aan de beoogde supermarktontwikkeling.

Effect op het woon-, leef- en ondernemersklimaat

Recente jurisprudentie heeft tot gevolg dat in de onderbouwing van bestemmingsplannen voor de ontwikkeling van winkels in 'eerste levensbehoeften', naast het behoefteonderzoek, ook aangetoond moet worden dat er geen sprake is van een duurzame ontwrichting van de detailhandelsstructuur en dat er geen sprake is van onaanvaardbare gevolgen voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Hierbij moet ook het aspect leegstand in overweging worden genomen. In het ruimtelijk-economisch (distributieplanologisch) onderzoek zijn deze aspecten meegenomen.

In het onderzoek worden de volgende vragen beantwoord:

- Bestaat er vanuit de consument behoefte aan de ontwikkeling?
- Is er sprake van een duurzame ontwrichting van de detailhandelsstructuur?
- Is er sprake van een onaanvaardbaar effect op het woon-, leef- en ondernemersklimaat?

Hierna volgen de conclusie van het onderzoek:

Bestaat er vanuit de consument behoefte aan de ontwikkeling?

De consument wenst de boodschappen te doen op aanvaardbare afstand van de woning. Daarbij wil het merendeel van de consumenten de boodschappen doen in een goed gesorteerd boodschappencentrum met bij voorkeur meerdere supermarkten in een complementair prijssegment aangevuld met versspecialisten en overig winkelaanbod. Deze behoefte bij consumenten, en het daaruit voortkomend aankoopgedrag, leidt ertoe dat er steeds grotere boodschappencentra ontstaan. Tegelijk neemt door trends en ontwikkelingen de totale vraag naar detailhandel af – ook in dagelijkse goederen. Dit leidt tot een afname van het aantal winkels/winkelcentra.

De gemeente zet in op een behoud van een optimale boodschappenvoorziening voor de gemeente. Het centrum van Raamsdonksveer heeft de beste uitgangspunten voor een functie als hoofdcentrum met een verzorgingsfunctie voor de gehele gemeente. Met de beoogde ontwikkeling is er dan ook voor gekozen om de behoefte van consumenten om optimaal de boodschappen te kunnen doen op aanvaardbare afstand van de woning te faciliteren in het centrum van Raamsdonksveer.

Het supermarktaanbod in de gemeente Geertruidenberg kent een eenzijdige opbouw met uitsluitend supermarkten in het hoger geprijsde service-segment. Het midden prijssegment en het discountsegment ontbreken in de gemeente. Consumenten wijken voor dergelijke supermarkten nu uit naar de buurgemeenten.

Uit de economische analyse komt naar voren dat de behoefte bij consumenten aan uitbreiding van het winkeloppervlak te kwantificeren is op 1.450 tot 1.820 m² wvo. Er is dan ook voldoende kwantitatieve behoefte aan de (theoretisch) maximale omvang van de beoogde ontwikkeling à 1.550 m² wvo.

Is er sprake van een duurzame ontwrichting van de detailhandelsstructuur?

De vraag of sprake is van duurzame ontwrichting heeft uitsluitend betrekking op de detailhandel in eerste levensbehoeften. Er wordt van uitgegaan dat uitsluitend de sector dagelijkse goederen hiertoe behoort.

Na realisatie van de beoogde ontwikkeling komt de gemiddelde omzet in de detailhandel dagelijkse goederen uit op -1% tot +4% ten opzichte van het landelijke gemiddelde. Deze marktomstandigheden zijn het beste te omschrijven met 'markt in evenwicht'. Bij dergelijke marktomstandigheden is er voor alle detailhandel in dagelijkse goederen in de gemeente in beginsel voldoende omzet te behalen voor economisch-duurzaam functioneren. Dit betekent dat geen van de aanbieders van dagelijkse goederen hoeft te sluiten als gevolg van de ontwikkeling, waardoor de inwoners van de gemeente Geertruidenberg op dezelfde, aanvaardbare afstand kunnen blijven voorzien in hun eerste levensbehoeften. Van een duurzame ontwrichting van de detailhandelsstructuur is dan ook geen sprake.

Is er sprake van een onaanvaardbaar effect op het woon-, leef- en ondernemersklimaat?

Omdat de detailhandel in dagelijks goederen in de gemeente voldoende omzet kan blijven behalen voor economisch-duurzaam functioneren, zal de leegstand in de gemeente niet toenemen als gevolg van de ontwikkeling. Dit geldt ook voor de sector niet dagelijkse goederen in de gemeente, omdat de groei in die sector slechts 80 m² wvo, oftewel maximaal +1,4% bedraagt. Hiervan zal geen substantieel effect uitgaan op de bestaande detailhandelsstructuur. Geconcludeerd wordt dat er geen onaanvaardbare effecten zijn op het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

Er zal juist een positief effect zijn op het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Ten eerste, omdat de beoogde ontwikkeling een herontwikkeling van bestaande deels leegstaande panden betreft, waardoor de leegstand in het centrum van Raamsdonksveer fors wordt gereduceerd. Ten tweede, omdat de winkels in het centrum profiteren van het combinatiebezoek tussen de nieuwe supermarkt en de rest van de winkels, dat door circa 65% van de wekelijkse 10.000 supermarktklanten wordt gedaan. De ontwikkeling betekent daarom dat overige locaties nabij de supermarkt aan de Keizersdijk (weer) aantrekkelijk worden om in te vullen met detailhandel. De ontwikkeling geeft daarmee nieuwe kansen voor invulling van langdurig leegstaand vastgoed.

Conclusie

Voorliggende ontwikkeling heeft een positief effect op het centrum van Raamsdonksveer.

5.2 Archeologie en cultuurhistorie

5.2.1 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 er zijn al wel 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.



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 hoge en zeer hoge archeologische verwachtingswaarde. Voor andere gebieden met een lagere archeologische verwachtingswaarde dan 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.

Het deel van de ontwikkeling ter plaatse van perceel Keizersdijk 12 is gesitueerd in een gebied met een hoge archeologisch verwachtingswaarde. Ten behoeve van de reeds in het bestemmingsplan 'Centrum Raamsdonksveer' opgenomen doorsteek ter plaatse van Keizersdijk 12 is een archeologisch onderzoek verricht. Door Oranjewoud is een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Deze rapportage (d.d. 15 februari 2010) is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

De archeologische verwachting op basis van bureauonderzoek luidde dat er binnen het plangebied mogelijk archeologische resten aanwezig waren uit de late Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd. Ook kon niet worden uitgesloten dat zich binnen het westelijk deel van het plangebied nog een oudere aanzet tot Keizersdijk aanwezig was. Het veldonderzoek heeft aangetoond dat de bodemopbouw binnen het plangebied gekenmerkt wordt door een dik pakket klei, dat (deels) zijn oorsprong vindt in de overstromingen van de rivier de Donge of in de St. Elisabethsvloed uit het begin van de vijftiende eeuw.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek is de archeologische verwachtingswaarde voor het plangebied bijgesteld naar laag. Een vervolgonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Naar aanleiding van deze rapportage heeft de gemeente ingestemd met het selectieadvies om geen vervolgonderzoek uit te voeren en het plangebied vrij te geven ten aanzien van archeologie en de archeologische verwachting voor de locatie bij te stellen van hoge naar lage archeologische verwachtingswaarde.

