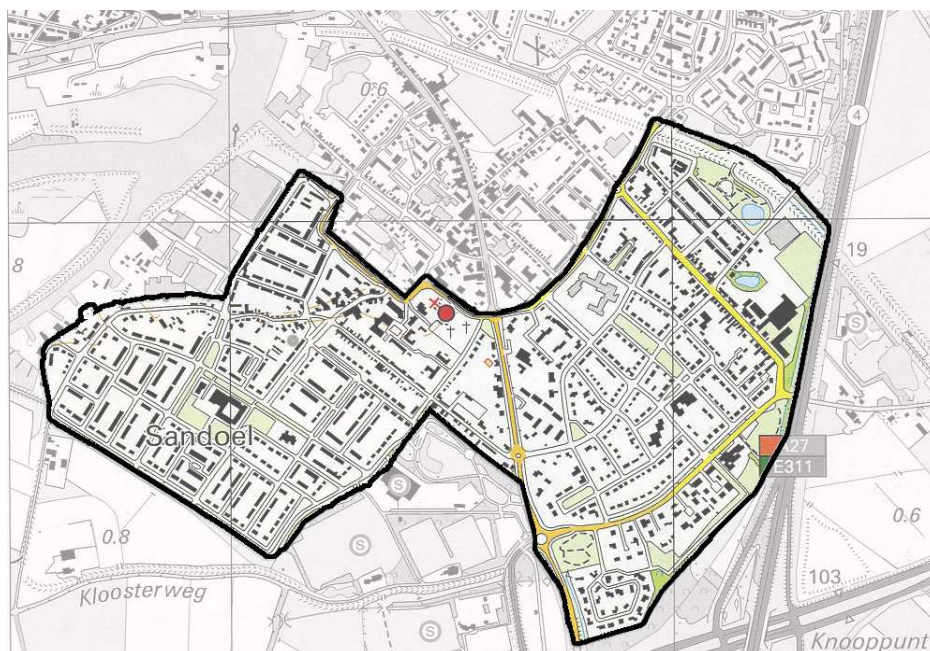


BESTEMMINGSPLAN RAAMSDONKSVEER ZUID

GEMEENTE GEERTRUIDENBERG



Gemeente Geertruidenberg

Bestemmingsplan 'Raamsdonksveer Zuid'

- Toelichting
bijlagen
- Voorschriften
bijlage
- Plankaarten

Projectgegevens:
TOE03-GEE00017-01E
VOO03-GEE00017-01F
TEK03-GEE00017-01G (3 bladen)
SVB01-GEE00017-01A

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	18
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	28
5.5	Waterhuishoudkundige aspecten	28
5.6	Leidingen	29
5.7	Hinderlijke bedrijvigheid	29
6	DE BESTEMMINGEN	31
6.1	Het juridische plan	31
6.2	Beschrijving van de bestemmingen	31
7	FINANCIEEL ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	35
8	PROCEDURES	37
8.1	Inspraak en vooroverleg	37
8.2	Vaststelling	37

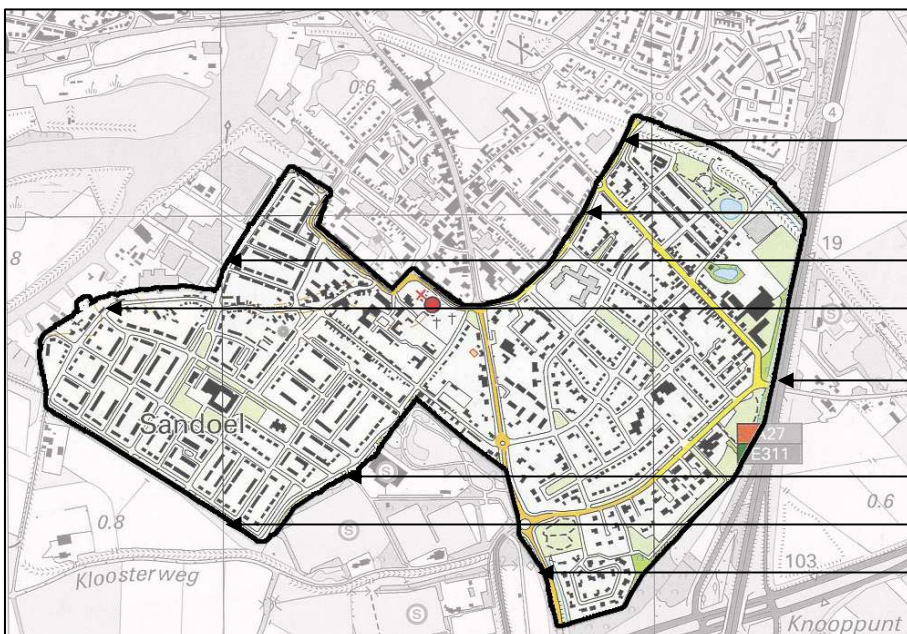
Bijlage

Bijlage 1: Nota inspraak

Bijlage 2: Nota vooroverleg

Bijlage 3: Reacties uit vooroverleg

Bijlage 4: Raadsvoorstel vaststelling



Breetweerlaan

Beatrixlaan

Boterpolderlaan

Sandoel

A27 Utrecht/Breda

Parklaan

Landonk

Oosterhoutseweg

Globale begrenzing plangebied Raamsdonksveer Zuid

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 Zuid.

1.2 Plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan is aangegeven op de afbeelding 'globale begrenzing plangebied'. Raamsdonksveer Zuid ligt ten westen van de A27, de snelweg van Utrecht naar Breda. Aan de noordkant wordt het plangebied begrensd door het centrum van Raamsdonksveer en door het woongebied Raamsdonksveer-Noord. Aan de westkant is industrieterrein Boterpolder gelegen.

1.3 Vigerende plannen

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

Naam	Vastgesteld	Goedkeuring	Kroonbesluit
Uitbreidingsplan in hoofdzaak Raamsdonk	20-05-1950	20-09-1961	
Part. Herz. Uitbreidingsplan Om-schoor	26-07-1961	20-09-1961	
Centrum	15-11-1990	27-06-1991	04-11-1992
Nieuwe Polder	16-10-1986	19-05-1987	
Nieuw Sandoel ged.	16-10-1986	26-02-1987	
West-tangent	30-08-2001	02-04-2002	
Bebouwde kom gemeente Geertruidenberg	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 Zuid. 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, dat 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.

