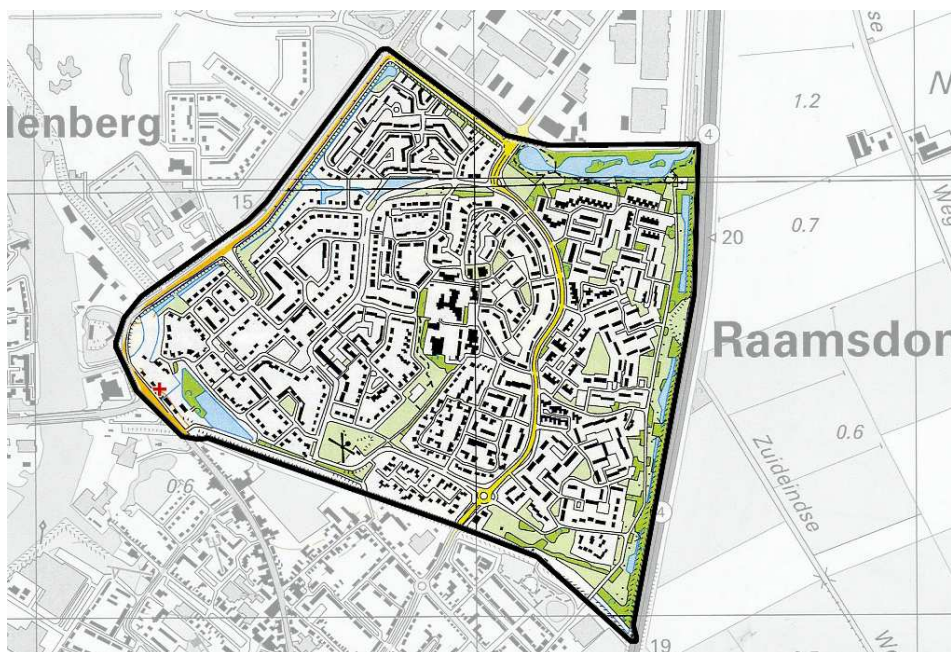


BESTEMMINGSPLAN RAAMSDONKSVEER NOORD

GEMEENTE GEERTRUIDENBERG



Gemeente Geertruidenberg

Bestemmingsplan 'Raamsdonksveer Noord'

- Toelichting
Bijlagen
- Voorschriften
- Plankaarten

Projectgegevens:
TOE02-GEE00017-01E
VOO02-GEE00017-01F
TEK02-GEE00017-01G (2 bladen)

Rosmalen, 17 september 2007

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerende plannen	1
1.4	Leeswijzer	2
2	BELEID	3
2.1	Bovenlokaal beleid	3
2.2	Lokaal beleid	4
3	BESTAANDE SITUATIE	11
3.1	Stedenbouwkundige-ruimtelijke analyse	11
3.2	Functioneel-ruimtelijke analyse	19
4	PLANUITGANGSPUNTEN	21
4.1	Stedenbouwkundig - ruimtelijk	21
4.2	Functioneel - ruimtelijk	22
5	MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN	23
5.1	Relatie met de Wet geluidhinder	23
5.2	Bodemonderzoeken	24
5.3	Externe veiligheid	24
5.4	Luchtkwaliteit	25
5.5	Waterhuishoudkundige aspecten	26
5.6	Leidingen	27
5.7	Hinderlijke bedrijvigheid	27
6	DE BESTEMMINGEN	29
6.1	Het juridische plan	29
6.2	Beschrijving van de bestemmingen	29
7	FINANCIEEL ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	33
8	PROCEDURES	35
8.1	Inspraak en vooroverleg	35
8.2	Vaststelling	35

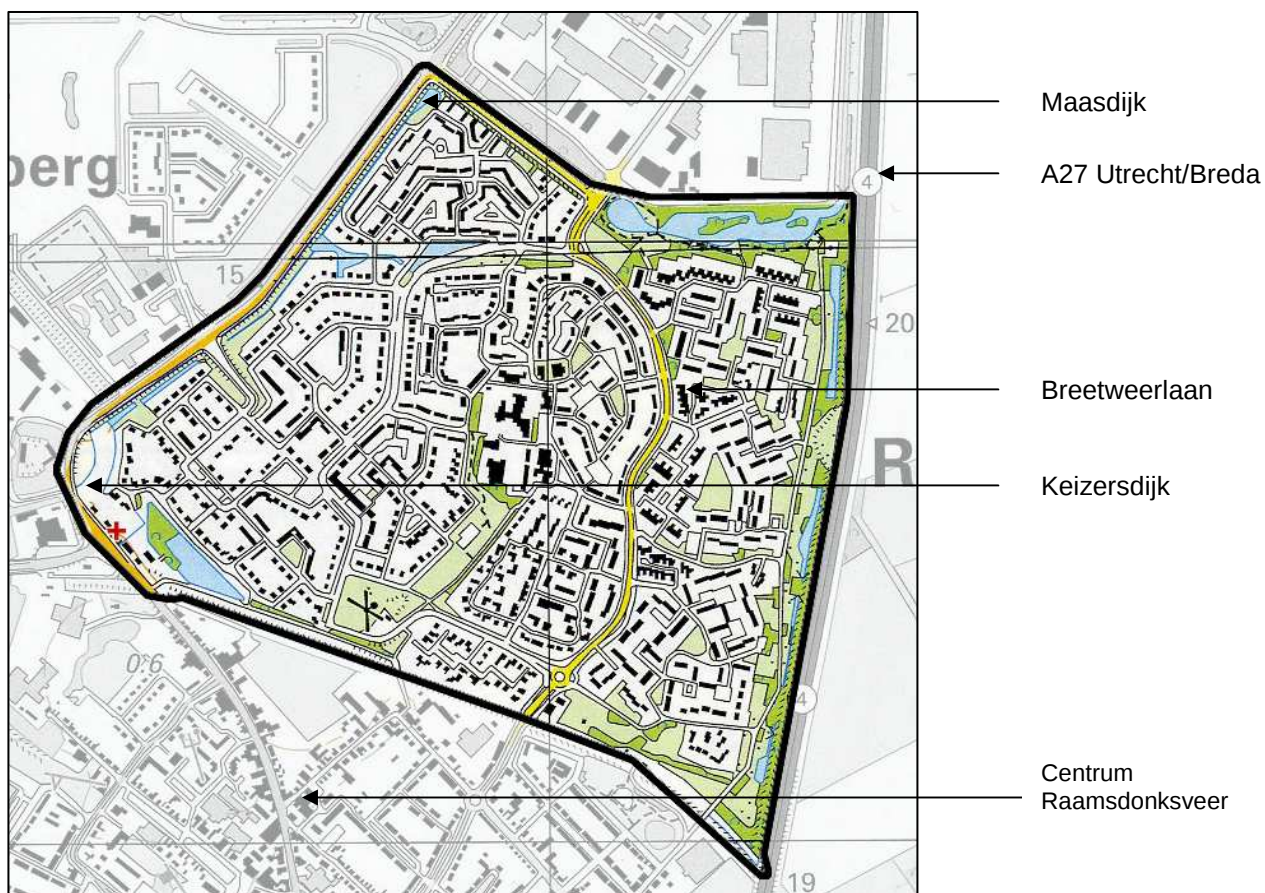
Bijlagen:

Bijlage 1: Nota inspraak

Bijlage 2: Nota vooroverleg

Bijlage 3: Reacties uit vooroverleg

Bijlage 4: Raadsvoorstel vaststelling



Globale begrenzing plangebied

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

In de komende 10 jaar zullen alle vigerende bestemmingsplannen van het stedelijk gebied van Geertruidenberg, Raamsdonksveer en Raamsdonk geactualiseerd en gedigitaliseerd worden. De belangrijkste reden voor actualisering/digitalisering betreft het feit dat voor de betreffende gebieden inmiddels een diversiteit aan, deels 'verouderde', planologische regelingen geldt in de vorm van onder meer bestemmingsplannen, postzegelplannen, artikel 11 WRO-plannen en vrijstellingen ex artikel 19 WRO. Nieuwe bestemmingsplannen brengen overzicht en uniformiteit en daardoor een beter werkbaar (zowel voor ambtelijk apparaat als burger) en handhaafbare situatie.

Met actualisering en digitalisering wordt bovendien bereikt dat sprake zal zijn van een planologisch kader met regelingen die weer up-to-date zijn en verder wordt bereikt dat wordt aangesloten op het landelijk in gang gezette traject van digitale bestemmingsplannen.

Het voorliggende bestemmingsplan betreft het bestemmingsplan voor Raamsdonksveer Noord.

1.2 Plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan is aangegeven op de afbeelding 'globale begrenzing plangebied'. Raamsdonksveer Noord ligt ten oosten van de A27, de snelweg van Utrecht naar Breda. Aan de noordkant wordt het plangebied begrensd door Industrierrein Dombosch II. Aan de zuidkant ligt het centrum van Raamsdonksveer en Raamsdonksveer-Zuid. Aan de westkant, aan de overzijde van de rivier de Donge, ligt de kern Geertruidenberg. De grens wordt hier vormgegeven door de Keizersdijk.

1.3 Vigerende plannen

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

Naam	Vastgesteld	Goedkeuring	Kroonbesluit
Hooipolder	27-08-1970	23-06-1971	
Hooipolder I zuidoost	04-02-1972	31-05-1972	
Wijz. Plan Hooipolder I zuidoost	27-04-1972	05-07-1972	
Hooipolder II oost	05-11-1972	23-02-1973	
Hooipolder oost A	09-05-1973	01-08-1973	
Hooipolder III noordoost	06-06-1973	03-10-1973	
Hooipolder Spoordijk	13-03-1975	11-06-1975	
Hooipolder I zuid-oost herz. B	15-03-1977	09-11-1977	
Herz. Hooipolder III noordoost	15-12-1977	21-06-1978	
Hooipolder 5 en 6 ^e cluster	12-12-1978	21-11-1979	
Hooipolder De Bossen 4 ^e cluster	20-02-1979	19-12-1979	
1 ^e herziening Hooipolder De Bossen 4 ^e cluster	30-12-1980	28-07-1981	

Naam	Vastgesteld	Goedkeuring	Kroonbesluit
Hooipolder Noordwest	02-07-1981	06-07-1982	
1 ^e herziening hooipolder 5 ^e en 6 ^e cluster	25-08-1983	1984	
Hooipolder Mol;en De Bossen	29-08-1985	18-03-1986	
Hooipolder-west	11-10-1990	15-02-1991	
Centrum	15-11-1990	27-06-1991	04-11-1992
Bebouwde kom gemeenteGeertruidenberg	27-10-2005	23-05-2006	

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze toelichting wordt ingegaan op de verschillende soorten van overheidsbeleid die van toepassing zijn op het plangebied. Hoofdstuk 3 bevat een ruimtelijke en functionele analyse van Raamsdonksveer Noord. In feite betekent dit een beschrijving van de bestaande situatie in kansen en bedreigingen.

In hoofdstuk 4 worden de planuitgangspunten beschreven. Ingegaan wordt hierbij hoe vanuit stedenbouwkundig oogpunt gekozen is voor het toekennen van bepaalde functies aan bepaalde gebieden.

Hoofdstuk 5 gaat in op de milieuhygiënische aspecten binnen het plangebied. De hoofdstukken 6 en 7 bevatten respectievelijk een uiteenzetting van de inhoud van de bestemmingsregeling en een toelichting op de gevolgde procedures.

