



Bestemmingsplan
Lange Broekstraat 25
Raamsdonk

Gemeente Geertruidenberg d.d.

Vastgesteld in de
Raad: 26 mei 2016

Ontwerp: 11 december 2015

Voorontwerp: 16 december 2014

Concept: 16 maart 2012

NL.IMRO.0779.RDBPIbroekstraat25-
VS01



Bestemmingsplan

Lange Broekstraat 25 Raamsdonk

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding

Opgesteld door:

ZLTO Advies

Postbus 100

5201 AC 's-HERTOGENBOSCH

T 073 – 217 33 30

Welmers Burg Stedenbouw

Robberstraat 5

4201 AK GORINCHEM

T 0183 - 821497

INHOUD

I	PLANTOELICHTING	5
1	INLEIDING	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging plangebied en plangrens.....	7
1.3	Wettelijk kader	8
1.4	Leeswijzer	9
2	BELEID	10
2.1	Provinciaal Beleid	10
2.2	Gemeentelijk beleid	13
2.3	Vigerend bestemmingsplan	15
2.4	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	16
3	PLANBESCHRIJVING.....	20
3.1	Het plangebied	20
3.2	Het programma	21
3.3	Planopzet.....	22
3.4	Planologische randvoorwaarden	25
4	RUIMTELIJKE ASPECTEN.....	27
4.1	Flora en fauna	27
4.2	Cultuurhistorie	29
4.3	Archeologie	30
4.4	Mobiliteit en parkeren.....	33
4.5	Technische infrastructuur	34
5	MILIEUASPECTEN.....	35
5.1	Bodem en asbest	35
5.2	Geluid.....	35
5.3	Luchtkwaliteit.....	36
5.4	Externe veiligheid.....	36
5.5	Geurhinder	37
5.6	Bedrijven en milieuzonering	39
5.7	Duurzaam bouwen.....	39
6	WATERPARAGRAAF.....	41
6.1	Beleid	41
6.2	Waterhuishoudkundige situatie.....	41
6.3	Beoogde ruimtelijke ontwikkeling.....	42
6.4	Afweging met betrekking tot wateraspecten	42
6.5	Overleg Waterschap	43
7	UITVOERBAARHEID	44
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
7.2	Economische uitvoerbaarheid	44
7.3	Conclusie	44
8	AFWEGINGEN EN CONCLUSIES	45
9	JURIDISCHE PLANOPZET	47
9.1	Uitgangspunten	47
9.2	De gekozen bestemmingen	47
10	DE PROCEDURE	49
10.1	Te volgen procedure.....	49
10.2	Vooroverleg.....	49
10.3	Inspraak	49
10.4	Zienswijze.....	49

Bijlagen:

- Stedenbouwkundig plan (Welmers Burg, 1 oktober 2015)
- Akoestisch onderzoek (M&A Milieu Adviesbureau d.d. 18 april 2012)
- Natuurwaardenonderzoek (M&A Milieu Adviesbureau d.d. 17 april 2012)
- Verkennend bodem- en asbest onderzoek (Agel Adviseurs, rapport 20140114, 24 april 2014)
- Asbestinventarisatie (RPS, rapport 1401062, 14 april 2014)
- Wateradvies Brabantse Delta (29 januari 2015).

I PLANTOELICHTING

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Door initiatiefnemer is een verzoek ingediend bij de gemeente Geertruidenberg voor medewerking aan het verplaatsen van het bestaande agrarisch bedrijf, inclusief bedrijfswoning, aan de Lange Broekstraat 25 te Raamsdonk naar een andere locatie. Op de huidige bedrijfslocatie zal een drietal nieuwe woningen worden gerealiseerd, waarvan één gesplitste woning. De bestaande bedrijfswoning wordt herbouwd en tot burgerwoning bestemd.

De locatie is gelegen in bestaand stedelijk gebied, tussen de bebouwde kom van Raamsdonk en Raamsdonkveer. Op de locatie is momenteel het intensieve agrarische bedrijf (vleesvarkens) gevestigd. Gezien de ligging van het bedrijf in het stedelijk gebied is er in de huidige situatie geen sprake van een duurzame locatie. Het agrarische bedrijf veroorzaakt in de huidige situatie milieuoverlast (met name door geur, ammoniak, fijn stof en geluid). Het is door deze ligging tevens niet mogelijk om de bedrijfsvoering in de toekomst uit te breiden.

Het bedrijf maakte onderdeel uit van de 'Pilot Raamsdonk' waarbij door de gemeente Geertruidenberg voor een vijftal niet-duurzame agrarische locaties een nieuwe locatie werd gezocht. Volgens het plan zouden de vrijgekomen locaties worden herbestemd voor woningbouw waarmee verplaatsing kon worden gefinancierd (principe-uitspraak van de gemeente d.d. 15 maart 2011).

Door aanpassing van de gemeentelijke geurverordening (halvering vaste afstanden) is de noodzaak voor bedrijfsverplaatsing minder urgent aanwezig nu op de huidige locaties een duurzame bedrijfsvoering mogelijk is. Slechts voor twee bedrijven is het in het kader van duurzame bedrijfsvoering nog noodzakelijk om te verplaatsen. De primaire doelstelling van de pilot is hierdoor gedeeltelijk achterhaald. Deze is nog wel van toepassing voor twee op slot zittende bedrijven (geen sprake duurzame bedrijfsvoering). Zowel vanuit het oogpunt van duurzame bedrijfsvoering als vanuit het oogpunt van (ruimtelijke) kwaliteitsverbetering en de verbetering van de leefbaarheid van het lint (2e doelstelling van de pilot) is het wenselijk dat deze bedrijven worden uitgeplaatst.

Voor deze twee locaties geldt dat zij op individuele basis kunnen verplaatsen en dat de vrijgekomen locaties kunnen worden herontwikkeld door middel van woningbouw. De locatie Lange Broekstraat 25 is er daar één van. Dit bestemmingsplan behandelt de functiewijziging van agrarisch naar wonen aan de Lange Broekstraat 25.

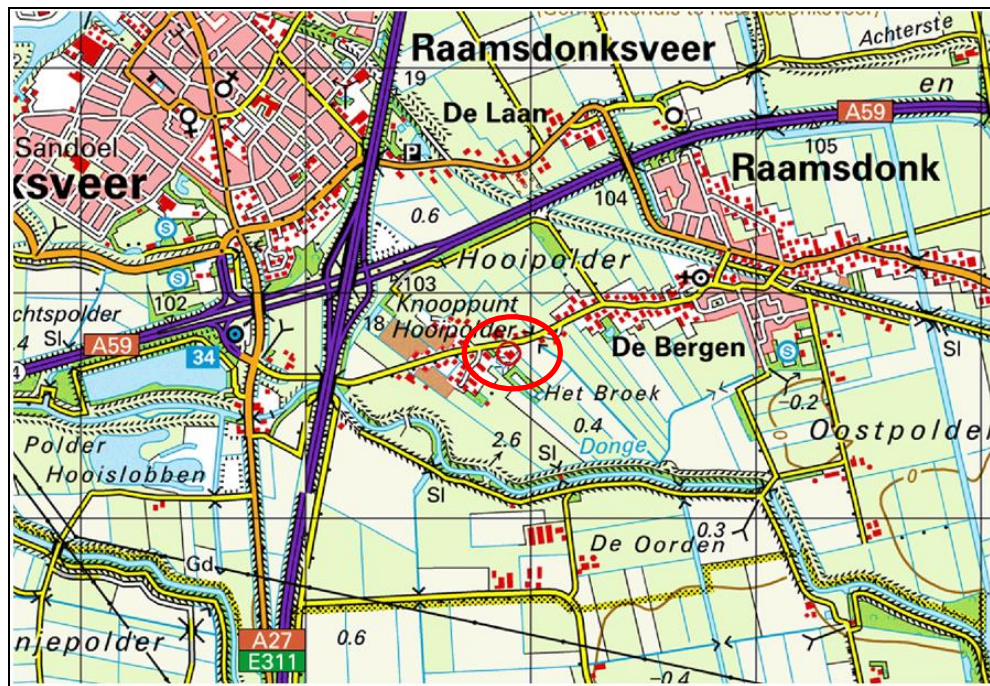
Om de functiewijziging mogelijk te maken is medewerking van de gemeente nodig om aan de locatie een passende herbestemming te geven. Deze herbestemming dient zowel ruimtelijk te passen, als voor initiatiefnemer voldoende middelen te genereren om bedrijfsverplaatsing te kunnen bekostigen.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Geertruidenberg heeft bij collegebesluit van 4 juni 2012 te kennen gegeven om, onder voorwaarden, in principe medewerking te willen verlenen aan het verplaatsen van het agrarische bedrijf aan de Lange Broekstraat 25 en het herbestemmen van de huidige agrarische bestemming naar een woonbestemming. De bedrijfsbebouwing op de

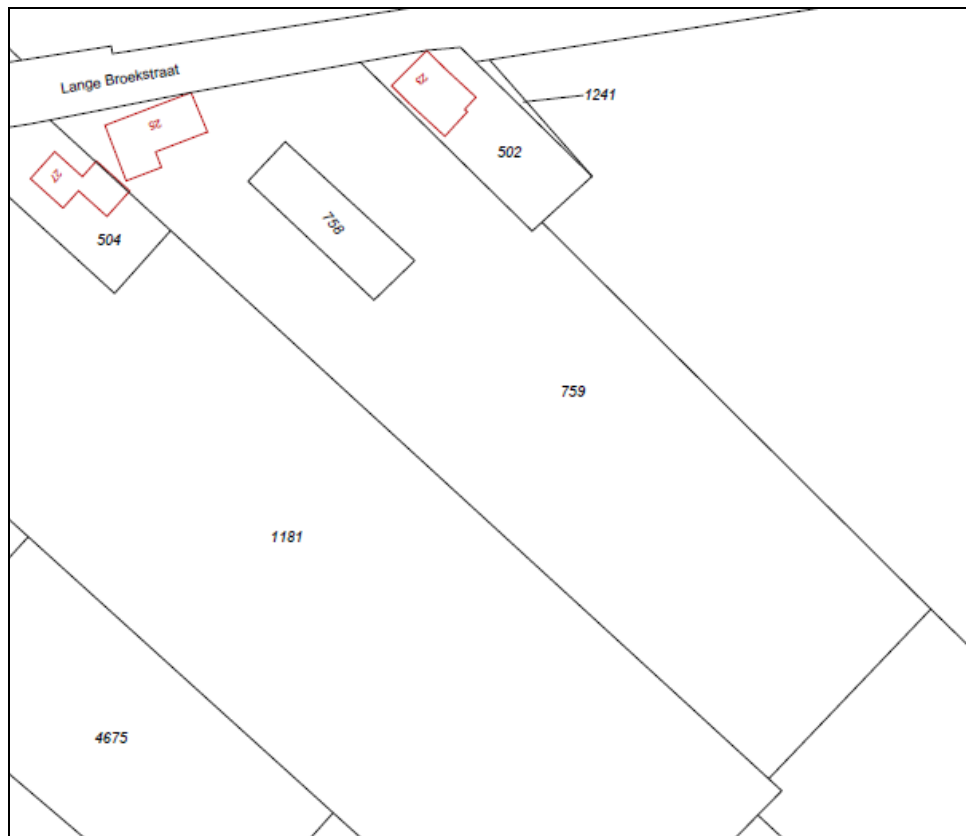
locatie Lange Broekstraat 25 zal daartoe gesloopt worden, de milieuvergunning wordt ingetrokken en de agrarische bestemming van het perceel verwijderd.

1.2 Ligging plangebied en plangrens

De locatie is gelegen tussen de bebouwde kom van Raamsdonk en Raamsdonkveer en ten zuidoosten van het knooppunt Hoopolder (A27 en de A59). Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Raamsdonk, sectie K, nr. 758, 759. Het plangebied is ongeveer 0,8 hectare groot (circa 160 meter breed en 50 meter diep).



Figuur 1 : situering plangebied (bron: Topografische Dienst)



Figuur 2 : begrenzing plangebied, gemeente Geertruidenberg sectie K, nr. 758, 759 (bron: Kadaster)

1.3 Wettelijk kader

Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (2008) stelt de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vast, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven.

Deze regels betreffen in elk geval regels omtrent het gebruik van de grond en van de zich daar bevindende bouwwerken. Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat een bestemmingsplan alsmede een ontwerp hiervoor vergezeld gaan van een toelichting, waarin zijn neergelegd:

- a. een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen;
- b. een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
- c. de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 bedoelde overleg;
- d. de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Awb verrichte onderzoek;
- e. een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken;

- f. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan.

Voor zover voor het bestemmingsplan geen milieueffectrapport wordt opgesteld waarin de hierna volgende onderdelen zijn beschreven, worden in de toelichting ten minste neergelegd:

- a. een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden;
- b. voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het plan begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied;
- c. een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken.

Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 1.1.1, 1^e lid onder i) dient, wanneer sprake is van een stedelijke ontwikkeling, tevens verantwoord te worden hoe omgegaan wordt met de ladder van duurzame stedelijke ontwikkeling. Deze verantwoording wordt gemaakt in paragraaf 2.4 van deze toelichting.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting is verder als volgt opgebouwd:

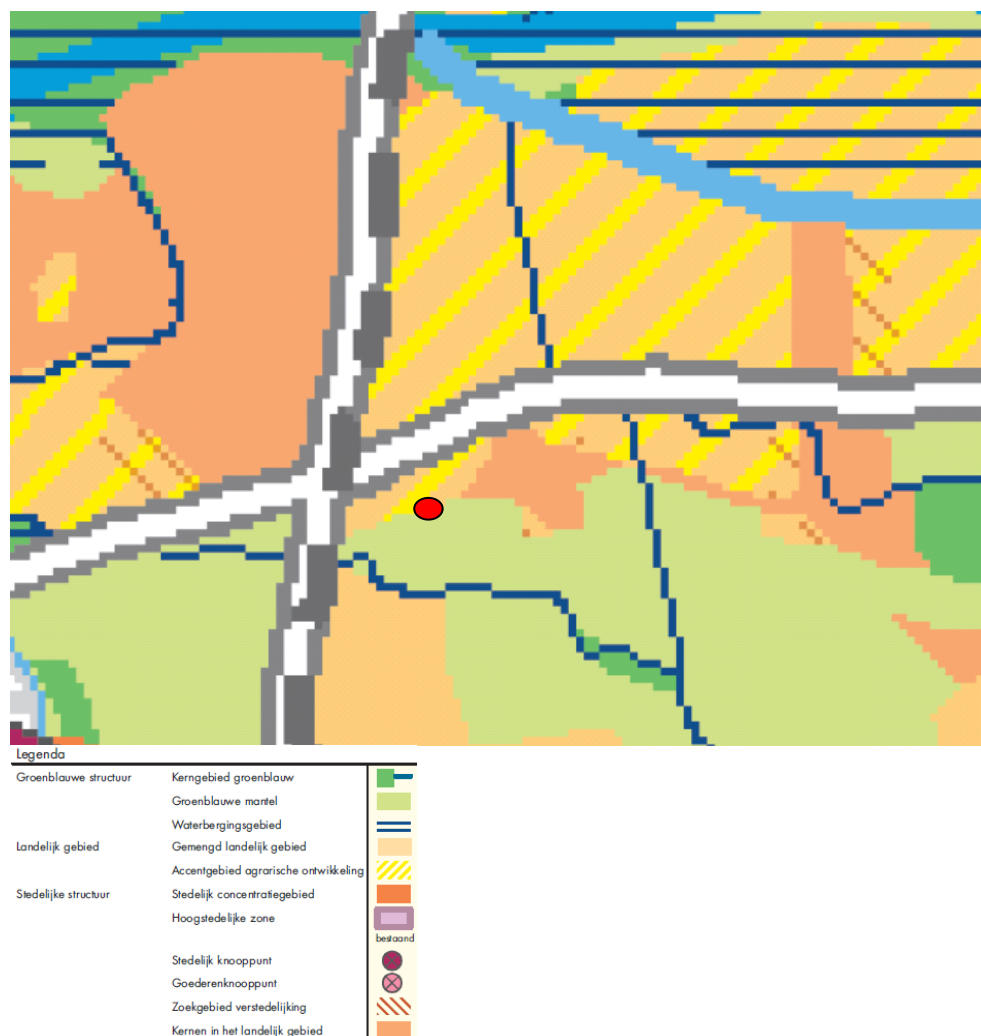
- Hoofdstuk 2 beschrijft de relevante planologische beleidskaders en hoe het plan zich verhoudt tot deze ruimtelijke plannen;
- Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van de bestaande situatie in het plangebied en de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Voor zover ruimtelijk relevant worden de belangrijkste plankenmerken beschreven;
- Hoofdstuk 4 geeft een systematische beschrijving en analyse van alle ruimtelijk relevante aspecten;
- Hoofdstuk 5 geeft een beschrijving van de relatie met de diverse milieuaspecten;
- Hoofdstuk 6 bevat de waterparagraaf. Hierin wordt beschreven wat de waterhuishoudkundige aspecten en effecten van het plan zijn;
- Hoofdstuk 7 beschrijft de uitvoerbaarheid van het plan aan de hand van de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke haalbaarheid. Ook wordt hier de relatie met hoofdstuk 6 van de Wro beschreven (planschade en grondexploitatie);
- Hoofdstuk 8 geeft een overzicht van de gemaakte afwegingen en conclusies;
- Hoofdstuk 9 geeft een toelichting op de juridische planvorm: de regels en de verbeelding;
- Hoofdstuk 10 beschrijft de procedurele aspecten van het bestemmingsplan en een verslag van de gevoerde inspraak.

2 BELEID

2.1 Provinciaal Beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De provincie Noord-Brabant beschikt over een Structuurvisie Ruimtelijke Ordening die op 1 januari 2011 in werking is getreden, en in 2014 partiel is herzien. De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid. In de Structuurvisie maakt de omgeving deel uit van de Groenblauwe mantel. Het beleid voor deze gebieden volgt op hoofdlijnen het bestaande provinciale beleid: op vrijkomende agrarische locaties is ruimte voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zoals wonen in samenhang met behoud en ontwikkeling van landschappelijke, ecologische en hydrologische kwaliteiten. Aangezien hier geen sprake is van een duurzame locatie (gelegen in de Groenblauwe mantel), is de herbesteding tot wonen, in lijn met het beleid beschreven in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.



Figuur 3 : uitsnede Structurenkaart en legenda, Structuurvisie RO Noord-Brabant

De Verordening Ruimte (juli 2015) van de provincie Noord-Brabant geeft regels voor ruimtelijke ontwikkelingen. Van belang daarbij is in welke aanduiding het plangebied gelegen is. Op grond van de Verordening ruimte zijn de volgende aanduidingen van toepassing:

- bestaand stedelijk gebied (kern in landelijk gebied)
- cultuurhistorisch vlak

Programmatisch zijn daarbij de volgende zaken van belang in relatie tot de VR:

- nieuwe woningen binnen bestaand stedelijk gebied (artikel 4.2 en 4.3);
- ruimtelijke ontwikkelingen binnen een cultuurhistorisch vlak (artikel 22);
- bevorderen van ruimtelijke kwaliteit.

Een toets van het plan aan de Verordening Ruimte laat het volgende zien.

Op grond van de Verordening Ruimte kan een bestemmingsplan dat gelegen is in bestaand stedelijk gebied voorzien in een stedelijke ontwikkeling. Met betrekking tot de nieuwbouw van woningen in bestaand stedelijk gebied (artikel 4.3) geldt daarbij:

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:
 - a. de afspraken die daaromtrent in het regionaal ruimtelijk overleg zijn gemaakt, worden nagekomen;
 - b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken genoemd onder a en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw;
2. Onder harde plancapaciteit voor woningbouw, als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt:
 - a. die wordt uitgedrukt in aantallen woningen, en
 - b. die is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarbij de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

De toevoeging van drie schuurwoningen past binnen de woningbouwafspraken die gemaakt worden binnen de Regio West-Brabant en binnen de woningbouwplannen van de gemeente Geertruidenberg. In het einddocument van de pilot Bouwen Binnen Strakke Contouren (BBSC) van 23-6-2009 is vastgelegd dat nieuwe plannen hard gemaakt kunnen worden bij bijzondere en goed onderbouwde omstandigheden, zoals de sanering van een milieuhinderlijk bedrijf in de woonomgeving, indien het gaat om geringe toevoegingen aan de woningvoorraad. De kleinschalige inbreiding met drie schuurwoningen voldoet aan de provinciale voorwaarden. De benodigde drie extra woningen kunnen worden gecompenseerd met een ander project binnen de pilot BBSC dat niet (volledig) gerealiseerd zal worden.

Het plangebied is gedeeltelijk gelegen binnen beschermd cultuurhistorisch waardevol gebied van de Veenontginning van Raamsdonk. Volgens artikel 22 geldt voor een bestemmingsplan dat is gelegen in een gebied met cultuurhistorische vlakken:

- a. strekt mede tot behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden;
- b. stelt regels ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

Door de aanleg van erfbeplanting en houtwallen op de zijdelingse perceelgrenzen wordt het cultuurhistorische slagenlandschap versterkt.

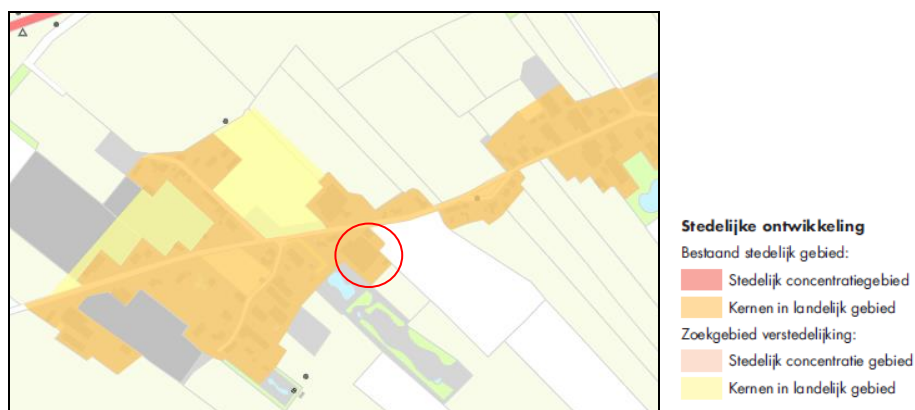
In zijn algemeenheid geldt bovendien dat voor iedere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling aangegeven moet worden hoe daarmee bijgedragen wordt aan het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit en de kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.1). Met dit plan wordt daarin als volgt voorzien:

- sloop van de stallen leidt tot een ruimtelijke kwaliteitswinst en milieuverbetering;
- inperking van het bestemmingsvlak en bouwmogelijkheden;
- de landschappelijke inpassing van het perceel.

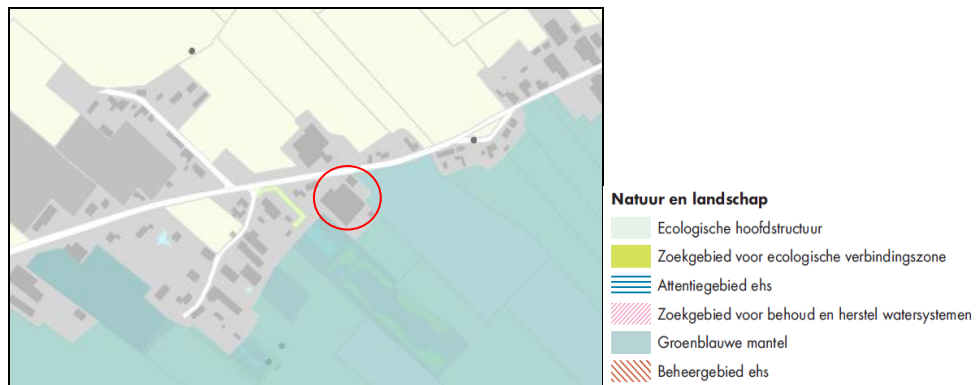
Door de sanering van de intensieve veehouderij op de locatie Lange Broekstraat 25 treedt een aanzienlijke verbetering op van de ruimtelijke, ecologische en milieutechnische situatie. Door het saneren van de veehouderij verdwijnt tevens de uitstoot van ammoniak, geur en fijn stof. Tevens zijn de nieuwe kavels landschappelijk ingepast. Hierbij worden bestaande zichtlijnen behouden en versterkt door het aanleggen van beplantingselementen in de vorm van erfafscheiding en houtwallen aan de oostelijke perceelzijde. Na vaststelling van het bestemmingsplan zal een inrichtings- en uitwerkingsplan ter goedkeuring aan de gemeente worden voorgelegd.

Artikel 3.2 van de Verordening Ruimte is op dit plan niet van toepassing aangezien dit artikel niet ziet op ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied, zoals in onderhavig geval.

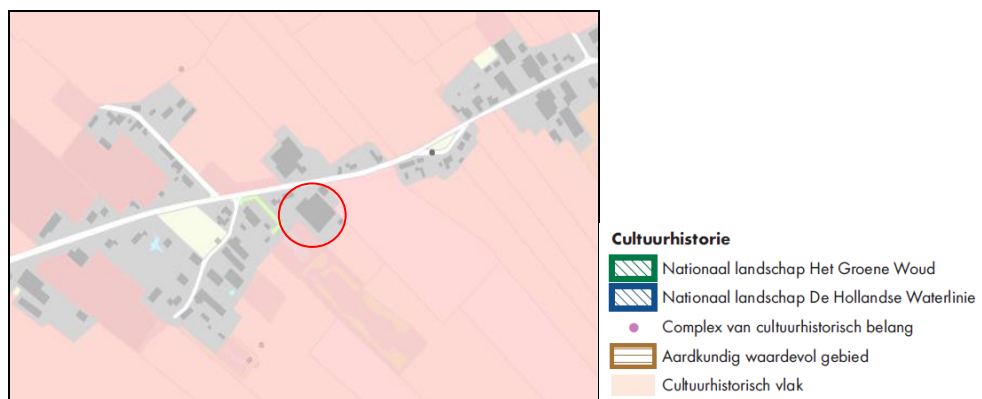
Geconcludeerd kan worden dat het plan past binnen de beleidskaders en –regels van de provincie.



Figuur 4 : uitsnede kaart Verordening Ruimte, stedelijke ontwikkeling (kernen in landelijk gebied)



Figuur 5 : uitsnede kaart Verordening Ruimte, natuur en landschap (Groenblauwe mantel)



Figuur 6 : uitsnede kaart Verordening Ruimte, cultuurhistorie (Cultuurhistorisch vlak)

2.2 Gemeentelijk beleid

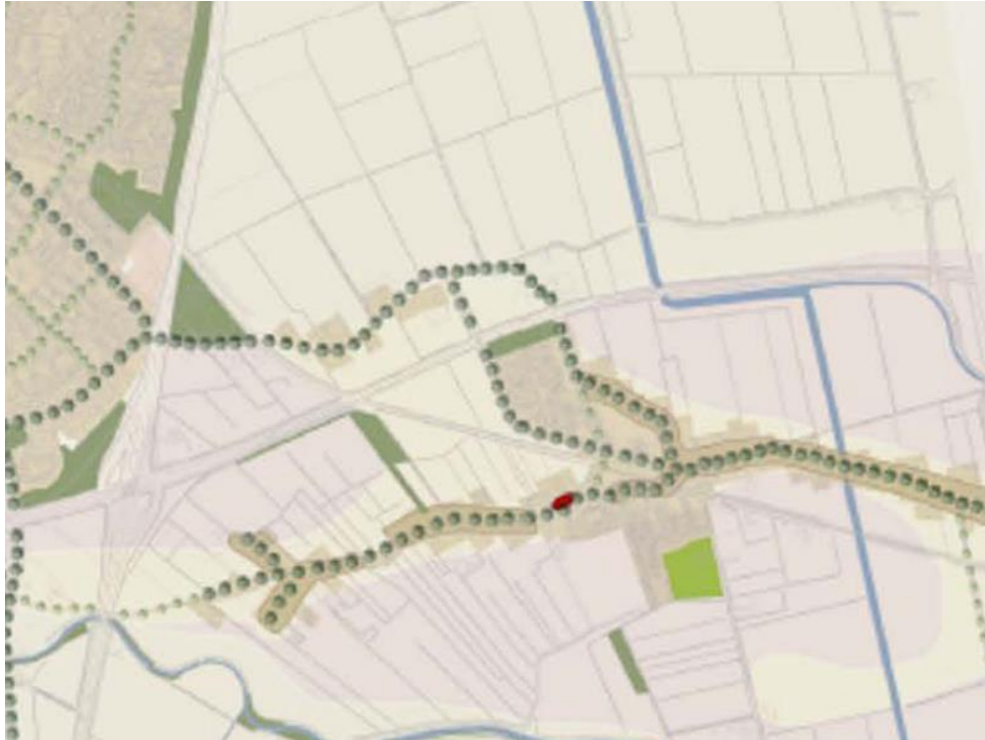
De gemeente heeft in december 2013 de Structuurvisie voor de gemeente vastgesteld. De structuurvisie spreekt zich niet expliciet uit over ontwikkelingen aan de Lange Broekstraat. De locatie en omgeving is aangeduid als agrarisch gebied met landschappelijke en cultuurhistorische waarde.