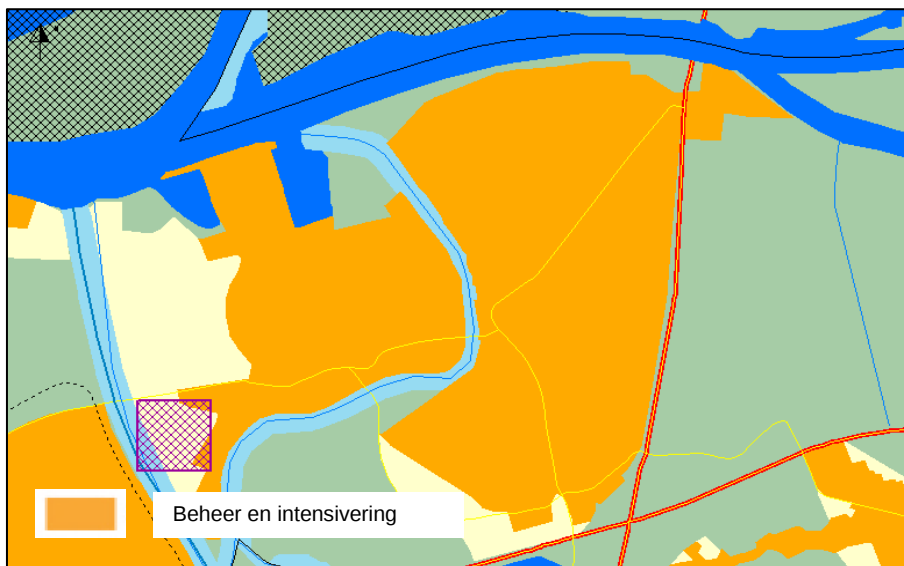
2.1.2 Streekplan 'Brabant in balans'

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 ruimtevrage. 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);
- Detailhandelnota 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 Zuid 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.

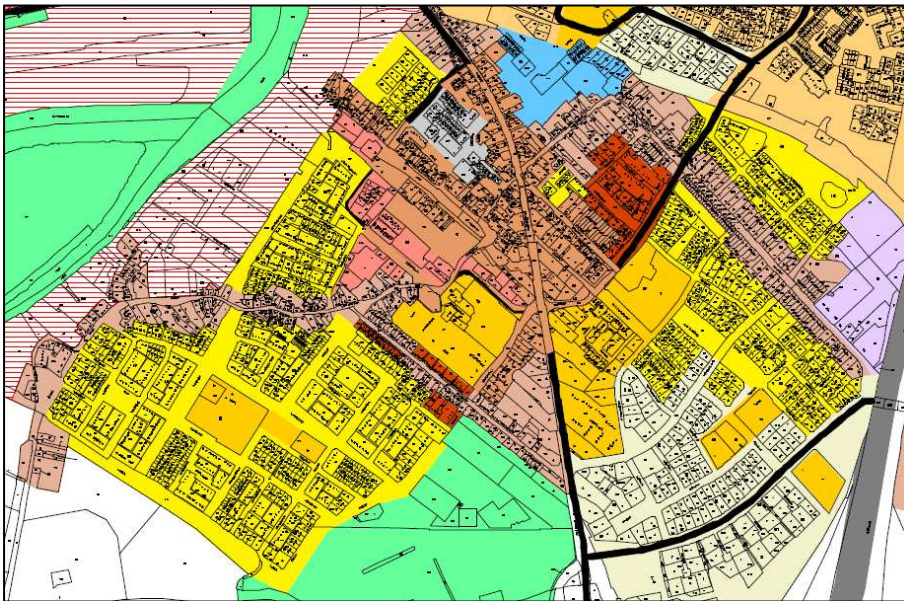
Nieuwbouw:

- 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 (prijspeil 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;
 - 18% duur A;
 - 36% duur B.
- 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.

2.2.3 Welstandsnota gemeente Geertruidenberg (2004)

In het bestemmingsplan voor Raamsdonksveer Zuid 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.



Uitsnede kaart bebouwingstypen, 2004

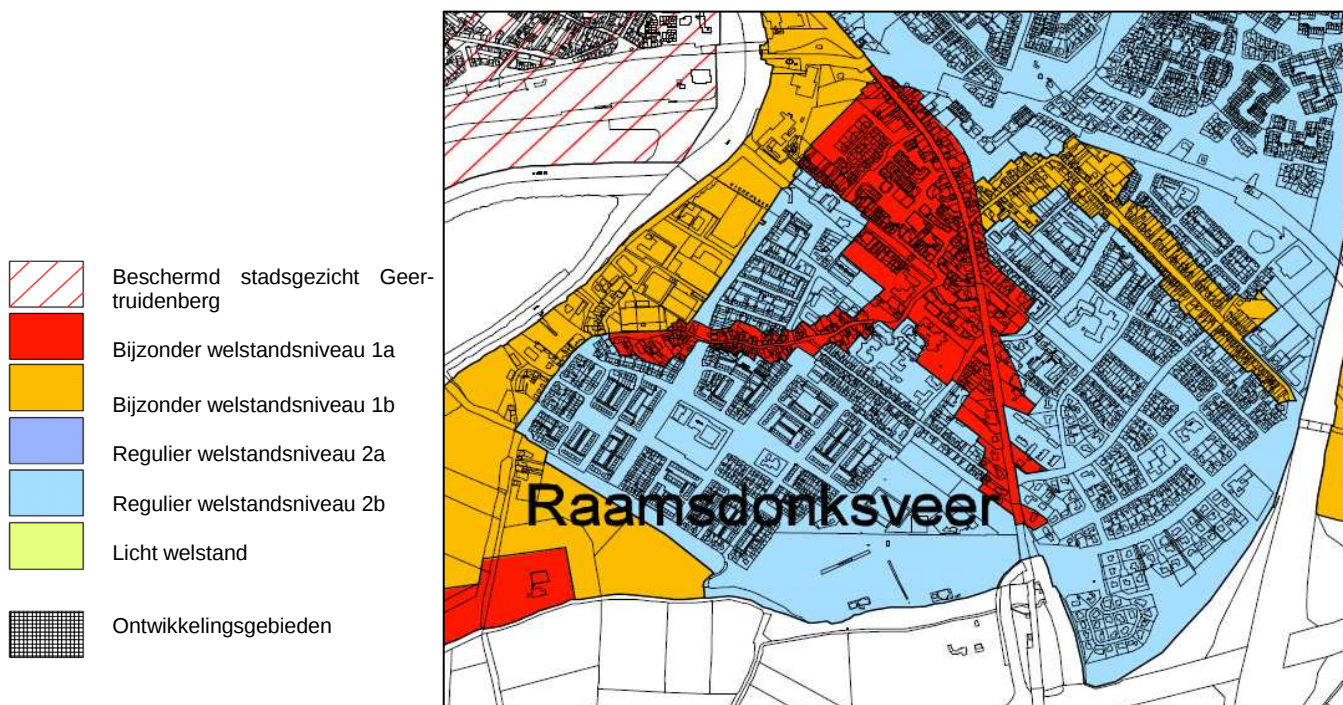
In de welstandsnota die voor de gemeente Geertruidenberg is opgesteld, is de gemeente onderverdeeld in verschillende gebiedstypen. Op dit moment valt de wijk binnen de gebiedstypen 'historisch dorpsgebieden', 'historische bebouwingslinten', 'tuindorp/wijk', 'traditionele blokverkeveling', 'Nieuwe Bouwen', 'woonerven', 'individuele woningbouw', 'thematische uitbreiding', '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. Een groot gedeelte van de bebouwing van Raamsdonksveer Zuid valt een gedeelte binnen het bijzondere welstandsniveau. Bouwplannen binnen dit gebied dienen streng getoetst aan detail-, deel- en hoofdaspecten.