2 BELEID

2.1 Bovenlokaal beleid

In deze paragraaf wordt ingegaan op bovenlokaal ruimtelijk beleid. Het betreft rijksbeleid, provinciaal en regionaal beleid dat dient door te werken in dit bestemmingsplan. Door het beheergerichte karakter van dit bestemmingsplan is het aantal beleidslijnen dat doorwerking verdient, beperkt.

Als relevante ruimtelijke bovenlokale plannen moeten worden gezien:

- Nota Ruimte (Ministerie van VROM), 2005;
- Streekplan 'Brabant in balans' (Provincie Noord-Brabant), 2002;
- Uitwerkingsplan Drimmelen, Geertruidenberg en Moerdijk (Provincie Noord/Brabant), 2005.

2.1.1 Nota Ruimte

In mei 2005 is de Nota Ruimte door de Tweede Kamer goedgekeurd, waarin minister Dekker de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 heeft vastgelegd. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol speelt. De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie, krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging van waardevolle groengebieden en veiligheid.

Op het gebied van verstedelijking zet de Nota Ruimte in op een voortzetting van het bundelingsprincipe. Bundeling van verstedelijking en economische activiteit betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd wordt gelokaliseerd. Dat wil zeggen zo veel mogelijk in het bestaand bebouwd gebied, aansluitend op de bestaande bebouwing. De Nota Ruimte streeft daarmee naar een optimale benutting van het bebouwd gebied, wat zorgt voor druk op bestaande woongebieden. Behoud van leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit vormt dan ook een belangrijk aandachtspunt bij het beheer van bestaande woongebieden. Het actueel houden van bestemmingsplannen draagt hiertoe bij.

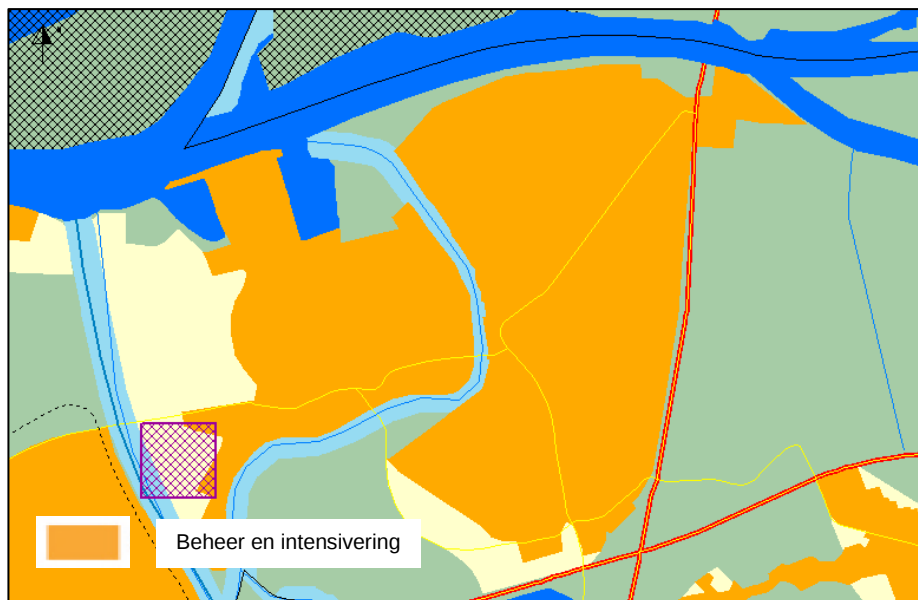
2.1.2 Streekplan 'Brabant in balans'

In lijn met het nationaal ruimtelijk beleid onderstreept het Streekplan 2002 het doel om landelijk gebied open te houden en steden verder te laten verstedelijken. Om dit te sturen, onderscheidt de provincie in het Streekplan 2002 vijf stedelijke regio's en vijftien landelijke regio's. De gemeente Geertruidenberg en daarmee het plangebied ligt in de landelijke regio Drimmelen, Geertruidenberg en Moerdijk. Binnen deze landelijke regio staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Er is ruimte voor zoveel woningen als nodig voor de natuurlijke bevolkingsgroei en lokaal of regionaal gebonden kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid. De concrete keuzes op het gebied van wonen en werken worden op regionaal niveau gemaakt in de zogenaamde uitwerkingsplannen van het streekplan.

2.1.3 Uitwerkingsplan Drimmelen, Geertruidenberg en Moerdijk

Het ruimtelijk beleid voor de regio is uitgewerkt in het Uitwerkingsplan Drimmelen, Geertruidenberg en Moerdijk. Dit plan, dat op 21 december 2004 door GS is vastgesteld, vormt een belangrijk kader voor ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Geertruidenberg en maakt onderdeel uit van het provinciale toetsingskader, op grond waarvan ruimtelijke plannen en initiatieven van gemeenten worden beoordeeld.

Inhoudelijk kent het Uitwerkingsplan dezelfde koers ten aanzien van verstedelijking als het Streekplan. Concentratie van verstedelijking en intensief ruimtegebruik staan dan ook hoog op de agenda. Het bestaand stedelijk gebied vervult een belangrijke rol voor het accommoderen van de stedelijke ruimte vraag. Stedelijke herstructurerings- en intensiveringsprocessen zijn in beginsel overal binnen het bestaand stedelijk gebied mogelijk. Voor het plangebied is het beleid gericht op beheer en intensivering.



Uitsnede plankaart Uitwerkingsplan Drimmelen, Geertruidenberg en Moerdijk

Beheer en intensivering duidt op een beleid dat nu en in de toekomst gericht is op het beheer van de bestaande kwaliteiten. Intensivering van het ruimtegebruik en aanpassing van het stedelijk gebied, waar dat vanwege bestaande ruimtelijke kwaliteiten mogelijk en verantwoord is, kan nodig zijn. Dit zal niet snel leiden tot een totaal andere structuur of functie van stadsdelen en/of wijken.

2.2 Lokaal beleid

In deze paragraaf worden de beleidsstukken beschreven die van belang zijn voor het plangebied van dit bestemmingsplan. Het betreffen de volgende beleidsstukken:

- Structuurvisie;
- Woonvisie;
- Welstandsnota gemeente Geertruidenberg (2004);
- Detailhandelsnota 2000.

2.2.1 Structuurvisie

Na samenvoeging van de voormalige gemeenten Geertruidenberg en Raamsdonk is een structuurvisie opgesteld voor de nieuwe gemeente Geertruidenberg. In deze structuurvisie is rekening gehouden met de nieuwe beleidsaspecten van de provincie en de regio.

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, Raamsdonksveer Noord wordt hierbij niet genoemd.

2.2.2 Woonvisie

In november 2004 is de woonvisie 2004-2009 van de gemeente Geertruidenberg vastgesteld. In de woonvisie staan in grote lijnen de aspecten die van belang zijn voor de volkshuisvesting. Hierbij is rekening gehouden met de provinciale pilot 'Bouwen binnen strakke contouren' waarvoor de gemeente is geselecteerd.

De doelstelling van de woonvisie is 'een goed woon- en leefklimaat voor de hele gemeente, zowel in de geplande nieuwbouw als in de bestaande woningvoorraad'. De gemeente wil voorzien in de woonbehoefte van huidige en toekomstige inwoners op de korte en lange termijn met voldoende, kwalitatief hoogwaardig en betaalbaar woningaanbod met diverse keuzemogelijkheden.

Samengevat worden in de Woonvisie de volgende beleidsuitgangspunten voor ruimtelijke plannen beschreven:

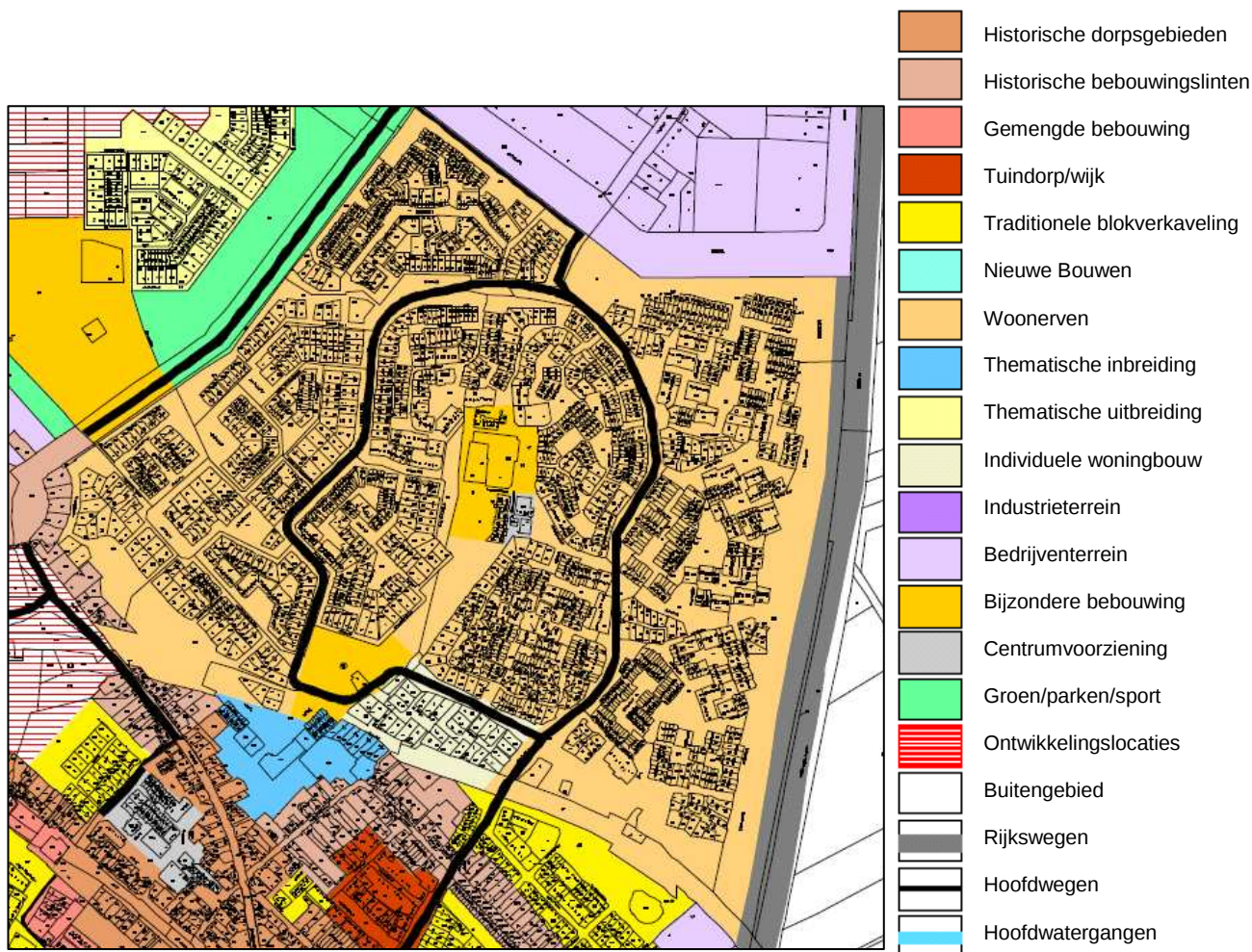
Woningvoorraad:

- De strategische voorraadbeleidsplannen van de woningbouwcoöperaties dienen afgestemd te worden op de gemeentelijke voorraadbeleidsplannen.
- Een wijkcoördinator zorgt voor de voortgang van het buurt- en wijkproces.
- Er wordt een werkgroep overlast aangesteld.