Figuur 7 : Structuurvisie 2030 gemeente Geertruidenberg

Verder beschikt de gemeente over een Bomenstructuurplan (2008) en een Bomenbeleidsplan (2011). Het doel van deze plannen is een duurzaam bomenbestand in de gemeente te ontwikkelen en te behouden. In het gemeentelijk beleid is de bomenstructuur langs de Lange Broekstraat opgenomen in de gemeentelijke bomenlijst. Het maakt deel uit van de primaire bomenstructuur van de gemeente, als onderdeel van de historische structuur van de Langstraat. Dit houdt in dat enerzijds de bestaande bomen beschermd worden, en anderzijds dat de gemeente wil stimuleren dat deze bomenstructuur verder ontwikkeld wordt. In de planvorming wordt op de volgende wijze rekening gehouden met dit beleid:

- Er worden geen bomen gekapt ten behoeve van dit plan, de bestaande structuur blijft gehandhaafd;
- Door middel van landschappelijke inpassing wordt het groenstructuur versterkt. Deze landschappelijke inpassing wordt na vaststelling van het bestemmingsplan in overleg met de gemeente nader uitgewerkt. In het bestemmingsplan worden wel de randvoorwaarden vastgelegd (voorwaardelijke bepaling, onbebouwd laten van erf).



Figuur 8 : Bomenlijst

2.3 Vigerend bestemmingsplan

Op de gronden is het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Geertruidenberg van kracht (vastgesteld door de Raad d.d. 28 april 2011, deels in werking getreden vanaf 16 augustus 2011). Tegen het bestemmingsplan is beroep aange-tekend bij de Raad van State, en is deels onherroepelijk in werking.

In het bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de gebiedsbestemming 'Agrarisch - 2'. Het bedrijfsperceel is voorzien van de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Het bedrijfsperceel is tevens gelegen binnen de Wro-zone 'wijzigingsgebied bestaand stedelijk gebied' en de Wro-zone 'aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie'.

De voor Agrarisch - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

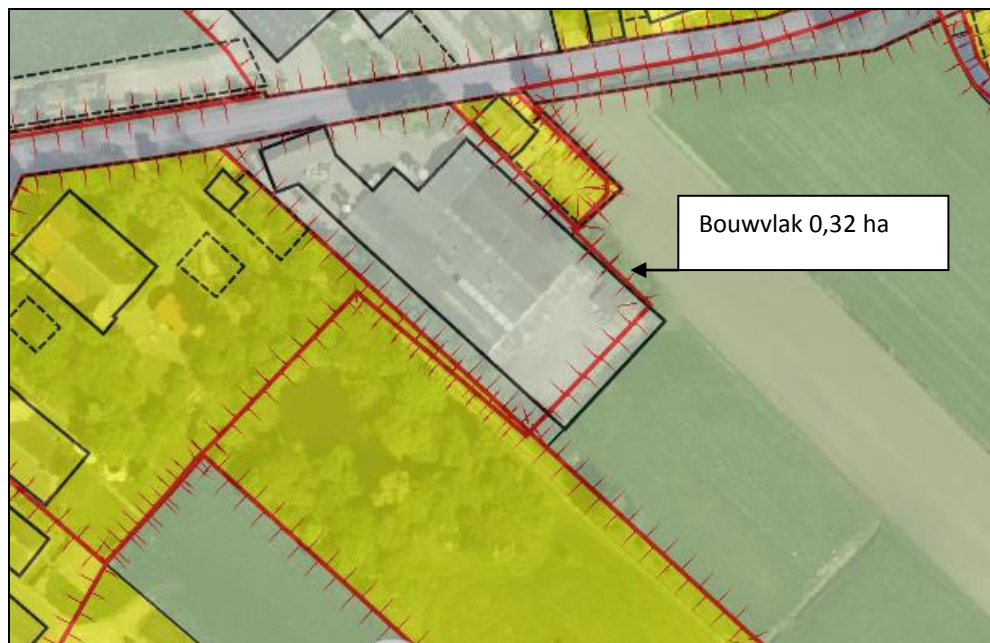
- a. de ontwikkeling van een in hoofdzaak gemengde plattelandseconomie;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied groenblauwe mantel' strekt de bestemming mede tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheidene gebieden agrarisch gebruik;
- c. agrarisch gebruik;
- d. nevenactiviteiten (voor zover in 4.1.2 of via omgevingsvergunning kan worden toegestaan);
- e. behoud en herstel van landschapswaarden;
- f. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- g. extensief recreatief medegebruik;
- h. doeleinden van openbaar nut;

- i. erfbepanting;
- j. tuinen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', alsmede voortuinen tussen de aanduiding 'bouwvlak' en de weg;

Er mag binnen het bestemmingsvlak uitsluitend gebouwd worden ten dienste van de uitbreiding van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Het huidige bouwvlak is 3210 m² groot.

Tevens wordt gestreefd naar behoud en herstel van landschapswaarden. Dit houdt in dat ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie" het beleid is gericht op de bescherming van landschappelijke en cultuurhistorische waarden (karakteristieke openheid rondom Raamsdonk, karakteristieke verkavelingsvorm in samenhang met de dijk- en afwateringsstructuren, lintbebouwing en doorzichten).

De functiewijziging van agrarisch naar wonen kan op basis van het vigerende bestemmingsplan niet gerealiseerd worden. Hierin dient voorzien te worden door een partiële herziening van het bestemmingsplan. Hiermee komt tegelijkertijd de agrarische bestemming van de locatie te vervallen. De agrarische bestemming van de locatie zal worden omgezet naar de bestemming 'wonen'.



Figuur 9 : uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied'

2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking (verder: de ladder) is opgezet met als primair doel het tot stand brengen van een goede ruimtelijke ordening. Doel is een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies. Concreet houdt dit in dat de ladder als ondersteuning dient voor decentrale overheden (provincies en gemeenten) bij de vraaggerichte programmering van hun grondgebied, zodat een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke en infrastructurele besluiten kan plaatsvinden.

In artikel 3.1.6 lid 2 Bro is sinds 1 oktober 2012 de ladder opgenomen. Beleidsmatig is de ladder geïntroduceerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De ladder is daarmee kaderstellend voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de decentrale overheden, zoals de gemeentelijke bestemmingsplannen, omgevingsvergunningen tot afwijken van het bestemmingsplan en de provinciale inpassingsplannen.

Ingevolge de ladder moet een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting van het ruimtelijke plan gemotiveerd worden met behulp van drie opeenvolgende stappen:

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

Stedelijke ontwikkeling

Voordat gestart wordt met het onderbouwen van de behoefte aan de hand van de ladder, moet allereerst sprake zijn van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. In het Bro (artikel 1.1.1, lid 1, onder i) is voor stedelijke ontwikkeling een definitie opgenomen: "*ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen*". Het begrip 'woningbouwlocatie', zoals opgenomen in de definitie is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het moet echter gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. Het bouwen van één woning is geen stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (*AbRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4*). Drie woningen die rechtstreeks mogelijk worden gemaakt en drie woningen via een wijzigingsbevoegdheid is ook niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro (*AbRvS 18 december 2013, nr. 201302867/1/R4*). De ontwikkeling van 14 woningen wordt wel aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling (*AbRvS 9 april 2014, nr. 201307658/1/R4*).

Het voorliggende plan voorziet in de mogelijkheid om maximaal 3 nieuwe woningen op te richten en de bestaande bedrijfswoning her te bestemmen als burgerwoning. Indachtig bovenstaande jurisprudentie kan gesteld worden dat onderhavig plan niet ziet op een stedelijke ontwikkeling. Benadrukt wordt dat indien een ontwikkeling niet is aan te merken als een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, dit niet betekent dat de woningbehoefte niet hoeft te worden aangetoond. In het kader van de uitvoerbaarheid van het voorliggende ruimtelijk plan moet de behoefte alsnog worden onderbouwd. In dat geval kan de ladder als leidraad dienen.

Actuele regionale behoefte

De Afdeling onderzoekt, op basis van de maximale planologische mogelijkheden, in hoeverre de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Die behoefte kan uitsluitend worden aangetoond op basis van concrete gegevens. Uitgesproken verwachtingen zijn onvoldoende. In de toelichting volstaan

met uitsluitend een verwijzen naar gemeentelijke en regionale beleidskaders leidt ook tot strijd met artikel 3.1.6 lid 2 Bro (*AbRvS 25 september 2013, BR 2013/152*). Uit jurisprudentie blijkt dat een (regionale) woonvisie en woningbouwprogramma de belangrijke rapporten zijn om te motiveren dat er binnen de planperiode voldoende behoefte bestaat aan de bouw van woningen (*AbRvS 5 februari 2014, nr. 201303143/1/R4; AbRvS 10 januari 2014, nr. 201306043/1/R6; AbRvS 24 december 2013, nr. 201307665/1/R6; AbRvS 18 december 2013, nr. 201302867/1/R4; AbRvS 6 november 2013, nr. 201306573/1/R6 en AbRvS 4 september 2013, nr. 201301966/1/R4*). De rapporten moeten wel actueel zijn. Belangrijke vraag is vervolgens, of het aantal geplande woningen binnen de in de rapporten berekende behoefte valt. Indien het maximaal aantal te realiseren woningen binnen de berekende woningbouwtaakstelling blijft, die in regionaal verband is (vast)gesteld, is er niets aan de hand (*AbRvS 9 april 2014, nr. 201307658/1/R4*). Zeker indien ook toegelicht wordt dat de binnen het plangebied te bouwen woningen behoren tot het marktsegment waar op basis van het rapport de meeste behoefte aan is.

Het voorliggende plan voorziet in de bouw van drie nieuwe woningen. Deze worden in de vrije sector gerealiseerd. Daarmee wordt voorzien in de behoefte aan traditioneel vrijstaand wonen in een landelijke sfeer. De toevoeging van drie schuurwoningen past binnen de woningbouwafspraken die gemaakt worden binnen de Regio West-Brabant en binnen de woningbouwplannen van de gemeente Geertruidenberg. In het einddocument van de pilot Bouwen Binnen Strakke Contouren (BBSC) van 23-6-2009 is vastgelegd dat nieuwe plannen hard gemaakt kunnen worden bij bijzondere en goed onderbouwde omstandigheden, zoals de sanering van een milieuhinderlijk bedrijf in de woonomgeving, indien het gaat om geringe toevoegingen aan de woningvoorraad. De kleinschalige inbreiding met drie schuurwoningen voldoet aan de provinciale voorwaarden. De benodigde drie extra woningen kunnen worden gecompenseerd met een ander project binnen de pilot BBSC dat niet (volledig) gerealiseerd zal worden.

Bestaand stedelijk gebied

Indien op basis van concrete gegevens geconcludeerd is dat er een regionale behoefte bestaat, moet in de toelichting vervolgens beschreven worden in hoeverre in 'bestaand stedelijk gebied' door middel van herstructurering, transformatie of anderszins voorzien kan worden in de geplande (woning)behoefte. In artikel 1.1.1, lid 1, onder h Bro is een definitie opgenomen voor 'bestaand stedelijk gebied': "*bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.*" Ten aanzien van het begrip bestaand stedelijk gebied is in de geschiedenis van de totstandkoming bovengenoemde bepaling (*nota van toelichting, blz. 50; Stb. 2012, 388*) opgenomen, dat in de praktijk zal moeten worden beoordeeld in hoeverre lineaire bebouwing (lintbebouwing) langs wegen, waterwegen of dijken als bestaand stedelijk gebied moet worden aangemerkt. Op grond van de gebiedsspecifieke, feitelijke, situatie zal bepaald moeten worden wat ervaren wordt als stedelijk gebied. Bebouwingscontouren in bijvoorbeeld bestemmingsplannen en provinciale verordeningen kunnen daarbij ondersteunend werken. Is sprake van een inbreiding of herstructurering, dan levert stap 2 van de ladder geen problemen op. Indien de geplande woningbehoefte buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, dan moet gemotiveerd worden dat eventueel aanwezige inbreidingslocaties en herstructureringslocaties onvoldoende mogelijkheden bieden. Beschikbare ruimte betekent immers niet dat het een geschikte ruimte is.

Onderhavig plan is gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied op grond van de provinciale Verordening ruimte. Specifiek maakt het deel uit van de lintbebouwing ten westen van de kern Raamsdonk, dat zich kenmerkt door aansluitende bebouwing. De beoogde locatie van de nieuwe woningen valt binnen het oorspronkelijke bouwvlak van het agrarische bedrijf. Met de sanering van het agrarische bedrijf wordt er derhalve binnen bestaand stedelijk gebied invulling gegeven aan de herstructurering van een (agrarisch) bedrijfsperceel, door middel van woningbouw.