Alle overige 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.

	Historische dorpsgebieden
	Historische bebouwingslinten
	Gemengde bebouwing
	Tuindorp/wijk
	Traditionele blokverkeveling
	Nieuwe Bouwen
	Woonerven
	Thematische inbreiding
	Thematische uitbreiding
	Individuele woningbouw
	Industrieterrein
	Bedrijventerrein
	Bijzondere bebouwing
	Centrumvoorziening
	Groen/parken/sport
	Ontwikkelingslocaties
	Buitengebied
	Rijkswegen
	Hoofdwegen
	Hoofdwatergangen



Uitsnede kaart welstandsniveaus, 2004

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.

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 bodembeheerplan 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:

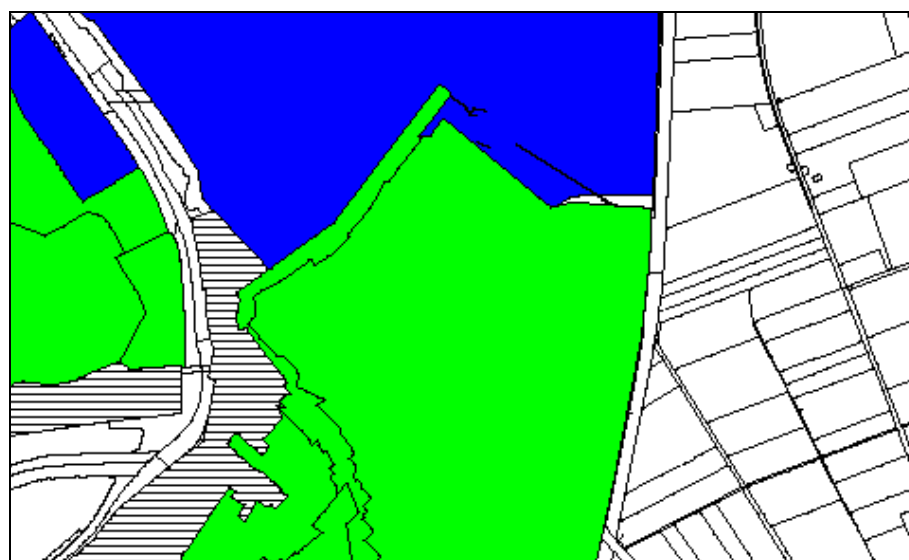
- 1 vaststellen welke beleidsregels van toepassing zijn: ga na welke beleidsregels over de bodem uit het Streekplan en het gemeentelijk bodembeleid van toepassing zijn bij het opstellen van ruimtelijke plannen in de gemeente. Belangrijke thema's daarbij zijn: grondwaterbeschermingsgebieden, bodemkwaliteit, 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).



Bodemkwaliteitskaart gemeente Geertruidenberg

Bovengrond

- < SW1
- SW1 - Gem SW
- Gem SW1 - SW2
- > SW2
- Witte Zone

Bodemkwaliteitszone bovengrond (boven) ondergrond (onder) uitsnede Raamsdonksveer Zuid

Dwars door de noordoostelijke uitbreidingen van de kern Raamsdonksveer loopt de oude dijk van de Halve Zolenlijn, deze is plaatselijk nog goed herkenbaar. De noordelijke plangrens van Raamsdonksveer Zuid wordt deels gevormd door deze oude dijk. Het oorspronkelijke spoor van Lage Zwaluwe–'s-Hertogenbosch is in delen gebouwd van 1886 tot 1890 en was 46 km lang. 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 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 ten noorden van Raamsdonksveer Zuid het huidige centrum ontwikkeld. Het centrum is 'verdikt' ter hoogte van het Heereplein (Schoolstraat, Hoofdstraat, Poststraatje).

De kern heeft zich vervolgens uitgebreid tussen de historische linten. De eerste uitbreidingen bevinden zich ten oosten en westen van het centrum van Raamsdonksveer, tegen de noordelijke plangrens van Raamsdonksveer Zuid aan. Eind vijftiger jaren van de vorige eeuw zijn er rond de Berkenstraat en Rubensstraat woningen gerealiseerd.

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

Ieder van de buurten binnen Raamsdonksveer Zuid 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.



Historische lintbebouwing aan de Grote Kerkstraat (links); 50-er jaren bebouwing aan de Lijs-terbesstraat (rechts)

Inmiddels is de kern uitgegroeid tot de harde barrière van de snelwegen. Tussen de Donge en de kern, ten westen van het plangebied, heeft zich een bedrijvenzone ontwikkeld. Hier 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.

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

In de twintigste eeuw is deze open ruime langzamerhand opgevuld met watergebonden industrie en bebouwing. Dit heeft geleid tot een amorse oeverzone. De ontwikkelingen vonden plaats vanuit de kernen en liggen vaak met hun rug naar de Donge toe.

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

3.1.2 Ruimtelijke opbouw

Bebouwing

Raamsdonksveer Zuid is in verschillende tijdsperioden tot stand gekomen. Kenmerkend zijn de vanuit de historie aanwezige linten die duidelijk onderscheidend zijn ten opzichte van de latere planmatige uitbreidingen. Het gaat hierbij met name om de Sandoel-de Grote Kerkstraat, de Koningstraat, de Prins Bernhardtstraat-Wilhelminalaan-Oosterhoutseweg en de Julianalaan.

De historische structuurdragers worden veelal begeleid door lintbebouwing. De rooilijnen zijn variabel, wat samen met de vele soorten bebouwing voor een gevarieerd straatbeeld zorgt.

In Raamsdonksveer Zuid is er een duidelijk onderscheid in het type bebouwing aan de historische wegen. Afwisselend betreft het geschakelde, halfvrijstaande en vrijstaande woningen. Zo zijn er aan de noordzijde van de Julianalaan kleinschalige, in eenheid ontworpen tweekappers aanwezig. Terwijl de begeleidende woningen aan de Wilhelminastraat grootschalige gevarieerde villabebouwing betreft. Over het algemeen is er een strikte overgang van privé naar openbaar, bijna nergens zijn voortuinen aanwezig.



Historische lintbebouwing aan de Julianalaan (links); Koningstraat (rechts)

De planmatige uitbreidingswijken van de jaren 50 van de vorige eeuw, aan de noordzijde van het plangebied, hebben een eenvoudig patroon van rechte straten met een symmetrisch straatprofiel. De buurtjes zijn op de auto gericht met voetpaden langs de straten. De bouwblokken zijn opgebouwd uit rijenwoningen van drie woningen of meer die afgewisseld worden met geschakelde en vrijstaande woningen.