Strook naast Keizersdijk 12

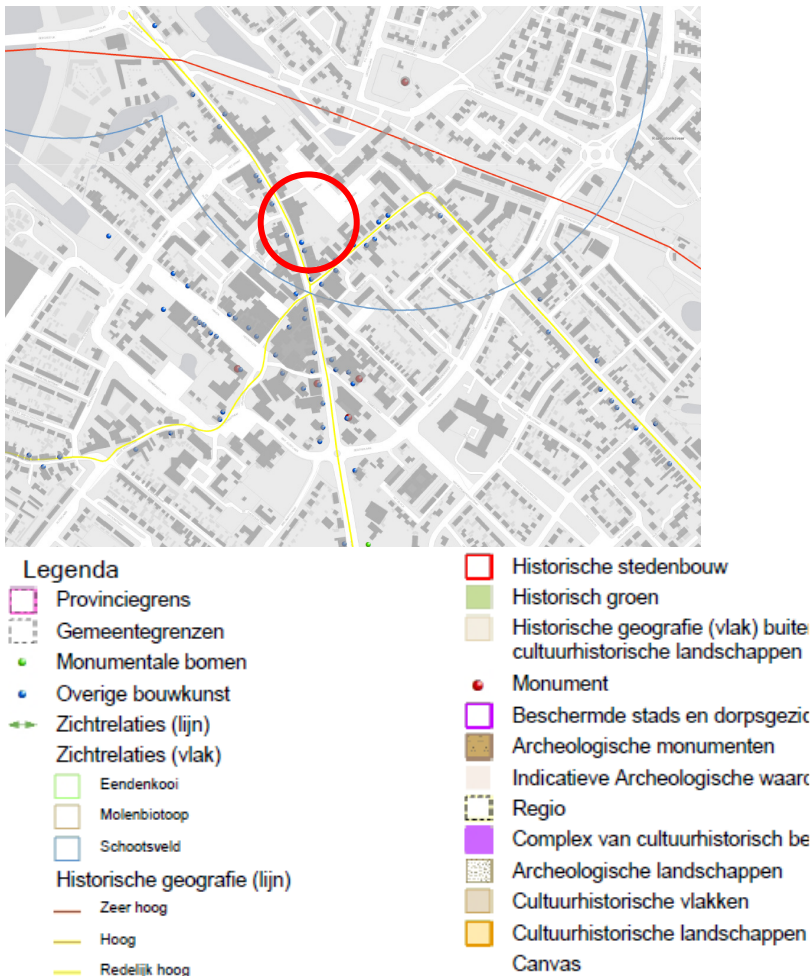
Een smalle strook naast Keizersdijk 12, die niet in het onderzoek van Keizersdijk 12 was betrokken, heeft ook een hoge archeologische verwachtingswaarde. De ontwikkelingen gaan echter niet gepaard met een extra bodemverstoring van meer dan 100 m², ook rekening houdende met de bestaande bodemverstoring, zodat de gemeente hiervoor geen archeologisch onderzoek vereist.

Keizersdijk 14-24

Dit deel van het plangebied ligt in een zone met een lage archeologische verwachtingswaarde. Vanwege de lage trefkans wordt voor gebieden met een lage archeologische verwachtingswaarde geen archeologisch onderzoek vereist.

5.2.2 Cultuurhistorie

De provincie Noord-Brabant heeft in 2010 een nieuwe kaart vervaardigd met cultuurhistorische waarden, de Cultuurhistorische Waardenkaart.



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

Aan de noordzijde van het plangebied is de oude dijk van de Halve Zolenlijn aange-merkt als een lijn met een zeer hoge historische waarde. Andere lijnen met een redelijk hoge historische waarde zijn de historische structuurdragers. Het betreft de Keizersdijk, Prins Hendrikstraat/Julianalaan, de Wilhelminalaan en de Grote Kerkstraat-Sandoel. Aan deze bebouwingslinten zijn veel monumenten gelegen. Binnen het plangebied zijn geen monumenten aanwezig. De Keizersdijk is een historische route en ligt (waarschijnlijk) op een vroeg 19e eeuwse structuur, een (rond 1813) onder Napoleon, deels op een dijk, aangelegde weg.

Het bestemmingsplan betreft wel een ontwikkeling, op de plek van bestaande, niet cultuurhistorisch waardevolle, bebouwing. Dit plan leidt niet tot aantasting van historisch geografische waarden omdat de te slopen bebouwing aan de Keizersdijk niet cultuurhistorisch waardevol is en de nieuwe bebouwing in dezelfde rooilijn en hoogte gebouwd zal worden. Hiermee blijft het lint van de Keizersdijk in stand. Daarnaast is er in dit plangebied geen sprake van een provinciaal cultuurhistorisch belang.

Via de welstandscriteria waaraan bouwplannen worden getoetst, wordt de karakteristiek van de historische bebouwing van het lint van de Keizersdijk beschermd.

5.2.3 Aanwezige monumenten en beeldbepalende bouwwerken

Binnen het plangebied zijn geen monumenten en bouwwerken aanwezig die als beeldbepalend worden aangemerkt.

5.3 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. In paragraaf 4.2 is de toekomstige verkeerssituatie beschreven.

5.4 Kabels en leidingen

Binnen de plangrenzen van het voorliggend bestemmingsplan zijn geen kabels en leidingen die planologische bescherming behoeven en/of een belemmering vormen voor eventuele bouwmogelijkheden.

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.

6.1 Bodem

6.1.1 Vooronderzoek Keizersdijk 14-32

Door Rasenberg Milieutechniek is een vooronderzoek uitgevoerd in het centrum van Raamsdonksveer. De rapportage (d.d. 20 februari 2009) is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt het volgende:

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

- verdachte deellocatie ter plaatse van de ondergrondse tanks, leidingwerk en vulpunten bij Keizersdijk 30 (oppervlakte 48 m², Keizersdijk 30);
- onverdachte deellocatie overige terreindeel (oppervlakte 4527m²).

De verdachte deellocatie ligt buiten het plangebied van dit bestemmingsplan.

Voor de onverdachte deellocatie wordt geadviseerd middels verkennend bodemonderzoek conform de norm NEN5740 te laten onderzoeken.

Verkennend bodemonderzoek Keizersdijk 14-32

Door Rasenberg Milieutechniek is een verkennend bodemonderzoek conform de NEN5740 uitgevoerd. Deze rapportage (d.d. 28 september 2009) is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd voor het gebied Keizersdijk 14-32 met uitzondering van Keizersdijk 30A.

Ter plaatse van de ondergrondse tanks is zoals verwacht een bodemverontreiniging aangetroffen, namelijk een lichte verontreiniging met minerale olie in de grond ter plaatse van het vulpunt.

Tegen de verwachtingen is in de grond van het overige terrein een sterke verontreiniging met PAK aangetoond. De verontreiniging is vermoedelijk te relateren aan aangetroffen bijmengingen met kolengruis.

Aanbeveling

Met betrekking tot de aangetoonde sterke verontreiniging met PAK in de ondergrond is strikt genomen een nader bodemonderzoek noodzakelijk. Geadviseerd werd hiervoor een nader bodemonderzoek uit te voeren naar de ernst en omvang van de verontreiniging.

Nader bodemonderzoek Keizersdijk 14-34

Door Rasenberg Milieutechniek is een verkennend bodemonderzoek conform de NEN5740 uitgevoerd. Deze rapportage (d.d. 31 mei 2010) is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd voor het gebied Keizersdijk 14-34.

In de grond is een lichte tot sterke verontreiniging PAK aangetoond. De verontreiniging is vermoedelijk te relateren aan de kolenhoudende grond. De omvang van de verontreiniging is zowel zintuiglijk als analytisch nog niet afgeperkt.

Om de exacte omvang van de verontreiniging met PAK vast te stellen, alsmede het vaststellen of er sprake is van een geval van ernstige verontreiniging, heeft aanvullend nader onderzoek plaats gevonden afgestemd op de ontwikkeling van het terrein.

Aanvullend bodemonderzoek Keizersdijk 14-24

Door Strukton Milieutechniek is een verkennend bodemonderzoek conform de NEN5740 uitgevoerd. Deze rapportage (d.d. 11 juni 2013) is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd voor het gebied Keizersdijk 14-24.

Uit de resultaten van het vooronderzoek is de onderzoekslocatie aangemerkt als 'verdachte locatie met diffuus belaste locaties met een heterogene verdeelde verontreiniging op schaal van monsterneming' met betrekking tot de aanwezigheid van bodemverontreiniging.