Met betrekking tot de ladder voor duurzame verstedelijking kan op basis van bovenstaande motivering geconcludeerd worden dat:

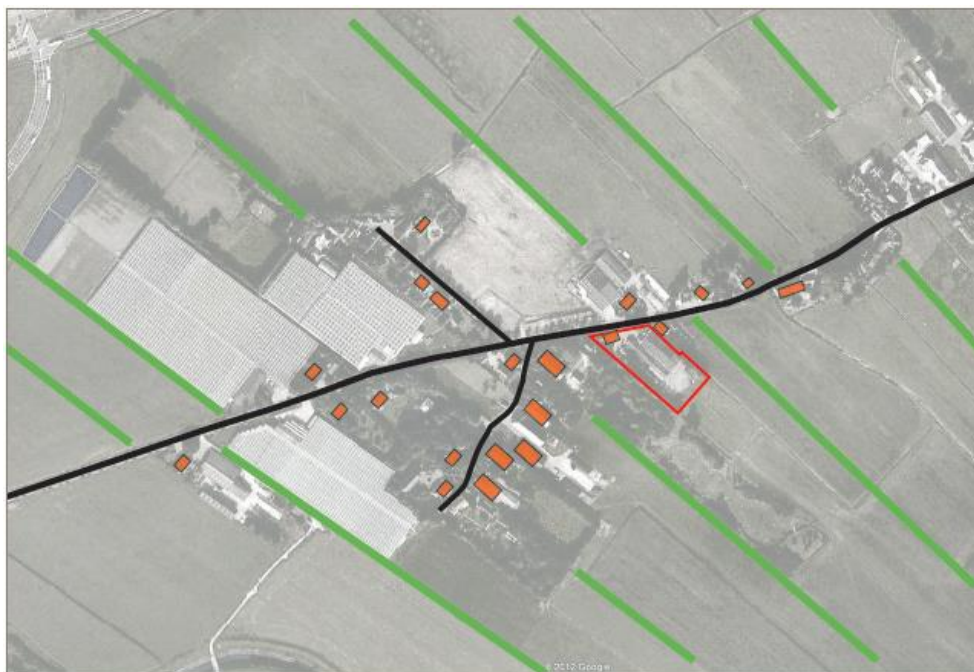
- er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling vanwege de beperkte omvang van het plan;
- deze past binnen de regionale woningbehoefte;
- er invulling wordt gegeven aan herstructurering van een bedrijfsperceel binnen bestaand stedelijk gebied.

3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Het plangebied

Het plangebied ligt aan de Lange Broekstraat 25 in Raamsdonk. De locatie is gelegen tussen de kernen Raamsdonk en Raamsdonkveer, aan het bebouwingslint aan de Lange Broekstraat en direct ten zuidoosten van het knooppunt Hoopolder (A27 en de A59). Het plangebied maakt deel uit van bestaand stedelijk gebied.

Het omliggende landschap kenmerkt zich als karakteristiek slagenlandschap behorende bij een veenontginning. Aan de Lange Broekstraat heeft zich in de loop der tijd een bebouwingslint gevormd bestaande uit burgerwoningen en boerderijen. De omgeving heeft een landelijk karakter met voornamelijk een woonfunctie (burgerwoningen en voormalige agrarische bedrijven), agrarische functies en kleinschalige bedrijven. Tegenover het plangebied, op nummer 34, is een grondgebonden veehouderij gevestigd. Dit bedrijf heeft een vergunning van 7 december 1999 voor het houden van 83 melkkoeien en 61 stuks jongvee. Aan de westzijde van het bebouwingslint van de Lange Broekstraat ligt een glastuinbouwlocatie.



Figuur 10 : Bestaande ruimtelijke en landschappelijke structuur

Op de locatie is een intensieve veehouderij gevestigd (varkens en melkvee). Voor de inrichting is op 8 september 1987 een oprichtingsvergunning en vervolgens op 1 december 1997 een veranderingsvergunning verleend voor het houden van 2 melkkoeien, 2 stuks vrouwelijk jongvee, 378 gespeende biggen, 30 kraamzeugen, 85 guste en dragende zeugen en 847 vleesvarkens. Fysiek is er circa 1836 m² aanwezig als agrarische bedrijfsbebouwing. Op de locatie is een bedrijfswoning aanwezig (Lange Broekstraat 25). Het bedrijfsperceel is circa 0,80 hectare groot. De huidige bedrijfswoning ligt op zeer korte afstand van de straat en op zeer korte afstand (< 25 meter) van de melkveehouderij aan de overzijde van de Lange Broekstraat op nummer 34.



Figuur 11 : luchtfoto bestaande situatie plangebied (bron: Google Maps)

Het bedrijf is gelegen aan een bebouwingslint met burgerwoningen en voormalige agrarische bedrijven, deze woningen ondervinden geurhinder door het bedrijf. Met het beëindigen van de veehouderij treedt er een verbetering op van het woon- en leefklimaat ter plaatse. Tevens veroorzaakt het bedrijf milieuhinder in de vorm van fijn stof en ammoniak. Door het beëindigen van de bedrijfsvoering op de huidige locatie neemt de milieuhinder voor de directe omgeving aanzienlijk af.

De locatie wordt ontsloten via de Lange Broekstraat. De Lange Broekstraat heeft een historisch gevormd, grillig verloop. De Lange Broekstraat sluit in oostelijke richting aan op de bebouwde kom van Raamsdonk en via de lokale wegenstructuur in oostelijke en westelijke richting op de Maasroute (A59) en de Rijksweg A27. Ter hoogte van het plangebied is wegbegeleidende beplanting aanwezig. Ook is groen aanwezig als terreinafscheidingen en op perceelsgrenzen in de vorm van hagen of houtwallen. Het gebied wordt aan de zuidzijde begrensd door waterloop de Donge. De Donge is tevens een ecologische verbindingzone.

3.2 Het programma

Het initiatief is er op gericht om het agrarisch bedrijf op het perceel aan Lange Broekstraat 25 te verplaatsen en in ruil daarvoor op de voormalige bedrijfslocatie een drietal nieuwe woningen op te richten, waaronder één gesplitste woning. De bestaande bedrijfswoning wordt vervangen. Het plan bestaat uit de volgende onderdelen:

- Beëindigen intensieve veehouderij Lange Broekstraat 25;
- Herbestemmen van agrarisch naar wonen;
- ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Beëindigen intensieve veehouderij Lange Broekstraat 25

De veehouderij aan de Lange Broekstraat veroorzaakt in de huidige situatie aanzienlijke milieuoverlast voor omwonenden. Tevens is het door de ligging in stedelijk gebied voor het bedrijf niet mogelijk om uit te breiden. Er is derhalve in de huidige situatie geen sprake van een duurzame locatie. Door op de huidige bedrijfslocatie een bescheiden woonontwikkeling mogelijk te maken, worden voor initiatiefnemer voldoende middelen gegenereerd om de verplaatsing van het bedrijf naar een duurzame locatie elders mogelijk te maken.

De beëindiging ter plaatse houdt in dat de stallen en bijbehorende bebouwing gesloopt zullen worden (1836 m² bedrijfsbebouwing), en het agrarische bouwvlak komt te vervallen. Met het ontmantelen van de veehouderij op de huidige locatie aan de Lange Broekstraat 25 wordt een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitswinst geboekt (de sloop van bedrijfsbebouwing en verharding), alsmede een verbetering van de milieukwaliteit (definitief vervallen geurhinder, ammoniakemissie en uitstoot fijn stof).

De woonfunctie

Om in de kosten van het verplaatsen van de veehouderij tegemoet te komen, wordt de bouw van een drietal nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Eén van de woningen zal worden gesplitst in twee wooneenheden. De bestaande bedrijfswoning wordt vervangen, aangezien deze te dicht op de weg staat. Uitgangspunt daarbij is om (half)vrijstaande woningen in een landelijke sfeer te realiseren en doorkijken naar het achterliggende landschap te behouden.

De woningen worden gesitueerd op het huidige agrarisch perceel, binnen de begrenzing van het agrarische bouwvlak. De woningen krijgt een landelijk karakter dat aansluit bij de bestaande bebouwingskarakteristiek ter plaatse. Voor de herontwikkeling van de locatie is een stedenbouwkundige studie uitgevoerd (Welmers Burg Stedenbouw, maart 2014), die als bijlage is bijgevoegd.

Voor de bouw- en gebruiksregels wordt aangesloten op de regels uit het bestemmingsplan Buitengebied zoals die gelden voor burgerwoningen.

Ruimtelijke kwaliteitsverbetering

Er verdwijnt ter plaatse circa 1836 m² aan bedrijfsbebouwing. De nieuwe woningen die worden teruggebouwd hebben een kleinere bouwmassa. Het grootschalige beeld van bedrijfsbebouwing wordt vervangen door een in de omgeving passend bouwplan. Door het verdwijnen van de huidige bedrijfsbebouwing treedt een sterke verbetering op van de ruimtelijke kwaliteit en de milieukundige situatie.

3.3 Planopzet

Door Welmers Burg Stedenbouw is een stedenbouwkundige studie uitgevoerd naar de mogelijke herontwikkeling van het perceel na sanering van de agrarische functie. Deze studie is als bijlage bij dit plan opgenomen. Hieronder wordt een korte samenvatting gegeven van deze studie en de gekozen planopzet. Voor een meer uitgebreide beschrijving en motivering wordt verwezen naar deze bijlage.

Uitgangspunten

Hoofdstructuur

Oude veenontginning, slagenlandschap met duidelijk herkenbare verkaveling en duidelijke overgang tussen bebouwde kom en buitengebied.

Bebouwing

Agrarische bebouwing en burgerwoningen: veelal vrijstaande bebouwing, afwisselende nokrichting, 1 of 2 bouwlagen afgedekt met een kap en georiënteerd op de openbare weg. Kenmerkend zijn de zogenaamde Langstraatboerderijen die diagonaal op de straat staan.

Landschapsbeeld

Landschappelijk wordt het gebied gekenmerkt door:

- kleinschaligheid;
- langwerpige verkavelingspatroon vanaf het bebouwingslint;
- lijnvormige beplanting op perceelsgrenzen en langs wegen;
- doorzichten naar het achterliggende open landschap.

Groenstructuur

De groenstructuur in de omgeving kenmerkt zich door wegbegeleidende beplanting (bomenrijen) en kleine elementen. Veelal betreft dit erfbeplanting van (voormalige) agrarische bedrijven en particuliere tuinen. Groenstructuren lopen evenwijdig met het verkavelingspatroon. Grotere eenheden bos zijn niet aanwezig. De bomenrij aan de Lange Broekstraat maakt deel uit van de primaire bomenstructuur. De bestaande bomen blijven gehandhaafd.

Wegenstructuur/ verkaveling

De wegenstructuur volgt de oorspronkelijke verkaveling. Deze verloopt grillig. De verkaveling verloopt vanaf bebouwingslint Raamsdonk volgens het patroon van een slagenlandschap (veenontginning). De percelen hebben een strookvormig patroon.

Ruimtelijk- functionele karakteristiek

Ruimtelijk- functioneel heeft het gebied een gemengd karakter. De oorspronkelijke agrarische functie is op een groot aantal plaatsen verloren gegaan en overgenomen door de woonfunctie of andersoortige bedrijvigheid.

De voorgenomen ontwikkeling betreft een kwaliteitsverbetering in het buitengebied van Raamsdonk door de verplaatsing van een intensieve veehouderij van een bebouwingslint naar een duurzame locatie. De te bouwen woningen voorzien in de behoefte aan landelijk wonen. De beoogde functiewijziging van agrarisch naar wonen is een wenselijke verandering gezien de ligging aan het bebouwingslint Lange Broekstraat. Op dergelijke locaties is een duurzame agrarische bedrijfsvoering niet mogelijk en niet wenselijk. Agrarisch hergebruik is dan ook niet aan de orde.

Stedenbouwkundig plan

De stedenbouwkundige opdracht voor het plangebied is om een plan te ontwikkelen dat voorziet in de bouw van vier woningen. Deze woningen dienen te passen binnen het landelijke karakter van de omgeving en aan te sluiten bij de bestaande bebouwingskarakteristiek ter plaatse.

Uitgangspunt voor de inrichtingsschets is aansluiting zoeken bij de ruimtelijke en landschappelijke kenmerken van de omgeving (veenontginning) en de Lange Broekstraat (verweving van wonen en werken).

Het stedenbouwkundig plan vormt de basis voor de situering van de woningen, de inrichting en ontsluiting van het perceel en de landschappelijke inpassing.



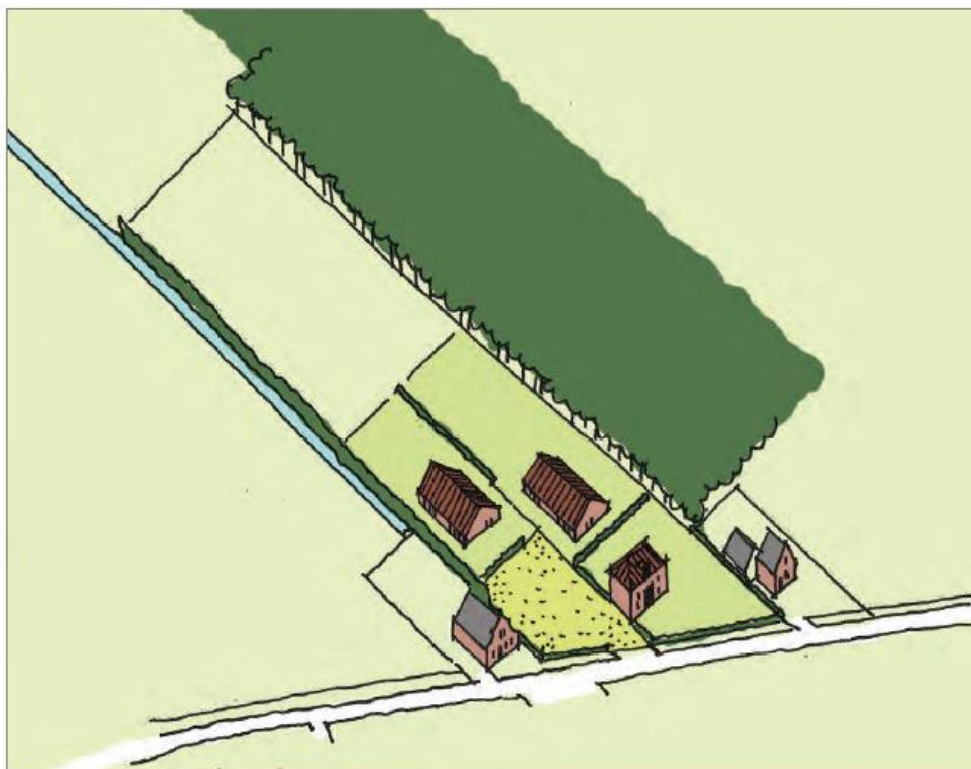
Figuur 12 : planopzet herontwikkeling Lange Broekstraat 25 (Welmers Burg Stedenbouw)

Voor de ruimtelijke opzet van het plan is uitgegaan van het principe van een boerenerf met boerderij en twee bijbehorende schuren. De te vervangen bedrijfswoning wordt uitgevoerd als een 'herenboerderij' in anderhalve bouwlaag met een kap. Daarachter worden twee 'schuurwoningen' in één laag met grote kap gerealiseerd. Het principe van het boerenerf komt tot uitdrukking door de situering van de woningen aan een gemeenschappelijk erf. Hier wordt geparkeerd en deze wordt via één inrit vanaf de Lange Broekstraat ontsloten. De kenmerkende diagonale situering van de bebouwing op de straat blijft gehandhaafd. Bijgebouwen bij de woningen dienen achter de gevellijnen van de nieuwe woningen gesitueerd te worden, zodat het gemeenschappelijk erf haar openheid behoudt.

