

# **Bestemmingsplan 'Herontwikkeling De Peuzelaer'**

***VOORONTWERP***

**Gemeente Geertruidenberg**





# Inhoudsopgave

## Toelichting

|                    |                                        |           |
|--------------------|----------------------------------------|-----------|
| <b>Hoofdstuk 1</b> | <b>Inleiding</b>                       | <b>1</b>  |
| 1.1                | Aanleiding                             | 1         |
| 1.2                | Ligging plangebied                     | 1         |
| 1.3                | Geldende plannen                       | 2         |
| 1.4                | Leeswijzer                             | 2         |
| <b>Hoofdstuk 2</b> | <b>Gebiedsvisie</b>                    | <b>4</b>  |
| 2.1                | Bestaande situatie                     | 4         |
| 2.2                | Toekomstige situatie                   | 5         |
| <b>Hoofdstuk 3</b> | <b>Juridische planbeschrijving</b>     | <b>6</b>  |
| 3.1                | Algemeen                               | 6         |
| 3.2                | Inleidende regels                      | 6         |
| 3.3                | Bestemmingsregels                      | 6         |
| 3.4                | Algemene regels                        | 8         |
| 3.5                | Overgangs- en slotregels               | 8         |
| <b>Hoofdstuk 4</b> | <b>Beleidskader</b>                    | <b>9</b>  |
| 4.1                | Nationaal beleid                       | 9         |
| 4.2                | Provinciaal beleid                     | 10        |
| 4.3                | Gemeentelijk beleid                    | 13        |
| 4.4                | Conclusie                              | 15        |
| <b>Hoofdstuk 5</b> | <b>Milieu- &amp; omgevingsaspecten</b> | <b>16</b> |
| 5.1                | Verkeer & parkeren                     | 16        |
| 5.2                | Bodem                                  | 18        |
| 5.3                | Geluid                                 | 19        |
| 5.4                | Bedrijven en Milieuzonering            | 20        |
| 5.5                | Luchtkwaliteit en stikstofdepositie    | 24        |
| 5.6                | Geur                                   | 26        |
| 5.7                | Externe veiligheid                     | 27        |
| 5.8                | Waterhuishouding                       | 31        |
| 5.9                | Ecologie                               | 34        |
| 5.10               | Archeologie & cultuurhistorie          | 37        |
| 5.11               | Leidingen                              | 38        |
| 5.12               | Vormvrije MER-beoordeling              | 40        |
| <b>Hoofdstuk 6</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>                 | <b>41</b> |
| 6.1                | Economische uitvoerbaarheid            | 41        |
| 6.2                | Overleg                                | 41        |
| 6.3                | Inspraak                               | 41        |
| 6.4                | Zienswijzen                            | 41        |

## Bijlagen bij de toelichting

|                  |                                               |
|------------------|-----------------------------------------------|
| <b>Bijlage 1</b> | <b>Parkeerbeleidsplan</b>                     |
| <b>Bijlage 2</b> | <b>Berekening stikstofdepositie</b>           |
| <b>Bijlage 3</b> | <b>Standaard Verantwoording Groepsrisico</b>  |
| <b>Bijlage 4</b> | <b>Verkennd bodemonderzoek</b>                |
| <b>Bijlage 5</b> | <b>Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï</b> |
| <b>Bijlage 6</b> | <b>Akoestisch onderzoek industrielawaai</b>   |
| <b>Bijlage 7</b> | <b>Quickscan flora en fauna</b>               |
| <b>Bijlage 8</b> | <b>Lichthinderonderzoek</b>                   |

## **Regels**

|                    |                                 |           |
|--------------------|---------------------------------|-----------|
| <b>Hoofdstuk 1</b> | <b>Inleidende regels</b>        | <b>1</b>  |
| Artikel 1          | Begrippen                       | 1         |
| Artikel 2          | Wijze van meten                 | 4         |
| <b>Hoofdstuk 2</b> | <b>Bestemmingsregels</b>        | <b>5</b>  |
| Artikel 3          | Sport                           | 5         |
| Artikel 4          | Woongebied                      | 6         |
| <b>Hoofdstuk 3</b> | <b>Algemene regels</b>          | <b>9</b>  |
| Artikel 5          | Anti-dubbeltelregel             | 9         |
| Artikel 6          | Algemene gebruiksregels         | 10        |
| Artikel 7          | Algemene aanduidingsregels      | 11        |
| Artikel 8          | Algemene afwijkingsregels       | 12        |
| Artikel 9          | Algemene wijzigingsregels       | 13        |
| Artikel 10         | Overige regels                  | 14        |
| <b>Hoofdstuk 4</b> | <b>Overgangs- en slotregels</b> | <b>15</b> |
| Artikel 11         | Overgangsrecht                  | 15        |
| Artikel 12         | Slotregel                       | 16        |

## Toelichting



# Hoofdstuk 1 Inleiding

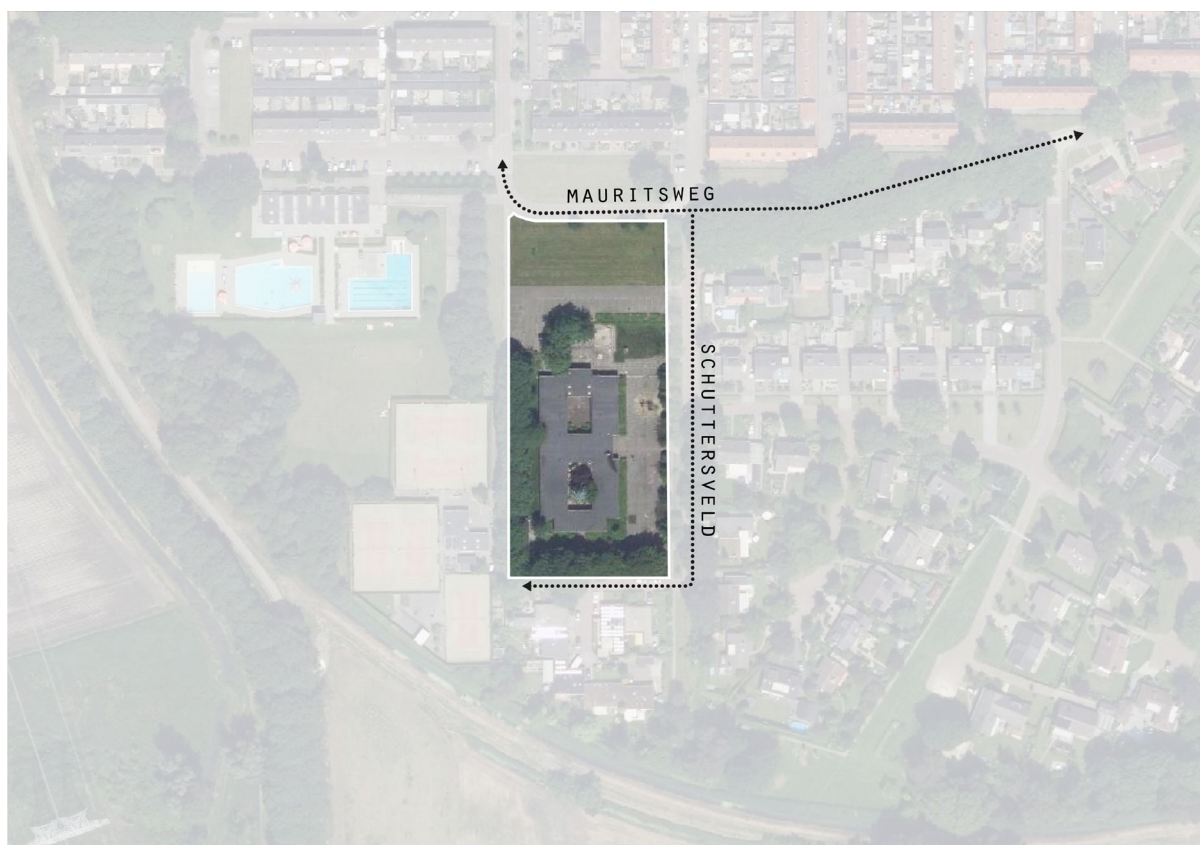
## 1.1 Aanleiding

Vanaf het schooljaar 2016/2017 is basisschool De Peuzelaer in Geertruidenberg definitief gesloten. Het pand aan het Schuttersveld heeft hiermee zijn onderwijsfunctie verloren en staat momenteel grotendeels leeg. Enkele ruimten in het gebouw zijn op dit moment tijdelijk in gebruik.