Nieuwbouw:

- Maximaal 33% van de nieuwbouw als meergezinswoning.
- 70% koop en 30% huur van de te realiseren nieuwbouwwoningen.
- Toename van de woningvoorraad in de kernen Raamsdonksveer, Raamsdonk en Geertruidenberg in verhouding tot de huidige woningvoorraad.
- Gestelde differentiatie (prijsspeil 1/1/2004) met jaarlijkse indexering conform NVM index regio Breda:
 - 30% huur waarvan:
 - 27% betaalbaar
 - 3% duur
 - 70% koop waarvan:
 - 3% goedkoop;
 - 15% middelduur starters;
 - 16% middelduur overig;
 - 36% duur.
- Differentiatie jaarlijks toetsen aan markt.
- Nationaal pakket duurzame stedenbouw dient als uitgangspunt voor verkaveling van nieuwbouwprojecten.

- Nota kwaliteitseisen nieuwbouw vaststellen met daarin de meest essentiële punten van aanpasbaar bouwen, woonkeur (seniorenlabel en politiekeurmerk) en het flexibel bouwen, waarbij gekeken wordt naar de praktische haalbaarheid.
- Voor starters en lagere inkomensgroepen initiatieven ontwikkelen met beperkte stichtingskosten van de woningen.
- Stimuleren van Maatschappelijk Gebonden Eigendom constructies om mensen met lagere inkomens aan een goede woning te kunnen helpen.
- 30% van de nieuwbouwwoningen dient geschikt te zijn voor seniorenhuisvesting.
- Gestreefd moet worden om minimaal 1 woonzorgzone per kern te realiseren. Dit dient uitgewerkt te worden door de gemeentelijke werkgroep wonen/zorg/welzijn in samenwerking met de diverse maatschappelijke partijen en zorginstellingen.



Uitsnede kaart bebouwingstypen, 2004

2.2.3 Welstandsnota gemeente Geertruidenberg (2004)

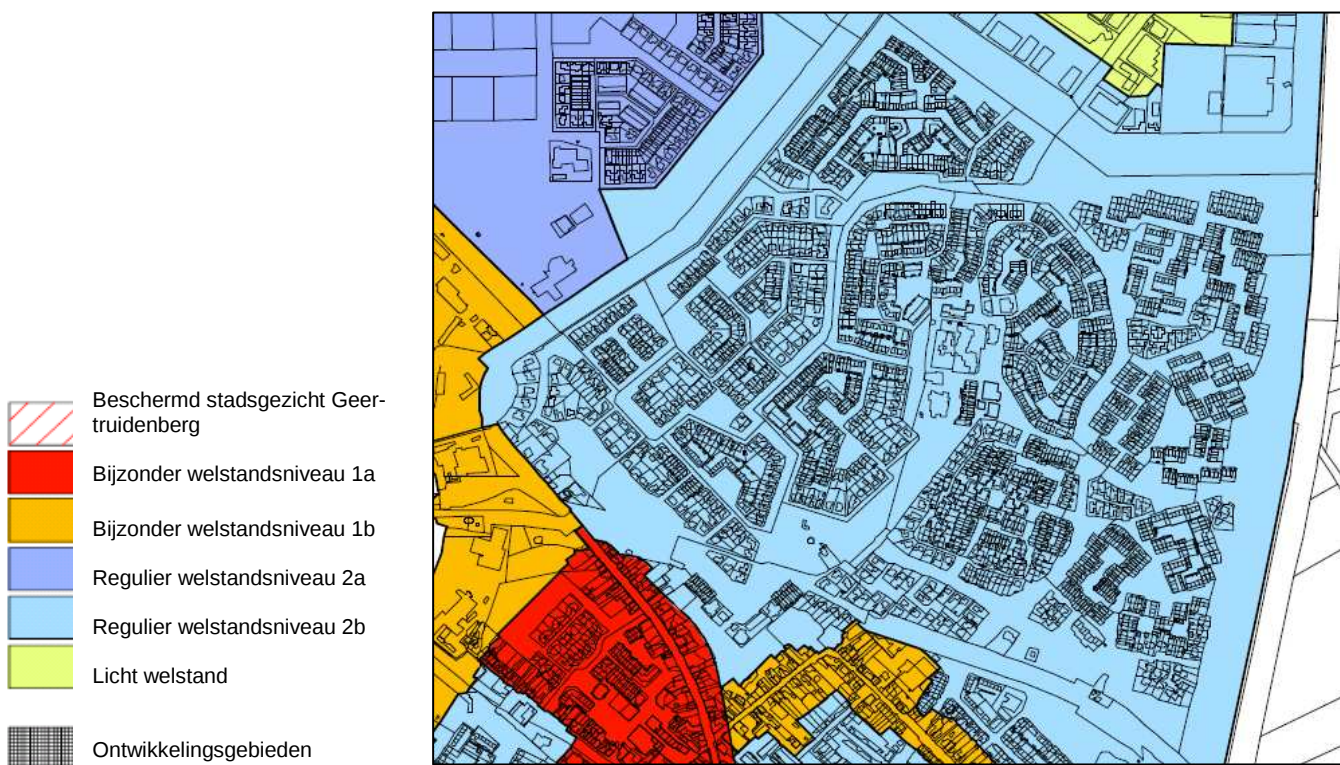
In het bestemmingsplan voor Raamsdonksveer Noord worden de functie en het gebruik van de gronden en de maatvoering van de bebouwing geregeld. Het bestemmingsplan vormt de basis voor de stedenbouwkundige opzet van de wijk. De architectonische verschijning wordt gewaarborgd door middel van een welstandsnota.

In de welstandsnota die voor de gemeente Geertruidenberg is opgesteld, is de gemeente onderverdeeld in verschillende gebiedstypen. Op dit moment valt de wijk binnen de gebiedstypen 'historische bebouwingslinten', 'woonerven', 'bijzondere bebouwing' en 'centrumvoorzieningen'. Een bouwplan binnen het plangebied moet voldoen aan de welstandscriteria die gelden voor het bebouwingstype dat voor de bebouwing geldt.

Naast bebouwingstypen zijn er in de welstandsnota ook welstandsniveaus opgenomen. Alle bebouwing binnen het plangebied is opgenomen in het reguliere welstandsniveau. Dit betekent dat bouwplannen streng getoetst worden aan de hoofdaspecten (zoals massavorm e.d.) maar minder streng aan detailspecten.

De welstandsnota wordt op dit moment geëvalueerd dit kan ertoe leiden dat deze in de toekomst zal worden aangepast.

Met de twee genoemde beleidsstukken, het bestemmingsplan en de welstandsnota, wordt zowel de stedenbouwkundige opzet als de architectonische verschijningsvorm vastgelegd in een beleidskader. Nieuwe (bouwvergunningplichtige) bouwplannen dienen zowel aan het bestemmingsplan als aan de welstandsnota te worden getoetst.



Uitsnede kaart welstandsniveaus, 2004

2.2.4 Detailhandelsnota 2000 'Wandel en handel'

In deze nota wordt een toekomstgerichte visie verwoord waarin, onder het waarborgen van alle in het geding zijnde belangen, de kwaliteit van het voorzieningenniveau op detailhandels- en horecagebied en nieuwe initiatieven worden gestimuleerd.

Voor Raamsdonksveer is het volgende ambitieniveau vastgesteld: hoofdwinkelgebied met subregionale functie, met detailhandelondersteunende horeca en een functie voor uitgaanshoreca.

Dit ambitieniveau is van toepassing op het kernwinkelgebied van Raamsdonksveer, ten zuiden van het plangebied. In het kernwinkelgebied moet de mogelijkheid worden geboden aan de bestaande detailhandel om uit te breiden. Door uitbreiding in dit gebied toe te staan, wordt de centrumfunctie, die nu niet uitgesproken duidelijk is, verder versterkt. In het woongebied Raamsdonksveer is er geen ambitie de bestaande wijkverzorgende detailhandel uit te breiden.

2.2.5 Bodembeheersplan/bodemkwaliteitskaart (2006)

In het bodembeheersplan geeft de gemeente weer hoe zaken worden aangepakt die te maken hebben met het gebruik van de bodem om op te wonen, te werken, te recreëren en voor de winning van delfstoffen en drinkwater. Gestreefd wordt om op een duurzame en efficiënte wijze gebruik te maken van de beschikbare bodem als 'drager' van de ruimte. De gemeente heeft een belangrijke taak bij het beheren en beschermen van de bodem en het voorkómen van risico's als gevolg van bodemverontreiniging.

Het bodembeheersplan bestaat uit twee delen. In deel I staat informatie over het gemeentelijke beleid met betrekking tot duurzaam grondgebruik en -beheer in relatie tot ruimtelijke ordening. In deel II staat informatie over het grondstromenbeleid.

Landgebruik stelt eisen aan en heeft gevolgen voor de bodemkwaliteit. Voor een duurzaam beheer van de bodem is het daarom van essentieel belang om de bodemkenmerken van het betreffende gebied in een vroegtijdig stadium te betrekken bij het proces van ruimtelijke planning.

Daarvoor zijn kaarten nodig die een overzicht geven van de beschikbare bodeminformatie, de ligging van de schone en belaste gebieden, het vóórkomen van verontreiniging, archeologische en bodemkundige waarden en gebieden waar bij wijzing van de functies risico's kunnen ontstaan voor de bodemkwaliteit.

Afstemming van de bodemkwaliteit en het grondgebruik houdt in dat:

- 1 gebieden met een bepaald niveau van bodemverontreiniging zoveel mogelijk worden benut voor functies waarvoor geldt dat een dergelijk verontreinigingsniveau acceptabel is (bijvoorbeeld bedrijventerreinen);
- 2 (licht) vervuilde gebieden worden schoongemaakt tot het vereiste kwaliteitsniveau van de functie;
- 3 schone(re) gebieden zoveel mogelijk worden benut voor functies die niet belastend zijn voor de bodem en die afhankelijk zijn van een goede bodem- en waterkwaliteit. Dit zijn grondgebonden functies zoals biologische landbouw, natuur en drinkwatervoorziening.

Het toepassen van de bodeminformatiekaarten in het kader van duurzaam bodembeheer kan als volgt plaatsvinden:

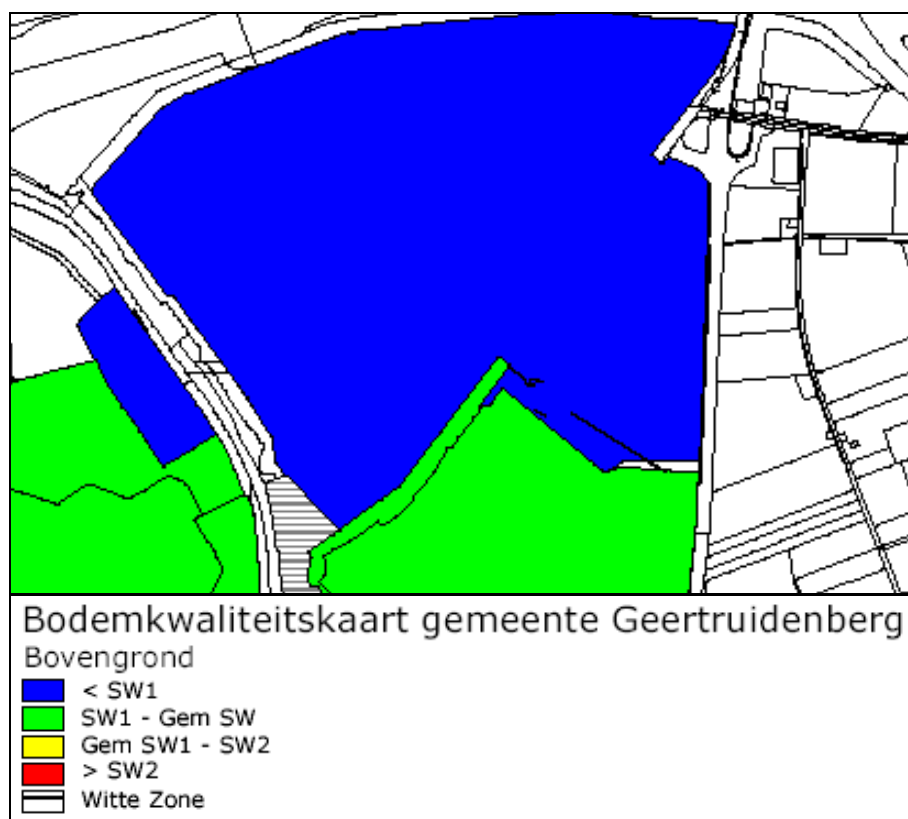
- 1 vaststellen welke beleidsregels van toepassing zijn: ga na welke beleidsregels over de bodem uit het Streekplan en het gemeentelijk bodembeleid van toepassing zijn bij het opstellen van ruimtelijke plannen in de gemeente. Belangrijke thema's daarbij zijn: grondwaterbeschermingsgebieden, bodemkwaliteit, de meest geschikte landbouwgronden, archeologie en aardkundige waarden en bepaalde gebieden met bijzondere bodemkenmerken zoals bijvoorbeeld kwelgebieden.
- 2 benoemen van voorkeursgebieden: op basis van de bodeminformatiekaarten en de bovengenoemde thema's is het mogelijk om voor de meest voorkomende gebruiksfuncties voorkeursgebieden aan te wijzen;
- 3 analyseren van kansen en knelpunten: waar liggen bij de huidige ordening van functies en/of bij de geplande ordening van functies kansen en knelpunten gezien vanuit het oogpunt van duurzaam bodembeheer.