Het groene karakter van het gebied wordt versterkt door een groene omkadering met streekeigen soorten van het perceel. De bestaande zichtlijnen naar het achterliggende landschap worden versterkt door de aanleg van landschappelijke elementen in de vorm van erfafscheiding en houtwallen aan de zijdelingse perceelsgrenzen. De openheid en de richting van het landschap wordt daarmee versterkt.

Voor de nieuwe woningen worden referenties voor beeldkwaliteit geformuleerd. Deze zullen voor zover als mogelijk planologisch vertaald worden in de regels van het bestemmingsplan (bouwregels) en op de verbeelding (situering van bouwvlak, aanduidingen). De referenties zijn opgenomen in het stedenbouwkundig plan (Welmers Burg Stedenbouw, 1 oktober 2015). Het te bebouwen plangebied valt in

het gebied met het bebouwingstype "historische bebouwingslinten H2", aangrenzend aan een gebied met het bebouwingstype "buitengebied G2". Voor bouwplannen in het plangebied geldt een uitgebreide welstandstoets door de monumentencommissie. De toetsingscriteria in de welstandsnota zijn toereikend voor de welstandstoets.



Figuur 13 : Impressie herontwikkeling Lange Broekstraat 25 (Welmers Burg Stedenbouw)

3.4 Planologische randvoorwaarden

Voor de realisering van de planopzet worden randvoorwaarden geformuleerd. Deze zijn gebaseerd op de beoogde planopzet en de regels uit het bestemmingsplan Buitengebied voor woningen. Deze zullen voor zover als planologisch mogelijk vertaald worden in de regels van het bestemmingsplan (bouwregels) en op de verbeelding (situering van bestemmingsvlak, aanduiding onbebouwd). Op basis van het stedenbouwkundig plan en de beoogde hiërarchie op het bouwperceel, is de standaardregeling uit het bestemmingsplan Buitengebied, voor de maatvoering van de woningen genuanceerd.

Kavel:

- kavels binnen de begrenzing van het voormalige agrarisch bouwvlak en aansluitend aan bestaande bebouwing;
- kavelbreedte van circa 25 meter langs de weg;
- gemeenschappelijk erf waarop de woningen georiënteerd zijn;
- het gemeenschappelijk erf vrijhouden van bebouwing.

Bebouwing:

- nieuwbouw bestaat uit een drietal bouwmassa's: één herenboerderij en twee schuurwoningen, allen met bijgebouwen;
- inhoud herenboerderij maximaal 750 m³ (exclusief bijgebouwen);
- één schuurwoning kan gesplitst worden in twee eenheden;
- minimale afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens van 3 meter;
- maximale goot- en bouwhoogte herenboerderij 4,5 m resp. 8 m;
- maximale goot- en bouwhoogte schuurwoningen 3,5 m resp. 6 m;
- dakhelling herenboerderij van 20 tot 50 graden;
- dakhelling schuurwoningen van 15 tot 35 graden;
- maximaal 80m² aan bijgebouwen per woning;
- bouwhoogte bijgebouwen van maximaal 6 m, inclusief kap.

Parkeren en ontsluiting:

- parkeren op eigen erf, inpandig en/of op het gemeenschappelijk erf;
- ontsluiting via bestaande gemeenschappelijke inrit.

Landschappelijke inpassing:

- de bebouwing aan de Lange Broekstraat wordt voorzien van groene erfafscheidingen
- de bestaande sloot aan de oostzijde van het perceel wordt aangevuld met een houtwal;
- door situering van beplanting aan de zijdelingse perceelsgrenzen worden doorzichten naar het achterliggende landschap versterkt;
- handhaving bestaande bomenrij Lange Broekstraat.

4 RUIMTELIJKE ASPECTEN

4.1 Flora en fauna

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

Gebiedsbescherming

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura2000 gebieden. Deze beschermde gebieden zijn op grote afstand gelegen van het plangebied. Het meest nabij gelegen beschermde gebied is de Biesbosch op ca. 4 km en De Langstraat op 4,7 km. De waterloop de Donge is aangemerkt als Ecologische Verbindingszone en bevindt zich op circa 500 meter afstand ten zuiden van het plangebied.

Gezien deze afstand en de aard van de functieverandering, zijn er voor de beschermde gebieden geen significante negatieve effecten te verwachten als gevolg van het plan. Gesteld kan worden dat het beëindigen van de varkenshouderij en de daarmee samenhangende ammoniakemissie een positief effect heeft.



Natura 2000 gebieden

- Habitatrichtlijngebied
- Habitatrichtlijngebied+Beschermd Natuurmonument
- Vogelrichtlijngebied
- Vogelrichtlijngebied +Beschermd Natuurmonument
- Vogelrichtlijngebied+Habitatrichtlijngebied
- Vogelrichtlijngebied+Habitatrichtlijngebied+Beschermd Natuurmonument

Figuur 14 : Natura 2000 gebieden omgeving plangebied (Provincie Noord-Brabant)

Soortenbescherming

De soortenbescherming is in Nederland geregeld in de Flora- en Faunawet. Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten. Hiervoor geldt een algemene zorgplicht die inhoudt dat schade aan

flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden. Per 22 februari 2005 is een nieuwe AmvB in werking getreden die heeft geleid tot aanpassing van het ontheffingsregime dat op basis van de Flora en Faunawet geldt. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt in drie beschermingsniveaus:

- beschermingsniveau 1: een algemene vrijstelling voor algemeen voorkomende soorten. Bij ruimtelijke ontwikkeling en inrichting is geen ontheffing van de Flora en faunawet nodig.
- beschermingsniveau 2: een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten volgens tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten en alle in het wild voorkomende vogelsoorten.
- beschermingsniveau 3: de streng beschermde soorten waarvoor geen algemene vrijstelling kan worden gegeven en waarvoor een ontheffingsaanvraag noodzakelijk is.

Het plangebied bestaat uit een agrarisch bedrijfsperceel met opstallen dat intensief agrarisch wordt gebruikt. Beplanting is aanwezig in de vorm van bomen en struiken op het voorterrein en op de perceelsgrenzen.

Het plan leidt tot diverse handelingen en werkzaamheden die mogelijk consequenties kunnen hebben voor beschermde soorten. Dit betreft: het bouwrijp maken van het terrein (vergraven, egaliseren, ophogen), het aanleggen van verhardingen en ondergrondse leidingen, het oprichten van bebouwing. In het kader van de Flora- en Faunawet dient inzicht gegeven te worden in de te verwachten effecten van deze ingrepen op beschermde soorten.

Uit natuurwaardenonderzoek uitgevoerd door M&A Milieuvadvis (d.d. 17 april 2012) blijkt dat de ontwikkeling van de planlocatie geen negatieve invloed heeft op de in het gebied aanwezige beschermde flora en fauna. Literatuuronderzoek wijst uit dat er zich in de omgeving van het plangebied mogelijk streng beschermde diersoorten bevinden. Tijdens veldbezoeken zijn er binnen het plangebied en in de directe omgeving daarvan echter geen waarnemingen gedaan, verblijfplaatsen of sporen gevonden van zeer streng beschermde soorten.

Activiteiten die een schadelijk effect hebben op soorten die beschermd zijn volgens de Flora en Faunawet in principe verboden. Van dit verbod kan onder voorwaarden worden afgeweken met een ontheffing of een vrijstelling. Er geldt een algemene vrijstelling op grond van artikel 75 van de Flora en faunawet. De werkzaamheden zullen leiden tot verstoring van (mogelijke) rust- en verblijfplaatsen van algemeen voorkomende soorten. In verband met de bescherming van vleermuizen geldt dat er geen bomen met holtes worden gekapt. Ook hier geldt de algemene zorgplicht.

Het plan heeft mogelijk effecten op vogels. Alle vogelsoorten zijn beschermd volgens de Europese Vogelrichtlijn en de Flora- en Faunawet. Voor alle vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. Niet uitgesloten is dat deels vaste of tijdelijke verblijfplaatsen en/of foerageergebieden verdwijnen van vogelsoorten. Aangenomen mag worden dat er voor deze soorten in de omgeving van het plangebied ruim voldoende alternatief leefgebied aanwezig is. Hierdoor zal de eventuele vernietiging van leefgebied binnen het plangebied geen negatief effect hebben op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten op lokaal, regionaal, provinciaal of landelijk niveau. Ten aanzien van vogelsoorten geldt dat indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden (april tot half juli), geen overtreding plaats zal vinden van de wetgeving ten opzichte van vogels. Het aanvragen van een ontheffing

is dan niet aan de orde. Daarbij wordt opgemerkt dat de Flora en Faunawet geen standaardperiode voor het broedseizoen kent. Het gaat er om of er een broedgeval is. De periode april tot half juli kan wel globaal aangehouden worden voor het uitvoeren van werkzaamheden.

Bij in achtname van de hierboven genoemde voorwaarden kan voorkomen worden dat er overtreding van de Flora en Faunawet zal plaatsvinden. De voorgenomen ontwikkeling zorgt voor een versterking van de aanwezige natuurwaarden door het verdwijnen van het hier gevestigde agrarische bedrijf en de aanleg van landschappelijke elementen. Verder kan aangenomen worden dat alle in het plangebied voorkomende vogelsoorten buiten het broedseizoen voldoende mobiel zijn om zich te verplaatsen naar geschikt leefgebied in de omgeving. Op grond van het uitgevoerde natuurwaardenonderzoek geldt dat er met betrekking tot natuurwaarden, geen belemmeringen zijn voor de planontwikkeling. Compenserende of mitigerende maatregelen worden dan ook niet noodzakelijk geacht.

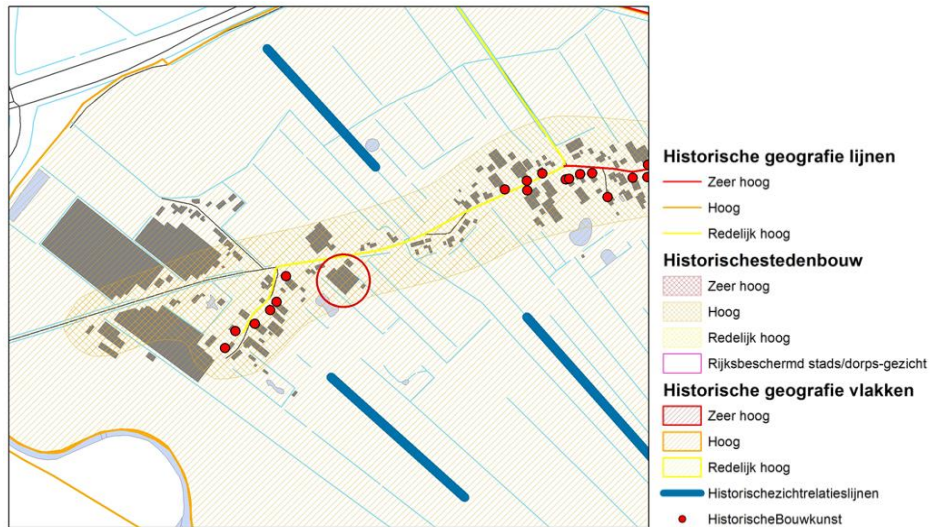
4.2 Cultuurhistorie

De omgeving van het plangebied maakt volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant deel uit van een gebied met bijzondere cultuurhistorische waarden. De planlocatie bevindt zich binnen het cultuurhistorisch waardevolle gebied van de Veenontginning bij Raamsdonk en het cultuurhistorische landschap van de Langstraat (Belverdère-gebied). In de omgeving van de Lange Broekstraat bevindt zich tevens historische stedenbouw met een hoge cultuurhistorische waarde. De Lange Broekstraat is aangeduid als historisch-geografisch waardevolle lijn met een redelijk hoge waardering.

De veenontginning bij Raamsdonk is gelegen binnen Belverdère-gebied de Langstraat. De veenontginning is een duidelijk in het landschap herkenbare middeleeuwse veenontginning lopend van de noordzijde van de Donge tot aan de Rijksweg A 59. Kenmerkend voor deze veenontginning is de smalle percelering vanaf het bebouwingslint welke wordt gescheiden door smalle sloten. Het bebouwingslint vormt de oorsprong van het verkavelingspatroon.

De bouw van de woningen heeft geen invloed op het verloop van de percelen. De kenmerkende situering van bebouwing diagonaal op de straat wordt gerespecteerd. Door de aanplant van landschappelijke elementen aan de west en oostzijden van het perceel worden de bestaande zichtlijnen verder versterkt.

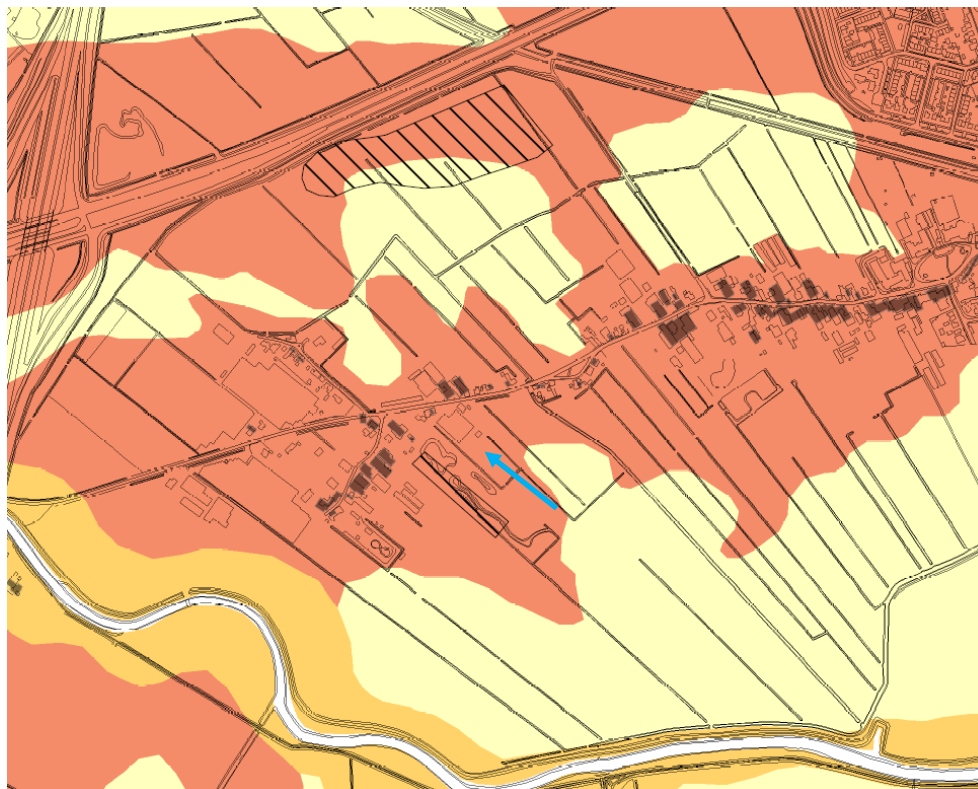
Door het verdwijnen van de huidige grootschalige agrarische bebouwing en het terugplaatsen van een drietal woningen welke qua bouwstijl en materiaalgebruik binnen het landschap passen, tot versterking van het cultuurhistorische karakter ter plaatse.