Uit de resultaten van het veld- en laboratorium onderzoek blijkt het volgende:

Grond

- Tijdens het veldbezoek zijn bijmengingen met bodemvreemde bestanddelen. Puin, baksteen en kolengruis, waargenomen die kunnen duiden op een eventuele aanwezigheid van een bodemverontreiniging;
- Ter plaatse van boring 207 is een sterke verontreiniging met PAK aangetoond in de bodemlaag waar puin, baksteen en kolengruis is aangetroffen (ca. 1,5-2,0 m-mv);
- Ter plaatse van boring 211 is een sterke verontreiniging met PAK, een matige verontreiniging met lood en een lichte verontreiniging met diverse zware metalen aangetoond in de bodemlaag waar puin, baksteen en kolengruis is aangetroffen (ca. 1,3-1,8 m-mv);
- In de overige grond(meng)monsters zijn lichte verontreinigingen met zware metalen, PAK en minerale olie 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 2,5 m-mv; Analytisch is in het grondwater geen verontreiniging aangetroffen.

Conclusies

Aangezien in de grond diverse overschrijdingen van de streefwaarde, tussenwaarde en interventiewaarde zijn aangetoond, dient vooraf de vooraf gestelde hypothese te worden aanvaard.

De overschrijdingen van de tussen- en/of interventiewaarden geven formeel aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek of sanerende maatregelen. Uit alle uitgevoerde onderzoeken blijkt dat de bodem op de locatie heterogeen verontreinigd is met puin, baksteen en kolengruis.

Ter plaatse van een bijmenging met kolengruis blijkt de grond steeds licht tot sterk verontreinigd met PAK. Ter plaatse van een bijmenging met baksteen en puin blijkt de grond licht tot matig verontreinigd met zware metalen.

Geconcludeerd kan worden dat de verontreiniging met PAK en zware metalen te wijten is aan de bijmenging met kolengruis respectievelijk baksteen en puin. Gezien de heterogene verdeling van de verontreiniging is nader onderzoek niet zinvol maar dient voor de gehele locatie rekening gehouden te worden met bijmengen met kolengruis, baksteen en puin en de daarbij behorende verontreinigingen met PAK en zware metalen.

Op basis van de onderzoeksresultaten is sprake van ernstige bodemverontreiniging (meer dan 25 m³ sterk verontreinigde grond).

Gezien de diepte, aard van de verontreiniging is geen sprake van humane, ecologische of verspreidingsrisico en dus ook geen spoedeisende saneringsnoodzaak.

Aanbeveling:

Vanwege de locatieontwikkelingen is het wel of niet roeren in de grond bepalend voor het moment en wijze van saneren waarbij rekening moet worden gehouden met het eventueel afvoeren dan wel aanbrengen van een leeflaag.

6.2 Waterhuishouding

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. Door het bureau Witteveen en Bos is reeds een watertoets uitgevoerd met betrekking tot de doorsteek nabij de Keizersdijk 12. Deze rapportage, d.d. 4 januari 2013, is als bijlage aan het voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. Op basis van de conclusies en bevindingen uit de rapportage van Witteveen en Bos voor Keizerdijk 12 is door Croonen Adviseurs navolgende watertoets opgesteld voor de locatie Keizerdijk 14-24.

6.2.1 Beleid en regelgeving

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 thema's veilige dijken, droge voeten, voldoende water, gezonde natuur, schoon water en 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.

6.2.2 Locatiestudie

De planlocatie aan de Keizersdijk ligt op een maaiveldniveau variërend van ca. 150 cm + NAP ter plaatse van het parkeerterrein 'Oostpolder' en 300 cm + NAP nabij de Keizersdijk. Met betrekking tot de grondwaterstanden hanteert de gemeente Geertruidenberg een aantal gemeentelijke peilbuizen waarin de grondwaterstand maandelijks gemeten wordt. De grondwaterstand in de dichtstbijzijnde peilbuis (bij het Simon van Sonplein) fluctueert van 100 tot 20 cm onder NAP. De minimale ontwateringsdiepte bedraagt derhalve 80 cm en is voldoende bevonden. Met betrekking tot de bodemsamenstelling is de kern Raamsdonksveer gelegen op de overgang van dekzandruggen naar zeeklei.

Het voorliggend initiatief voorziet in de sloop van de bestaande bebouwing ten behoeve van de realisatie van centrumvoorzieningen, waaronder een supermarkt, dagwinkels, horeca en appartementen. Om een indicatie te geven van de benodigde berging is de verhouding tussen het verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie weergegeven. Het te projecteren watersysteem dient de neerslag adequaat op te kunnen vangen in een situatie, die naar verwachting éénmaal per 10 jaar voorkomt. Eveneens dient bij een neerslagsituatie van éénmaal per 100 jaar geen wateroverlast te ontstaan op eigen terrein of bij derden.

Oppervlakte	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)*
Dakoppervlakte bebouwing	1.240	2.895
Terreinverharding	1.065	835
Onverhard terrein	1.425	0
Totaal	3.730	3.730

* Indicatieve maatvoering

6.2.3 Uitwerking integraal waterbeheer

Waterkwantiteit

Op basis van de bovenstaande gegevens is de toename van het verhard oppervlak bepaald. Het betreft hierbij een globale inschatting met betrekking tot de toename van het verhard oppervlak, voor zowel de bebouwing als de bijbehorende verharding. Het Waterschap Brabantse Delta hanteert als norm dat voor ontwikkelingen met meer dan 2.000 m² toename verharding compenserende waterberging gerealiseerd dient te worden.

Aangezien het voorliggend initiatief leidt tot een toename van het verhard oppervlak van circa 1.425 m² is de realisatie van compenserende waterberging derhalve niet vereist.

Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit bij de voorgestelde ontwikkeling wordt gebruik gemaakt van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitloogbare materialen, zoals lood, koper, zink en zacht OVC niet gebruikt, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Rioleringsysteem

Het gemeentelijk rioleringsstelsel bestaat nabij de Keizersdijk uit een gescheiden rioleringsstelsel voor hemel- en vuilwater. Vanwege de relatief hoge ligging van de Keizersdijk is het niet mogelijk om aan te sluiten op dit rioleringsstelsel. Tot dit doel vindt de aansluiting op het gemeentelijk rioolsysteem plaats op het rioolstelsel van het parkeerterrein 'het Oostpolder'.

Het rioleringsstelsel voor het parkeerterrein 'Oostpolder' bestaat vooralsnog uit een gemengd rioleringsstelsel. De doelstelling van de gemeente Geertruidenberg is echter het bestaande rioleringsstelsel in 2014 te vervangen door een gescheiden rioolsysteem voor hemel- en vuilwater.

Door het parkeerterrein Touwbaan wordt een nieuwe hemelwaterafvoer (HWA) leiding gelegd. Deze koppelt de hemelwaterafvoer van de Keizersdijk en de Prins Hendrikstraat met de waterpartij aan het Kardeel. De nieuwe leiding loopt via de doorsteek tussen Keizersdijk 10 en 14.

Gelijktijdig met deze aanleg wordt de hemelwaterafvoer van het parkeerterrein afgekoppeld. De hemelwaterafvoer van de te ontwikkelen locaties (winkels) wordt op deze leiding aangesloten. Het vuilwater van de supermarkt en de winkels wordt aangesloten op het vuilwaterriool voor de Keizersdijk en/of het Kardeel.

6.2.4 Proces

De bovenstaande conclusies en bevindingen worden aan het Waterschap Brabantse Delta voorgelegd voor een wateradvies en besproken met gemeente Geertruidenberg. Na het verstrekken van het wateradvies wordt de waterparagraaf, indien noodzakelijk, aangepast en definitief gemaakt.

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.

Ten zuiden van het plangebied op het perceel Prins Hendrikstraat 26 is een agrarisch bedrijf gelegen. Ter plaatse van dit agrarisch bedrijf mag geen intensieve veehouderij worden gevestigd. De mogelijke overige agrarische activiteiten van het bedrijf veroorzaken geen geurhinder voor de nieuwe ontwikkeling.