Nu het pand zijn oorspronkelijke functie heeft verloren, wenst de gemeente Geertruidenberg de locatie te herontwikkelen naar woningbouw. De uitgangspunten voor deze herontwikkeling zijn vastgelegd in de 'Startnotitie Herontwikkeling voormalige basisschool De Peuzelaer'. Het geldende bestemmingsplan 'Geertruidenberg Noordwest' uit 2007 maakt de gewenste herontwikkeling niet mogelijk. Zodoende dient een nieuw juridisch-planologisch kader te worden opgesteld. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin. Voor de ontwikkeling van het perceel is gekozen voor een globale eindbestemming.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is aan de zuidzijde van de kern Geertruidenberg gelegen. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Mauritsweg. De oost- en zuidzijde van het plangebied worden begrensd door het Schuttersveld. Aan de westzijde grenst het plangebied aan tennisvereniging De Schans en het openlucht zwembad De Schans. Onderstaande afbeelding toont de globale ligging en begrenzing van het plangebied in de omgeving. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



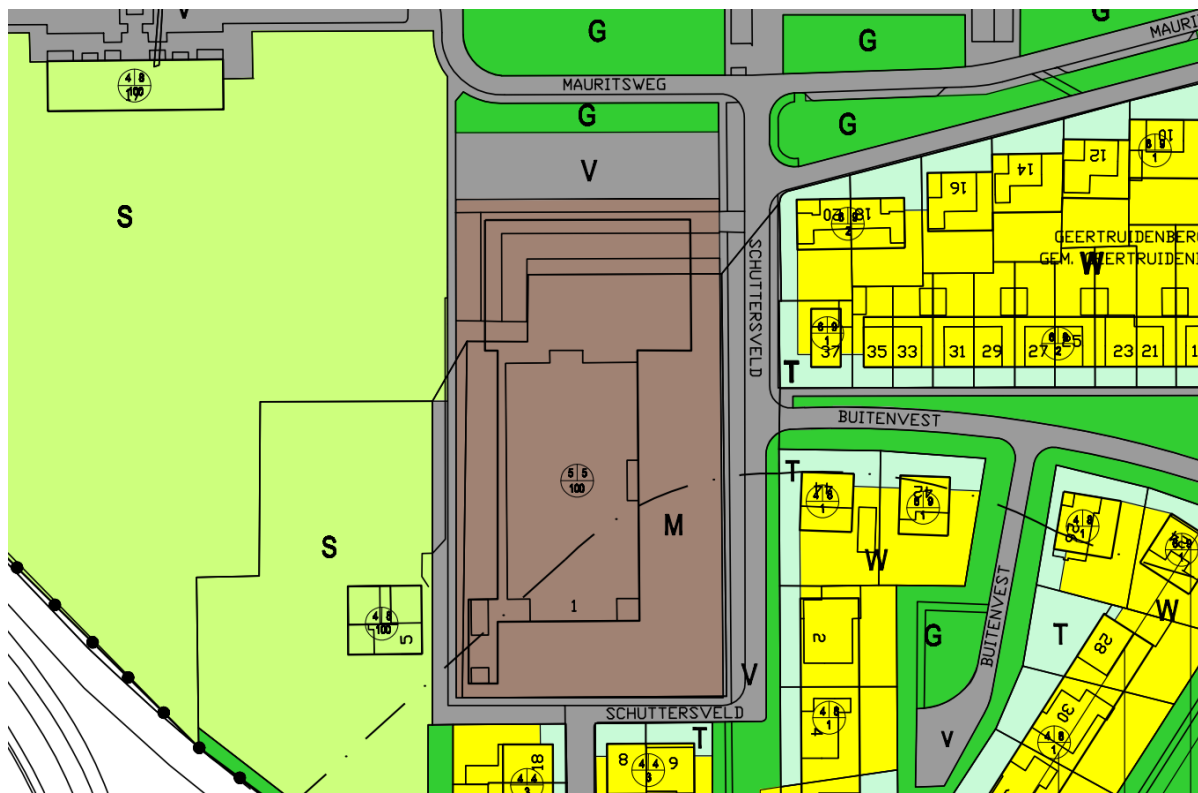
Afbeelding 1.1: globale ligging plangebied

### 1.3 Geldende plannen

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Geertruidenberg Noordwest', door de gemeenteraad vastgesteld op 25 oktober 2007. Ter plaatse van het plangebied gelden de bestemmingen 'Groendoeleinden', 'Verkeersdoeleinden' en 'Maatschappelijke doeleinden'. Binnen deze bestemmingen is het bouwen van woningen niet toegestaan.

In aanvulling op het voorgaande geldt voor het zuidelijke deel van het plangebied tevens het bestemmingsplan 'Parapluherziening geluidzone industrie Gasthuiswaard'. De betreffende gronden zijn voorzien van de gebiedsaanduiding 'Geluidzone - industrie'. Ter plaatse van deze aanduiding mogen geen nieuwe geluidgevoelige functies (waaronder woningen) worden gerealiseerd.

Gelet op het voorgaande dient een nieuw juridisch-planologisch kader te worden opgesteld.



Afbeelding 1.2: uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan

### 1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit meerdere onderdelen: een verbeelding waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven en regels waarin de bepalingen voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridische bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. De toelichting kan globaal opgedeeld worden in vier delen.

#### *Inleiding en gebiedsvisie*

In hoofdstuk 1 zijn de aanleidingen en het kader voor de planherziening beschreven. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied.

#### *Juridische planbeschrijving*

In hoofdstuk 3 wordt de juridische planopzet beschreven. Doel is een nadere onderbouwing te geven wat met het plan wordt beoogd en hoe de instrumenten regels en verbeelding hierbij worden gehanteerd.



### *Verantwoording*

Hoofdstukken 4 en 5 geven de achtergronden, toelichting en motivatie op de gemaakte keuzen weer die uiteindelijk hebben geleid tot de uitgewerkte planopzet. In dit planonderdeel worden onder meer het (beleids)kader en de milieuaspecten uiteengezet.

### *Uitvoerbaarheid*

Het laatste deel (hoofdstuk 6) gaat in op de financieel-economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

## Hoofdstuk 2      Gebiedsvisie

### 2.1      Bestaande situatie

#### *Omgeving*

Aan de zuidzijde van Geertruidenberg is de voormalige basisschool De Peuzelaer gesitueerd. De directe omgeving van de voormalige school kent twee verschillende gezichten. Aan de zuid- en oostzijde grenst het terrein direct aan de woningen van het Schuttersveld en de Buitenvest. De westkant grenst aan sportfuncties. Hier zijn de tennisvelden van tennisvereniging De Schans en het openluchtzwembad De Schans te vinden.

#### *Plangebied*

Het schoolgebouw aan het Schuttersveld dateert uit 1970 en is sinds die tijd in gebruik geweest als basisschool. Het gebouw heeft een rechthoekige vorm, waarbij de verschillende lokalen en ruimten rondom twee patio's zijn gesitueerd. De ruimte tussen de twee patio's vormt de centrale aula.

Het gebouw staat centraal op het perceel en bestaat uit één bouwlaag, plat afgedekt. De huidige staat van het gebouw is matig, met name doordat er de afgelopen jaren geen of weinig structureel onderhoud heeft plaatsgevonden. Dit vormde de voornaamste reden om het gebouw niet langer voor onderwijsdoeleinden te gebruiken.

Het schoolplein is aan de noord-, oost- en zuidzijde van het gebouw gelegen, aan de westzijde vormt een groene zoom de overgang naar de naastgelegen tennisvelden en het zwembad. Aan de noordzijde van het plangebied is een parkeerterrein aanwezig met circa 30 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen worden o.a. gebruikt door de tennisvereniging en waren bedoeld voor personeel en bezoekers van de basisschool. Meer noordelijk is een groenzone gelegen die de Mauritsweg begeleidt.



## **2.2 Toekomstige situatie**

### **2.2.1 Programma**

Het voorliggende bestemmingsplan faciliteert de bouw van maximaal 24 woningen op het perceel van de voormalige basisschool. Omdat er nog geen definitief bouwplan aan de ontwikkeling ten grondslag ligt, voorziet het voorliggende bestemmingsplan in een flexibel ontwikkelingskader. Dat betekent dat een ruim bouwvlak is opgenomen, waarbinnen de beoogde woningen gerealiseerd kunnen worden. Om de nodige flexibiliteit te behouden, is het woningbouwprogramma niet in een keurslijf gegoten. Dat betekent dat binnen de bestemming 'Woongebied' niet alleen vrijstaande woningen gebouwd kunnen worden, maar ook twee-aaneengebouwde, geschakelde en aaneengebouwde woningen. Bovendien is er een marge aangehouden voor wat betreft het aantal woningen. De definitieve invulling wordt aan de markt overgelaten, met dien verstande dat het aantal woningen nooit meer dan 24 en niet minder dan 12 mag bedragen.

De gemeente Geertruidenberg heeft de ambitie om CPO-projecten (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) te stimuleren en faciliteren. De wens bestaat om in elke kern een CPO-initiatief van de grond te krijgen. CPO is een vorm van woningbouw waarbij gebouwd wordt naar behoefte, terwijl wel het voordeel van gezamenlijk bouwen behaald kan worden. Het voorliggende plangebied leent zich bij uitstek voor CPO-initiatieven, met name vanwege de flexibele wijze van bestemmen. De aangebrachte flexibiliteit biedt namelijk veel mogelijkheden om in te kunnen spelen op de woonwensen van initiatiefnemers.