Door de gemeente is een bodemkwaliteitskaart opgesteld. Een bodemkwaliteitskaart is een onmisbaar instrument om Actief Bodembeheer te verwezenlijken. Voor elke laag is het grondgebied van de gemeente opgedeeld in zones. Het doel hiervan is het vastleggen van de bodemkwaliteit binnen de gemeente. De bodemkwaliteit is gebiedsgericht vastgelegd door middel van onderzoek naar de ontstaansgeschiedenis van de gemeente en statistische bewerking van meetgegevens binnen een kwaliteitsgebied (zone).

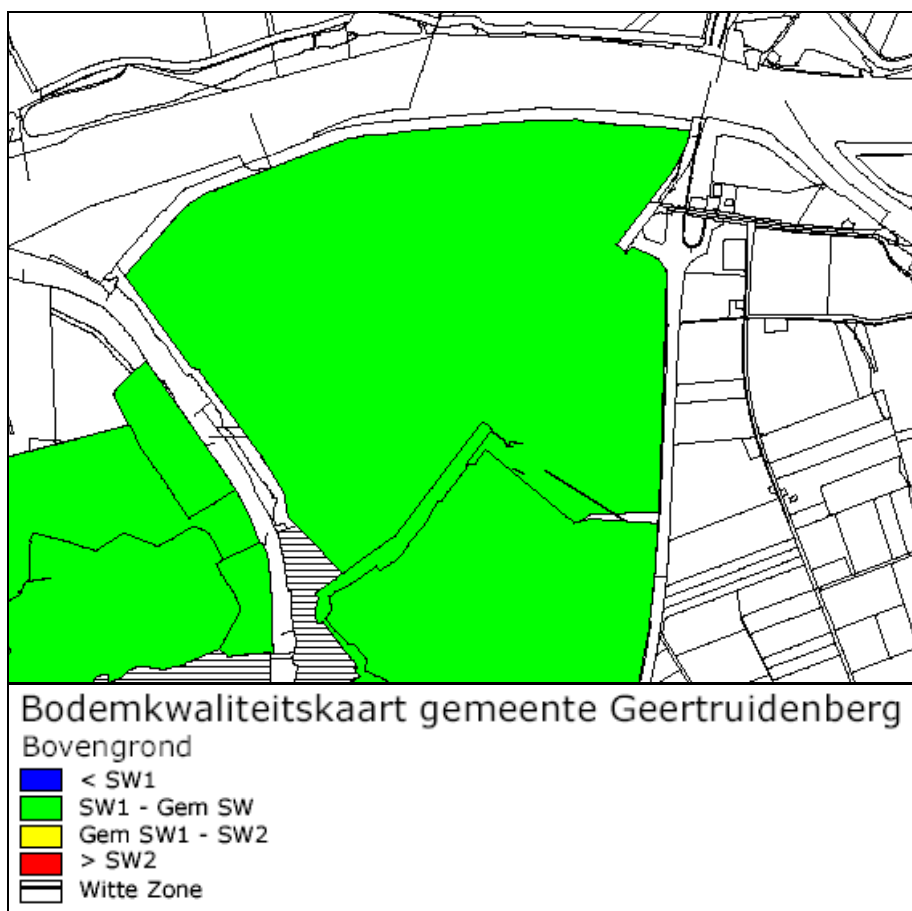
De op deze wijze vastgestelde gebiedsgerichte kwaliteit kan voor twee doeleinden worden gebruikt:

- het opstellen van grondstromenbeleid;
- het vaststellen van de achtergrondwaarde per zone.

De bodemkwaliteitskaart is opengesteld voor zowel de bovengrond (0-0,5m-mv) als de ondergrond (0,5-2,0 m-mv).



Bodemkwaliteitszone bovengrond uitsnede Raamsdonksveer Noord



Bodemkwaliteitszone ondergrond uitsnede Raamsdonksveer Noord

3 BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt Raamsdonksveer Noord zowel stedenbouwkundig-ruimtelijk als functioneel geanalyseerd.

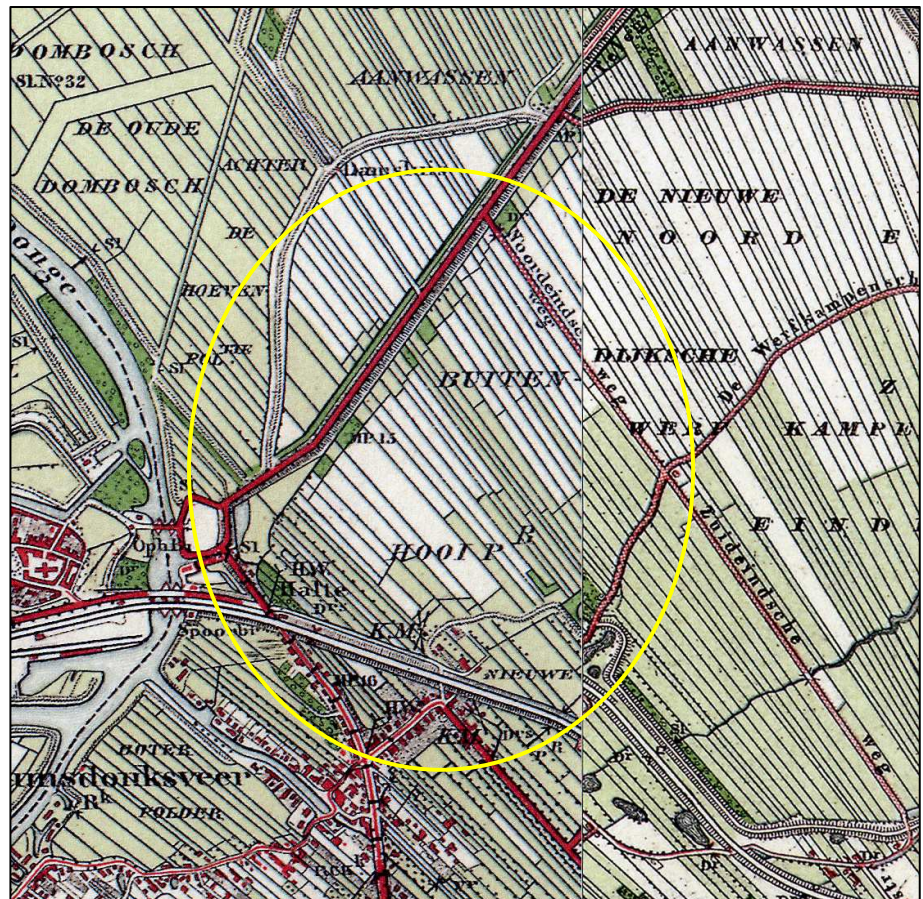
3.1 Stedenbouwkundige-ruimtelijke analyse

3.1.1 Historische ontwikkeling

De grens van Raamsdonksveer gaat terug naar die van een middeleeuwse parochie, waarvan de naam voor het eerst in 1273 als 'Dunc' in akten voorkomt. De kern Raamsdonksveer vormt samen met de kernen Geertruidenberg en Raamsdonk, de gemeente Geertruidenberg. Raamsdonksveer ligt tussen de kernen Geertruidenberg en Raamsdonk, in het agrarisch laagveenlandschap.

De kern Raamsdonksveer is ontstaan aan de oever van de Donge en op enige afstand van de rivier de Maas. Raamsdonksveer ligt aan de zuidoostzijde van de Donge. De kern is van oorsprong een samenstel van enkele lintbebouwde dijken. De oorspronkelijke lintbebouwing langs dijken is te vinden in de Prins Hendrikstraat, de Julianalaan, de Grote Kerkstraat-Sandoel, het Heereplein en de Haven.

In Raamsdonksveer Noord is geen van deze oorspronkelijke lintbebouwing aan dijken te vinden. De westflank van het plangebied wordt weliswaar gevormd door de historische structuurdrager de Maasdijk, hier is echter geen bebouwing langs aanwezig.



Raamsdonksveer Noord medio 1890 met globale plangrensaanduiding

Dwars door de noordoostelijke uitbreidingen van de kern loopt de oude dijk van de Halve Zolenlijn, deze is plaatselijk nog goed herkenbaar. De zuidelijke plangrens van het plangebied Raamsdonksveer Noord wordt gevormd door deze oude dijk. Het oorspronkelijke spoor van Lage Zwaluw-'s-Hertogenbosch is in delen gebouwd van 1886 tot 1890 en was 46 km lang. Raamsdonksveer had hierop aansluitend een station: Raamsdonksveer-Keizersdijk. In 1950 werd dit station gesloten, de Stationsweg herinnert aan dit voormalige station.

De Stationsweg en de Keizersdijk-Prins Bernhardstraat-Wilhelminalaan zijn zogenaamde Napoleonswegen. Zij vormen, gekeken naar de cultuurhistorische context, 'gebiedsvreemde lijnen'. Zij doorbreken het van oorsprong aanwezige orthogonale verkavelingspatroon. Te zien is dat deze van oorsprong 'gebiedsvreemde lijnen' in Raamsdonksveer geheel zijn geaccepteerd.

Langs de centrale as Keizersdijk-Wilhelminalaan heeft zich het huidige centrum ontwikkeld. Het centrum is 'verdikt' ter hoogte van het Heereplein (Schoolstraat, Hoofdstraat, Poststraatje). Het huidige centrum ligt ten zuiden van Raamsdonksveer Noord.

De kern heeft zich vervolgens uitgebreid door verdichting tussen de historische linten. De eerste uitbreidingen bevinden zich ten oosten van het centrum van Raamsdonksveer, ten zuiden van de voormalige Halve Zolenlijn. In het begin van de jaren 70 van de vorige eeuw volgden ten zuiden van het centrum grootschalige uitbreidingen. Niet lang daarna werd aan het eind van de jaren 70 begonnen met uitbreidingswijken ten noorden van de voormalige Halve Zolenlijn. In verschillende fases is daarna, op de een voormalige polder, Raamsdonksveer Noord gebouwd. De meest recente uitbreidingen bevinden zich in Raamsdonksveer Noord dicht tegen de Donge aan. Als onderdeel van het gehele stedenbouwkundige plan van Raamsdonksveer Noord is in eind jaren 80 begin jaren 90 van de vorige eeuw de bebouwing langs de Maasdijk ontstaan.