De ontwikkeling vormt ook geen belemmering voor eventuele uitbreiding van de agrarische activiteiten omdat tussen het bedrijf en de ontwikkeling andere geurgevoelige objecten (woningen) zijn gelegen waardoor een uitbreiding van de activiteiten reeds niet is toegestaan.

6.4 Geluid

6.4.1 Akoestisch onderzoek wegverkeer

Door CroonenBuro 5 is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De rapportage 'Akoestisch onderzoek wegverkeer Keizersdijk 14-24, Raamsdonksveer' (15 mei 2014) is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. De resultaten zijn hierna weergegeven.

Aanleiding voor het akoestisch onderzoek (CroonenBuro 5, 15 mei 2014) is de voorgenomen ontwikkeling op de locatie Keizersdijk 14-24 te Raamsdonksveer. Op deze locatie wordt de bouw van winkels en horeca mogelijk gemaakt.

De winkels, waaronder een supermarkt, zullen een dusdanige verkeersaantrekkende werking hebben dat er sprake kan zijn van een daaraan te relateren toename van de geluidbelasting op de gevels van de bestaande woningen die gelegen zijn langs de belangrijkste routes voor het van en naar de winkels rijdend verkeer. Het verkrijgen van inzicht in de akoestische gevolgen is het doel van dit onderzoek.

In de toekomstige situatie worden alle wegen als 30 km wegen opgenomen. Mede omdat er geen sprake is van nieuwe geluidgevoelige bebouwing valt deze ontwikkeling niet binnen het regime van de Wet geluidhinder, doch in het kader van de Wet ruimtelijke ordening wordt vanwege het uitstralingseffect bezien of er sprake is van veranderingen in het woon- en leefklimaat van de relevante woningen. De routing van het extra verkeer loopt via de Prins Bernhardstraat, Keizersdijk, Prins Hendrikstraat, Streng, Touwbaan en Julianalaan. Derhalve zijn deze wegen in het onderzoek opgenomen.

Het onderzoek is uitgevoerd conform de systematiek en normen van een, in de Wet geluidhinder opgenomen, reconstructieonderzoek waarbij de huidige situatie 2014, de toekomstige situatie (2024) met autonome groei en Centrumontwikkeling en de toekomstige situatie (2024) met autonome groei, Centrumontwikkeling en ontwikkeling Keizersdijk 14-24 wordt vergeleken.

De resultaten van het onderzoek zijn als volgt samengevat:

- Vanwege de Keizersdijk / Prins Bernhardstraat is er op de gevels van de aanliggende woningen in de toekomstige situatie inclusief alle ontwikkelingen (Centrumontwikkeling en ontwikkeling Keizersdijk) ten opzichte van de huidige situatie een afname van de geluidbelasting van gemiddeld ruim 3 tot 6 dB. (De afname vanwege de Centrumontwikkeling is ca. 7 dB en de toename door de ontwikkeling Keizersdijk is 1 tot 4 dB t.o.v. de Centrumontwikkeling).

Omdat er sprake is van een afname van de geluidbelasting op de gevels is er een verbetering van het woon- en leefklimaat. Op de noordgevel van de woning Keizersdijk 10 (met wp. 09) is de geluidbelasting in de toekomstige situatie vanwege de Keizersdijk 49 dB. Er is een toename op deze gevel die niet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voldoet doch valt de toename binnen de norm voor een reconstructie.

- Vanwege de Streng is er geen sprake van een vergelijking met de huidige situatie. In de situatie met Centrumontwikkeling voldoen alle woningen aan de voorkeursgrenswaarde (incl. art. 110g). In de situatie met de alle ontwikkelingen is er sprake van een toename van maximaal 7 dB. Ten opzichte van de voorkeursgrenswaarde is de toename maximaal 3 dB op de woning met wp 9, en 5 dB op de woning met wp 38. Voor de woningen kunnen geluidbeperkende maatregelen worden overwogen.

Op de gevels van de overige woningen in de omgeving van de Streng voldoet de geluidbelasting aan de voorkeursgrenswaarde. Daarmee hebben de woningen aan de Prins Hendrikstraat een geluidluwe gevel en buitenruimte. Dit geldt eveneens voor de woningen aan de Touwbaan met wp. 32 en 33. Ook de woning aan de Keizersdijk met wp. 39 heeft een geluidluwe gevel en buitenruimte.

- Vanwege de Touwbaan voldoen de gevels met wp. 15, 17 en 18 (representatief voor de aanliggende woningen) in de toekomstige situatie inclusief alle ontwikkelingen niet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Ten opzichte van de voorkeursgrenswaarde is de toename maximaal 3 dB.
Ten opzichte van de huidige situatie en de situatie inclusief Centrumontwikkeling is er in de toekomstige situatie inclusief Centrumontwikkeling en ontwikkeling Keizersdijk een toename van maximaal ca. 5 dB. Voor de woningen die niet aan de voorkeursgrenswaarde voldoen en er sprake is van een toename van minimaal 2 dB (dus 50 dB en meer) kunnen geluidbeperkende maatregelen worden overwogen. Het gaat daarbij om de woningen met wp. 15, 17 en 18. De woningen hebben een geluidluwe gevel c.q. buitenruimte.
- Vanwege de Prins Hendrikstraat is er op de gevels van de aanliggende woningen in de toekomstige situatie inclusief alle ontwikkelingen een afname van de geluidbelasting van gemiddeld ca. 7 dB. Door de toename van ca. 1 dB in de situatie met alle ontwikkelingen ten opzichte van de situatie met alleen de Centrumontwikkeling resteert er een afname van ca. 6 dB. Daarom is er sprake van een verbetering van het woon- en leefklimaat.
- Vanwege de Julianalaan is er, vanwege alle ontwikkelingen, geen sprake van een toe- of afname van de geluidbelasting op de gevels van de aanliggende woningen. Vanwege de Centrumontwikkeling is er een afname van ca. 1,5 dB doch wordt deze teniet gedaan door de ontwikkeling Keizersdijk (grote winkels) met een toename van ca. 1,5 dB. Derhalve is er geen sprake van een verslechtering van het woon- en leefklimaat. De woningen hebben een geluidluwe gevel en buitenruimte.

Conform jurisprudentie dient, voor de woningen die in de toekomstige situatie een verhoging van de geluidbelasting ondervinden, gezien te worden wat de binnenwaarde van de woningen is, of het geluidniveau acceptabel is en of er maatregelen aan de gevel mogelijk zijn om de binnenwaarde te verminderen naar de waarden conform het Bouwbesluit. Omdat, naast de snelheidsvermindering op enkele wegen, maatregelen aan de bron en/of in het overdrachtsgebied conform de haalbaarheid en doelmatigheid niet gerealiseerd worden, moet worden gezien of er andere aspecten zijn die een acceptabel woon- en leefklimaat garanderen.

Afhankelijk van de aard en functie van het gebied kunnen delen van de gemeente ingedeeld worden in stiltegebieden tot levendige centrumgebieden (met diverse functies en de daarmee samenhangende verkeersaantrekkende werking en akoestisch achtergrondniveau). Uitgaande van het centrumgebied en een daarmee samenhangende geluidbelasting op de voorgevel die hoger is dan de (voorkeurs)grenswaarde (en daarmee een matig tot slecht akoestisch klimaat heeft) kan gesteld worden dat, indien de woning beschikt over een geluidluwe gevel waaraan geluidgevoelige vertrekken gesitueerd zijn, er een geluidluwe buitenruimte is en er sprake is van een acceptabele binnenwaarde, gesproken kan worden over een goed tot acceptabel woon- en leefklimaat.

6.4.2 Beoordeling goed woon- en leefklimaat

De gemeente heeft op basis van de door Croonenburo5 op 15 mei 2014 opgestelde rapportage 'Akoestisch onderzoek wegverkeer Keizersdijk 14-24, Raamsdonksveer' met rapportnummer RA001-0252512-01D, geconstateerd dat vanwege de ontwikkeling aan de Keizersdijk 14-24 het gebruik van de parkeerplaats, die achter deze ontwikkeling gelegen is, zal gaan toenemen.