### **2.2.2 Ruimtelijke structuur**

Het plangebied ligt op het overgangsgebied van de aangrenzende woonwijk en de sportterreinen aan de rand van de stad. Met een herontwikkeling naar woningbouw wordt de bestaande woonwijk verder uitgebreid in westelijke richting. Het ligt voor de hand om in woningtypen, maat, schaal en korrel aansluiting te zoeken bij het bestaande woongebied. Buiten de vestiging heeft Geertruidenberg veel rijwoningen in haar woningvoorraad. Het woongebied direct aansluitend aan het plangebied vormt hier - met name ten zuiden van de Mauritsweg - een uitzondering op. In de Buitenvest, Rijakkers en Schuttersveld zijn voornamelijk vrijstaande en ruimte twee-aaneengebouwde woningen gesitueerd. Omdat deze woningtypen relatief weinig voorkomen in Geertruidenberg, ligt de ontwikkeling van vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen binnen het plangebied voor de hand. De ontwikkeling van rijwoningen is echter ook mogelijk.

In goot- en bouwhoogte wordt aansluiting gezocht bij het omliggende woongebied. Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van woningen in twee bouwlagen met kap mogelijk, aansluitend bij de woningen aan de Buitenvest en Mauritsweg. Middels een afwijking wordt de mogelijkheid geboden om woningen in drie bouwlagen (plat afgedekt) te bouwen, mits dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is.

### **2.2.3 Verkeer en parkeren**

De bestaande infrastructuur geldt als uitgangspunt voor de beoogde nieuwe ontwikkeling. Deze zal in principe niet wijzigen. Om het nieuwe woongebied te ontsluiten wordt mogelijk wel nieuwe infrastructuur toegevoegd.

Parkeren wordt opgelost binnen de bestemming 'Woongebied', waarbij de parkeernormen van de gemeente Geertruidenberg - zoals vastgelegd in de beleidsregel "Parkeren doen we zo!" - als uitgangspunt dienen. Bij vrijstaande, twee-aaneengebouwde, geschakelde en hoekwoningen wordt parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein opgelost. Daar waar dit niet mogelijk is, wordt parkeren in de openbare ruimte opgelost.

## Hoofdstuk 3 Juridische planbeschrijving

### 3.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

In deze paragraaf worden de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012, de Wabo en andere bestemmingsplannen van de gemeente Geertruidenberg. Voor het bouwen is verder het Besluit omgevingsrecht (Bor) van belang. In het Bor zijn onder andere regels voor vergunningvrije bouwwerken opgenomen.

Hieronder wordt de opbouw en dergelijke van de regels kort toegelicht.

#### 3.1.1 Planopzet

Omdat marktomstandigheden en/of inzichten kunnen veranderen en de architectonische ontwerpen en het stedenbouwkundig plan nog nader uitgewerkt moeten worden, is een bepaalde mate van flexibiliteit gedurende het ontwikkelingstraject gewenst. Bovendien kan zo beter ingespeeld worden op specifieke wensen vanuit de toekomstige bewoners of eventuele doelgroepen. Het voorliggende bestemmingsplan biedt daarom een flexibel ontwikkelingskader, waarbinnen de ontwikkeling van maximaal 24 woningen mogelijk is.

Het toekomstige woongebied is grotendeels voorzien van een globale eindbestemming. Op grond van deze bestemming geldt een rechtstreekse bouwtitel. Omdat het een nog te realiseren woongebied betreft en de exacte situering en vorm van de woningen nog niet bekend is, zijn ruimere bouw mogelijkheden opgenomen dan voor bestaande woningen het geval zal zijn. Door deze opzet wordt de gewenste flexibiliteit gedurende het ontwikkelingstraject gecreëerd.

### 3.2 Inleidende regels

#### *Begrippen*

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

#### *Wijze van meten*

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

### 3.3 Bestemmingsregels

#### 3.3.1 Opbouw bestemmingen

In de bestemmingsregels zijn de verschillende bestemmingen opgenomen. Deze zijn als volgt opgebouwd:

#### *Bestemmingsomschrijving*

Bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals bedrijven, wonen, centrum etc. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.

### *Bouwregels*

In de bouwregels worden voor alle hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de van toepassing zijnde bouwregels gesteld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding.

### *Afwijken van de bouwregels*

In deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag ten aanzien van bepaalde bouwregels.

### *Specifieke gebruiksregels*

In dit onderdeel kan worden aangegeven welke vormen van gebruik men in ieder geval strijdig acht met de bestemming. Het is niet de bedoeling alle mogelijke strijdig gebruiksvormen te noemen, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de doeleindenomschrijving.

### *Afwijken van de gebruiksregels*

In deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag ten aanzien van bepaalde gebruiksregels.

## **3.3.2 Bestemmingen**

Hieronder volgt in het kort een beschrijving van de verschillende bestemmingen.

### *Sport*

De bestemming 'Sport' is opgenomen voor een smalle strook ten westen van het nieuwe woongebied. De betreffende gronden zijn voorzien van de aanduiding 'geluidscherm'. Ter plaatse van deze aanduiding dient een geluidscherm met een minimale hoogte van 5 meter te worden gebouwd en in stand te worden gehouden.

### *Woongebied*

De bestemming 'Woongebied' heeft een globaal karakter. Dat betekent dat deze bestemming veel flexibiliteit bevat. Dit is wenselijk, omdat de bouwplannen voor het nieuwe woongebied nog niet tot in detail zijn uitgewerkt. Zo is bijvoorbeeld de exacte situering van de nieuwe woningen nog niet bepaald.

Het bouwen van hoofdgebouwen (woningen) is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met dien verstande dat zowel vrijstaande, twee-aaneengebouwde, geschakelde als aaneengebouwde woningen mogen worden gebouwd. Het aantal woningen binnen het plangebied mag niet meer dan 24 bedragen, het minimum aantal woningen bedraagt 12. De goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding. In de regels is daarnaast bepaald dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bij vrijstaande woningen (aan beide zijden) en twee-aaneengebouwde, geschakelde en hoekwoningen (aan één zijde) minimaal 3 meter moet bedragen. Tevens is de maximale diepte van woningen bepaald, die afhankelijk is van het woningtype.

Bij woningen mogen in het achtererfgebied aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, mits de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan respectievelijk 3 en 5 meter. Het perceel mag voor maximaal 60% worden bebouwd, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen niet meer mag bedragen dan 100 m<sup>2</sup>. Het is niet toegestaan bijbehorende bouwwerken voor de voorgevel op te richten.

Binnen de woonbestemming is het toegestaan om een beroep aan huis uit te oefenen. Daarnaast is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor een bedrijf aan huis, mits voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden. Bedrijvigheid aan huis mag geen onevenredige hinder voor de omgeving veroorzaken. Derhalve zijn uitsluitend bedrijven in een lichte milieucategorie (1) toegestaan.

### **3.4 Algemene regels**

#### *Anti-dubbelregel*

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

#### *Algemene gebruiksregels*

Deze bepaling bevat de vormen van gebruik, die in ieder geval strijdig zijn met de regels van het bestemmingsplan.

#### *Algemene aanduidingsregels*

Aanvullend op de regels die bij de bestemmingen zijn gegeven gelden bijzondere bepalingen die met een aanduiding op de geometrische plaatsbepaling zijn weergegeven. In dit bestemmingsplan is de geluidzone van industrieterrein Gasthuiswaard voorzien van de gebiedsaanduiding 'Geluidzone - Industrieterrein Gasthuiswaard'. Ter plaatse van deze aanduiding is het bouwen van geluidgevoelige objecten (zoals woningen) uitsluitend toegestaan indien de geluidbelasting op de gevels van geluidgevoelige gebouwen en/of functies niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een door burgemeester en wethouders verleende hogere grenswaarde.

#### *Algemene afwijkingsregels*

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan door middel van een omgevingsvergunning afgeweken kan worden van het bestemmingsplan. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

#### *Algemene wijzigingsregels*

In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden met een algemene strekking. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

#### *Overige regels*

In de overige regels is bepaald dat bij het bouwen of het wijzigen van het bestaande gebruik voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid, waarbij getoetst wordt aan de beleidsregels "Parkeren doen we zo!".

### **3.5 Overgangs- en slotregels**

#### *Overgangsrecht*

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan, mag eveneens worden voortgezet.

#### *Slotregel*

Dit artikel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

## Hoofdstuk 4 Beleidskader

### 4.1 Nationaal beleid

#### 4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Barro

Het Rijk heeft haar ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De leidende gedachte van het Rijksbeleid is ruimte maken voor groei en beweging, waarbij het Rijk zich vooral concentreert op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van Rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau. In het SVIR en Barro worden dan ook geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende plangebied.