Iedere buurt heeft andere stedenbouwkundige kenmerken: de westelijke uitbreidingen (Raamsdonksveer-Zuid) zijn rationeel, ruim en groen van karakter, terwijl de jongere noordelijk gelegen buurten (Raamsdonksveer Noord) minder rationeel verkavelde woonerven zijn.

Raamsdonksveer Noord is grotendeels ontstaan in de jaren 80, waar als reactie op de woonerven uit de jaren 70, veelvormige postmoderne stedenbouw en architectuur het karakter van de wijk hebben bepaald. Het creëren van een wervend, hoogwaardig woonmilieu is het uitgangspunt geweest. Het openbaar gebied en de woningen zijn integraal ontworpen en vormen één geheel. In de verkavelingopzet is gestreefd naar een helder onderscheid tussen openbaar en privé.

Inmiddels is de kern uitgegroeid tot aan harde grenzen van de snelwegen. Aan de noordzijde van het plangebied vormt industrie Dombosch een harde contour.

Tussen de Donge en de kern, ten zuidwesten van het plangebied, heeft zich een bedrijvenzone ontwikkeld. Hierbinnen ligt onder andere een scheepswerf en enkele grootschalige detailhandelszaken. Dit gebied wordt getransformeerd tot het ambitieuze woongebied Dongeburg met circa 900 woningen. Dit valt overigens buiten de plangrenzen van dit plan.

Raamsdonksveer is te typeren als een dynamisch, groot dorp met een meer dan gemiddeld voorzieningenaanbod.



Typische bebouwing in Raamsdonksveer Noord

3.1.2 Ruimtelijke opbouw

Bebouwing

Binnen de wijk is een groot aantal clusters aan bebouwing aanwezig die een zelfde uitstraling en woonmilieu hebben. Deze clusters bestaan uit een wisselend aantal woningen. De complexwaarde is hierbij belangrijk, waarbij de gevelopbouw, dakvorm, materiaal- en kleurgebruik zorgen voor samenhang in de bebouwing. Er is een grote variatie aan architectonische vormgeving te zien. In het algemeen heeft de aanwezige woningbouw een frisse en gevarieerde uitstraling.

De hele wijk Raamsdonksveer Noord is in samenhang ontworpen. Centraal in de wijk is het wijkcentrum aanwezig. Het centrum laat zich kenschetsen door hoogbouwaccenten van drie tot vier lagen die een onderscheidende vormgeving hebben ten opzichte van de overige bebouwing van het winkelcentrum. Het centrum is verweven met de groenstructuur die vanaf de molen, aan de zuidzijde van het plangebied, wordt ingezet en naar het noorden toe wordt doorgetrokken.

De hoofdontsluitingsstructuur wordt bepaald door een ringstructuur rond het centrale deel van de wijk. Door middel van ontsluitingslussen wordt de omliggende woonwijk met deze ring verbonden. Aan de ring zijn verschillende soorten woningen aanwezig. Door diversiteit in goot- en nokhoogten, daken, kleur- en materiaalgebruik is hier een gevarieerd beeld ontstaan. Het betreft hier voornamelijk rijenwoningen of tweekappers.

Aan de zuidzijde van de ringstructuur zijn kleinschalige appartementencomplexen gesitueerd. Ook de vrijstaande woningen, die de groene entree van het centrum vanuit de zuidzijde begeleiden, vormen een uitzondering op de meest voorkomende bebouwingstypologie. Afwisselend zijn de woningen aan de ring met de gevel of achtertuin naar de openbare ruimte gericht.



Hoogbouwaccenten aan de Lutteldonk (links); De Molen aan de zuidzijde (rechts)

Aan de westzijde van de ring is een duidelijke afbakening van Raamsdonksveer aanwezig. De woningen zijn veelal georiënteerd op de ontsluitingslusen die uitkomen op de ring. Aan de zuidzijde van dit deel is de korrelgrootte van de bebouwing groter en zijn de woningen ruimer dan aan de noordzijde. Het stratenpatroon is aan de zuidzijde ook rationeler dan in de rest van Raamsdonksveer Noord.

De woningen aan de oostzijde van de ring zijn meer willekeurig gegroepeerd. Er is hier een rafelige bebouwingsrand aanwezig waardoor een vreemd gevormd groengebied tussen de bebouwingsrand en de A27 ontstaan is. Nagenoeg alle woningen zijn rijenwoningen van twee lagen met kap. Wel is ook hier veel variatie in architectonische kenmerken waarneembaar.



Van links naar rechts en van boven naar beneden: bebouwing aan de ontsluitingsring; bebouwing ten westen van de ring; bebouwing ten oosten van de ring

Ontsluiting

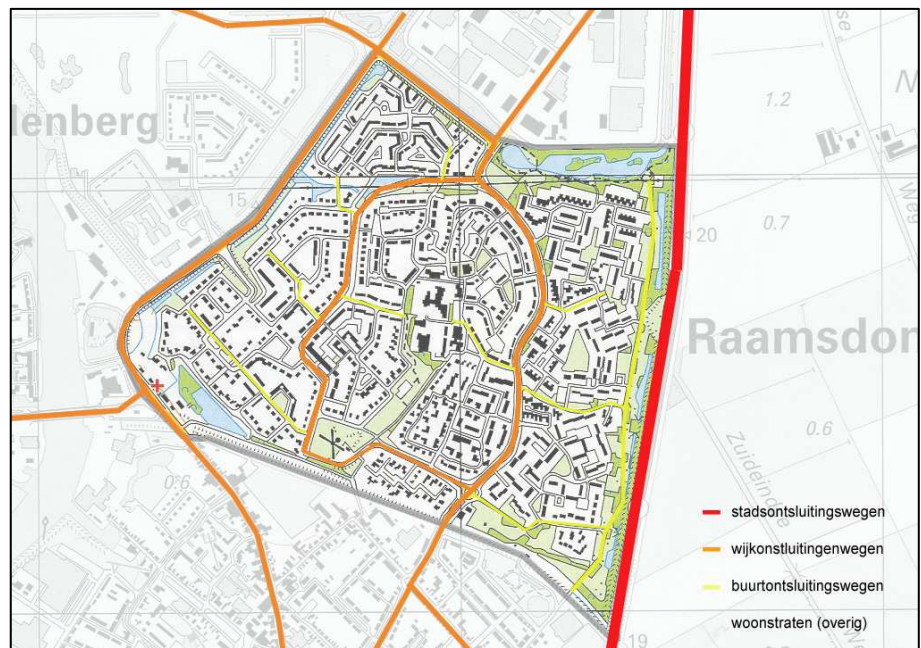
Aan de oostzijde van het plangebied ligt de rijkssnelweg de A27 Utrecht-Oosterhout-Breda. Er is een groene bufferzone aan deze zijde aanwezig die een buffer vormt tussen de woonwijk en de snelweg.

Zoals in de vorige paragraaf al bleek, is de hoofdontsluitingsstructuur in nauwe samenhang met de omliggende bebouwing ontworpen.

De centrale ontsluitingsring speelt een belangrijke rol bij de verkeersafwikkeling van het gehele plangebied. De ring heeft een relatief breed profiel met fietssuggestiestroken. Aan beide zijden van de weg zijn trottoirs voor voetgangers aanwezig.

Vanuit deze ring sluiten buurtontsluitingswegen aan die de omliggende buurten ontsluiten. Voor het fietsverkeer is langs deze wegen geen ruimte in het straatprofiel gereserveerd. Voor de voetgangers is dit veelal wel het geval door middel van trottoirs die grenzen aan de voortuinen van de woningen.

De woonstraten takken aan op de bovengenoemde buurtontsluitingswegen. Hier komt slechts bestemmingsverkeer waardoor over het algemeen de verkeersveiligheid groot is. Spelende kinderen op straat is hier aan de orde van de dag.



De wegenstructuur van Raamsdonksveer-Noord

Woonstraten in Raamsdonksveer Noord



Groen en water

Raamsdonksveer Noord heeft een duidelijk groenstructuur. In deze thematische uitbreidingswijk is het groen in sterke samenhang met de bebouwing en de wegen ontworpen.

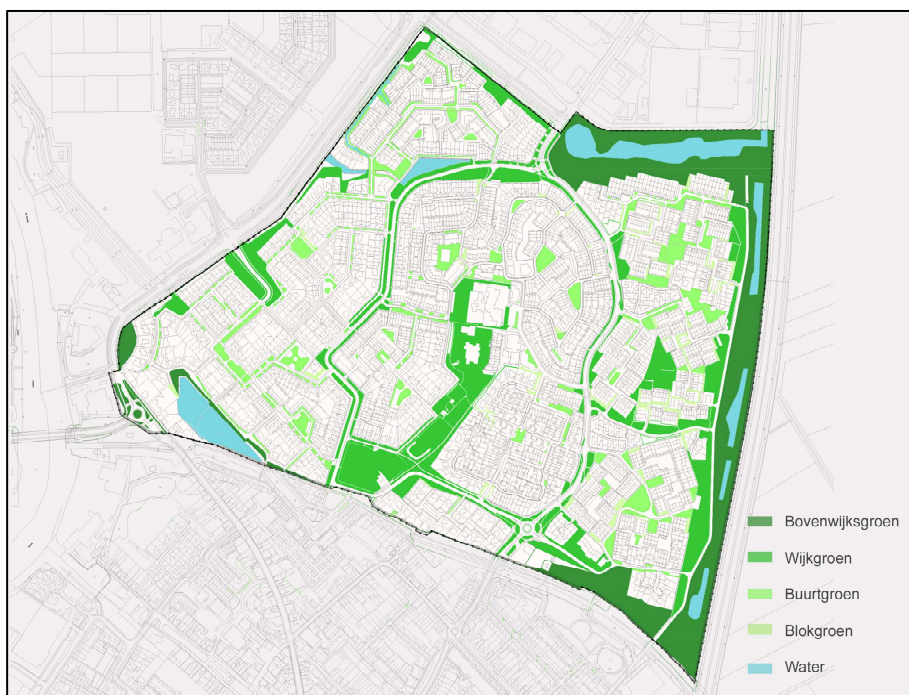
De beeldbepalende molen in een groene setting aan de zuidzijde, is het begin van een groene lob die tot het centrum van de wijk doordringt. Ook de ontsluitingsring wordt met wijkgroen begeleid.

De oostzijde van het plangebied bestaat uit een groen bufferzone tussen de wijk en de A27. Dit is ook de plek waar een groot deel van de oppervlakte van Raamsdonksveer Noord aanwezig is.

Vanuit deze groene bufferzone wordt er op diverse locaties groen de wijk ingetrokken. Op deze plekken zijn er duidelijke zichtrelaties tussen de bebouwing enerzijds en de groene bufferzone anderzijds. Ook aan de westzijde dringt de groene structuur van de Maasdijk op diverse plaatsen het woongebied binnen.

De overige groenstructuur wordt bepaald met buurt- en blokgroen. Dit groen komt gelijkmatig verspreid over de wijk voor.

In het oosten van het plangebied zijn een groot aantal waterpartijen aanwezig die opgenomen zijn in groengebieden.