Deze verkeersbewegingen, die door deze toename veroorzaakt worden, worden afgewikkeld via die nieuw aan te leggen weg de Streng en de bestaande Touwbaan. Voor beide wegen zal een 30 km/h regime gelden. Omdat voor beide wegen een 30 km/h regime zal gelden, is het gestelde in de Wet geluidhinder niet van toepassing op deze wegen. Dit neemt echter niet weg dat wij de toekomstige situatie moeten afwegen in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Uit de vorengenoemde rapportage blijkt, dat in de toekomstige situatie ter plaatse van de appartementen aan de Touwbaan 2 tot en met 34 een geluidbelasting zal optreden van maximaal 56 dB ter plaatse van de andere appartementen aan de Touwbaan bedraagt de geluidbelasting maximaal 55 dB. Vanwege de Streng zal ter plaatse van de nieuw te realiseren appartementen aan de Keizersdijk een geluidbelasting optreden van maximaal 58 dB en ter plaatse van de woning Keizersdijk 10 een geluidbelasting van maximaal 56 dB.

Alle voornoemde woningen zijn gelegen in een stedelijk gebied. Indien het regime van de Wet geluidhinder gevolgd zou worden, dan kan gesteld worden dat ter plaatse van de appartementen aan de Touwbaan sprake zou zijn van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder en ter plaatse van de nieuw te realiseren appartementen en de woning Keizersdijk 10 van een nieuwe situatie. Voor beide gevallen zou de voorkeursgrenswaarde van 48 dB gelden. Alvorens aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder getoetst kan worden, dient op de geluidbelasting vanwege een weg de aftrek conform artikel 110g uit de Wet geluidhinder toegepast te worden. Deze aftrek bedraagt 5 dB indien de snelheid op een weg lager is dan 70 km/h. Indien deze aftrek onverkort toegepast zou worden dan kan gesteld worden dat vanwege de Touwbaan een geluidbelasting van maximaal 51 dB zou optreden, hetgeen een overschrijding van 3 dB van de voorkeursgrenswaarde is, en vanwege de Streng een geluidbelasting van maximaal 53 dB zou optreden, hetgeen een overschrijding van 5 dB van de voorkeursgrenswaarde is. Omdat de voorkeursgrenswaarde overschreden wordt, hebben wij onderzocht of er maatregelen ter reductie van de geluidbelasting mogelijk zijn.

De Touwbaan is en de Streng wordt voorzien van een elementenverharding in keperverband. Indien deze wegen voorzien worden van normaal asfalt, zal de geluidbelasting met ca. 3 dB afnemen. Door het toepassen van een dergelijk wegdektype kan de geluidbelasting op de appartementen en woning niet teruggebracht worden tot maximaal de voorkeursgrenswaarde. Juist vanwege het 'dorpskarakter' en ter accentuering van het 30 km/h regime heeft de gemeente de Touwbaan voorzien en zullen zij de Streng voorzien van een elementen verharding. Het vervangen van het reeds aangelegde wegdek op de Touwbaan achten wij, gezien het vorenstaande, niet doelmatig.

De maximaal toegestane rijsnelheid op de Streng en de Touwbaan bedraagt 30 km/h. Het verlagen van de maximaal toegestane snelheid op deze wegen is, vanwege het feit dat het om doorgaande wegen gaat, naar onze mening geen mogelijkheid om de geluidbelasting te reduceren.

Door middel van het oprichten van geluidschermen tussen de appartementen en woning enerzijds en de betreffende wegen anderzijds kan de geluidbelasting gereduceerd worden. Echter gezien de ligging van de appartementen en de woning, zal het oprichten van dergelijke schermen naar onze mening overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige aard.

Om aan de voorkeursgrenswaarde ter plaatse van het plan te kunnen voldoen, kunnen de gevels van de appartementen en de woning, worden voorzien van zogenoemde vliesgevels (voorhangschermen). Dergelijke maatregelen achten wij, om stedenbouwkundige redenen, niet wenselijk.

Ter plaatse van de bestaande appartementen en de woning Keizersdijk 10 is de geluidbelasting zodanig dat te allen tijde voldaan kan worden aan een binnenniveau van 33 dB zoals deze voortvloeit uit de Wet geluidhinder en het Bouwbesluit 2012. Deze appartementen moeten voldoen aan bepaalde energie prestaties, zodat gesteld kan worden dat de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies van deze appartementen ten minste 23 dB zal bedragen. Hierdoor zijn de binnenniveaus in de bestaande appartementen en de woning Keizersdijk 10 gewaarborgd.

Zoals wij reeds aangegeven hebben gaat het in onderhavige situatie om een stedelijk gebied waar wij een hogere geluidbelasting toelaatbaar achten dan in een rustige woonwijk. Wij zijn van mening dat de toekomstige geluidbelastingen van dien aard zijn dat er zeker geen sprake is van een onacceptabele situatie. Dit te meer omdat de binnen niveaus niet overschreden zullen worden en ter plaatse van de eventuele buitenruimten nimmer grotere geluidbelastingen zullen optreden dan 55 dB (50 dB na aftrek art. 110g uit de Wet geluidhinder).

6.4.3 Akoestisch onderzoek winkelwagens, koeling en laden/lossen

Door EGM adviseurs is een akoestisch onderzoek verricht naar de externe geluiduitstraling van supermarkt die in dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt.

Er is onderzoek gedaan naar de geluidniveaus die optreden op de nabijgelegen (reeds bestaande) woningen ten gevolge van de supermarkt. De rapportage is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. Hierna zijn de resultaten van het onderzoek weergegeven.

Aangezien de laad- en losactiviteiten alleen in de dagperiode (tussen 07.00 en 19.00 uur) plaatsvinden, behoeft ten behoeve van deze activiteiten niet getoetst te worden aan de voorschriften ten aanzien van de piekgeluidniveaus.

Ter plaatse van de gevels van de omliggende woningen is het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau berekend van de externe geluiduitstraling. Op basis van bovenstaande berekeningsresultaten blijkt dat in de dag-, avond- en nachtperiode overschrijding van de gestelde grenswaarden uit het Activiteitenbesluit optreedt op een aantal waarneempunten.

Bovengenoemde overschrijdingen worden veroorzaakt door met name de volgende geluidbronnen:

- Rijlijn winkelwagentjes met bronvermogen 87 dB(A);
- Opgestelde condensors ter plaatse van de luifel met bronvermogens van 71, 76 en 78 dB(A).

Teneinde te kunnen voldoen aan de gestelde grenswaarden uit het Activiteitenbesluit met betrekking tot het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau, zijn enkele bronmaatregelen voorgesteld:

- Het bronvermogen van de winkelwagentjes dient met minimaal 5 dB te worden verlaagd. Dit kan worden gerealiseerd door het toepassen van een ‘stille uitvoering’ van de winkelwagentjes.
- Het bronvermogen van op het dak opgestelde condensors (type) dient te worden verlaagd.

Op basis van bovengenoemde bronmaatregelen zijn de hoogste langtijdgemiddelde beoordelingsniveau voor de waarneempunten opnieuw berekend. Op basis van de berekeningsresultaten kan worden gesteld dat er dan wel wordt voldaan aan de gestelde grenswaarden in het Activiteitenbesluit.

Conclusie

Wanneer de genoemde maatregelen getroffen worden zijn geen belemmeringen te verwachten ten aanzien van geluid.

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 betekende 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.

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 luchtkwaliteitsonderzoek is in verband met het aantal ontwikkellocaties en de veranderende verkeersstromen (op basis van het masterplan centrum Raamsdonksveer) 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, RL002-GEE00023-01a, d.d. 8 oktober 2009) wordt vergeleken met de toekomstige verkeersintensiteiten van het centrum voor het jaar 2022 (zie rapport akoestisch onderzoek Croonen Adviseurs, RA002-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 jaargemiddelde 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.