#### 4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geïntroduceerde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet in de toelichting een onderbouwing opgenomen worden van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. De ladder worden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven: *'De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.'*

##### Laddertoets

Uit de redactie van artikel 6.1.2, lid 2 Bro blijkt dat de ladder slechts van toepassing is op ruimtelijke besluiten die een 'stedelijke ontwikkeling' mogelijk maken. Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van minimaal 12 en maximaal 24 woningen mogelijk. Gezien het aantal te realiseren woningen is het planvoornemen aan te merken als een stedelijke ontwikkeling en is de ladder van duurzame verstedelijking van toepassing.

Uit de Regionale Agenda Wonen blijkt dat er in de gemeente Geertruidenberg behoefte is aan 600 nieuwe woningen in de periode tot 2024. Het overzicht van het woningbouwprogramma (stand: voorjaar 2016) laat zien dat de harde plancapaciteit slechts 200 woningen bedraagt. De harde plancapaciteit blijft dan ook achter bij de actuele behoefte aan nieuwe woningen, waardoor er nog ruimte is voor circa 400 woningen. De locaties die hiervoor in beeld zijn, zijn opgenomen in de 'Woonvisie 2017'.

Het woningbouwprogramma voor Geertruidenberg - dat eveneens is opgenomen in de woonvisie - voorziet in 530 nieuwbouwwoningen in de periode 2017-2021, waarvan 160 woningen binnen de kern Geertruidenberg. Dit komt overeen met de provinciale groeiprognoze voor dezelfde periode. De realisatie van maximaal 24 woningen in het voorliggende plangebied is passend binnen de bovengenoemde woningbouwprogrammering. Daarmee is de kwantitatieve behoefte voldoende aangetoond.

Naast de kwantitatieve behoefte, dient ook de kwalitatieve behoefte aangetoond te worden. Het voorliggende bestemmingsplan biedt veel flexibiliteit, zodat optimaal ingespeeld kan worden op de kwalitatieve woningbehoefte; zowel nu als in de toekomst. Binnen de bestemming 'Woongebied' mogen zowel vrijstaande, twee-aaneengebouwde, geschakelde als aaneengebouwde woningen worden gebouwd. De voorgenoemde woningtypen kunnen naar behoefte worden ingezet, waardoor optimaal wordt ingespeeld op de kwalitatieve vraag naar woningen. Daarmee is de kwalitatieve behoefte voldoende aangetoond.

Tot slot dient beoordeeld te worden of de voorgenomen ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied. In het kader van de duurzame ladder wordt ten aanzien van de definitie van bestaand stedelijk gebied de definitie uit de Bro gehanteerd: *“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.”* Gelet op de voorgaande definitie en de ligging van het plangebied binnen de kern Geertruidenberg, kan het plangebied worden aangemerkt als bestaand stedelijk gebied.

#### 4.1.3 Conclusie

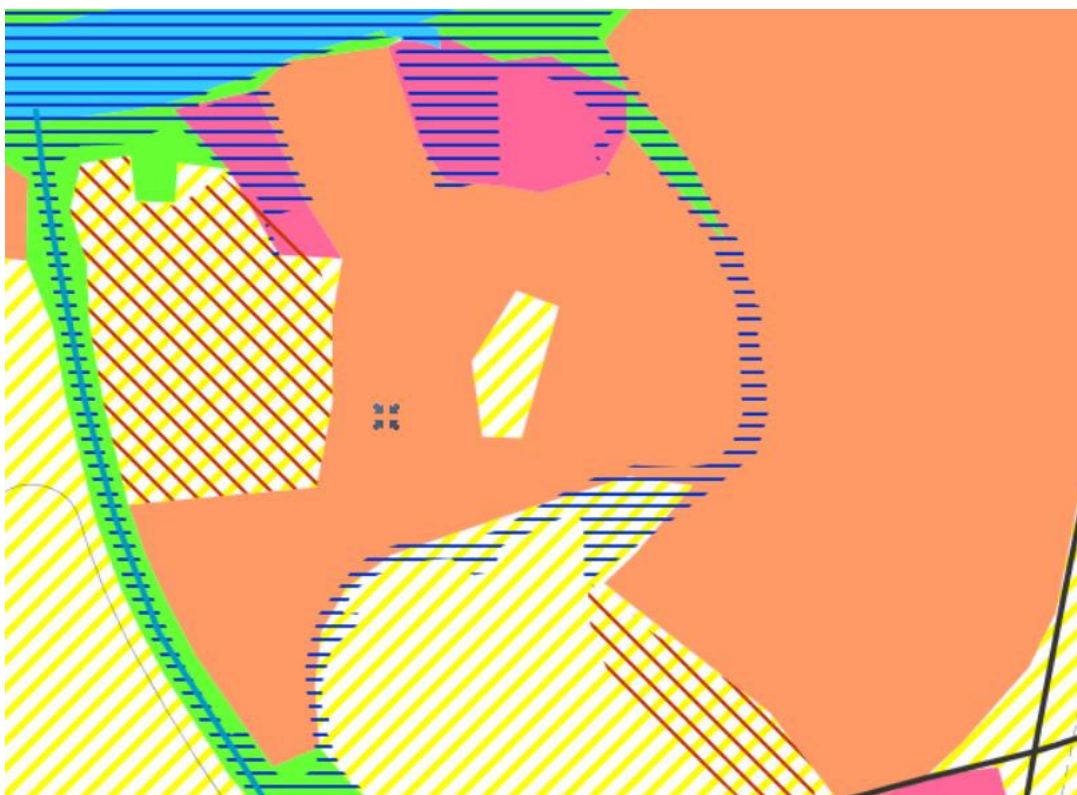
In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Er wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

## 4.2 Provinciaal beleid

### 4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke ordening 2010, partiële herziening 2014

Op 7 februari 2014 heeft de provincie de partiële herziening van de Structuurvisie Ruimtelijke ordening vastgesteld. Deze is op 19 maart 2014 in werking getreden. De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040) weer. De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Echter ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier structuren zijn:

- de groenblauwe structuur;
- de landelijke structuur;
- de stedelijke structuur;
- de infrastructuur.



Afbeelding 4.1.: uitsnede structurenkaart Structuurvisie Ruimtelijke ordening 2010

De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening



biedt. De structuurvisie gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijk beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte is het accent in de structuurvisie daarom verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op inbreiding, herstructurering en transformatie. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving. Om het aansnijden van nieuwe ruimte te voorkomen, wordt de ladder van duurzame verstedelijking gehanteerd. Gemeenten en de provincie voeren in regionaal verband overleg om te komen tot een goede afstemming van de stedelijke ontwikkelingen (wonen, werken en voorzieningen) binnen de regio.

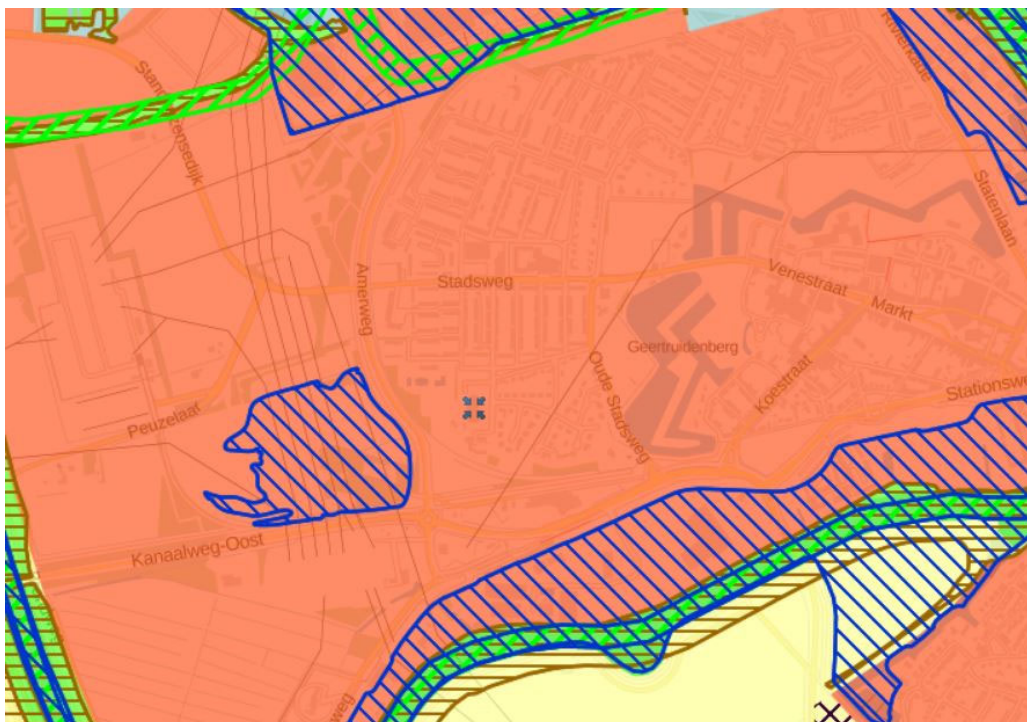
### *Conclusie*

Voorliggende bestemmingsplan faciliteert de herontwikkelingen c.q. transformatie van een voormalige school naar woningbouw. De voormalige basisschool heeft haar functie verloren en wordt gesloopt. Op de vrijkomende locatie ontstaat ruimte voor de ruimtelijke inpassing van maximaal 24 woningen. De betreffende locatie wordt omgeven door woonbebouwing en grenst aan de westzijde aan een tennisvereniging en openluchtzwembad. Derhalve is sprake van een ligging binnen bestaand stedelijk gebied. Hoewel er nog geen bouwplan voor handen is, wordt er in maat, schaal en korrel aansluiting gezocht bij de omgeving. Op deze wijze is een geleidelijke overgang naar de aangrenzende woningen en structuren gewaarborgd. Gelet op het voorgaande is het voorliggende bestemmingsplan in lijn met het provinciale beleid aangaande concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik en aandacht voor ruimtelijke kwaliteit uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening.