Groen- en waterstructuur

Groen bufferzone (links); Groene as naar centrum (rechts)



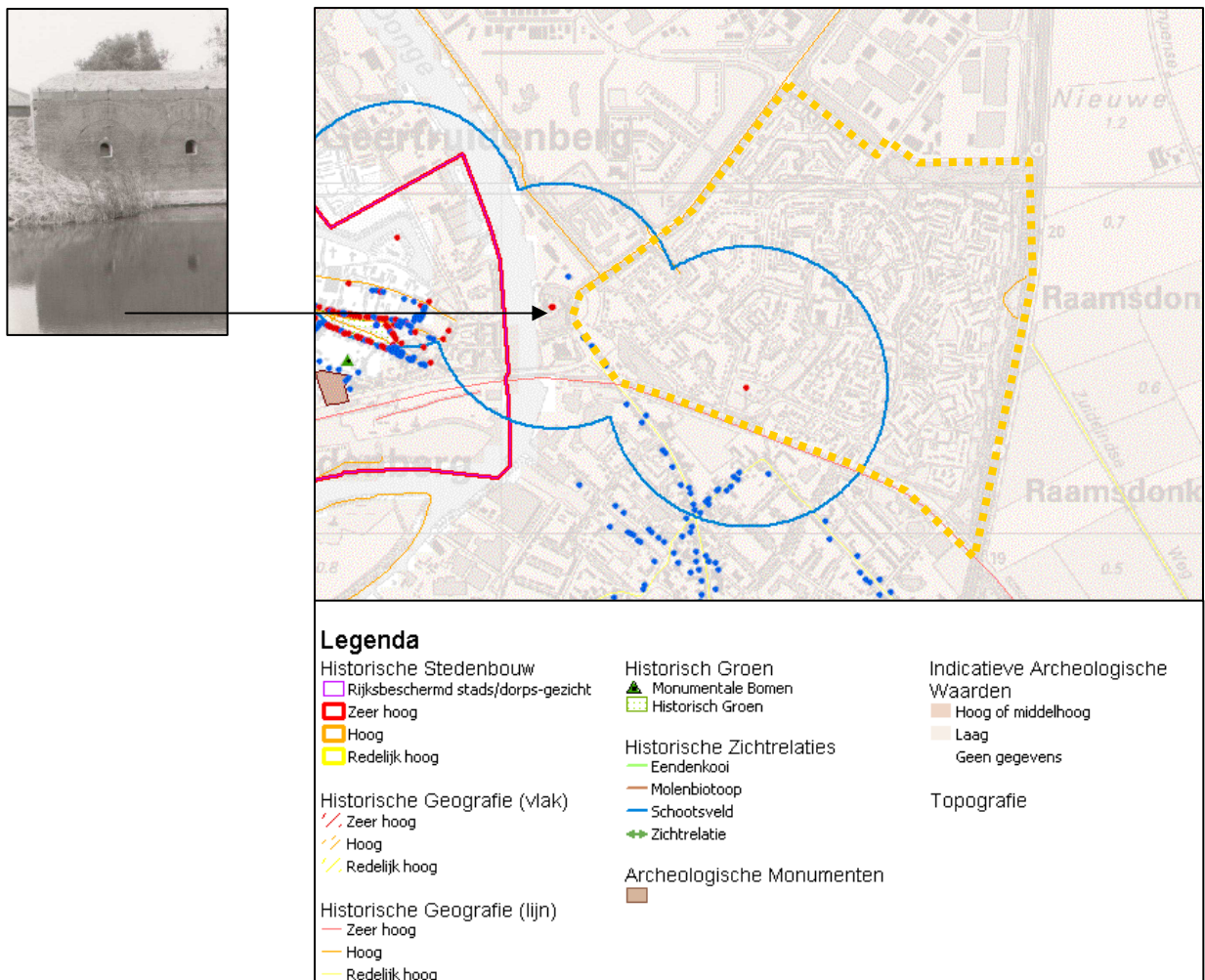
3.1.3 (Cultuur)historische en archeologisch waarden

De provincie Noord-Brabant heeft een kaart vervaardigd met cultuurhistorische waarden, de Cultuurhistorische Waardenkaart. Aan de zuidzijde van het plangebied is de oude dijk van de Halve Zolenlijn aangemerkt als een lijn met een zeer hoge historische waarde.

Aan de zuidzijde van het plangebied ligt de molen 'De Onvermoeide' uit 1890. Een groot deel van het zuidwestelijk plangebied ligt binnen de molenbiotoop van deze molen. Molenbiotopen betreffen cirkelvormige zones rond traditionele windmolens, die van belang zijn voor de windvang en voor de landschappelijke uitstraling. Aangezien er binnen de molenbiotoop geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, vormt deze geen belemmering voor voorliggende bestemmingsplan. De ligging van de molenbiotoop is op de plankaart aangeduid.

Deze molen is een Rijksmonument. Daarnaast vallen enkele gemeentelijk monumenten in de zuidwesthoek van Raamsdonksveer Noord. Alle monumenten zijn op de bijlagekaart opgenomen.

Binnen Raamsdonksveer Noord komen verschillende monumentale bomen voor. Op de plankaart van dit bestemmingsplan zijn de monumentale bomen als aanduiding opgenomen. In de voorschriften zijn beschermende regels opgenomen voor deze bomen.



Uitsnede Indicatieve Kaart Cultuurhistorische Waarden Noord-Brabant (IKAW)

Het gehele plangebied heeft volgens het IKAW (Kaart archeologische Waarden Noord-Brabant) een lage archeologische verwachtingswaarde. Bij plannen voor in- en uitbreiding (woningbouw, bedrijventerreinen en dergelijke) of vervangende nieuwbouw is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Binnen dit bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Aanwezige monumenten

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Raamsdonksveer Noord' is een aantal monumenten aanwezig. Onderstaande tabel geeft inzicht in de locatie en de specificatie van zowel gemeentelijke als rijksmonumenten.

Rijksmonumenten 'Raamsdonksveer Noord'	
Adres	Specificatie
De Bossen 23	Molen

Gemeentelijke monumenten 'Raamsdonksveer Noord'	
Adres	Specificatie
Maasdijk 16	Woonhuis

Beeldbepalende zaken

Binnen het bestemmingsplan 'Raamsdonksveer Noord' zijn geen zaken aanwezig die als beeldbepalend worden aangemerkt.

3.2 Functioneel-ruimtelijke analyse

3.2.1 Bebouwd gebied

Wonen

Binnen het plangebied komt voornamelijk de functie wonen voor. Het wonen komt bijna uitsluitend als een zelfstandige functie voor. Eén uitzondering hierop zijn de appartementen boven het wijkwinkelcentrum, centraal in de wijk. Deze appartementen zijn bovenop de winkels gebouwd.

Voor het karakter van het plangebied is het van belang dat de woonfunctie behouden blijft. In Raamsdonksveer Noord zijn geen concrete ontwikkelingslocaties aanwezig en deze worden op aanzienlijk termijn ook nog niet verwacht.

Maatschappelijke voorzieningen

Het centrale gedeelte van de wijk wordt voor een groot deel in beslag genomen door een concentratie van maatschappelijke voorzieningen. Op de kerk in de zuidwestelijke hoek van het plangebied na, zijn er naast deze concentratie geen andere voorzieningen aanwezig met een maatschappelijk belang. In de concentratie zijn onder andere een kinderopvang, een school en een kruisgebouw aanwezig.



Detailhandelconcentratie met appartementen (links); kinderopvang 'Dolfijn' (rechts)

Detailhandel

Er is een kleine detailhandelconcentratie aan de Krijgsmangeerde aanwezig. Verkoop van artikelen vindt plaats op de begaande grond en op de bovenliggende verdieping zijn appartementen gesitueerd. De concentratie ligt in de nabijheid van diverse maatschappelijk voorzieningen, centraal in de wijk. In het complex is onder andere een supermarkt, kapperszaak en bloemenwinkel gevestigd.

Daarnaast is aan de zuidzijde van het plangebied een tankstation aanwezig, waar naast de verkoop van motorbrandstoffen ook andere artikelen aangeboden worden.

Bedrijvigheid en zakelijk dienstverlening

Van bedrijvigheid of zakelijke dienstverlening is geen sprake in het plangebied.

Horeca

In het wijkcentrum, waar diverse functies hun onderkomen hebben, liggen een tweetal horecavoorzieningen, namelijk een chinees restaurant/afhaalcentrum en een cafetaria. Daarnaast is er aan de zuidwestzijde van het plangebied, in de nabijheid van de kerk, een horecavestiging gelegen.

3.2.2 Onbebouwd gebied

Onder het bebouwde gebied wordt verstaan de openbare ruimte binnen het plangebied.

Het onbebouwde gebied binnen het plangebied heeft overwegend een verblijfs- of verkeersfunctie. Een bijzondere verblijfsfunctie hangt samen met de hoofdgroenstructuur. De groene as die vanaf de zuidzijde bij de molen de wijk binnendringt is een bijzonder element.

In voorliggend bestemmingsplan worden alle wegen als verkeersdoeleinden bestemd. Dit wil echter niet veronderstellen dat er bepaalde, met name lagere ordewegen, geen verblijfsfunctie beogen.

3.2.3 Beheer van de bestaande situatie

Het voorliggende bestemmingsplan betreft uitsluitend een beheersplan voor Raamsdonksveer Noord. Het merendeel van het plangebied bestaat uit woningbouw. De woningen hebben, daar waar de situatie dit toestaat, kleine uitbreidingsmogelijkheden. Verspreid over het plangebied komt daarnaast een aantal andere functies voor. Ook de bebouwing binnen deze functies krijgen kleine uitbreidingsmogelijkheden. Nieuwvestiging van functies, anders dan wonen, is niet toegestaan.

Binnen het bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

4 PLANUITGANGSPUNTEN

In dit hoofdstuk staan de planuitgangspunten weergegeven, die volgen uit het beleid ten aanzien van het plangebied, en de ruimtelijke en functionele analyse van het plangebied. Voor zover nodig en van belang voor het voorliggende bestemmingsplan 'Raamsdonksveer Noord' zijn de uitgangspunten toegelicht.

4.1 Stedenbouwkundig - ruimtelijk

Behoud van de huidige stedenbouwkundige structuur: het authentieke karakter van het plangebied langs de van oorsprong aanwezige wegen.

Behoud van de belangrijkste kenmerken van bebouwingstypologie, -dichtheid, situering en maatvoering.

Behoud van de hoge mate van variatie aan de oude linten en een eenzoniger beeld in de jongere woongebieden.

De voorgaande drie uitgangspunten zijn vertaald in de verschillende bebouwingsopties in het voorliggende bestemmingsplan. Het betreft hierbij met name de situering, hoogte en typologie van de bebouwing. In tegenstelling tot de bebouwing langs de oude straten, is er in de jongere woonbuurten een voorgevelrooilijn aanwezig die over bijna de gehele lengte van de straat, evenwijdig ligt aan de straat. Dit onderscheid is ook te ontdekken in de situering (bebouwingsopties) en typologie (open, halfopen en gesloten) van de bebouwing binnen het plangebied.

Behoud van de aanwezige cultuurhistorische waarden van bouwwerken en gebouwen.

De gebouwen die zijn aangegeven op de bijlagekaart 'Monumenten', hebben in de voorschriften van het voorliggende bestemmingsplan een bescherming gekregen, die aantasting van deze waarde moet voorkomen.

Behoud van de aanwezige relaties met het buitengebied.

Behoud van de diffuse overgangen naar het landelijk gebied en het zicht hierop is van wezenlijk belang.

Langs de randen van Raamsdonksveer Noord is daarom geen verdere verdichting van de bebouwing gewenst. Zo zal er ook geen sprake zijn van aantasting van de aanwezige relaties met het buitengebied.

Aanwezige groenelementen behouden en voor zover nodig in een herkenbare structuur onderbrengen.