Figuur 15 : uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (Provincie Noord-Brabant)

4.3 Archeologie

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



Archeologische verwachting

- zeer hoge verwachting bij historische kern Geertruidenberg met bijbehorende vestingwerken
- hoge verwachting
- middel hoge verwachting
- lage verwachting

Figuur 16 : Uitsnede Archeologische verwachtings- en beleidadvieskaart (Gemeente Geertruidenberg)

Volgens deze beleidsuitgangspunten worden de hierna te noemen zones onderscheiden binnen het gemeentelijke grondgebied. Aan elke zone is een beleidsadvies te koppelen bij welke mate van bodemverstoring (door bijvoorbeeld een bouwplan) vooraf een archeologisch onderzoek te adviseren is.

De gemeente kiest er voor om alleen archeologie beschermende bestemmingsplanregels op te nemen voor gebieden met een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde. Voor andere gebieden met een lagere archeologische verwachtingswaarden dan zeer hoog worden vooralsnog geen archeologie beschermende bestemmingsplanvoorschriften opgenomen, dit vanwege planschaderisico's van dergelijke voorschriften onder de huidige wetgeving en mede in relatie hiermee vanwege de belangen van de gemeente en van de burger om gevrijwaard te zijn van

een onevenredig hoge financiële belasting als uitvloeisel van een bestemmingsplanmatige bescherming van archeologie.

In het onderhavige plangebied komen geen zones voor met een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde, wel een zone met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Verder ligt in het plangebied een gebied waar in 1832 reeds bebouwing aanwezig was.

Zones met een zeer hoge archeologische verwachting

De gehele zone van de historische stad Geertruidenberg (inclusief bijbehorende vestingwerken);

Zones met een hoge archeologische verwachting.

Het gaat hierbij om terreinen, waar op grond van de landschappelijke ligging, een grote kans is op het aantreffen van archeologische resten. Het betreft:

- de dekzandruggen;
- de oeverwallen van de Donge en het Oude Maasje.

Aan diverse elementen uit de Late Middeleeuwen en/of Nieuwe tijd (zoals historische bebouwing, vestingwerken etc.) waarvan de ligging op basis van kaartmateriaal is vastgesteld, is een hoge archeologische verwachting toegekend. Afhankelijk van het type element geldt een dergelijke hoge verwachting ook om een bepaalde zone om het element heen. Het betreft hierbij:

- De bebouwingslinten van Raamsdonk en Raamsdonksveer zoals weergegeven op de kadastrale kaart uit 1832;
- De zones waarin (restanten van) vestingwerken te verwachten zijn.

Zones met een middelhoge archeologische verwachting.

Het gaat hierbij om terreinen waar op grond van de landschappelijke ligging een middelhoge kans is op het aantreffen van archeologische resten. Het betreft:

- Het afgedekte rivierterras uit de Late-Dryas

Zones met een lage archeologische verwachting.

Het gaat hierbij om terreinen waar op grond van de landschappelijke ligging een kleine kans is op het aantreffen van archeologische resten. Het betreft:

- Dekzandvlakten;
- Vlakten van getijafzettingen;
- Ontgonnen veenvlakte.

Voor de ontwikkelingen die het onderhavige bestemmingsplan mogelijk maakt, is rekening gehouden met de beleidsuitgangspunten wat betreft de gevallen waarin de gemeente archeologisch onderzoek eist bij ontwikkelingen die in strijd zijn met het bestemmingsplan. Vanwege de hogere trefkans wordt voor gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde dan als uitgangspunt archeologisch onderzoek vereist:

- a. in het gebied van en rondom bebouwing uit 1832: bij een extra bodemverstoring die dieper is dan 40 cm en dat voor meer dan 100 m²;
- b. overig voorzover geen sprake is van situering in het buitengebied: bij een extra bodemverstoring die dieper is dan 40 cm en dat voor meer dan 250 m².

Het gebied genoemd onder a. betreft de op de verwachtingskaart aangeduide bebouwing uit 1832 en een zone van 10 meter daaromheen.

Bij het bepalen van deze uitgangspunten die bepalen wanneer archeologisch onderzoek wordt vereist, is er mee rekening gehouden dat deze niet onevenredig

belastend zijn voor burgers en bedrijven gezien met name de kosten van zulke onderzoeken.

De beoogde ontwikkeling in de zone rond bebouwing uit 1832 gaat niet gepaard met een extra bodemverstoring van meer dan 100 m², rekening houdende met de bestaande bodemverstoring die heeft plaatsgevonden (onderkelderde stallen), zodat de gemeente hiervoor geen archeologisch onderzoek vereist. De overige beoogde ontwikkelingen in het gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde gaan niet gepaard met een extra bodemverstoring van meer dan 250 m², ook rekening houdende met de bestaande bodemverstoring, zodat de gemeente hiervoor geen archeologisch onderzoek vereist.

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

4.4 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Lange Broekstraat. Dit is een lokale ontsluitingsweg voor bestemmingsverkeer. Er is geen fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer. Het profiel van de wegen bestaat uit een elementverharding met een grasberm. De rijbaan bestaat uit betonstraatstenen met aan beide zijden een rabbatstrook van gebakken elementen. De locatie beschikt over een eigen inrit.

De weg is een 30 km zone en kent een verkeersintensiteit van circa 2000 mvt/etmaal in 2008. De toevoeging van de drie woningen betekent een beperkte toename van hiermee samenhangend verkeer. Er kan van uitgegaan worden dat per woning circa 10 verkeersbewegingen per etmaal gegenereerd worden. De hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van de woningen (30 verkeersbewegingen) is daarmee marginaal (circa 1,5 %) te noemen en inpasbaar in het lokale verkeersbeeld. Gezien de relatief beperkte verkeersintensiteiten en de zichtbaarheid doen zich geen verkeersonveilige situaties voor. Tegenover de toename van woonverkeer staat de beëindiging van het agrarische bedrijf en de hiermee samenhangende transportbewegingen (veelal zwaar verkeer). Dit draagt bij aan een verbetering van het woon- en leefklimaat ter plaatse.

Voor uitbreiding van bebouwing geldt dat indien de uitbreiding leidt tot toename van de parkeerbehoefte de verzoeker op eigen terrein in de benodigde parkeerbehoefte dient te voorzien. Het bouwen van een drietal woningen leidt tot een toename van de parkeerbehoefte.

Voor de berekening van het benodigd aantal parkeerplaatsen wordt gebruik gemaakt van de parkeercijfers van het CROW (ASVV 2012). Voor vrijstaande woningen wordt een parkeernorm gehanteerd van 2,7 parkeerplaatsen per woning die op eigen terrein gerealiseerd moet worden (8 parkeerplaatsen). De woningen worden vrijstaand gebouwd met een oprit c.q. (inpandige) garage.

Daarmee kan voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en is er geen overlast te verwachten door parkeren op de openbare weg. Toegang

tot de percelen wordt verkregen via één bestaande inrit tot het gemeenschappelijk erf.

4.5 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur en nutsvoorzieningen (gas, water, elektra). De nieuwe woningen worden aangesloten op de bestaande infrastructuur, hiervoor hoeven geen structurele aanpassingen plaats te vinden.

In de omgeving zijn geen zakelijke rechtstroken gesitueerd in verband met de aanwezigheid van (ondergrondse) kabels en/of leidingen die planologische bescherming behoeven.

5 MILIEUASPECTEN

5.1 Bodem en asbest

In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning bouwen voor de woningen, dient inzichtelijk gemaakt te worden of de bodem op de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik. Het wettelijke kader hiervoor is opgenomen in onder andere de Woningwet. Om vast te stellen of de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik (wonen) is een bodemonderzoek uitgevoerd. Tegelijkertijd heeft er een asbestinventarisatie plaatsgevonden. De beide onderzoeken zijn als bijlage bijgevoegd. De conclusies en aanbevelingen zijn hieronder integraal weergegeven.

Conclusies

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde verkennend bodem- en asbestonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- De bovengrond is licht verontreinigd met lood, PAK en PCB. De gemeten gehalten van de overige geanalyseerde parameters zijn kleiner dan de achtergrondwaarden;
- In de ondergrond zijn geen overschrijdingen van de achtergrondwaarden gemeten;
- In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan barium en zink aangetoond;
- Zowel op het maaiveld als in de bodem zijn asbestverdachte materialen waargenomen. Het asbestverdacht materiaal uit een inspectiegat blijkt na identificatie asbesthoudend te zijn. Het betreft 10-15% chrysotiel houdend plaatsmateriaal. Als gevolg hiervan wordt indicatief in deze grond de interventiewaarde overschreden;
- Als gevolg van het aantreffen van asbest vormen de resultaten mogelijk een beletsel voor de voorgenomen voorgenomen planvorming met sloop- en bouwactiviteiten op de locatie;
- De resultaten van het uitgevoerde verkennend bodem- en asbestonderzoek geven aanleiding voor het verrichten van een nader asbestonderzoek naar de aard, omvang en risico's van de tijdens onderhavig onderzoek aangetoonde asbestverontreiniging. Dit onderzoek kan zich beperken tot het als asbest verdacht aan te wijzen terreindeel. Ten aanzien van de overige resultaten is geen nader onderzoek noodzakelijk.

Overweging/aanbeveling

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek wordt een nader onderzoek naar asbest in bodem wenselijk geacht. Hierbij wordt tevens geadviseerd om na sloop van de huidige stal een aanvullende inspectie op asbest in bod, uit te voeren.

De conclusies en aanbevelingen leiden ertoe dat na sloop van de stallen nog een nadere inspectie naar asbest wordt gedaan. De verantwoorde verwijdering van asbest en sloop van bebouwing, is geregeld in het Bouwbesluit 2012. Hiervoor hoeven in het bestemmingsplan geen nadere regels opgenomen te worden.

5.2 Geluid

Geluid is van belang vanwege mogelijke geluidsoverlast van wegverkeer. De geluidsbelasting op de gevels van nieuwe woningen mag in beginsel op grond van de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden. Onder bepaalde voorwaarden is voor nieuwe woningen in buitenedig gebied een ontheffing tot maximaal 53 dB mogelijk. Akoestisch onderzoek naar verkeerslawaai is noodzakelijk indien binnen de geluidzones van spoor- of verkeerswegen sprake is van projectie van geluidsgevoelige bebouwing zoals woningen. Uitgezonderd hierop zijn woonerven, 30 km zones en op basis van een geluidsniveaukaart gedezoneerde wegen. De bouw van woningen wordt aangemerkt als de oprichting van een gevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder. In het kader van de beoogde woningbouw is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door M&A Milieu Adviesbureau (d.d. 18 april 2012).

Uit dit onderzoek blijkt dat ten gevolge van het wegverkeer op de Lange Broekstraat de voorkeursgrenswaarde van 48dB ter plaatse van de nieuwe woningen niet wordt overschreden. De gevelwering van de meest noordelijk gelegen woning dient minimaal 22 dB te bedragen zodat kan worden voldaan aan de maximale binnenwaarde van 33 dB in verblijfsruimten. Er zijn geen belemmeringen voor de realisatie van de nieuwe woningen vanuit akoestisch oogpunt. Het akoestisch rapport is als bijlage toegevoegd.

5.3 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Vooral hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. Deze grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO2. Voor woningbouw geldt bijvoorbeeld dat bij één ontsluitingsweg een aantal van 500 nieuwe woningen, deze niet in betekende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

Het oprichten van een drietal woningen en de extra verkeersaantrekkende werking als gevolg daarvan zal niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden voor fijn stof en stikstof uit de Wet Luchtkwaliteit. Indien het aantal voertuigbewegingen per dag meer bedraagt dan 50 wordt in het kader van zorgvuldigheid wel geadviseerd de verslechtering van de luchtkwaliteit inzichtelijk te maken. Dit is echter niet aan de orde, nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk aangezien het project niet in betekende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Door het vervallen van de agrarische bedrijfsactiviteiten en de daarmee samenhangende verkeersbewegingen mag zelfs een verbetering verwacht worden. In de Wet luchtkwaliteit is geen omgekeerde werking opgenomen.

5.4 Externe veiligheid

Volgens de Risicokaart van de provincie bevinden zich in de omgeving geen objecten of terreinen met een extern veiligheidsrisico die belemmering vormen voor de oprichting van de woningen. Aan de Lange Broekstraat 37 is een bedrijf aanwezig met een propaantank met een inhoud van 3.000 liter. Dit brengt een veiligheidscontour met zich mee van 10 meter. Aan deze afstand wordt echter ruimschoots

voldaan, waardoor dus gesteld kan worden dat aan Externe veiligheid wordt voldaan.

In de omgeving van de beoogde locatie voor bouw zijn verder geen inrichtingen die vallen onder de werkingsfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) of gevaarlijke transporten.

5.5 Geurhinder

In relatie tot agrarische bedrijven is van belang dat er voldoende afstand wordt gehouden met de nieuwe woningen. Dit is enerzijds van belang om te voorkomen dat agrarische bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd en anderzijds om te garanderen dat bij de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet vormt vanaf deze datum het exclusieve toetsingskader voor de beoordeling van geurhinder afkomstig van veehouderijen. Deze wet omschrijft een geurgevoelig object als een "gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt". Een woning is een geurgevoelig object als bedoeld in deze wet. Een aparte benadering geldt voor woningen die opgericht worden bij (voormalige) veehouderijen. Deze woningen worden in het kader van de Wgv beoordeeld als bedrijfswoningen.