Vijftiger jaren woningen in Raamsdonksveer Zuid

De buurten hebben een overzichtelijk, rustig en relatief groen karakter. De buurten zijn in hun oorspronkelijk opzet architectonisch en stedenbouwkundig met zorg ontworpen. Soms is er sprake van een stempeling van het stratenpatroon in de buurt.

Raamsdonksveer Zuid bestaat vrijwel geheel uit laagbouw, bestaande uit twee lagen met kap. De architectuur kenmerkt zich door ambachtelijk metselwerk en relatief klein, verticaal gerichte gevelopeningen in het metselwerk. De rust in het bebouwingsbeeld ontstaat door eenvoudige hoofdbouwmassa's en de eenheid in kapvorm.

Ten westen van de centrale 'Napoleonsweg' de Wilhelminalaan zijn de woningen veelal gegroepeerd in bouwblokken. Aan de lange zijden zijn op veel plaatsen rijenwoningen gesitueerd en aan de kopse kant van de bouwblokken gebeurd dit met geschakelde woningen. De wijk is ruim opgezet met brede straten waar veel ruimte voor groen is gereserveerd.

Ten oosten van de Wilhelminalaan betreft het veelal ruimere kavels. Rijenwoningen komen hier nauwelijks voor. In het zuidelijke puntje van Raamsdonksveer Zuid zijn er individuele woningen aanwezig. De woningen zijn hier gegroepeerd in hofjes.



Jaren 70-bebouwing ten westen (boven) en ten oosten (onder) van de Wilhelminalaan

Ontsluiting

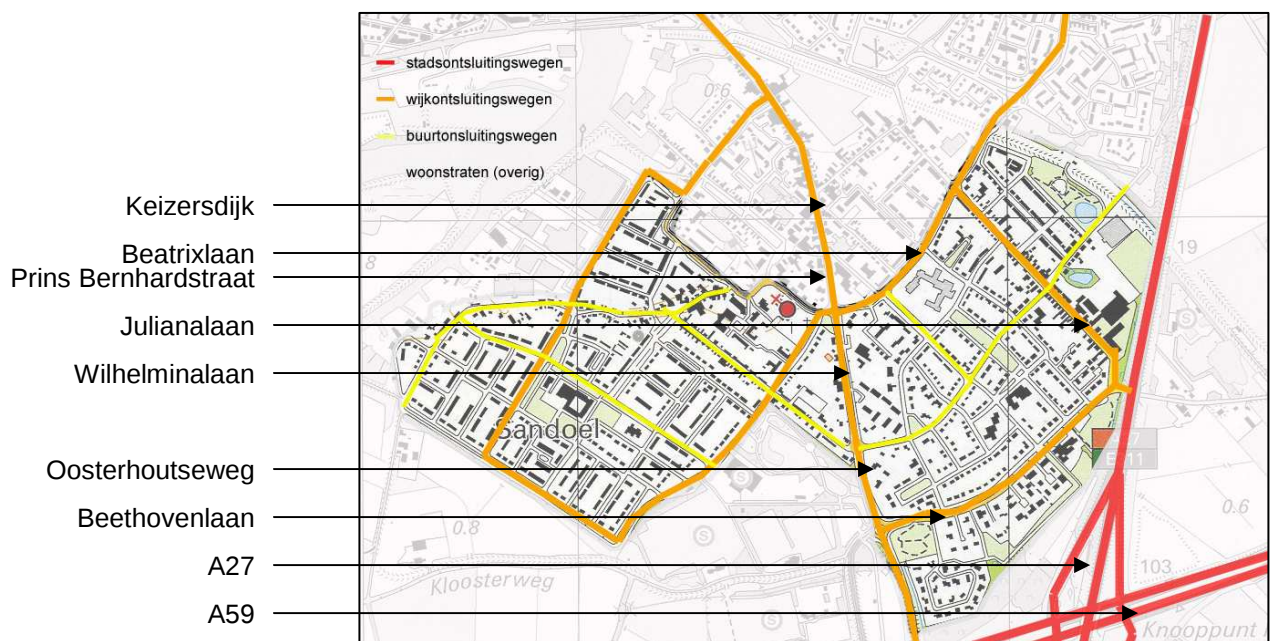
Aan de oostzijde van het plangebied ligt de rijkssnelweg A27 Utrecht/Oosterhout-Breda. Er is een groene bufferzone tussen de A27 en Raamsdonksveer Zuid aanwezig.

De belangrijkste noord-zuidverbinding met een ontsluitingsfunctie voor het gehele plangebied is de Wilhelminalaan. Richting het zuiden vloeit deze weg door middel van een rotonde over in de Oosterhoutseweg. Op deze plek is een afslag van de snelweg A59 aanwezig. De A59 legt een verbinding tussen Rotterdam en Waalwijk-'s-Hertogenbosch.

Het gedeelte aan de westkant van de Wilhelminalaan wordt op wijkniveau ontsloten door de Boterpolderlaan-Kasteellaan, Landonk en Parklaan-Brejaartstraat. Aan de oostzijde gebeurt dit door de Beatrixlaan, de Julianalaan en de Beethovenlaan.

Buurtontsluiting vindt plaats doordat over het algemeen kleinschaliger wegen aansluiten op de wijkontsluitingswegen. De wegen zijn veelal oost-westgeoriënteerd.

De woonstraten takken aan op de bovengenoemde buurtontsluitingswegen. Hier komt slechts bestemmingsverkeer waardoor over het algemeen de verkeersveiligheid groot is. In het plangebied is er een duidelijke hiërarchie in de ontsluitingswegen aanwezig.



De wegenstructuur van Raamsdonksveer Zuid

Stadsontsluitingsweg (links); buurtontsluitingsweg (rechts)



Groen en water

Raamsdonksveer Zuid heeft een duidelijk groenstructuur. Op onderstaand kaartje is het aanwezig groen weergegeven en gescheiden naar functie voor een bepaald schaalniveau.

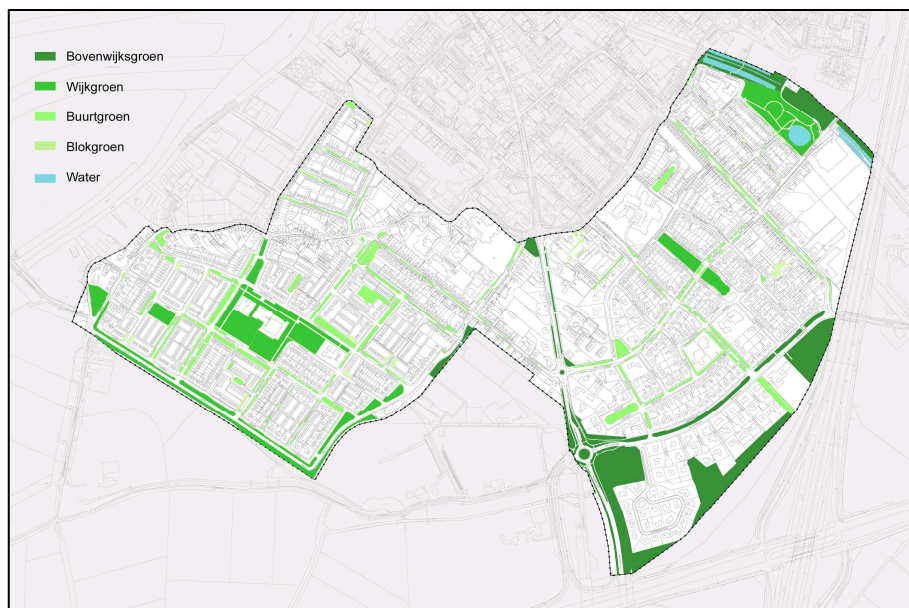
In de ruim opgezette thematische uitbreidingen van de jaren 70 wordt deze veelal bepaald door het buurtgroen dat in het straatprofiel is opgenomen. Zo worden de buurt- en wijkontsluitingswegen door een brede, groene grasstrook begeleid.