Alle grote en structurele groenplekken zijn in dit bestemmingsplan opgenomen in de bestemming 'groendoeleinden'. Hiermee wordt de locatie en maat van deze groenelementen vastgelegd.

Voor de monumentale bomen wordt een beschermende regeling in de voorschriften opgenomen.

Tuinbestemming

Alle voortuinen in het woongebied Raamsdonksveer-Zuid hebben een tuinbestemming gekregen. Het aanwezige karakter vanuit het straatbeeld blijft hierdoor gewaarborgd.

4.2 Functioneel - ruimtelijk

Behoud van de overwegende woonfunctie binnen het plangebied.

Alle woningen zijn bestemd als 'Woondoeleinden'. Binnen deze bestemming zijn alleen aan huis verbonden beroepen toegestaan, tenzij er in de bestaande situatie al een andere functie aanwezig is.

Geen uitbreiding overige functies dan wonen

Het is niet wenselijk te streven naar uitbreiding van andere functies dan wonen. De mogelijkheid tot nieuwvestiging van lichte bedrijvigheid wordt met het bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt.

De bestaande bedrijfs- of kantoorpanden zijn positief bestemd vanwege de aard, omvang en schaal hiervan. Er wordt slechts een beperkte uitbreidingsmogelijkheid voor de normale economische groei geboden.

Aan de bestaande horecavoorzieningen, detailhandelvoorzieningen en commerciële voorzieningen is een uitbreidingsmogelijkheid geboden die past bij de aard van de vestiging en de aangrenzende functies, en aansluit op de omvang van het perceel in verhouding tot de aanwezige en gewenste parkeergelegenheid.

Ook alle aanwezige maatschappelijke voorzieningen zullen positief worden bestemd.

5 MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN

Het bestemmingsplan biedt een kader voor de bestaande ruimtelijke en functionele structuur. In dit hoofdstuk worden de verschillende milieuhygiënische aspecten behandeld.

5.1 Relatie met de Wet geluidhinder

Wegverkeer

In zones langs wegen dient nader akoestisch onderzoek verricht te worden. De grootte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de gebiedsdefinitie.

Uit de Wet geluidhinder blijkt het volgende:

Langs een weg bevindt zich een zone die aan weerszijden van de weg de volgende breedte heeft:

- a in stedelijk gebied:
 - 1 voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken: 350 meter;
 - 2 voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken genoemde geval: 200 meter;
- b in buitenstedelijk gebied:
 - 1 voor een weg, bestaande uit vijf of meer rijstroken: 600 meter;
 - 2 voor een weg, bestaande uit drie of vier rijstroken: 400 meter;
 - 3 voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken: 250 meter.

Binnen het bovengenoemde gebieden geldt een (akoestische) onderzoeks-plicht bij de realisatie van nieuwe woningen of geluidsgevoelige bestemmingen. Binnen de gemeente Geertruidenberg doet met name situatie a, sub 2 zich voor.

Buitenstedelijk is het gebied buiten de bebouwde kom en het gebied binnen de bebouwde kom voorzover liggend langs een autoweg of autosnelweg.

Het bovenstaande geldt niet met betrekking tot wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt. Daarnaast zou het bovenstaande ook niet gelden voor wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart vaststaat dat de geluidsbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabij gelegen rijstrook 50 dB(A) of minder bedraagt.

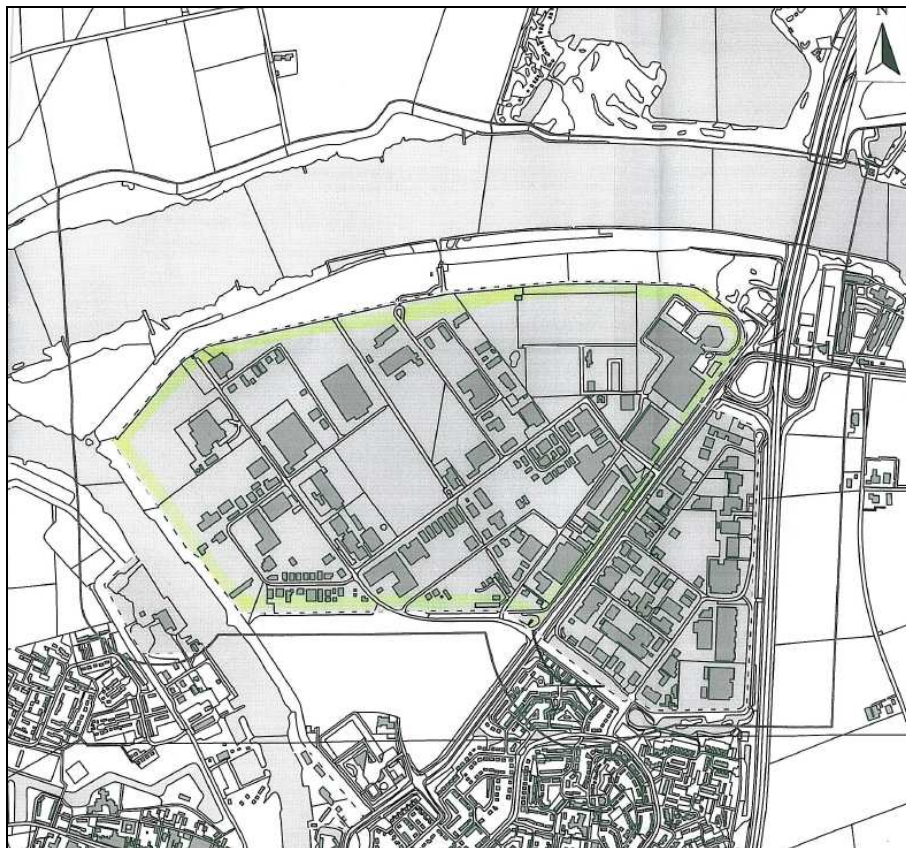
Voor de gemeente Geertruidenberg betekent het bovenstaande concreet:

- snelwegen A59 en A27: zone van 400 meter aan beide zijden van de weg;
- Maasdijk/Oosterhoutseweg (buiten de bebouwde kom) en overige wegen buiten de bebouwde kom: zone van 250 meter aan beide zijden van de weg;
- overige wegen, met uitzondering van 30 km-wegen: zone van 200 meter aan beide zijden van de weg

Industrielawaai

Rondom industrieterreinen, waarop zich grote lawaaimakers mogen vestigen, zijn geluidszones vastgesteld. Alle bedrijven op de industrieterreinen tezamen mogen de 50 dB(A)-contour niet overschrijden. Wijziging van de zones dient via het bestemmingsplan te worden vastgelegd.

Het uitgangspunt is dat binnen 50 dB(A)-contouren geen nieuwe woningen worden opgericht. Dit zou eventueel wel kunnen met een hogere waarde, mits de geluidruimte voor bedrijven niet wordt aangetast.



Geluidzoneringkaart Dombosch

Conclusie

In het voorliggende bestemmingsplan zijn geen nieuwe woningbouw mogelijkheden opgenomen. Derhalve zal ten behoeve van het voorliggend bestemmingsplan geen onderzoek ingevolge de Wet geluidhinder nodig zijn.

5.2 Bodemonderzoeken

In het voorliggende bestemmingsplan zijn geen nieuwe bouw mogelijkheden opgenomen, die aanleiding geven tot het onderzoeken van de bodem- en grondwaterkwaliteit.

Indien in de toekomst nieuwe bouwaanvragen ingediend worden, dient rekening te worden gehouden met uitgangspunten zoals gesteld in het bodembeheersplan en met de bodemkwaliteitskaart (zie paragraaf 2.2.5).

5.3 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten (productie en opslag) en van transport van gevaarlijke stoffen. Het is een beleidsterrein dat niet alleen gevolgen heeft voor het milieu en de rampenbestrijding, maar vooral ook voor de ruimtelijke ordening.

Afstanden moeten in acht worden genomen vanaf de risicovolle activiteiten of transportroutes. Bij inrichtingen zullen wettelijke afstanden gaan gelden; voor transport is dat voorlopig nog niet het geval.

Op 27 oktober 2004 is het Besluit milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer (Besluit externe veiligheid inrichtingen) in werking getreden. In het BEVI zijn normen opgenomen voor het plaatsgebonden risico (PR) waaraan de inrichting (op termijn) dient te voldoen. Deze normen zijn onder meer afhankelijk van de situatie (bestaand, reeds vergund of een nieuwe situatie). Het BEVI heeft direct consequenties op de bestemmingen in het bestemmingsplan. Als er geen geldend bestemmingsplan aanwezig is, moeten de eisen direct getoetst worden aan de huidige activiteit van de desbetreffende inrichting. Dit is pas mogelijk met geldende actuele bestemmingsplannen waarin kwetsbare inrichtingen zijn uitgesloten binnen de risicocontouren.

Het besluit is gebaseerd op de Wet milieubeheer én de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Het betreft hier vooral eisen die gaan gelden bij de verlening van de milieuvergunning, de vaststelling van een bestemmingsplan en de verlening van vrijstelling van een *geldend* bestemmingsplan. Niet alleen bedrijven moeten risicocontouren hanteren, maar gemeenten moeten dat ook. Waar in het verleden woningbouw kon oprukken naar bedrijventerreinen is dat straks niet meer mogelijk binnen de contouren.

In het BEVI is onder meer regelgeving opgenomen met betrekking tot lpg-tankstations.

De normstelling betekent dat lpg-stations waarbij binnen een bepaalde cirkel woningen of andere kwetsbare objecten zijn gesitueerd, dienen te worden gesaneerd. Binnen drie jaar na de inwerkingtreding van het Besluit moeten de bestaande situaties, dat wil zeggen de fysiek aanwezige kwetsbare objecten in de nabijheid van het lpg-tankstation aan de grenswaarde van 10^{-5} voldoen. Dit betekent dat voor 27 oktober 2007 tankstations moeten zijn gesaneerd, waarbij binnen een straal van 25 meter van het vulpunt kwetsbare objecten (onder andere woonhuizen) zijn gesitueerd.

Situaties waarbij ook het groepsrisico een probleem vormt, hebben daarbij in eerste instantie voorrang.

Zo snel mogelijk, doch uiterlijk op 1 januari 2010, moeten volgens het besluit de risico's voor kwetsbare objecten zijn teruggebracht tot de grenswaarde voor nieuwe situaties (10^{-6}). Dit betekent dat tankstations moeten worden gesaneerd, waarbij binnen een straal van 110 meter van het vulpunt kwetsbare objecten gesitueerd zijn. Indien in de milieuvergunning is vastgelegd dat het gaat om een 'klein' station (doorzet minder dan 1.000 m^3 lpg per jaar) dan geldt een straal van 45 meter in plaats van 110 meter.

Nieuwe situaties, vergunning voor een lpg-tankstation of ruimtelijke ontwikkeling) moeten worden getoetst aan de 10^{-6} norm voor het plaatsgebonden risico.

Er zijn in of nabij het plangebied geen tankstations aanwezig waar lpg wordt verkocht. Derhalve hoeft bij eventuele nieuwe ontwikkelingen geen toetsing voor plaatsgebonden risico plaats te vinden.

5.4 Luchtkwaliteit

Het Besluit Luchtkwaliteit (5 augustus 2005) is van kracht. Het besluit bevat kwaliteitsnormen voor onder meer zwaveldioxide, lood, stikstofdioxide en stikstofoxiden. Het bepaalt ondermeer dat gemeenten en provincies de lokale luchtkwaliteit in kaart brengen en daarover rapporteren.

Als grenswaarden uit het besluit zijn of naar verwachting worden overschreden, moeten maatregelen worden getroffen.