### **4.2.2 Verordening Ruimte (geconsolideerde versie 1-1-2017)**

Op 19 maart 2014 is de Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant in werking getreden. In deze Verordening is aangegeven hoe men omgaat met ruimtelijke ontwikkelingen in Noord-Brabant. In de Verordening ruimte zijn diverse regels opgenomen ten aanzien van ontwikkelingen die plaats kunnen vinden in de provincie Noord-Brabant.

Er hebben verschillende rondes plaatsgevonden met betrekking tot het aanpassen van de verbeelding, behorende bij de verordening of de regels. Deze worden regelmatig samengevat en gebundeld in zogenaamde geconsolideerde versies van de Verordening. In dit geval is getoetst aan de geconsolideerde versie van 1 januari 2017, waarin alle wijzigingen (zowel in de regels als op de verbeelding) zijn opgenomen.



*Afbeelding 4.2.: uitsnede integrale plankaart met structuren en aanduidingen*

Het plangebied is in de Verordening Ruimte aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied'. Hoofddregel van het beleid is dat stedelijke ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. Alleen als daarvoor geen mogelijkheden bestaan, kan een stedelijke ontwikkeling buiten het bestaande stedelijke gebied plaatsvinden binnen daarvoor in de verordening aangeduide zoekgebieden.

De provincie ziet de stedelijke concentratiegebieden en de daarbij behorende zoekgebieden als ruimtelijk samenhangende verstedelijkte gebieden. Binnen deze gebieden liggen mogelijkheden voor verdere verstedelijking. Bij de begrenzing van de concentratiegebieden is aangesloten op bestaande, veelal historisch gegroeide, grote stedelijke concentraties alsmede de aanwezige natuur- en landschapswaarden. Daarnaast is de ligging aan belangrijke wegen, spoorwegen en vaarwater van belang omdat de stedelijke concentraties ook in de toekomst goed bereikbaar moeten zijn. De gebieden zijn dusdanig ruim dat ze de komende 20 à 25 jaar voorzien in de ruimtebehoefte.

In artikel 4.2 en 4.3 van de Verordening is het volgende bepaald:

#### *Artikel 4.2 Stedelijke ontwikkeling*

Een bestemmingsplan dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling is uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied.

#### *Artikel 4.3 Nieuwbouw van woningen*

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:
  - a. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg, bedoeld in artikel 37.4, onder b, 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.

#### *Conclusie*

Het provinciaal beleid is gericht op het intensiveren van bestaand stedelijk gebied. De transformatie van locaties binnen bestaand gebied behoort tot de doelstellingen van dit beleid. De voorliggende ontwikkeling geeft hier concreet invulling aan en voorziet in de transformatie van een voormalige

schoollocatie naar woningbouw. De beoogde ontwikkeling is bovendien opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma. Het provinciaal beleid vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

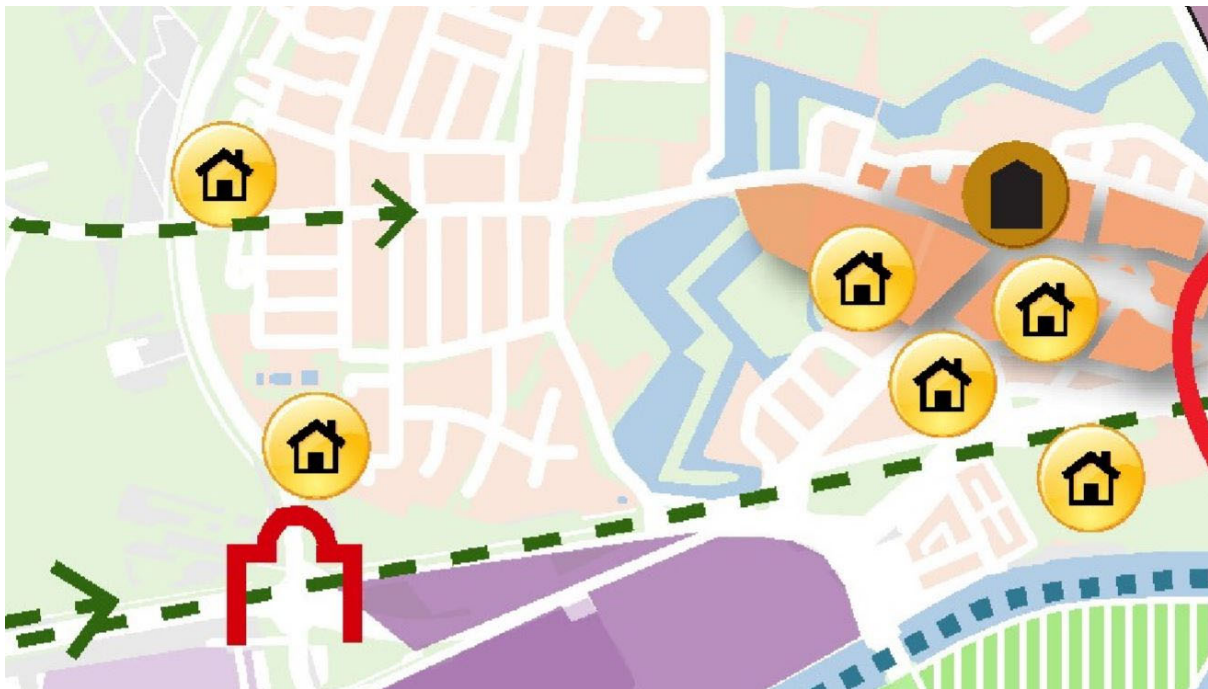
#### 4.2.3 Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant.

### 4.3 Gemeentelijk beleid

#### 4.3.1 Structuurvisie Geertruidenberg 2030

De Structuurvisie Geertruidenberg 2030 (door de raad vastgesteld op 19 december 2013) legt de missie vast voor de (middel)lange termijn, met een planhorizon van 10 tot 15 jaar. De gemeente neemt een regierol op zich. In de structuurvisie wordt ingezet op de ontwikkeling van een aantrekkelijke gemeente, zowel om te wonen, als te werken en te recreëren. De gemeente wenst haar drie dorpen met ieder een eigen identiteit vitaal en leefbaar te houden, een evenwichtige bevolkingsopbouw is hierbij van groot belang. Nieuwe woningbouwontwikkelingen zijn een middel om dit te bereiken. De gemeente streeft hierbij naar een gevarieerde woningvoorraad met een diversiteit qua leeftijds-, huishoudens- en inkomensgroepen.



*Afbeelding 4.3: uitsnede structuurvisiekaart*

Bij woningbouw legt de gemeente het accent op vernieuwing van binnenuit, op 'inbreiding' (in bestaand bebouwd gebied) in plaats van op uitbreiding. Hiermee wordt aangesloten bij de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Het voorliggende plangebied betreft een binnenstedelijke locatie, die in de structuurvisiekaart is aangeduid als één van de (binnenstedelijke) woningbouwlocaties die benut kunnen worden. Het bestemmingsplan geeft daarmee concreet invulling aan de doelen van structuurvisie.

#### 4.3.2 Woonvisie 2017-2021

De gemeentelijke Woonvisie is op 24 mei 2017 vastgesteld. De woningmarkt is steeds in beweging en verandert in een hoog tempo als gevolg van maatschappelijke en economische ontwikkelingen en wijziging van wet- en regelgeving. Het is dan ook noodzaak om deze ontwikkelingen nauwlettend te volgen en het woningmarktbeleid daarop aan te passen. In de gemeentelijke Woonvisie wordt de actuele informatie over de woningmarkt vertaald naar speerpunten voor het gemeentelijk beleid. Hierbij gaat het onder andere om ruimtelijke ordening, woningbouwplanning (flexibiliteit, transformatie), grond(prijs)beleid (betaalbaarheid), kwaliteit (duurzaamheid), woonruimteverdeling (beschikbaarheid / bijzondere doelgroepen), wonen en zorg (leefbaarheid) e.d.