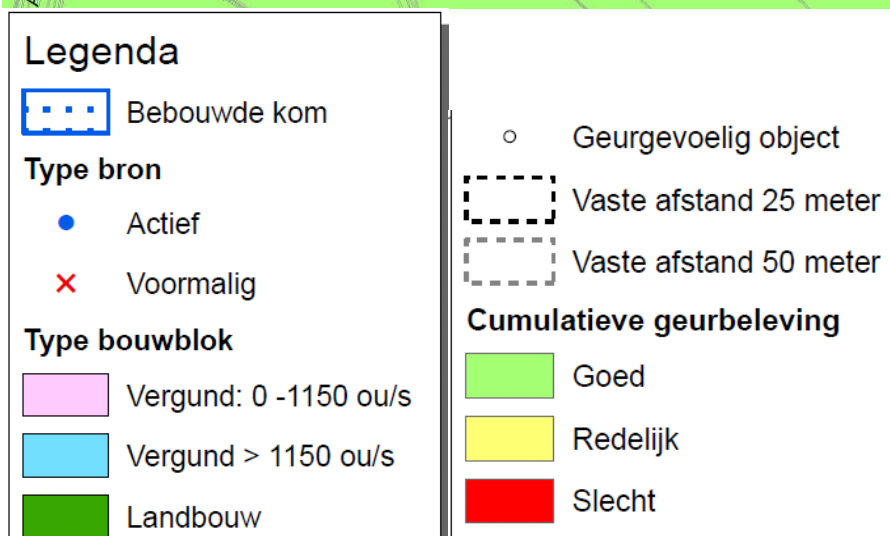
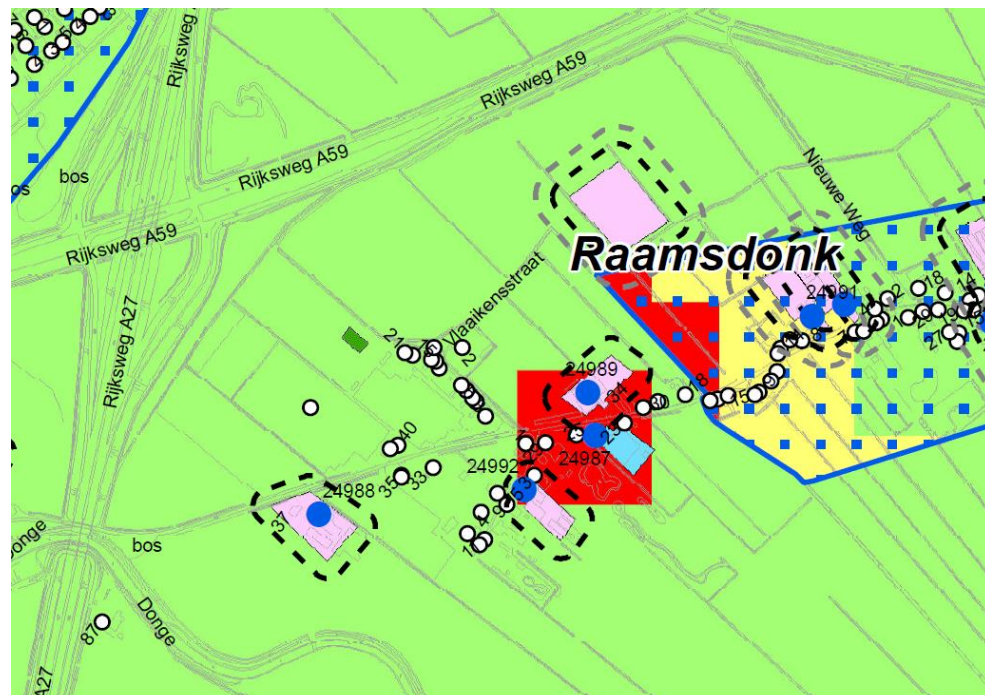
De wet maakt onderscheid in geurgevoelige objecten binnen en buiten de bebouwde kom. De toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom mag in beginsel niet meer bedragen dan 3,0 odour units. Voor het buitengebied geldt een norm van 14 odour units. De geurbelasting is mede afhankelijk van de afstand tussen de stallen van een veehouderij en het betreffende object. Voor veehouderijen waarvoor geen emissiefactor is vastgesteld geldt een minimale vaste afstand van 100 meter binnen de bebouwde kom en 50 meter buiten de bebouwde kom. De gemeente Geertruidenberg heeft op 16 december 2010 een geurverordening vastgesteld. Middels deze verordening wijkt de gemeente af van de gestelde vaste afstanden tussen agrarische bedrijven en geurgevoelige objecten. De gemeente hanteert binnen de bebouwde kom een vaste afstand van 50 meter en een vaste afstand van 25 meter buiten de bebouwde kom.

De melkveehouderij aan de Lange Broekstraat 34 is het meest nabij gelegen agrarisch bedrijf, ten noorden van het plangebied. Dit bedrijf valt onder het Activiteitenbesluit. Het emissiepunt van dit bedrijf ligt in de huidige situatie op een afstand van circa 20 meter van de bedrijfswoning Lange Broekstraat 25. Aan de straatzijde ligt ook een sleufsilos, op een afstand van 15 meter van de bedrijfswoning. Ten opzichte van sleufsilos dient een afstand van 25 meter in acht genomen te worden.

Wanneer de nieuwe woningen buiten de straal van 25 meter ten opzichte van het bedrijf aan de Lange Broekstraat 34 worden gesitueerd, vormt de aanwezigheid van dit bedrijf geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied vanuit het oogpunt van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (omgekeerde werking). In de nieuwe situatie wordt de bedrijfswoning gesloopt en verder naar achteren

verplaatst. De afstand van de nieuwe woning tot het emissiepunt bedraagt dan 38 meter, en tot de sleufsilos 35 meter. De andere twee nieuwe woningen komen op nog grotere afstand te liggen. Daarmee wordt voldaan aan de afstandseis van 25 meter.

Uit bijgevoegde kaart uit de Gebiedsvisie blijkt dat de cumulatieve geurbeleving als slecht wordt beoordeeld. Dit wordt ter plaatse van het plangebied echter veroorzaakt door het te saneren varkensbedrijf. Na sanering van de varkenshouderij is er een verbetering van het woon- en leefklimaat. De cumulatieve geurbeleving wordt dan als 'goed' beoordeeld. Er zijn geen andere intensieve veehouderijen in de omgeving (< 1 kilometer) van het plangebied.



Figuur 17 : Kaart geurbeleving, scenario maximale doorgroei 2010 (Gebiedsvisie Wet geurhinder en veehouderij gemeente Geertruidenberg)

5.6 Bedrijven en milieuzonering

Om tussen bedrijven en woningen een goede ruimtelijke afstemming te maken wordt in de ruimtelijke ordening veelal een milieuzonering gehanteerd. Deze dient er voor te zorgen dat door het in acht nemen van voldoende afstand tussen bedrijven en gevoelige objecten (zoals woningen), geen overlast, hinder of schade ontstaat. Deze ruimtelijke zonering is gebaseerd op het in acht nemen van voldoende fysieke afstand. Afhankelijk van het bedrijfstype en sector gelden verschillende afstanden. Hiervoor wordt de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering gebruikt als leidraad. Navraag bij de gemeente heeft geleerd dat de locatie niet is gesitueerd binnen de hindercirkel van bedrijven. Het meest nabij gelegen bedrijf is het agrarisch bedrijf Lange Broekstraat 34. Ten opzichte van dit grondgebonden bedrijf wordt een minimale afstand van 25 meter aangehouden om buiten de geurcontour van dit bedrijf te blijven. De overige agrarische bedrijven (glastuinbouw) liggen ten westen van het plangebied op een afstand van ten minste 150 meter. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstanden uit de VNG brochure (30 meter voor akkerbouwbedrijven en glastuinbouw). Het meest nabij gelegen niet-agrarisch bedrijf ligt op een afstand van 365 meter ten oosten van het plangebied (garagebedrijf Lange Broekstraat 5). Met deze afstand wordt ruimschoots voldaan aan de minimaal benodigde afstand van 50 meter.

De aanwezigheid van bedrijven in de omgeving vormt geen belemmering voor de oprichting van de nieuwe woning.

5.7 Duurzaam bouwen

Het begrip 'duurzaam bouwen' is door het ministerie van VROM in 1995 geïntroduceerd om de kwaliteit van het bouwen te verhogen en de duurzaamheid van de te gebruiken materialen, alsmede de te onderscheiden processen te waarborgen. Een belangrijk wettelijk instrument hiervoor is het Bouwbesluit waarin ondermeer de EPN (Energie Prestatie Norm), die voor de realisering van duurzame ontwikkeling belangrijk is, is opgenomen. Wanneer de omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de bouw of uitbreiding van woningen (zoals in onderhavig plan) moet deze voldoen aan het Bouwbesluit, waarmee het aspect duurzaam bouwen is gewaarborgd. Verder is van toepassing de Verklaring van Dussen & Duurzaam Dongemond.

Meer kwaliteit in bouwen en wonen

De gemeenten Drimmelen, Geertruidenberg en Oosterhout en 5 woningcorporaties, gevestigd en actief in deze gemeenten, werken samen aan duurzaam bouwen.

Onze doelstelling

Ons doel is de best mogelijke kwaliteit in de woningbouw te realiseren, zowel voor de nieuwbouw als voor de bestaande bouw.

De best mogelijke kwaliteit voor bouwen én wonen, betekent:

- Bouwen met ambities die verder reiken dan het Bouwbesluit en o.a. betrekking hebben op:
 - energiebesparing en duurzame energie
 - verantwoord omgaan met water
 - duurzaam materiaalgebruik.
- Wonen in een huis met:
 - lage energielasten en een laag waterverbruik
 - een gezond en behaaglijk binnenklimaat
 - een comfortabele en veilige inrichting
 - een flexibele en aanpasbare opzet.

Ons doel is ook om door samenwerking die kwaliteit efficiënter en effectiever te realiseren. Kennisuitwisseling en uniformiteit in beleid en afspraken zijn daarbij belangrijke elementen.

6 WATERPARAGRAAF

6.1 Beleid

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant. Genoemd kunnen worden: Provinciaal Waterplan 2010-2015, Waterbeheersplan Waterschap Brabantse Delta, Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid in de 21e eeuw WB21, Nationaal bestuursakkoord water, Beleidsbrief regenwater en riolering. Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim waaraan voldaan moet worden. Daarbij zijn de volgende strategieën leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit)
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor de waterhuishouding betekenen. Ook is het overleg met de waterbeheerder onderdeel van deze watertoets. Het advies van de waterbeheerder wordt als afzonderlijk schrijven bijgevoegd. Het waterkwaliteitsbeheer en het waterkwantiteitsbeheer in Geertruidenberg is in handen van het Waterschap Brabantse Delta.

Het beleid van het Waterschap is gericht op duurzaam omgaan met water. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het waterschap de volgende beleidsuitgangspunten om te komen tot het duurzaam omgaan met water:

- scheiding van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van afwegingsstappen 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer';
- hydrologisch neutraal ontwikkelen (bij uitbreiding van meer dan 2000m² dient een retentievoorziening te worden aangelegd);
- gebruik van niet- uitloogbare materialen.

De uitwerking van deze beleidsuitgangspunten komt hierna aan de orde.

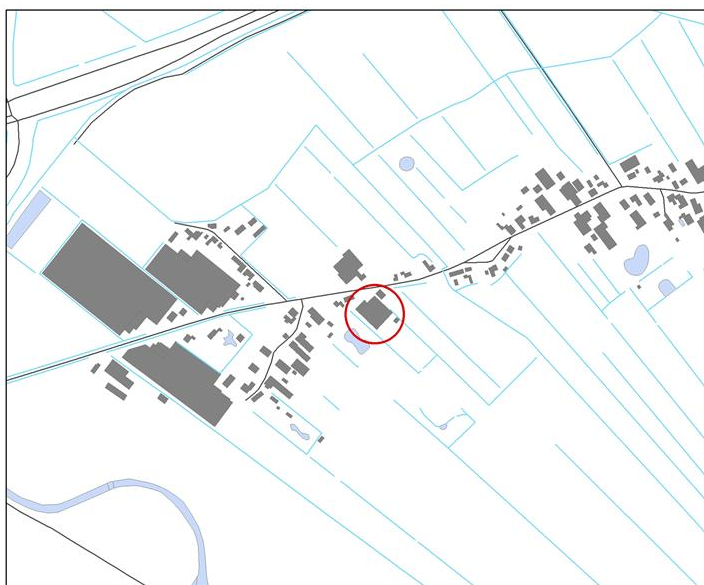
Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeheer (kwaliteit en kwantiteit) binnen het plangebied. Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer.

Voor alle waterhuishoudkundige werken waarvoor op grond van de Keur ontheffing noodzakelijk is, dient dit aangevraagd te worden bij het Waterschap. De bouw van de woningen dient te gebeuren binnen de kaders van het duurzaam omgaan met water en de beleidsuitgangspunten van het waterschap. Hiervoor wordt in paragraaf 6.4 een nadere afweging gemaakt.

6.2 Waterhuishoudkundige situatie

Geertruidenberg ligt binnen het stroomgebied van de Donge. De locatie is gesitueerd in een intermediair gebied. In de directe omgeving bevinden zich geen waterwingebieden of grondwaterbeschermingsgebieden (Verordening Ruimte en Keurkaart Waterschap Brabantse Delta). Ook zijn er geen gebieden met een speciale hydrologische functie of betekenis in de directe omgeving. De belangrijkste

waterloop in de omgeving is de Donge, die in oostelijke richting stroomt en via het gemaal Keizersveer in de Bergse Maas wordt gepompt. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen Categorie A waterlopen. Het perceel wordt omsloten door Categorie B waterlopen. De ontwikkeling van het plangebied heeft geen invloed op deze waterlopen. Binnen het plangebied spelen geen waterkeeringsaspecten. Voor de werken is geen Keurontheffing noodzakelijk. De bodem bestaat uit veldpodzolgronden (type Hn21, leemarm en zwak lemig fijn zand) met een diepe grondwaterstand (100-160 cm – mv). Gezien de gemiddeld hoogste grondwaterstand (80 -120 cm –mv) kan geconcludeerd worden dat er voldoende drooglegging is.