Aan weerszijden van de Julianalaan komen groengebieden voor met een functie voor de wijk. Aan de westzijde zijn in dit groengebied belangrijke voorzieningen opgenomen, waardoor deze een voorname positie in het stadsbeeld krijgen. Aan de zuidwest-zijde van het plangebied is er een groenstrook opgenomen die tevens een functie op wijkniveau bekleedt.

Op de oostgrens van het plangebied is uit een groene bufferzone aanwezig tussen de wijk en de A27. Het groen heeft hier een bovenwijkse functie en zorgt voor voldoende afstand tot de naastgelegen A27. Vanuit deze groene bufferzone loopt een aantal groenplekken de wijk in.

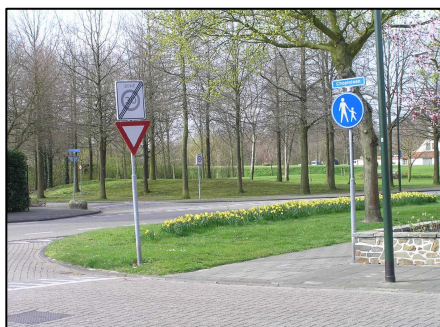
Het groene karakter wordt verder bepaald door sporadisch, verspreid gelegen, blokgroen.

Oppervlaktewater komt aan de dijk van de voormalige Halve Zolenlijn voor en is gecombineerd met een parkfunctie. Deze locatie is de enige plek voor Raamsdonksveer Zuid waar oppervlaktewater voorkomt.



Groen- en waterstructuur

Wijkgroen (links); bovenwijksgroen (rechts)



3.1.3 (Cultuur)historische en archeologisch waarden

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

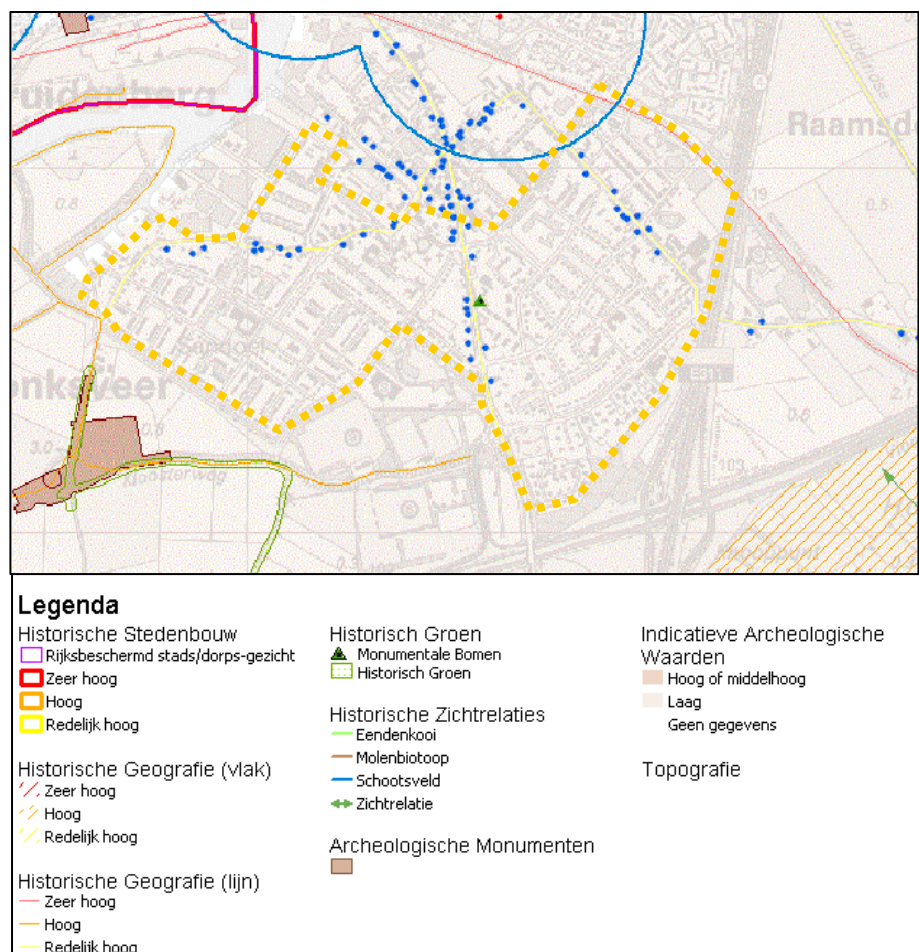
Lijnen met een redelijk hoge historische waarde zijn de historische structuurdragers. Het betreft de Julianalaan, de Wilhelminalaan en de Grote Kerkstraat-Sandoel. Aan deze bebouwingslinten zijn veel monumenten gelegen.

Aan de Wilhelminalaan is centraal in het plangebied historisch groen aanwezig. Monumentale witte paardekastanjes uit 1860-1870 staan in de tuin voor de Antonetta Hoeve. Op de plankaart zal voor deze bomen de aanduiding monumentale bomen worden opgenomen.

Alle monumenten binnen het plangebied zijn op de bijlagekaart opgenomen.

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

Het hele plangebied heeft een lage archeologische verwachtingswaarde. Binnen de grenzen van het plangebied is één vondstmelding bekend. Voorliggend bestemmingsplan betreft een conserverend plan, waarbinnen geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Archeologie vormt derhalve geen belemmering voor dit bestemmingsplan.



Aanwezige monumenten

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Raamsdonksveer Zuid' is een aantal monumenten aanwezig. Onderstaande tabel geeft inzicht in de locatie en de specificatie van de gemeentelijke monumenten. Op de gronden waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft, zijn geen rijksmonumenten aanwezig.