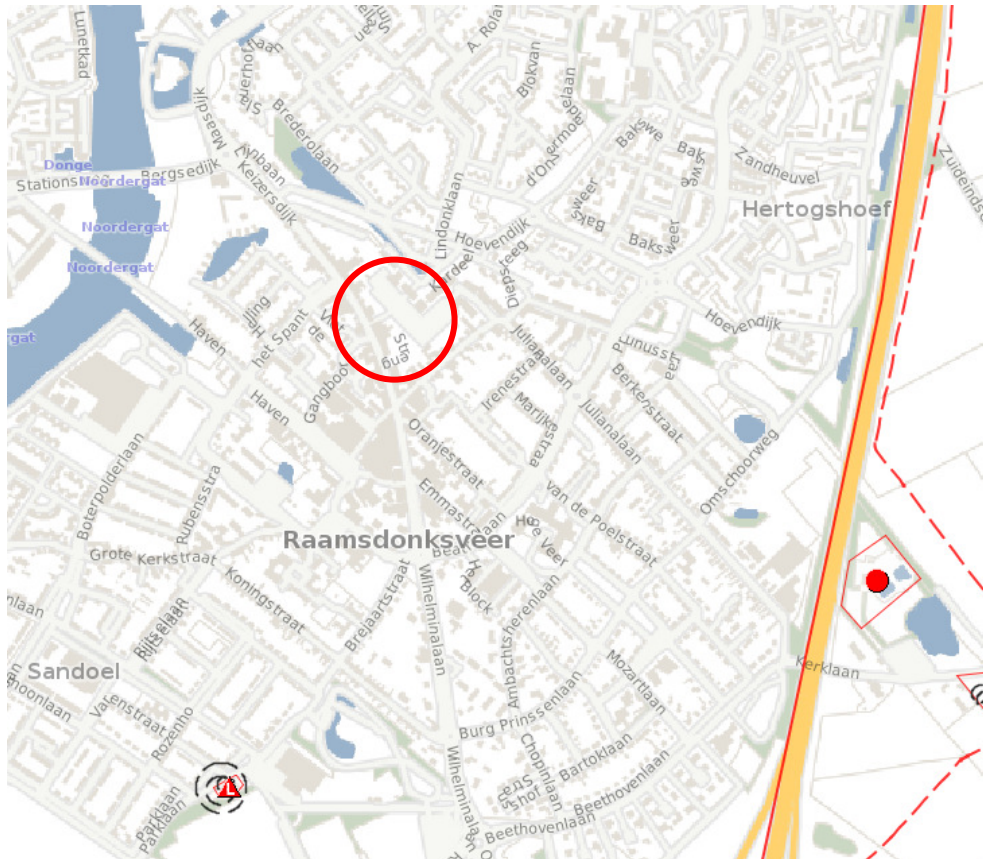
Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (o.a. l.p.g.-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (o.a. aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

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.

Uit een inventarisatie van de nationale risicokaart (2011) blijkt dat het plangebied niet in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen ligt.

Relevante risicovolle inrichtingen liggen op minimaal 950 meter afstand en de dichtstbijzijnde transportroute gevaarlijke stoffen is op minimaal 850 m gelegen. Er zijn geen planologisch relevante buisleidingen in de nabijheid gelegen.



Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied (Bron: nationale risicokaart, 2011)

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

6.7 Hinderlijke bedrijvigheid

6.7.1 Inleiding

Milieuozonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Milieuozonering 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 Milieucategorieën en richtafstanden

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buiten- gebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6.1	1.500 m	1.000 m

* 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.

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan 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.

Keuze voor het gebiedstype

Zoals aangegeven in het bestemmingsplan 'Centrum Raamsdonksveer' is bepaald dat het gebied dat onderdeel uitmaakt van het Masterplan een gebied met functiemenging is. Binnen het gebied is sprake van een mix van wonen en werken, winkels en horeca en milieubelastende en milieugevoelige functies liggen op een korte afstand van elkaar. Het plangebied is onderdeel van het Masterplan. De woningen aan de Prins Hendrikstraat zijn gelegen in het 'gemengd gebied' omdat in deze straat ook nog diverse functies naast elkaar gesitueerd zijn.

De woningen/appartementen aan het Kardeel zijn gelegen in het gebied 'rustige woonwijk', omdat binnen dit gebied hoofdzakelijk woningen gesitueerd zijn.

6.7.2 Milieubelasting vanuit de ontwikkeling naar de omgeving

De ontwikkeling in het plangebied maakt de realisatie van diverse milieubelastende activiteiten in de nabijheid van milieugevoelige functies mogelijk. De ontwikkelingen bestaan uit de bouw van commerciële ruimten, horeca en kantoren (met baliefunctie). Alle functies worden in de VNG-publicatie ten opzichte van een gebied met functiemenging aangeduid als categorie A functies. De supermarkt wordt aangeduid als categorie B functie.

Allevier de functies zijn tevens aangeduid als milieucategorie 1 functies ten opzichte van een rustige woonwijk en een gemengd gebied. Hierbij is de richtafstand tot een rustige woonwijk 10 meter en tot gemengd gebied 0 meter (zie tabel Milieucategorieën en richtafstanden)

Voor de activiteiten in het gebied functiemenging geldt dat de toegelaten bedrijfsactiviteiten in categorie A en B aanpandig, danwel bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies ten opzichte van andere bebouwing in het gebied functiemenging (aan de Keizersdijk) kunnen worden uitgevoerd.

Aan de Prins Hendrikstraat is een gemengd gebied aanwezig en de bebouwing aan het kardeel ligt in een rustige woonwijk. Dit betekent dus dat er tot de bebouwing aan de Prins Hendrikstraat 0 meter en tot de bebouwing aan het kardeel 10 meter afstand gehouden zou moeten worden. Beide afstanden worden gehaald, want zijn respectievelijk ca. 35 en ca. 30 meter.

Daarnaast zijn alle aspecten die kunnen leiden tot mogelijke geluidhinder zijn daarmee zo ver mogelijk van de geluidgevoelige objecten geprojecteerd. Het is daarmee aanneemelijk dat de nieuwe supermarkt aan alle milieuvoorschriften (op grond van het Activiteitenbesluit) kan voldoen, waarmee de haalbaarheid ten behoeve van de ruimtelijke procedure voldoende is aangetoond.

Het parkeerterrein dat door de supermarkt gebruikt gaat worden is een bestaand parkeerterrein. Het betreft een openbaar parkeerterrein dat ook voor het centrum gebruikt wordt. Aangezien het parkeren bij de supermarkt kan zorgen voor een potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking, is het van belang dat de ontsluiting van het parkeerterrein via een goede verkeersontsluiting geschied. In paragraaf 2.4.3 is een uitgebreide beschrijving opgenomen ten aanzien van het verkeer en parkeren.

Voor de ontwikkelingen in het gebied kan daarmee aan de voorwaarden voor toelaatbaarheid worden voldaan. Er is derhalve geen sprake van belemmering vanuit de ontwikkeling.

6.7.3 Milieubelasting vanuit de omgeving naar de ontwikkeling

De ontwikkeling in het gebied maakt geen realisatie van nieuwe milieugevoelige functies in de nabijheid van diverse milieubelastende activiteiten mogelijk.

6.7.4 Conclusie

Vanuit het aspect hinderlijke bedrijvigheid zijn geen belemmeringen voor de ontwikkelingslocatie te verwachten.

6.8 Natuurwaarden

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is een Quicksan Flora- en fauna verricht. De resultaten zijn opgenomen in de rapportage 'Quicksan flora en fauna Keizersdijk 12-24 te Raamsdonksveer' (d.d. 16 augustus 2013) die als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan is toegevoegd. Hieruit blijkt het volgende:

6.8.1 Beschermde natuurgebieden

Voor wat betreft de EHS is er alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie. Er bevindt zich geen EHS binnen het plangebied. Van directe aantasting van de EHS dan ook geen sprake. De ontwikkelingen hebben geen effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS in de nabijheid van het project.

Uit de bureaustudie blijkt dat er op circa 2,2 kilometer van het plangebied het Natura 2000-gebied de Biesbosch gelegen is. Vanwege de grote afstand, de aard en omvang van de ontwikkeling zijn effecten op dit Natura 2000-gebied uit te sluiten.