De komende jaren verwacht de gemeente ongeveer 525 nieuwbouwwoningen te realiseren, met name in de koop. Voor Geertruidenberg is een woningbouwprogramma opgenomen van 160 woningen binnen de periode van de woonvisie:

|                 |                 |            |
|-----------------|-----------------|------------|
| Geertruidenberg | Sociale huur    | 35         |
|                 | Dure huur       | 25         |
|                 | Goedkope koop   | 15         |
|                 | CPO koop        | 15         |
|                 | Bereikbare koop | 25         |
|                 | Middeldure koop | 20         |
|                 | Dure koop       | 25         |
|                 | <i>Totaal:</i>  | <b>160</b> |

##### *Prijscategorieën:*

- Goedkope huur: huur tot aftoppingsgrens 1 of 2-persoonshuishoudens (€ 592,55 prijspeil 2017) of huur tot aftoppingsgrens 3+-persoonshuishoudens (€ 635,05 prijspeil 2017)
- Betaalbare huur: vanaf grens goedkope huur tot € 710,68
- Dure huur: huur boven € 710,68 de zogenaamde liberalisatiegrens
- Goedkope koop: verkoopprijs woning tot € 185.000
- Bereikbare koop: verkoopprijs woning tussen € 185.000 en € 231.000
- Middeldure koop: verkoopprijs woning tussen € 231.000 en € 275.000
- Dure koop: verkoopprijs woning vanaf € 275.000

Nieuw toe te voegen woningen dienen zich te onderscheiden en moeten voorzien in een concrete behoefte. De volgende woonkwaliteiten worden reguliere toetsingscriteria bij nieuwbouw:

- levensloopbestendig (met aandacht voor slimme domotica);
- politiekeurmerk veilig wonen;
- flexibel;
- duurzaamheid: minimaal energie-neutraal.

Eén van de doelen van de woonvisie is om in elk kern CPO traject(en) op te zetten, teneinde een vitale gemeenschap te behouden. De initiatiefnemers - bij voorkeur voor jongeren - kunnen op deze wijze zelf invulling geven aan hun eigen woonwensen. In het woningbouwprogramma zijn 15 woningen per kern gereserveerd voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). CPO is een vorm van woningbouw waarbij gebouwd wordt naar behoefte, terwijl wel het voordeel van gezamenlijk bouwen behaald kan worden. Daarnaast heeft de praktijk uitgewezen dat buurten die vanuit een CPO zijn opgezet een goede sociale cohesie kennen. Het voorliggende plangebied is bij uitstek geschikt voor CPO-projecten, mede vanwege de flexibele wijze van bestemmen. De aangebrachte flexibiliteit biedt volop mogelijkheden om in te kunnen spelen op de woonwensen van initiatiefnemers.

#### 4.3.3 Welstandsnota 2012

Het welstandsbeleid van de gemeente Geertruidenberg is vastgelegd in de welstandsnota 2012. De welstandsnota bestaat uit twee delen: een algemeen deel en een deel met beoordelingscriteria.

In het algemeen deel is beschreven hoe het welstandstoezicht in de gemeente Geertruidenberg momenteel is georganiseerd en wordt uitgevoerd. Daarnaast is er in dit deel aandacht voor de achtergronden van het welstandsbeleid en de relatie met andere beleidsterreinen. Het algemeen deel bevat dus achtergrondinformatie die nodig is om de gemaakte keuzes te kunnen herleiden. Het tweede deel van deze welstandsnota beschrijft de beoordelingscriteria die door de welstandscommissie/monumentencommissie worden gebruikt bij de beoordeling.

Het plangebied is in de welstandnota aangemerkt als bebouwingstype T1: bijzondere doeleinden. Gelet op de beoogde herontwikkeling naar woningbouw is dit bebouwingstype niet meer toepasselijk.

In de welstandsnota is het gebied aangewezen voor reguliere welstandstoetsing, in tegenstelling tot het omliggende woongebied, dat grotendeels welstandsvrij is. Om de voorgenomen ontwikkeling te faciliteren en de toekomstige initiatiefnemers de ruimte te bieden, is door de gemeenteraad besloten (d.d. mei 2017) het voorliggende gebied eveneens welstandsvrij te verklaren.

#### **4.3.4 Duurzaamheidsvisie en -programma**

In mei 2018 heeft de gemeenteraad het duurzaamheidsprogramma vastgesteld. Daarin zijn doelen gesteld om te komen tot een duurzame gemeente. Om tot de doelen te komen zijn vele maatregelen en acties nodig. Bij nieuwbouw is het relatief makkelijk/snel maatregelen in te voeren. Te denken valt aan:

- Aardgasvrije nieuwbouw (woningen en wellicht ook de supermarkt);
- Zongericht verkavelen;
- Zonnepanelen;
- Grasdaken;
- Materiaalgebruik (in 2030 50% minder primaire grondstoffen, 2050 economie circulair);
- Elektrische laadpaal (auto en fiets).

Bij de verdere uitwerking en realisatie van de woningen zal bekeken worden hoe aan de doelstellingen voor energie, mobiliteit, klimaatadaptie en circulaire economie bijgedragen kan worden. Hiervoor is de duurzaamheidstoets opgesteld. Aan de initiatiefnemers zal gevraagd worden om toets zo veel mogelijk in te vullen.

#### **4.3.5 Conclusie**

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het gemeentelijke beleid.

### **4.4 Conclusie**

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met c.q. niet in strijd met het beleid van Rijk, provincie en de gemeente.

## Hoofdstuk 5 Milieu- & omgevingsaspecten

### 5.1 Verkeer & parkeren

De aspecten verkeer en parkeren zijn belangrijke aandachtspunten bij de afweging om herontwikkeling toe te staan. De woningen dienen goed bereikbaar te zijn en mogen niet leiden tot een onevenredige hoge druk op de lokale verkeersstructuur. Bovendien dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid. In het vervolg van deze paragraaf wordt hier nader op ingegaan.

#### 5.1.1 Verkeer

##### *Verkeersontsluiting*

Het plangebied wordt via de Mauritsweg en Oude Stadsweg ontsloten op de N623 (Centraleweg) en verder. Deze weg maakt onderdeel uit van de hoofdontsluitingsstructuur van de gemeente en verbindt Geertruidenberg met de kern Made, ten westen van het plangebied. In oostelijke richting gaat de Centraleweg over in de Stationsweg, die het centrumgebied van de kern Geertruidenberg ontsluit. In oostelijke richting sluit de Stationsweg aan op de route Keizersdijk-Maasdijk. De Maasdijk heeft in noordelijke richting een aansluiting op de A27. De Keizersdijk vormt in zuidelijke richting de route richting de aansluiting op de A59.

De ontsluiting van het plangebied is voor zowel het gemotoriseerd verkeer als langzaam verkeer goed.

##### *Verkeersgeneratie*

De verkeersgeneratie van het plan is bepaald op basis van kencijfers van het CROW zoals opgenomen in publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (CROW, 2012). Conform het parkeerbeleidsplan van de gemeente Geertruidenberg ('Parkeren doen we zo!', 2015) ligt het plangebied binnen de rest van de bebouwde kom (in matig stedelijk gebied) en dient voor woningen uitgegaan te worden van de bovenkant van de door het CROW gegeven bandbreedte. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is de verkeersgeneratie berekend, waarbij is uitgegaan van een worst-case scenario waarin er 24 vrijstaande woningen worden gerealiseerd.

Op basis van de CROW-publicatie geldt voor vrijstaande woningen een maximale verkeersgeneratie van 8,6 motorvoertuigbewegingen op een gemiddelde weekdag, uitgaande van een ligging in matig stedelijk gebied, in de bebouwde kom. Gelet op het voorgaande leidt de beoogde ontwikkeling tot maximaal 207 extra motorvoertuigbewegingen op een gemiddelde weekdag.

Het verkeer wordt via de Mauritsweg en Oude Stadsweg afgewikkeld op de Centraleweg en verder. Omdat het om een relatief beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen gaat en de voorgenomen wegen voldoende capaciteit hebben om deze toename op te vangen, leidt de beoogde ontwikkeling niet tot een onacceptabele verkeerstoeiname. Bovendien had de voormalige basisschool De Peuzelaer ook een verkeersaantrekkende werking. De verkeersbewegingen van en naar de school komen met de voorgenomen herontwikkeling naar woningbouw te vervallen.

#### 5.1.2 Parkeren

Om te toetsen of bij nieuwe ontwikkelingen voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd, hanteert de gemeente Geertruidenberg de parkeernormen zoals deze in het parkeerbeleidsplan 'Parkeren doen we zo!' (2015) zijn opgenomen. De parkeernormen zijn afgeleid uit de landelijke richtlijn van het CROW: 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', publicatie 317 uit oktober 2012. Het parkeerbeleidsplan is als bijlage 1 bij de toelichting opgenomen. De parkeernormen zoals opgenomen in het parkeerbeleidsplan zijn als volgt:

- voor vrijstaande woningen: 2,6 parkeerplaatsen per woning;
- voor twee-aaneengebouwde en geschakelde woningen: 2,5 parkeerplaatsen per woning;
- voor aaneengebouwde woningen: 2,3 parkeerplaatsen per woning.