Figuur 18 : Hoofdwaterlopen (bron: Wateratlas provincie Noord-Brabant)

6.3 Beoogde ruimtelijke ontwikkeling

Op basis van het schetsplan voor de nieuwe situatie, kan de toe- c.q. afname van de hoeveelheid verhard oppervlak worden vergeleken met de bestaande situatie. Door de sloop van de stallen en erfverharding vindt er een aanzienlijke reductie van verhard oppervlak plaats ten opzichte van de bestaande situatie.

6.4 Afweging met betrekking tot wateraspecten

Scheiding van vuil water en schoon hemelwater:

De locatie wordt aangesloten op het rioleringsstelsel in de Lange Broekstraat, een gemengde riolering. Hierop wordt het huishoudelijke afvalwater geloosd. Voor de uitvoering van het plan moet onderzocht worden of de woningen rechtstreeks aangesloten kunnen worden op het riool in verband met de hoogteligging. Het hemelwater van de woningen en verhardingen wordt afgekoppeld en moet afgevoerd worden naar de aanliggende waterlopen.

Afweging hergebruik-infiltratie-berging-afvoer:

Hergebruik van schoon hemelwater bij gelegenheden voor woningen is beperkt mogelijk in de vorm van opvang van regenwater voor bijvoorbeeld beregening van de tuin. De bodem leent zich in principe voor infiltratie ter plaatse, vanwege de

zandgronden en de grondwaterstand. Het schone hemelwater zal voor het merendeel op de grond vallen en ter plekke infiltreren of afvloeien naar de kavelsloten op de randen van het perceel. Dit is een waterhuishoudkundig aanvaardbare situatie.

Hydrologisch neutraal bouwen:

Hydrologisch neutraal bouwen houdt in dat de oppervlaktewaterstand en –stroming gelijk blijft, de grondwaterstand en –stroming gelijk blijft en er geen onaanvaardbare wateroverlast plaatsvindt.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen zich hydrologisch neutraal te voltrekken. Toename van verhard oppervlak dient daarom gecompenseerd te worden. Aangezien er sprake is van een afname van verhard oppervlak is er sprake van een hydrologisch positieve ontwikkeling. Hierdoor worden er geen eisen gesteld aan retentie.

Gebruik niet- uitloogbare materialen:

Bij de uitvoering van de bouwplannen is aandacht besteed aan het materiaalgebruik. Dit ter bescherming van de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Daarom is zoveel mogelijk gebruik gemaakt van bouwmaterialen die niet uitlogen of uitspoelen.

Waterschapsbelangen:

Op de locatie zijn geen directe waterschapsbelangen in het geding.

6.5 Overleg Waterschap

Met het plan voor de sloop van de varkensstallen en de bouw van de woningen kan voldaan worden aan de uitgangspunten van het waterschap voor duurzaam omgaan. Per saldo is sprake van een hydrologisch positieve ontwikkeling door de sloop van de varkensstallen.

De waterparagraaf is voor advies voorgelegd aan het Waterschap Brabantse Delta in het kader van het vooroverleg.

Door het Waterschap Brabantse Delta is een positief wateradvies gegeven op het plan (zie bijlage, brief 29 januari 2015, kenmerk *15UT001243*). Door het Waterschap is een tekstuele aanvulling gegeven op de waterparagraaf met betrekking tot de status van de Keur. Deze aanvulling is in de toelichting overgenomen. Op de regels en de verbeelding waren verder geen opmerkingen van het Waterschap.

7 UITVOERBAARHEID

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de openbare voorbereidingsprocedure wordt het plan in procedure gebracht en is er voor eenieder de gelegenheid om kennis te nemen van het plan. Binnen deze procedure bestaat de mogelijkheid om op de plannen te reageren via de gangbare rondes voor inspraak, het inbrengen van zienswijzen en het instellen van beroep.

Aangenomen mag worden dat de beoogde functiewijziging van agrarisch naar wonen, en het vervallen van de geurcontour over een deel van het bebouwingslint, maatschappelijk draagvlak heeft. Het college is bij de voorbereiding van het bestemmingsplan niets gebleken van planologische of maatschappelijke belemmeringen.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden.

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeente verplicht een exploitatieplan vast te stellen bij bouwplannen, zoals vastgelegd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro kan de gemeente besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Tussen gemeente en de initiatiefnemer is daartoe een zogenaamde anterieure overeenkomst inzake de grondexploitatie gesloten. In deze overeenkomst zijn bepalingen over onder meer de plankosten, grondexploitatie, landschappelijke inpassing, civieltechnische kosten en planschade tussen gemeente en initiatiefnemer opgenomen.

Met deze overeenkomst is het verhaal van de kosten van grondexploitatie voldoende verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

7.3 Conclusie

Er is sprake van een uitvoerbaar plan omwille van de volgende redenen:

- tussen gemeente en initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst afgesloten, waarin door initiatiefnemer eventuele planschade voor zijn rekening zal worden genomen;
- de kosten voor uitvoering van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer;
- de gronden waarop de bestemmingswijziging ziet zijn in eigendom van initiatiefnemer;
- er is op voorhand niets gebleken van planologische of maatschappelijke belemmeringen.

8 AFWEGINGEN EN CONCLUSIES

De verplaatsing van het varkensbedrijf uit het bebouwingslint en de sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing leidt tot een sterke verbetering van de ruimtelijke en milieuhygiënische situatie ter plaatse. Ruimtelijk vanwege het vervallen van de grootschalige bedrijfsbebouwing. Het plan leidt tevens tot een aanzienlijke milieuwinst door het vervallen van de geurcontour van het bedrijf voor de omgeving van de Lange Broekstraat.

Omtrent de ruimtelijke inpasbaarheid van de drie woningen aan de Lange Broekstraat 25 kan de volgende afweging gemaakt worden:

- de bouw van de woningen past binnen het ruimtelijke en planologisch beleid van zowel Provincie (Structuurvisie, Verordening Ruimte) als gemeente (Bestemmingsplan Buitengebied). Het perceel is gesitueerd in bestaand stedelijk gebied. Op dergelijke locaties is de functieverandering van agrarisch naar wonen ruimtelijk aanvaardbaar;
- het initiatief wordt gesitueerd op een daarvoor gunstige locatie (stedelijk gebied) en past binnen de ruimtelijke structuur ter plaatse. De ruimtelijk-functionele hoofdstructuur wordt door het plan versterkt en verbeterd;
- het plan draagt bij aan de realisering van milieudoelstellingen door het beëindigen van een intensieve veehouderij op een daartoe niet geschikte locatie (geen duurzame locatie in stedelijk gebied). Zowel ruimtelijk, landschappelijk als milieuhygiënisch wordt met de verplaatsing van de (intensieve) veehouderij een flinke kwaliteitswinst geboekt;
- middels de landschappelijke inpassing van de nieuwe bouwkvavels en de sloop van de bedrijfsgebouwen draagt het initiatief bij aan een kwaliteitsverbetering van het landschap;
- het plan heeft geen significante effecten op specifieke of algemeen beschermde soorten in het kader van de Flora- en faunawet;
- er zijn geen cultuurhistorische of archeologische belangen in het geding die als gevolg van het plan onevenredige schade oplopen;
- de woningen worden op een stedenbouwkundig verantwoorde manier ingepast in de omgeving. Aangesloten wordt op het stedenbouwkundige beeld van de omgeving met de bouw van (half)vrijstaande woningen in landelijke sfeer;
- het initiatief past binnen het verkeersbeeld ter plaatse, ontsluiting vindt plaats via bestaande inritten op de Lange Broekstraat. Op eigen terrein kan voorzien worden in voldoende parkeerplaatsen voor de nieuwe woningen in de vorm van (in pandige) garages en parkeren op eigen erf;
- het initiatief kan eenvoudig aangesloten worden op de bestaande (technische) infrastructuur;
- agrarische bedrijven worden als gevolg van het plan niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd. Dit omdat woningen op een voormalig agrarisch bouwvlak dezelfde bescherming genieten als de (voormalige) bedrijfswoning bij een veehouderij en omdat de gemeente Geertruidenberg in haar geurverordening voor kernrandgebieden een minimaal benodigde afstand van 25 meter heeft vastgesteld. Aan de minimaal benodigde afstand van 25 meter tot veehouderijen wordt voldaan;
- milieuaspecten leveren geen belemmeringen op voor de realisering van de woningen;

- waterhuishoudkundig treden er geen relevante effecten op doordat er geen toename is van verhard oppervlak vanwege de sloop van de stallen. De bouw van de woningen kan plaatsvinden binnen de kaders van het duurzaam omgaan met water, onder meer door afkoppeling van het schone hemelwater. Hierdoor is het plan hydrologisch positief te noemen. Door het Waterschap Brabantse Delta is een positief wateradvies gegeven.

Geconcludeerd kan worden dat het plan voor de herbestemming van de locatie Lange Broekstraat 25 in Raamsdonk ruimtelijk aanvaardbaar en inpasbaar is.

9 JURIDISCHE PLANOPZET

9.1 Uitgangspunten

Het bestemmingsplan kan, afhankelijk van het gevoerde beleid van de gemeente een meer of minder globaal karakter dragen. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een planologisch- juridische regeling gegeven voor de ten behoeve van woningbouw te ontwikkelen gronden binnen het plangebied. Voor de gronden van de planlocatie is voor de bouw van de woningen een woonbestemming opgenomen waarbij aansluiting gezocht is bij de vigerende bebouwingsvoorschriften in het buitengebied. De planregels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

9.2 De gekozen bestemmingen

Aan het plangebied worden de volgende bestemmingen toegekend:

- 'Wonen'
- 'Groen'.

Wonen

In de bestemming 'Wonen' zijn naast de te herbouwen voormalige bedrijfswoning, de drie nieuwe woningen waaronder de gesplitste woning opgenomen. Op basis van het stedenbouwkundig plan voor deze locatie is ten behoeve van het bouwen van de woningen een bouwvlak opgenomen. Daarmee wordt de hoofdopzet van het plan vastgelegd. De schuurwoning achter de herenboerderij is voorzien van een aanduiding waarmee flexibiliteit in het plan gebracht wordt. Deze woning kan als vrijstaande woning gebouwd worden, of als twee aaneen gebouwde woningen. De andere schuurwoning en de herenboerderij mogen enkel als vrijstaande woning gebouwd worden. Teneinde de stedenbouwkundige opzet en de gewenste ruimtelijke kwaliteit van het plan te borgen, zijn specifieke bouwregels opgenomen ten aanzien van goot- en bouwhoogte en dakhelling. Deze zijn gedifferentieerd per woningtype. De niet bebouwde gronden mogen worden gebruikt als tuin, bijgebouwen en bij wonen behorende voorzieningen.

Vanwege het specifieke karakter van de locatie zijn op de verbeelding de voorgevels aangeduid middels de 'gevellijn'. Voor de woningen zijn zowel de naar de weg gekeerde gevel, als de gevel tussen de schuurwoningen aangeduid met de gevellijn. Beide gevels worden gezien als voorgevel. In de regels van het bestemmingsplan is bepaald dat bijgebouwen altijd ten minste één meter achter de voorgevel of het verlengde daarvan moeten worden gebouwd. Derhalve wordt een vrij zicht naar het achterliggende landschap zeker gesteld.

In de regels is tevens een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat het gebruik van de bestemming wonen alleen mogelijk is als voldoende zeker is gesteld dat de landschappelijke inpassing gerealiseerd en in stand gehouden wordt. Hiervoor dient een door Burgemeester en Wethouders goedgekeurde inrichtingsschets aangeleverd te worden.

Onder voorwaarden zijn aan huis verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid als nevenschikte activiteit bij de woonfunctie rechtstreeks toegestaan.

Groen

Deze bestemming is gelegd op het collectieve erf. Uitgangspunt voor deze bestemming is dat deze gronden onbebouwd dienen te blijven, om de openheid ervan te waarborgen. Door een bestemming Groen op te nemen, maakt dit deel van het plangebied geen deel uit van het erf. Hierdoor is ook vergunningsvrij bouwen niet mogelijk. Dit is gedaan om de stedenbouwkundige opzet van het plan, waaronder het collectieve erf, planologisch te borgen.

Algemeen:

Met het vervallen van het artikel uit de Woningwet waarmee stedenbouwkundige voorschriften (waaronder parkeren) in de Bouwverordening werden geregeld, is het noodzakelijk dat een parkeerregeling voortaan in het bestemmingsplan geregeld wordt. Op grond van artikel 133 van de Woningwet is bepaald dat in bestemmingsplannen die na 29 november 2014 worden vastgesteld, een parkeerregeling in het bestemmingsplan wordt opgenomen. In onderhavig plan is in de algemene bouwregels een regeling opgenomen die ziet op het realiseren van voldoende parkeergelegenheid.

10 DE PROCEDURE

10.1 Te volgen procedure

Ondanks de beperkte omvang en de relatief geringe impact van dit bestemmingsplan, wordt het bestemmingsplan als voorontwerp in de inspraak gebracht. Tevens zal het voorontwerp bestemmingsplan ingebracht worden in het vooroverleg met provincie en waterschap.

Het bestemmingsplan zal vervolgens als ontwerp gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd met bijbehorende stukken. Gedurende de termijn van de terinzagelegging kan een ieder een zienswijze indienen. De eventuele zienswijzen zullen beoordeeld worden en aanvullend in dit bestemmingsplan worden opgenomen.

10.2 Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg is het bestemmingsplan als voorontwerp toegezonden aan het Waterschap Brabantse Delta en de provincie Noord-Brabant.

Door het Waterschap Brabantse Delta is een positief wateradvies gegeven op het plan (zie bijlage, brief 29 januari 2015, kenmerk *15UT001243*). Door het Waterschap is een tekstuele aanvulling gegeven op de waterparagraaf met betrekking tot de status van de Keur. Deze aanvulling is in de toelichting overgenomen. Op de regels en de verbeelding waren verder geen opmerkingen van het Waterschap.

De provincie heeft in het kader van het vooroverleg op 19 januari 2015 aangegeven dat het voorontwerp voor de provincie geen aanleiding geeft tot opmerkingen.

10.3 Inspraak

Het bestemmingsplan heeft als voorontwerp vanaf 26 december 2014 voor 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen reacties ingediend.

In januari 2015 zijn door initiatiefnemer ook huiskamergesprekken en een inloopavond georganiseerd voor de buurtbewoners. Dit heeft geen aanleiding gegeven om wijzigingen in het plan aan te brengen.

10.4 Zienswijze

Het bestemmingsplan heeft als ontwerp vanaf 29 januari 2016 voor 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen reacties ingediend.