Er is daarom geen noodzaak voor een compensatieplan (EHS) of een voortoets in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998.

6.8.2 Beschermde soorten

In het plangebied zijn te slopen gebouwen aanwezig die geschikte rust- en verblijfplaatsen bieden voor beschermde soorten. De aanwezigheid van rust- en/of verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen (gewone- en ruige dwergvleermuis en laatvlieger), huismus en gierzwaluw is niet uit te sluiten. In het kader van Flora- en faunawet zijn vanuit flora en fauna **belemmeringen** voor de geplande sloop van de aanwezige gebouwen in het plangebied Keizersdijk 12-24 te Raamsdonksveer.

In onderstaande tabel zijn de zwaarder beschermde soorten en/of soortgroepen opgenomen die mogelijk in het plangebied voorkomen. Daarbij zijn tevens de mogelijke effecten van de voorgenomen ingreep aangegeven en de eventuele noodzaak voor een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet.

Soortgroep/ soort	Ingrep verstorend	Nader on- derzoek	Ontheffing noodzakelijk?	Bijzonderhe- den/opmerkingen
Vleermuizen	Mogelijk	Ja	Mogelijk	Onderzoek naar vaste rust- en/of verblijfplaatsen
Huismus	Mogelijk	Ja	Nee, niet mogelijk	Onderzoek naar vaste rust- en/of verblijfplaatsen
Gierzwaluw	Mogelijk	Ja	Nee, niet mogelijk	Onderzoek naar vaste rust- en/of verblijfplaatsen

Tabel: Voorkomen van en effecten op beschermde soorten in het plangebied en de noodzaak voor ontheffing.

Voor de voorgenomen werkzaamheden dient verder rekening gehouden te worden dat er tijdens het broedseizoen (globaal half maart tot augustus) broedvogels aanwezig kunnen zijn in het plangebied. De voor vogels versturende werkzaamheden (het slopen van bebouwing en het verwijderen van het struikgewas en de bomen) mogen alleen uitgevoerd worden wanneer er geen actuele broedgevallen aanwezig zijn. Om verstoring van broedvogels op voorhand uit te sluiten wordt aanbevolen om deze werkzaamheden buiten het broedseizoen aan te laten vallen. Op deze manier wordt voorkomen dat vogels tot broeden komen in het gebied waar gewerkt wordt en zijn er geen belemmeringen vanuit de Flora- en Faunawet aan de orde.

Nader onderzoek

De aanwezigheid van vleermuizen, huismus en gierzwaluw in het plangebied kon niet worden uitgesloten. Daarom is door CroonenBuro5 in het voorjaar en de zomer van 2014 een nader onderzoek naar vleermuizen en vogels (huismus en gierzwaluw) uitgevoerd. Hierna zijn de conclusies uit dit nader onderzoek beschreven. De rapportage is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Gierzwaluw en huismussen.

Nestlocaties van huismus en gierzwaluw zijn tijdens de veldbezoeken niet aangetroffen. Het is dan ook onwaarschijnlijk dat deze zich binnen het plangebied bevinden. De huismus broedt wel in de directe omgeving van het plangebied. Het planvoornemen heeft hier echter geen invloed op. Voor wat betreft huismus en gierzwaluw zijn er geen belemmeringen te verwachten ten aanzien van de Flora- en faunawet.

Vleermuizen

Er zijn geen vaste verblijfsplaatsen van vleermuizen in het plangebied gevonden. De werkzaamheden zullen dus naar alle waarschijnlijkheid geen problemen veroorzaken voor verblijfplaatsen van vleermuizen.

Foerageergebied is beschermd als het van essentieel belang is voor het in stand houden van een vaste verblijfplaats. Dit is het geval als bij het verdwijnen van het foerageergebied de verblijfplaats ook zou verdwijnen. Echter, het plangebied wordt niet gebruikt als foerageergebied. Er wordt door het voornemen geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen aangetast.

Nabij het plangebied zijn drie baltsende mannetjes van de gewone dwergvleermuis waargenomen. Baltsende gewone dwergvleermuizen hebben geen vaste baltsplek, maar zijn mobiel. Roepende mannetjes hebben dus in de nabijheid een territorium en paarverblijfplaats. Paarverblijfplaatsen behoren tot de vaste rust- en verblijfplaatsen en zijn volgens de Flora- en faunawet beschermd. Potentieel kunnen dergelijke paarverblijfplaatsen zich zowel binnen als buiten het plangebied bevinden. Binnen het plangebied zijn geen paarverblijfplaatsen aangetroffen. Het is dan ook uitgesloten dat de voorgenomen werkzaamheden leiden tot een verstoring van een (beschermd) paarverblijfplaats.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde vleermuisonderzoek kan in alle redelijkheid worden gesteld dat de voorgenomen plannen weinig of geen invloed zullen hebben op de vleermuisactiviteiten die zijn vastgesteld binnen het plangebied. Voor wat betreft vleermuizen zijn er geen belemmeringen te verwachten ten aanzien van de Flora- en faunawet.

Naar aanleiding van het onderzoek zijn verdere procedures in het kader van de Flora- en faunawet niet aan de orde. Het aanvragen van een ontheffing is niet aan de orde.

6.9 (Vormvrije) m.e.r.-beoordeling

6.9.1 Besluit milieueffectrapportage

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten het betreft. In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht is. In onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling verplicht is.

Voor alle activiteiten zijn drempelwaarden opgenomen. Wanneer een bestemmingsplan een activiteit mogelijk maakt die is opgenomen in onderdeel C en de activiteit de drempelwaarde overschrijdt, geldt een m.e.r.-plicht. Wanneer het bestemmingsplan een activiteit mogelijk maakt die is opgenomen in onderdeel D en de drempelwaarde wordt overschreden, geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht. Vanaf 1 april 2011 geldt voor activiteiten die genoemd worden in onderdeel D, maar waarvan de drempelwaarde niet wordt overschreden, de verplichting om na te gaan of toch een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. Gevolg van dat laatste is dat in een bestemmingsplan voor een activiteit die voorkomt in onderdeel D maar waarbij de omvang onder de drempelwaarde ligt, gemotiveerd moet worden of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Deze motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud aansluit bij de verplichte m.e.r.-beoordeling. Voor deze toets gelden echter geen vormvereisten; daarom wordt de term 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' gehanteerd.

6.9.2 Ontwikkeling

Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisering van nieuwe functies in de vorm van detailhandel en horeca mogelijk.

Alle gronden zijn opgenomen in de bestemming 'Centrum' en voorzien van één bouwvlak.

Het betreft een aantal percelen aan de oostzijde van de Keizersdijk met een oppervlakte van circa 2.900 m². Binnen de bestemming 'Centrum' is een bouwvlak opgenomen die voor 100% mag worden bebouwd, met deels een maximale goothoogte van 7 meter en bouwhoogte van 10 meter en deels een maximale bouwhoogte van 10 meter. De detailhandelsfuncties zijn op de begane grond gevestigd. Het maximale vloeroppervlak van de detailhandelsfuncties inclusief expeditie bedraagt derhalve circa 2.900 m².

In onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven dat voor de 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' een m.e.r.-beoordeling verplicht is in die gevallen wanneer de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2.000 of meer woningen worden gebouwd of sprake is van een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer (categorie 11.2 van onderdeel D).

In onderhavig geval worden de grenzen die zijn opgenomen in het Besluit m.e.r. niet gehaald. De oppervlakte van de nieuwe bestemming 'Centrum' bedraagt maximaal circa 3.000 m² (inclusief 100 m² kantine op verdieping). Hiervan is 800 m² bestaande detailhandel en opslag. Er is daarom op grond van het Besluit m.e.r. geen sprake van een verplichte m.e.r.-beoordeling.