Bovengenoemde normen dienen als uitgangspunt voor het bepalen van de toekomstige parkeerbehoefte, waardoor te allen tijde wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Parkeren binnen het plangebied zal slechts gedeeltelijk op eigen terrein worden opgelost. Voor hoekwoningen, twee-aaneengebouwde, geschakelde en vrijstaande woningen geldt dat parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein plaatsvindt. De overige parkeerbehoefte (o.a. voor rijwoningen) wordt in de openbare ruimte ondergebracht.

Uitgaande van de meest recente stedenbouwkundige verkaveling 6 vrijstaande (patio)woningen en 10 aaneengebouwde woningen, bedraagt de totale parkeerbehoefte ten behoeve van de woningen 41 parkeerplaatsen. In aanvulling op het voorgaande dient de parkeerbehoefte van de aangrenzende tennisvereniging binnen het voorliggende plan opgelost te worden. Daarmee komt de totale parkeerbehoefte 54 parkeerplaatsen. Zie ook onderstaande tabel:

| <b>Functie</b>                | <b>Parkeernorm</b>                             | <b>Aantal</b> | <b>Parkeerbehoefte</b> |
|-------------------------------|------------------------------------------------|---------------|------------------------|
| Vrijstaande woning            | 2,6 parkeerplaatsen per woning                 | 6             | 15,6                   |
| Twee-aaneengebouwde woning    | 2,5 parkeerplaatsen per woning                 | 10            | 25,0                   |
| Tennisvereniging (sportveld)  | 27,0 parkeerplaatsen per hectare netto terrein | 0,48 ha       | 13,0                   |
| <b>Totale parkeerbehoefte</b> |                                                |               | <b>53,6</b>            |

Parkeren binnen het plangebied zal slechts gedeeltelijk op eigen terrein worden opgelost. Voor zowel vrijstaande als twee-aaneengebouwde woningen geldt dat er ten minste één parkeerplaats op eigen terrein dient te worden gerealiseerd en in stand gehouden. De overige parkeerbehoefte wordt in de openbare ruimte ondergebracht.

Op basis van de stedenbouwkundige onderlegger is het aantal parkeerplaatsen in het plangebied inzichtelijk gemaakt. Een en ander is in onderstaande tabel weergegeven

| <b>Parkeervoorzieningen</b>                     | <b>Factor</b> | <b>Aantal</b> | <b>Aantal parkeerplaatsen</b> |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|-------------------------------|
| Garage met enkele oprit (minimaal 5 meter diep) | 1,0           | 16            | 16                            |
| Haaksparkerplaatsen (openbaar gebied)           | 1,0           | 52            | 52                            |
| <b>Totaal</b>                                   |               |               | <b>68</b>                     |

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel(len) wordt ruimschoots voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Ter waarborging is in de regels van dit bestemmingsplan een specifieke regeling voor parkeren opgenomen (zie artikel 10). Daarin is bepaald dat bij het bouwen op grond van de onderliggende bestemmingen (of het wijzigen van het gebruik) moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Hierbij wordt getoetst aan de eerder genoemde parkeernormen. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen moet een parkeerbalans worden overlegd, waaruit blijkt dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid. Indien blijkt dat niet kan worden voldaan aan de gestelde normen, bestaat de mogelijkheid om af te wijken. Dit is uitsluitend mogelijk indien voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden.

### 5.1.3 Conclusie

De ontsluiting van het plangebied is voor zowel het gemotoriseerd verkeer als langzaam verkeer goed. De additionele verkeersgeneratie als gevolg van de ontwikkeling is relatief klein, waardoor deze niet zal leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling. Tenslotte is in de regels een regeling ten aanzien van parkeren opgenomen. Op deze wijze is de realisatie van voldoende parkeergelegenheid gewaarborgd. Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.



## **5.2 Bodem**

### **5.2.1 Regelgeving**

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een project rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). De Wet bodembescherming heeft betrekking op landbodems; waterbodems vallen onder de Waterwet. Op grond van de Woningwet en de Bouwverordening dient voor elke individuele bouwlocatie aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor de beoogde bebouwing, alvorens een omgevingsvergunning verleend kan worden.

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is de vraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Dit is het zogenaamde stand still-beginsel. Het vaststellen van de bodemkwaliteit wordt bij het opstellen/wijzigen van een bestemmingsplan dan ook alleen van belang geacht voor de locaties waar ontwikkelingen gepland zijn (zoals functiewijzigingen, bouwen, graven/ophogen).

### **5.2.2 Doorvertaling bestemmingsplan**

In het kader van de voorliggende ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De belangrijkste conclusies zijn hieronder overgenomen, de volledige rapportage is als bijlage 4 bij de toelichting opgenomen.

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht". Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

De bovengrond bestaat voornamelijk uit zwak humeus, zwak siltig, matig fijn zand. Plaatselijk bestaat de bovengrond uit matig siltig, zwak roesthoudend, zwak wortelhoudend, matig grof zand. De ondergrond bestaat voornamelijk uit zwak tot sterk siltig, zeer fijn tot matig grof zand. Plaatselijk is het zand zwak humeus, zwak wortelhoudend, zwak gleyhoudend en/of zwak veenhoudend. Bovendien bestaat de ondergrond plaatselijk uit zwak tot matig veenhoudend, zwak tot matig gleyhoudend, zwak tot matig zandige klei. Zeer plaatselijk bestaat de ondergrond uit zwak zandig veen met sporen van planten.

Op het maaiveld zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen. Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

De zwak baksteenhoudende klei in de bovengrond is analytisch licht verontreinigd met kwik en lood. Het zwak baksteenhoudende zand in de bovengrond is analytisch licht verontreinigd met cadmium, kwik en zink. De zintuiglijk schone bovengrond (zand) is analytisch licht verontreinigd met cadmium, kwik en/of zink. In de zintuiglijke schone ondergrond zijn analytisch géén verontreinigingen geconstateerd.

Het grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met barium en naftaleen. De vastgestelde metaalverontreinigingen in de boven- en ondergrond zijn mogelijk te relateren aan de regionaal verhoogde achtergrondgehalten in de bodem. De bariumverontreiniging in het grondwater is te relateren aan de regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater. Voor de naftaleenverontreiniging is (vooralsnog) geen verklaring.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreinigingen, verworpen. Echter, gelet op de aard en mate van de verontreinigingen, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.



Na sloop wordt het bodemonderzoek aangevuld met enkele boringen ter plaatse van de bebouwing en de huidige parkeerplaats. Deze maken nu geen onderdeel uit van het onderzoek. Ook zal na sloop het maaiveld worden geïnspecteerd op eventueel achtergebleven asbest.

### **5.2.3 Conclusie**

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

## **5.3 Geluid**

### **5.3.1 Regelgeving**

De basis voor de ruimtelijke afweging van geluid is de Wet geluidhinder (Wgh) en het daaraan hangende Besluit geluidhinder (Bgh). Overeenkomstig de Wgh zijn (spoor-)wegen en industrieterreinen waar zich grote lawaaimakers kunnen vestigen voorzien van zones. Het gebied binnen deze zones geldt als akoestisch aandachtsgebied waar een toetsing uitgevoerd dient te worden. Daarbij beperkt de Wgh zich tot een toetsing ter plaatse van zogenaamde geluidsgevoelige objecten. Dit zijn onder andere woningen, onderwijsgebouwen, gezondheidszorggebouwen, kinderdagverblijven, woonwagendplaatsen en ligplaatsen voor woonboten.

In het geval er nieuwe geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd, mag de geluidsbelasting niet meer bedragen dan de voorkeursgrenswaarde. Indien de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde moeten maatregelen getroffen worden, om hieraan alsnog te kunnen voldoen. Blijkt dat niet mogelijk of op zwaarwegende bezwaren te stuiten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard dan is het college van burgemeester en wethouders van de gemeente bevoegd tot het vaststellen van hogere waarden. Wanneer ook de maximaal te verlenen ontheffingswaarde wordt overschreden is in principe geen bouw van woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen mogelijk tenzij deze worden voorzien van dove gevels. De voorkeursgrenswaarde en maximaal toegestane geluidsbelasting voor nieuwe of bestaande geluidsgevoelige bestemmingen verschillen per locatie en per geluidsoort.