Ook is in het besluit bepaald dat er bij ruimtelijke besluiten een toets op het aspect 'luchtkwaliteit' dient plaats te vinden.

Het voorliggende plan bevat echter geen nieuwe initiatieven, die van invloed kunnen zijn op de concentraties. Daarom hoeft er geen toetsing plaats te vinden.

Bovendien blijkt uit diverse berekeningen (CAR II, versie 6.0.0), dat o.a. door het generieke pakket van maatregelen waarover op rijksniveau afspraken zijn gemaakt, de concentraties van de bepalende stoffen bij gelijkblijvende of licht toenemende verkeersintensiteiten, in de toekomst af zullen nemen.

5.5 Waterhuishoudkundige aspecten

Voorliggend bestemmingsplan bevat geen directe bouwmogelijkheden en is daarmee conserverend van aard. Dit plan regelt de bestaande situatie. Aan de hand hiervan kan worden geconcludeerd dat de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving niet verandert en het bestemmingsplan 'hydrologisch neutraal' van aard is.

Waterkeringen, leggerwaterlopen en beschermingszones zijn opgenomen op de plankaart en in de voorschriften.

De beperkte mogelijkheden tot realisatie van woningen en/of voorzieningen liggen binnen de bebouwde kom van Raamsdonksveer. Bij de bouw van nieuwe woningen of voorzieningen zal gestreefd worden naar het afkoppelen van het hemelwater. Dit aspect zal te zijner tijd bij de te doorlopen procedure(s) aan de orde komen.

Voor nieuwe ontwikkelingen dient een afzonderlijke watertoetsprocedure te worden doorlopen

Bij de bouw van woningen en/of voorzieningen zal gebruik worden gemaakt van duurzame, niet-uitlogende materialen. Op deze manier wordt bij afkoppeling vervuiling van bodem en grondwater ter plaatse voorkomen.

De waterparagraaf is in het kader van het vooroverleg ter beoordeling toegestuurd naar het waterschap de Brabantse delta. In de beoordeling is aangegeven dat niet alle leggerwaterlopen op de plankaart zijn opgenomen. Ook werd voorgesteld om een passage op te nemen dat voor nieuwe ontwikkelingen een afzonderlijke watertoetsprocedure wordt doorlopen. Deze wijzigingen zijn doorgevoerd in onderhavig bestemmingsplan.

Een positief advies van het waterschap is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Verder is van belang te melden dat bestaande regelgeving van het waterschap, waaronder de keur, een separaat toetsingskader vormt. De keur van het waterschap bevat onder andere bepalingen ten behoeve van de bescherming en het beheer en onderhoud van watergangen en oppervlaktewater.

5.6 Leidingen

Binnen het plangebied komen een 150-kV-verbinding en een rioolpersleiding voor. Deze zijn op de plankaart aangegeven. Hiervoor geldt een beschermingszone. Ook de beschermingszone is op de plankaart en in de voorschriften opgenomen.

5.7 Hinderlijke bedrijvigheid

Binnen de gemeente Geertruidenberg liggen zo'n 630 bedrijven die onder de Wet milieubeheer vallen. De (maximale) emissiepunten voor deze bedrijven liggen vaak op een afstand die voortvloeit uit de vergunning of ter plaatse van een woning of ander gevoelig object. In deze fase worden alle inrichtingen op basis van hun SBI-code ingedeeld in een zogenaamde milieucategorie. Tot op heden is niet tot zeer beperkt gewerkt met deze categorieën. Deze categorieën vormen toch een goed uitgangspunt voor de relatie milieuruimtelijke ordening. Er zal nog een toets plaats vinden omtrent de correctheid van de juiste SBI-code van de bedrijfsactiviteit.

Het systeem is gebaseerd op de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 16 april 2007). Het uitgangspunt is dat bedrijven in categorie 1 en 2 zich zouden moeten kunnen vestigen in woonwijken.

Bedrijven in categorie 3.1 en hoger horen niet thuis in woongebieden.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk (1)
1	10 meter
2	30 meter
3.1	50 meter
3.2	100 meter
4.1	200 meter
4.2	300 meter
5.1	500 meter
5.2	700 meter
5.3	1.000 meter
6	1.500 meter

(1) De afstand is gebaseerd op geur, stof, geluid of gevaar

Het voorliggende plan bevat geen nieuwe initiatieven, die op het aspect 'hinderlijke bedrijvigheid' getoetst moeten worden. Evenmin zijn er initiatieven die effect hebben op de overlast van bedrijvigheid in het plangebied.

6 DE BESTEMMINGEN

6.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het gebied Raamsdonksveer Noord.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het Besluit op de ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en voorschriften.

De Wet op de Ruimtelijke Ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot uitsluitend een beschrijving in hoofdlijnen. Het onderhavige bestemmingsplan beschrijft meer dan alleen de hoofdlijnen van het beleid, doch treedt niet al te zeer in details. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is het bieden van een flexibele, juridische regeling, zonder dat hierdoor de rechtszekerheid van de burger wordt geschaad. Door gebruikmaking van een grote mate van flexibiliteit en globaliteit kan op wijzigende omstandigheden en/of nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen adequaat worden ingespeeld.

Voor het plangebied is de planopzet gericht op beheer en instandhouding van de bestaande situatie. Behoud van de bestaande functies is het primaire doel van de planopzet. Eén en ander komt tot uitdrukking in de voorschriften en blijkt ook uit de plankaart.

Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

6.2 Beschrijving van de bestemmingen

6.2.1 Woondoeleinden (W)

De tot 'Woondoeleinden' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor woondoeleinden in de vorm van vrijstaande, halfvrijstaande, aaneengebouwde en gestapelde bebouwing. Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens is de bebouwingstypologie, de maximale goothoogte en de maximale nokhoogte op de plankaart aangegeven. In de voorschriften zijn nadere bebouwingsregels voor hoofdgebouwen, aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gegeven.

Onder voorwaarden zijn beroepen-aan-huis als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie rechtstreeks toegestaan.

6.2.2 Tuin (T)

De op de plankaart als 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Uitsluitend ter plaatse van de betreffende aanduiding zijn bijgebouwen toegestaan. Voorts zijn erf- en terreinafscheidingen toegestaan.

6.2.3 Gemengde doeleinden (GD)

Binnen deze bestemming zijn functies zoals maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, detailhandel, horeca en wonen (op de verdieping) toegestaan. Voor horeca geldt dat alleen horeca A, B en C ter plaatse van de betreffende aanduiding is toegestaan. Binnen deze bestemming mogen de toegelaten functies onderling wisselen.

Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn de maximale goothoogte en nokhoogte op de plankaart aangegeven. Tevens is het bebouwingspercentage op de plankaart aangegeven.

In de voorschriften zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

6.2.4 Verkooppunt voor motorbrandstoffen (VM)

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor onder meer handels- en bedrijfsdoeleinden ten dienste van de verkoop van motorbrandstoffen zonder verkoop van lpg.

Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven waarbinnen de gebouwen opgericht moeten worden. Op de plankaart staan de maximale bebouwingspercentages en de maximaal toegestane hoogtes vermeld. In de voorschriften zijn nadere regels gegeven over het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2.5 Horecadoeleinden (H)

De tot 'Horecadoeleinden' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor horeca in de categorie 1 en 2. Bedrijfswoningen zijn uitsluitende toegestaan ter plaatse van de betreffende aanduiding op de plankaart.

Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Voorts zijn op de plankaart de maximale bebouwingspercentages en de maximaal toegestane hoogtes vermeld. In de voorschriften zijn nadere regels gegeven over het bouwen van gebouwen, bedrijfswoningen, bijgebouwen bij bedrijfswoningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2.6 Maatschappelijke doeleinden (M)

De tot 'Maatschappelijk doeleinden' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor maatschappelijke en culturele voorzieningen. Bedrijfswoningen zijn uitsluitende toegestaan ter plaatse van de betreffende aanduiding op de plankaart.

Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn het bebouwingspercentage, de maximale goothoogte en de bouwhoogte op de plankaart aangegeven. In de voorschriften zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

6.2.7 Groendoeleinden (G)

Binnen deze bestemming is onder andere ruimte voor groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, voorzieningen voor verkeer en verblijf en water. Ter plaatse van de betreffende aanduidingen op de plankaart zijn tevens een molen en geluidwerende voorzieningen toegestaan. Verder zijn de gronden bestemd voor evenementen en mogen de gronden gebruikt worden voor in- en uitritten.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

In de voorschriften zijn wel bebouwingsregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2.8 Water (WA)

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

6.2.9 Nutsdoeleinden (N)

De tot 'Nutsdoeleinden' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor gebouwen ten behoeve van het openbaar nut, zoals gebouwen ten behoeve van de gasvoorziening en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwen.

Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Deze bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd. In de voorschriften zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

6.2.10 Verkeersdoeleinden (V)

Binnen deze bestemming is ruimte voor voorzieningen voor onder meer verkeer en verblijf, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, evenementen, terrassen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding op de plankaart zijn tevens garageboxen toegestaan. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van garageboxen. In de voorschriften zijn tevens bebouwingsregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2.11 Molenbiotoop (dubbelbestemming)

Binnen deze bestemming is de bescherming van de windvang voor een binnen het plangebied aanwezig en aangeduide molen geregeld. In verband met deze windvang zijn er afwijkende maximale hoogten opgenomen voor bebouwing in een straat van 500 meter rond de molen.

6.2.12 Leidingen (dubbelbestemming)

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

6.2.13 Waterkering (dubbelbestemming)

Binnen deze bestemming is de bescherming van de binnen de plangrenzen liggende waterkering met bijbehorende waterkerende functie geregeld.

6.2.14 Beschermingszone waterkering (dubbelbestemming)

Binnen deze bestemming is de bescherming van de waterkerende functie van een aangrenzende waterkering geregeld.

7 FINANCIËEL ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het bestemmingsplan betreft een herziening van een aantal verouderde bestemmingsplannen, waarbij slechts het juridisch-planologisch regime is geactualiseerd. De bestaande situatie is in de alle gevallen positief bestemd dan wel afgestemd op de vigerende situatie.

Met betrekking tot realisatie van het plan, heeft dit geen financiële consequenties voor de gemeente.

8 PROCEDURES

8.1 Inspraak en vooroverleg

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Raamsdonksveer Noord' is conform artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Verder heeft het plan overeenkomstig de inspraakprocedure met ingang van 24 november 2006 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen en is op 18 december 2006 een inspraakbijeenkomst daarover gehouden waarbij de mogelijkheid is geboden om reacties in te dienen.

De binnengekomen reacties uit het vooroverleg en de inspraak zijn beantwoord in respectievelijk de op 12 juni 2007 vastgestelde 'Nota Vooroverleg bestemmingsplan Raamsdonksveer Noord' en het op 20 maart 2007 vastgestelde eindverslag over de inspraak met betrekking tot het voorontwerp bestemmingsplan 'Raamsdonksveer Noord' (zie bijlagen). Het plan is naar aanleiding hiervan op enkele punten gewijzigd.

8.2 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan 'Raamsdonksveer Noord' heeft ingevolge artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening met ingang van 22 juni 2007 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Van de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen hebben 2 personen gebruik gemaakt. Eén van deze zienswijzen heeft geleid tot aanpassing van het plan. Voor de beantwoording van de zienswijzen en de aanpassing van het plan wordt verwezen naar het raadsvoorstel dat als bijlage aan deze toelichting is toegevoegd.

Naast de aanpassing van het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen is het plan ook ambtshalve gewijzigd. Voor de ambtshalve wijzigingen wordt tevens verwezen naar het hiervoor genoemde raadsvoorstel.