In onderhavig geval is in het kader van de haalbaarheid van het initiatief onderzoek gedaan naar alle relevante milieuaspecten (zie paragraaf 6.1 tot en met 6.7). Gebleken is dat de ontwikkelingen in het plangebied milieuhygiënisch inpasbaar zijn en dat kan worden voldaan aan alle wettelijke normen. De ontwikkelingen vinden plaats ter plaatse van bestaande bebouwing en er is binnen het plangebied of in de directe omgeving van het plangebied geen sprake van een (zeer) gevoelig gebied.

Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en uit oogpunt van de milieuhygiënische inpasbaarheid zijn er geen bezwaren om op deze locatie uitbreiding van het detailhandels aanbod te realiseren.

Uit de verrichte onderzoeken blijkt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Het verrichten van een m.e.r.-beoordeling is derhalve niet noodzakelijk.

7 Juridische toelichting

7.1 Plansystematiek

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen ten behoeve van de ontwikkeling van Keizersdijk 12-34.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast is aangesloten bij het gemeentelijke Handboek digitale bestemmingsplannen. Hierbij is gestreefd naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels, zoals aangegeven in de Standaard Vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012).

De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer globaal tot gedetailleerd. Het bestemmingsplan biedt voldoende flexibiliteit om op wijzigende omstandigheden en/of nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen te kunnen inspelen. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is het bieden van een flexibele juridische regeling, zonder dat hierdoor de rechtszekerheid voor de burger wordt geschaad.

In paragraaf 7.2 wordt de opbouw van de regels beschreven en in paragraaf 7.3 wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het bestemmingsplan.

7.2 Opbouw regels

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 afwijkingsregels: hierin wordt bepaald waarvoor het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor het afwijken van de regels kan verlenen.
- 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.

7.3 Beschrijving van de bestemmingen

7.3.1 Centrum

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor verschillende centrumfuncties, te weten detailhandel (met uitzondering van supermarkten), een supermarkt uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt', horeca in de categorie 1 en 2 ter plaatse van de aanduiding 'horeca', kantoren (met baliefunctie) uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor', bestaand wonen, verkeersvoorzieningen en (ondergrondse) parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en verhardingen en nutsvoorzieningen.

Op de verbeelding is een bouwvlak 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.

Ter plaatse van de entree van de supermarkt is de specifieke aanduiding 'overbouwing' opgenomen waarmee boven de entree bebouwing wordt mogelijk gemaakt terwijl de begane grond vrij blijft van bebouwing.

7.3.2 Verkeer - Langzaamverkeer

Binnen deze bestemming is ruimte voor voorzieningen voor langzaamverkeer, 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. De gronden binnen deze bestemming zijn ook bestemd voor incidentele, kortstondige evenementen en terrassen.

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

8.1.1 Uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. Het bestemmingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.

8.1.2 Kostenverhaal

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal is vastgelegd door middel van een project- en realisatieovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, kan de vaststelling van een exploitatieplan achterwege blijven.

8.2 Maatschappelijk

8.2.1 Inspraak en vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Keizersdijk 14-24, 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 gelegd.

De uit het vooroverleg verkregen reacties zijn samengebracht in een 'Nota vooroverleg en inspraak 'Keizersdijk 14-24, Raamsdonksveer''(zie bijlage). In totaal hebben 2 instanties gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan. Er zijn naar aanleiding van de reacties geen 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 1 november 2013 tot en met 12 december 2013 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen.

De 4 schriftelijk binnengekomen reacties uit de inspraak zijn beantwoord in de 'Nota vooroverleg en inspraak "Keizersdijk 14-24, Raamsdonksveer"' (zie bijlage). De uit de inspraak verkregen reacties vormen aanleiding tot aanpassing van het plan. De aanpassingen staan beschreven in de inspraaknota.

8.2.2 Vaststelling

Na inspraak en vooroverleg heeft het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. Het ontwerpbestemmingsplan 'Keizersdijk 14-24 te Raamsdonksveer', heeft met ingang van 2 juni 2014 tot en met 14 juli 2014 in het kader van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening voor een ieder ter inzage gelegen. Tevens was het ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende deze termijn van zes weken is eenieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze kenbaar te maken aan de gemeenteraad van Geertruidenberg. In totaal zijn 3 schriftelijke zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar gemaakt aan de gemeenteraad.

De ingediende zienswijzen zijn in de 'Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' samengevat en voorzien van een beantwoording door het gemeentebestuur. De nota is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

De ingediende zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Wel zijn drie ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

Bouwhoogte supermarkt

Door een ambtshalve wijziging is wel de goot- en bouwhoogte van de supermarkt aangepast van 8 meter naar 6,5 meter en is de rapportage van het akoestisch onderzoek naar de externe geluidsuitstraling van de supermarkt toegevoegd.

'Knip' in Keizersdijk

In het bestemmingsplan Centrum is het uitgangspunt opgenomen dat het centrum van Raamsdonksveer 'autoluw' moet worden gemaakt. De Keizersdijk mag geen doorgaande route meer zijn. Dit wordt bereikt door het realiseren van een knip ter hoogte van Keizersdijk 14 tot 24. Gezien het bestemmingsplan 'Centrum Raamsdonksveer' was de 'knip' de oplossing om het centrum autoluw te maken en het centrumgebied voor winkeland publiek aantrekkelijker te maken.

De intensiteiten van het doorgaand verkeer zijn op de Keizersdijk zonder 'knip' aan de hoge kant. Het akoestisch rapport geeft aan dat als de nieuwe ontwikkeling daarbij wordt opgeteld deze niet alleen voor een extra toename van het gemotoriseerd verkeer zorgt maar ook zorgt voor een extra toename van geluidsbelasting op de Prins Bernhardstraat en de Keizersdijk. De toename is dusdanig dat zonder aanpassing van de Keizersdijk niet meer gesproken kan worden van een goed woon- en leefklimaat. Omdat altijd bij het realiseren van nieuwe initiatieven een goed woon- en leefklimaat in acht dient te worden genomen moeten maatregelen worden getroffen.

Om hieraan te kunnen voldoen dient een 'verkeerskundige knip' gerealiseerd te worden tussen Keizersdijk 14 en Keizersdijk 26.

Door deze 'knip' neemt het aantal motorvoertuigen beduidend af waardoor voldaan kan worden aan de voorwaarden van het behouden van een goed woon- en leefklimaat voor de bewoners van het centrum.

Ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan was het onzeker of de 'knip' in het bestemmingsplan opgenomen behoefde te worden of dat alleen volstaan kon worden met het nemen van een verkeersbesluit.

Indien de 'knip' alleen met een verkeersbesluit mogelijk zou worden gemaakt dient dit besluit voor de vaststelling van het bestemmingsplan te zijn genomen. Dit is echter niet mogelijk gebleken. Het alleen opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de regels behorende bij het bestemmingsplan kan niet aangezien de eigenaar van de supermarkt niet de eigenaar van de 'weg' Keizersdijk is en daardoor geen invloed heeft op de realisatie van de 'knip'.

Het bestemmingsplan wordt daarom gewijzigd en in het bestemmingsplan wordt ter plekke van de 'knip' een 'langzaam verkeersbestemming' opgenomen om daarmee het goede woon- en leefklimaat van de bewoners aan de Prins Bernhardstraat en Keizersdijk te kunnen garanderen.

Mogelijk maken kantoren

Ter plaatse van Keizersdijk 18 en 20 zijn op basis van het bestemmingsplan 'Centrum Raamsdonksveer' kantoren mogelijk. Deze mogelijkheid was in het ontwerpbestemmingsplan niet opgenomen. Uit de verdere planvorming van voorliggende centrumontwikkeling is gebleken dat het gewenst is dat er binnen het plan aan de Keizersdijk ook kantoren (met baliefunctie) worden toegestaan. Ter plaatse van de Keizersdijk is daarom een aanduiding 'kantoor' opgenomen waarmee de vestiging van kantoren (met baliefunctie) is toegestaan.

Het bestemmingsplan 'Keizersdijk 14-24 te Raamsdonksveer' is derhalve op 30 oktober 2014 gewijzigd vastgesteld door de Raad. Het raadsbesluit is als bijlage opgenomen.