Gemeentelijke monumenten 'Raamsdonksveer Zuid'	
Adres	Specificatie
Sandoel 21	Woonhuis / boerderij
Sandoel 35, 35a, 35b	Woonhuizen / boerderij
Wilhelminalaan 9	Woonhuis / herenhuis
Wilhelminalaan 15	Woonhuis / boerderij
Wilhelminalaan 17	Woonhuis
Wilhelminalaan 22	Herenhuis / restaurant
Wilhelminalaan 24	Woonhuis
Wilhelminalaan 26	Woonhuis
Wilhelminalaan 28	Woonhuis

Beeldbepalende zaken

Binnen het bestemmingsplan 'Raamsdonksveer Zuid' zijn, naast gemeentelijke monumenten, zaken aanwezig die als beeldbepalend worden aangemerkt. Onderstaande tabel geeft inzicht in de locatie en de specificatie van de beeldbepalende zaken.

Beeldbepalende zaken 'Raamsdonksveer Zuid'	
Adres	Specificatie
Grote Kerkstraat 72	Woonhuis
Grote Kerkstraat 74	Woonhuis
Grote Kerkstraat 77	Woonhuis / vm. woonhuis met werkplaats
Grote Kerkstraat 81	Woonhuis
Julianalaan 83	Woonhuis
Julianalaan 83a	
Julianalaan 102	Woonhuis
Wilhelminalaan 32	Woonhuis

3.2 Functioneel-Ruimtelijke Analyse

3.2.1 Bebouwd gebied

Wonen

Binnen het plangebied is wonen de voornaamste functie. In de planmatige uitbreidingen komt het wonen bijna uitsluitend als een zelfstandige functie voor. Wonen wordt hier over het algemeen niet gecombineerd met andere functies. Aan de historische structuurdragers daarentegen, is wonen veelvuldig gecombineerd met andere functies. Wonen vindt hier soms ook plaats op de verdieping van andere functies.

Voor het karakter van het plangebied is het van belang dat de woonfunctie behouden blijft en waar mogelijk versterkt wordt.

Maatschappelijke voorzieningen

Naast wonen nemen de maatschappelijke voorzieningen een aanzienlijk oppervlak in beslag. Zo is er op de hoek van de Brejaartstraat en Sint Jozeflaan naast de R.K. Kerk O.L.V Hemelvaart een pastorie en een mortuarium gevestigd.

Aan de Beatrixlaan ligt het zorgcentrum voor ouderen 'Het Hoge Veer'. In het deel van Raamsdonksveer Zuid, ten westen van de Julianalaan, temidden van het centrale wijkgroen ligt basisschool De Wilsdonck. Daarnaast zijn aan het Bachplein basisschool De Vonder en peuterspeelzaal 't Duikelaartje gevestigd. Aan de Wilhelminalaan is een huisartsenpost aanwezig. Naast bovengenoemde voorzieningen komen er verspreid over het plangebied diverse functies voor die een maatschappelijk belang behartigen, zoals een pastorie, een bibliotheek en een kinderdagverblijf.

Detailhandel

Detailhandel concentreert zich in het plangebied aan het historische bebouwingslint Grote Kerkstraat-Sandoel. Aan dit lint zijn onder andere een kinderboetiek, een naaimachinewinkel en een schoenmaker gevestigd. Er is in het plangebied een enkele uitzondering aanwezig, die buiten het historisch lint ligt. Dit betreft bijvoorbeeld een bruidsmodezaak aan de Julianalaan, tegen de oostkant van de plangrens aan.

Bedrijvigheid en zakelijk dienstverlening

Net als detailhandel, concentreert bedrijvigheid zich met name aan de Grote Kerkstraat-Sandoel. Ook de Wilhelminalaan huisvest een kantoor en een bedrijfje.

Verder is er nog een groot terrein aanwezig waarop een oude leegstaande fabriek is gevestigd aan de noordzijde, nabij de oude dijk van de voormalige Halve Zolenlijn.

Horeca

Diverse horecagelegenheden zijn er gevestigd aan de historische structuurdrager Grote Kerkstraat-Sandoel. Dit betreft bijvoorbeeld café zaal Kerkzicht. Ook aan de Julianalaan liggen naast restaria 't Hooike nog diverse horecagelegenheden. Daarnaast is aan de Wilhelminalaan restaurant De Ark gelegen.

3.2.2 Onbebouwd gebied

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

3.2.3 Beheer van de bestaande situatie

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een beheersplan voor Raamsdonksveer Zuid. 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 Zuid' 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 een-toniger beeld in de jongere woongebieden.

De voorgaande drie uitgangspunten zijn vertaald in de verschillende bebouwingsmogelijkheden 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 (bebouwingsgrenzen) 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 Zuid 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 voor zover 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 vast-gestelde 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 het industrieterrein tezamen mogen de 50 dB(A)-contour niet overschrijden. Wijziging van de zones dient via het bestemmingsplan te worden vastgelegd.

Er zijn geen geluidszones van industrieterreinen aanwezig binnen het plan-gebied.

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.

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

Aan de Parklaan is een verkooppunt voor motorbrandstoffen gevestigd waar ook lpg wordt verkocht. Een lpg-tankstation als het onderhavige wordt, conform het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), aangemerkt als een categoriale inrichting. Voor het onderhavige tankstation is in de milieuvergunning een maximale doorzet van $100 \text{ m}^3/\text{jaar}$ vastgelegd.

Uit de 'Regeling externe veiligheid inrichtingen' (Revi) blijkt dat de contour voor het plaatsgebonden risico (PR) van 10^{-6} op 45 m van het vulpunt gelegen is. De doorzet die in de milieuvergunning van het tankstation is vastgelegd bedraagt immers niet meer dan $100 \text{ m}^3/\text{jaar}$, dus aanmerkelijk minder dan $1.000 \text{ m}^3/\text{jaar}$.

Voorafgaand aan de beoordeling van de externe veiligheidsrisico's van dit tankstation moet het volgende worden opgemerkt.

In juni 2005 is een convenant gesloten tussen VROM en de lpg-branche over de sanering van risico's groter dan 10^{-6} . Er wordt een aantal standaardmaatregelen toegepast om het risico van een ongeval te voorkomen (verbeteren vulslang, aanbrengen hittewerende coating op tankwagens).

Naar aanleiding hiervan is de Revi onlangs aangepast, en deze aanpassingen zijn inmiddels in werking getreden. De aanpassingen beogen te voorkomen dat bestaande tankstations gesaneerd zouden moeten worden, terwijl er al wel maatregelen onderweg zijn.

In maart 2007 is door het ministerie van VROM hiertoe een circulaire uitgebracht met de titel 'Gewijzigde afstanden ten opzichte van lpg-autogastankstations (voor bestaande situaties)' in de Revi.

De wijziging in de Revi biedt ook mogelijkheden om de bestaande situatie in een conserverend bestemmingsplan positief te bestemmen. Hierbij geldt als voorwaarde dat binnen 110 respectievelijk 45 meter vanaf het vulpunt van een lpg-tankstation geen nieuwe ontwikkelingen (met kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten) mogelijk worden gemaakt en dat de afstanden tussen het bestaande lpg-tankstation en een bestaand kwetsbaar object groter zijn dan de afstanden uit tabel 2 (10^{-5}) en tabel 2a (10^{-6} voor bestaande situaties) van bijlage 1 bij de Revi.

Op deze nieuwe afstanden wordt geanticipeerd omdat het gaat om reeds aanwezige kwetsbare objecten en om een reeds aanwezig tankstation. In dit verband wordt verwezen naar artikel 2, vierde lid, van de Revi, dat beoogt dat bestemmingsplannen die voorzien in het conserverend bestemmen van kwetsbare objecten kunnen worden vastgesteld onder de voorwaarde dat bij de vaststelling geregeld is dat binnen drie jaar na de vaststelling aan de afstanden wordt voldaan. Nu in de Revi vastgelegd is dat er (op uiterlijk 01-01-2010) andere afstanden zullen gelden wordt, weliswaar op een iets andere wijze, aan deze voorwaarde voldaan.

Uiteraard dient het bevoegd gezag te voldoen aan de verplichting om ook bij de vaststelling van conserverende bestemmingsplannen het groepsrisico (GR) te verantwoorden.

Deze werkwijze zal bij de beoordeling worden gevolgd.

Plaatsgebonden risico

Voor het plaatsgebonden risico (PR) zijn in het Bevi normen gesteld. Voor kwetsbare objecten geldt een norm van 10^{-6} . Voor beperkt kwetsbare objecten geldt een norm van 10^{-5} .

Volgens tabel 1 uit bijlage 1 van de Revi ligt de PR 10^{-6} -contour in het onderhavige geval op 45 m vanuit het vulpunt. Binnen deze contour zijn geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk.

Binnen deze contour zijn wel vier woningen gelegen.

Wanneer de (nieuwe) afstanden uit tabel 2a uit bijlage 1 van de Revi worden gehanteerd, mogen er in deze situatie geen woningen binnen 25 m van het vulpunt gelegen zijn. Er zijn inderdaad geen woningen binnen 25 m van het vulpunt, binnen 25 m van het reservoir of binnen 15 m van de afleverzuil gelegen.

Daarmee wordt voldaan aan de grenswaarde voor het PR.

Groepsrisico en verantwoordingsplicht

Voor het groepsrisico geldt, in tegenstelling tot het PR, geen harde norm. Wel moet in de toelichting een verantwoording worden gegeven over hoe omgegaan is met het groepsrisico.

Daarbij moet in elk geval ook het advies gevraagd worden aan de regionale brandweer. De brandweer moet onder meer adviseren over de mogelijkheid tot het bestrijden van een ramp en de zelfredzaamheid van de bewoners.

Berekening groepsrisico

Het groepsrisico is door Adviesgroep AVIV BV berekend. Het rapport 'Groepsrisico LPG-tankstation Texaco Kuipers te Raamsdonksveer' d.d. 6 september 2007 beschrijft het onderzoek en de berekeningsresultaten. Het tankstation heeft een beperkte doorzet en de berekeningen zijn gemaakt met een doorzet van 100 m³ en 500 m³ per jaar. Omdat de doorzet in de milieuvergunning vastgelegd op maximaal 100 m³ per jaar is de berekening voor de doorzet van 100 m³ per jaar maatgevend. De berekening die gemaakt is met een doorzet van 500 m³ per jaar blijft derhalve verder buiten beschouwing.

De berekening van het risico wordt uitgevoerd volgens de voorschriften opgenomen in de Handleiding risicoberekeningen Bevi en een specifiek berekeningsvoorschrift. Deze voorschriften zijn gebaseerd op TNO-rapporten die de risicoanalyse beschrijven voor een generiek lpg-tankstation en waarmee de standaard afstanden zijn afgeleid zoals genoemd in het Revi. Tevens houdt het specifieke berekeningsvoorschrift rekening met de invloed van de omgeving op de BLEVE frequentie van de lossende tankauto.

Het onderzoek komt voor de doorzet van 100 m³/jr. en de veronderstelde aanwezigheid van personen binnen het gebied van 300 m tot de volgende conclusie (p.10): Het groepsrisico is voor bevoorrading overdag kleiner dan voor bevoorrading 's avonds. Het groepsrisico ligt onder de oriëntatiewaarde. In de toekomst zal het groepsrisico, door de vanaf 2010 verplichte hittewerende coating, nog kleiner zijn.

Advies regionale brandweer

Het ontwerp-bestemmingsplan is, met het voornoemde AVIV-rapport, ter advisering aangeboden aan de Brandweer Midden- en West-Brabant voorgelegd.

In haar advies concludeert zij dat bij de berekening van het groepsrisico met (de vergunde) doorzet van 100 m³/jr zowel overdag als 's avonds onder de oriënterende waarde ligt.

Zij adviseren verder over de mogelijkheden tot het verkleinen van de kans op een ongeval, het verkleinen van de effecten, de zelfredzaamheid van de personen in de omgeving en de mogelijkheden van hulpverlening. Deze elementen komen terug onder de verantwoordingsplicht.

Verantwoordingsplicht

Op basis van het onderzoek van AVIV en het advies van de regionale brandweer is invulling gegeven aan de verantwoordingsplicht. De verantwoordingsplicht houdt in dat in een bestemmingsplan, conform de in de wetgeving gegeven kaders, het groepsrisico moet worden onderbouwd en verantwoord door het bevoegd gezag.

De essentie van de verantwoordingsplicht is dat een bevoegd gezag zich bij de ruimtelijke besluitvorming uitspreekt over de aanvaardbaarheid van het risico dat na alle maatregelen resteert (restrisico).

De verantwoordingsplicht omvat de volgende elementen:

- 1 beoordeling van de mogelijkheden tot risicoreductie;
- 2 beoordeling van de mogelijkheden van bestrijdbaarheid van een incident of ramp;
- 3 beoordeling van de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van de personen in de omgeving van de risicobron.

Ad 1.

Zoals in het brandweeradvies aangegeven wordt is in het convenant lpg-autogas d.d. 22 juni 2005, toegezegd voor januari 2010 een hittewerende coating op alle lpg-autogastankauto's aan te brengen.

Dit zorgt ervoor dat de kans op een ongeval sterk wordt verkleind (in casu zou het groepsrisico dan zelfs bij een doorzet van 500 m³/jr onder de oriëntatiewaarde blijven).

De brandweer adviseert verder in het bestemmingsplan de maximale bevolkingsdichtheid vast te leggen en te streven naar een permanente afwezigheid van minder zelfredzame bewoner en/of burgers in het invloedsgebied. Het opnemen van een dergelijke voorwaarde in het bestemmingsplan is echter, vanwege het feit dat deze voorwaarde praktisch vrijwel niet te handhaven is, niet aan te raden. Wel wordt opgemerkt dat het een conserverend bestemmingsplan betreft, waarin géén ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, en dat er daarom ook geen structurele veranderingen in de persoonlijkheid te verwachten zijn.

Ad 2.

De brandweer adviseert ten aanzien van dit punt om aan "risicocommunicatie" te doen. Dit houdt in de omwonenden geïnformeerd worden over wat te doen bij een eventuele calamiteit, er ontruimingsplannen en bedrijfsnoodplannen worden opgesteld (welke jaarlijks geoefend worden), het vrijhouden van aanrijdroutes en opstelplaatsen, de aanwezigheid van bluswatervoorzieningen en er een evacuatieplan wordt opgesteld. Tevens wordt geadviseerd hierover in overleg te treden met de regionale brandweer.

De gemeente Geertruidenberg is momenteel bezig deze "risicocommunicatie" gemeentebreed op te pakken. Hieronder valt ook onderhavig tankstation met lpg-installatie. De regionale brandweer wordt uiteraard bij dit traject betrokken.

Om het plangebied te bereiken kan de brandweer gebruik maken van twee aanrijdroutes, waarbij de met name de nieuwe westtangent voor een korte aanrijdtijd kan zorgen.

Ad 3.

Zoals bij punt 2 aangegeven is de gemeente Geertruidenberg momenteel bezig met het opstarten van een traject voor de 'risicocommunicatie', waaronder ook dit aspect valt.

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. Daarbij zijn twee aspecten relevant:

- Wat zijn de mogelijkheden van zelfredzaamheid om slachtoffers te voorkomen?

Zoals verplicht in Nederland is binnen het plangebied het akoestisch bereik van sirenes zodanig dat deze buiten en binnen hoorbaar zijn (WAS). In het invloedsgebied gaat het met name om woningen, dus geen functies waar veel personen met een lage zelfredzaamheid aanwezig zijn (zoals ziekenhuizen, bejaardentehuizen, kinderdagverblijven etc). Het betreft mensen die mobiel zijn en die snel kunnen vluchten dan wel schuilen.

- Is het gebied voldoende ingericht om de zelfredzaamheid te kunnen faciliteren?

De stedenbouwkundige structuur en de wegenstructuur maken logische vluchtwegen, dus van de risicobron af, goed mogelijk.

De vorenstaande aspecten zijn belangrijke elementen voor het college van Burgemeester en Wethouders om het risico dat na alle maatregelen resteert (het 'restrisico') als aanvaardbaar te beoordelen.

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 onder andere 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

In het plangebied is een rioolpersleiding aanwezig. Deze is 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 Zuid.

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 aan beroepen-aan-huis als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie rechtstreeks toegestaan. Ter plaatse van de betreffende aanduiding op de plankaart is tevens een bedrijf 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. Binnen deze gronden zijn uitsluitend erf- en terreinafscheidingen toegestaan.

6.2.3 Bedrijfsdoeleinden (B)

De gronden binnen deze bestemming zijn onder meer bestemd voor bedrijven in de milieucategorie 1 en 2, bedrijfswoningen ter plaatse van de betreffende aanduiding op de plankaart en voor opslag en uitstalling, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen.

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

In de voorschriften zijn nadere bebouwingsregels voor gebouwen, bedrijfswoningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gegeven.

Door middel van een vrijstellingsprocedure is binnen deze bestemming ook productiegebonden detailhandel mogelijk.

Tenslotte is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee het bouwvlak met maximaal 50% kan worden vergroot.

6.2.4 Garagebedrijf (GB)

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor onder meer een garagebedrijf en opslag en uitstalling.

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

6.2.5 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.

6.2.6 Industrierrein I (I-I)

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor fabriekgebouwen met bijbehorende kantoorgebouwen, kantines, werkplaatsen, loodsen, garages e.d. en bedrijfswoningen.

Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen en bedrijfswoningen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn de maximale goothoogte en nokhoogte op de plankaart aangegeven. Daarnaast is het bebouwingspercentage op de plankaart aangegeven. In de voorschriften zijn nadere bebouwingsregels gegeven. De bestemmings- en bebouwingsregeling zijn conform de vigerende regeling overgenomen.

6.2.7 Industrierrein II (I-II)

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor kantoorgebouwen, kantines, portiersloges en woningen behorende bij de bedrijven genoemd in de bestemming Industrierrein I.

Hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd op een afstand van minimaal 5 m van de zijdelingse perceelsgrens. De bestemmings- en bebouwingsregeling zijn conform de vigerende regeling overgenomen.

6.2.8 Detailhandelsdoeleinden (DH)

De tot 'Detailhandelsdoeleinden' bestemde gronden zijn onder meer bestemd voor detailhandel. Ter plaatse van de betreffende aanduiding op de plankaart zijn tevens bedrijfswoningen toegestaan als ook wonen op de verdieping.

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, bedrijfswoningen, bijgebouwen bij bedrijfswoningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2.9 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.

6.2.10 Kantoordoeleinden (K)

De gronden binnen deze bestemming zijn voornamelijk bestemd voor kantoren. Ter plaatse van de aanduiding 'wonen' op de plankaart mogen de verdiepingen ook voor wonen gebruikt worden. 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 en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2.11 Kwekerij (KW)

De gronden binnen deze bestemming zijn voornamelijk bestemd voor een kwekerij met bijbehorende bedrijfswoning.

Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen en de bedrijfswoning 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 en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2.12 Maatschappelijke doeleinden (M)

De tot 'Maatschappelijk doeleinden' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor maatschappelijke en culturele voorzieningen. Ter plaatse van de betreffende aanduidingen op de plankaart is een gemeentewerf en is een bedrijfswoning toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'dansschool' op de plankaart is een educatieve dansschool toegestaan. Ten behoeve van deze educatieve dansschool zijn specifieke gebruiksvoorschriften opgenomen, die aansluiten bij de eerder verleende vrijstelling voor deze dansschool. Verder is horeca toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de maatschappelijke en culturele voorzieningen. Op deze gronden mogen ook evenementen worden gehouden.

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.

Ook is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen en kan de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'dansschool' op de plankaart worden gewijzigd in de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. In de voorschriften zijn ten behoeve van de wijzigingsbevoegdheid voorwaarden opgenomen.

6.2.13 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. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

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

6.2.14 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.

6.2.15 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.

6.2.16 Verkeersdoeleinden (V)

Binnen deze bestemming is ruimte voor voorzieningen voor onder meer verkeer en verblijf, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen 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.

6.2.17 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.

6.2.18 Leidingen (dubbelbestemming)

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

6.2.19 Waterkering (dubbelbestemming)

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

6.2.20 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 voorontwerpbestemmingsplan 'Raamsdonksveer Zuid' 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 14 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 Zuid' en het op 20 maart 2007 vastgestelde eindverslag over de inspraak met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan 'Raamsdonksveer Zuid' (zie bijalgen). Het plan is naar aanleiding hiervan op enkele punten gewijzigd.

8.2 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan 'Raamsdonksveer Zuid' 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 10 personen gebruik gemaakt. Eén van deze zienswijzen is vervolgens ingetrokken. Voor de beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar het raadsvoorstel dat als bijlage aan deze toelichting is toegevoegd. Enkele zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Naast de aanpassing van het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen hebben er ook ambtshalve wijzigingen plaatsgevonden. Voor de ambtshalve wijzigingen wordt tevens verwezen naar het hiervoor genoemde raadsvoorstel.