In de Wgh en het Bgh is de zonering van wegen en het daarbij horende normenstelsel geregeld. Een zone is het akoestisch aandachtsgebied. Bij vaststelling van een bestemmingsplan dient voor alle wegen waarvan de zone een overlap met het plangebied kent, een akoestisch onderzoek te worden verricht (art.76 lid 1 Wgh). De breedte van deze zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk). De definities van het buitenstedelijk en stedelijk gebied zijn opgenomen in artikel 1 van de Wgh. Als buitenstedelijk gebied wordt aangemerkt het gebied buiten de bebouwde kom en het gebied binnen de zone van een autoweg of autosnelweg, die binnen de bebouwde kom ligt. Conform artikel 74 lid 2 bevindt zich geen zone langs wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Voor nieuwe woningen bedraagt de wettelijke voorkeursgrenswaarde 48 dB.

Op basis van het Bouwbesluit 2012 geldt een minimale geluidwering van 20 dB voor een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied (gebruiksgebied of een gedeelte daarvan voor het verblijven van personen). In die gevallen waarbij een besluit hogere waarden is genomen (op basis van de Wet geluidhinder of de Tracéwet) geldt de eis dat de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie het verschil is tussen de hoogst toelaatbare geluidbelasting (uit het besluit hogere waarden) en 35 dB(A) bij industrielawaai of 33 dB bij weg- of spoorweglawaai.

### **5.3.2 Doorvertaling bestemmingsplan**

#### *Wegverkeerslawaai*

Het voorliggende plangebied is gelegen binnen de onderzoekszone van de Amerweg. Derhalve is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd. De belangrijkste conclusies zijn hieronder overgenomen, de volledige rapportage is als bijlage 5 bij de toelichting opgenomen.

Omdat het voorliggende bestemmingsplan een globaal karakter heeft en er nog geen concreet bouwplan aan de ontwikkeling ten grondslag ligt, is in het akoestisch onderzoek gerekend op de grenzen van het plangebied. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting op de nieuw te bouwen woningen maximaal 45 dB bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee niet overschreden. Derhalve gelden er vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

#### *Industrielawaai*

Het plan is deels gelegen binnen de geluidszone van industrieterrein Gasthuiswaard. Derhalve is een akoestisch onderzoek naar industrielawaai uitgevoerd. De belangrijkste conclusies zijn hieronder overgenomen, de volledige rapportage is als bijlage 6 bij de toelichting opgenomen.

De zone van het industrieterrein is in 2016 herzien en is deels over het voorliggende plangebied gelegen. Ter hoogte van de zonegrens mag de geluidsbelasting als gevolg van alle inrichtingen gelegen op het industrieterrein niet meer bedragen dan 50 dB(A). Voor woningen binnen de zone kan een hogere waarde tot 55 dB(A) worden vastgesteld.

In de zoneherziening is de nieuwe zone vastgesteld op een geluidsbelasting van 49,5 dB(A) om ruimte te reserveren voor groei. De geluidsbelasting op woningen die binnen de zone geprojecteerd worden zal ten hoogste 51 dB(A) bedragen. Voor deze woningen kan daarom een hogere waarde worden vastgesteld.

### **5.3.3 Conclusie**

In het kader van de voorliggende ontwikkeling is akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï en industrielawaai uitgevoerd. De geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï bedraagt 44 dB, waardoor de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden. De geluidsbelasting als gevolg van industrielawaai bedraagt ten hoogste 51 dB(A). Derhalve dient voor de woningen een hogere waarde te worden vastgesteld.

## **5.4 Bedrijven en Milieuzonering**

### **5.4.1 Regelgeving**

Wanneer ruimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving van inrichtingen en/of bedrijven worden gerealiseerd, zal een onderbouwing uit moeten wijzen in hoeverre er sprake is van mogelijke beperkingen ten gevolge van de aanwezige inrichtingen en/of bedrijven. Maar ook andersom dient aandacht te worden besteed aan de rechten van de aanwezige inrichtingen en/of bedrijven. Het is immers niet de bedoeling dat nieuwe ontwikkelingen de huidige bedrijfsvoering in de directe omgeving zullen beperken. Datzelfde geldt uiteraard ook voor de situatie dat inrichtingen en/of bedrijven wijzigen in de nabijheid van bestaande gevoelige functies.

Via de milieuwetgeving wordt milieuhinder zoveel mogelijk voorkomen. Alle bedrijven en inrichtingen die in potentie hinder zouden kunnen veroorzaken, moeten een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer of moeten middels een melding aantonen dat zij aan de hierin gestelde richtwaarden kunnen voldoen. De gestelde richtwaarden zijn veelal vertaald in minimale afstanden tussen de inrichtingen waar activiteiten plaatsvinden en de milieugevoelige functies in de directe omgeving. Behalve van de aard en omvang van een bedrijf of inrichting, is deze mede afhankelijk van de omgevingskarakteristiek. Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor bijvoorbeeld drukke woonwijken of een gemengd gebied.

Een verregaande scheiding van functies kan leiden tot inefficiënt ruimtegebruik en een gebrek aan ruimtelijke kwaliteit. Een gemengd gebied met een mix van wonen en werken, winkels en horeca stimuleert een levendig straatbeeld, een hogere sociale veiligheid en extra draagvlak voor aanwezige voorzieningen. Vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik verdient het, volgens de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering (2009) van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten)', de voorkeur om functiescheidingen niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

Voor het vaststellen van de genoemde minimale richtafstanden tussen inrichtingen en milieugevoelige functies worden in de regel de lijsten zoals deze zijn opgenomen in de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' gebruikt. Daarbij wordt o.a. gekeken naar de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar en zo nodig naar het risico op bodem- of luchtverontreiniging. Bedrijven zijn in de VNG-handreiking ingedeeld in een categorieën met bijbehorende gewenste richtafstanden tot milieugevoelige functies. De categorieën geven de zwaarte van bedrijvigheid en mogelijke milieuhinder weer. De richtafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingsstype gemengd gebied.

| Milieucategorie | Richtafstand omgevingstype rustige woonwijk, rustig buitengebied | Richtafstand omgevingstype gemengd gebied |
|-----------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 1               | 10 m                                                             | 0 m                                       |
| 2               | 30 m                                                             | 10 m                                      |
| 3.1             | 50 m                                                             | 30 m                                      |
| 3.2             | 100 m                                                            | 50 m                                      |
| 4.1             | 200 m                                                            | 100 m                                     |
| 4.2             | 300 m                                                            | 200 m                                     |
| 5.1             | 500 m                                                            | 300 m                                     |
| 5.2             | 700 m                                                            | 500 m                                     |
| 5.3             | 1.000 m                                                          | 700 m                                     |
| 6               | 1.500 m                                                          | 1.000 m                                   |

*Tabel 5.1: richtafstanden VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'*

Bovenstaande tabel geeft een overzicht van de richtafstanden voor verschillende bedrijfscategorieën ten opzichte van een woonwijk en gemengd gebied. Indien de richtafstand niet wordt overschreden, kan verdere toetsing voor het aspect in beginsel achterwege blijven: inpassing is dan mogelijk. Indien er sprake is van een kortere afstand dan de richtafstand, is aanvullend onderzoek noodzakelijk.

#### 5.4.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In de directe omgeving van de voorliggende woningbouwlocatie zijn enkele niet-woonfuncties aanwezig. In onderstaande tabel zijn de adressen en maximaal toegestane milieucategorieën van de betreffende inrichtingen weergegeven

| Inrichting                 | Adres                | Milieucategorie (maatgevend aspect) | Richtafstand (in m) | Daadwerkelijke afstand (in m) |
|----------------------------|----------------------|-------------------------------------|---------------------|-------------------------------|
| Tennisvereniging De Schans | Schuttersveld 3      | 3.1 (geluid)                        | 50 m                | < 10 m                        |
| Zwembad De Schans          | Van der Waalstraat 2 | 4.1 (geluid)                        | 200 m               | < 10 m                        |

*Tabel 5.2: overzicht bedrijvigheid*

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat de afstand van het nieuwe woongebied (grens woonbestemming) tot de inrichtingsgrens van de nabij gelegen sportvoorzieningen minder dan 10 meter bedraagt. Daarmee kan niet voldaan worden aan de richtafstanden uit de VNG-publicatie. Het maatgevende aspect voor deze sportvoorziening is geluid.

#### Akoestisch onderzoek inrichtingslawaai

Gelet op het voorgaande is een akoestisch onderzoek naar inrichtingslawaai uitgevoerd. De belangrijkste resultaten zijn hieronder overgenomen, de volledige rapportage is als bijlage 6 bij de toelichting opgenomen.

In het akoestisch onderzoek is het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ter plaatse van het plangebied berekend. De geluidsbelasting als gevolg van de tennisvelden overschrijdt zowel in de dagperiode als avondperiode de grenswaarden uit stap 2 en 3 van de VNG-publicatie (zie tabel 5.3.). Om een acceptabel woon- en leefklimaat te waarborgen, dienen dan ook aanvullende maatregelen te worden getroffen. Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau als gevolg van het zwembad overschrijdt de grenswaarde uit stap 2, maar voldoet aan stap 3. De avondperiode is niet relevant, omdat het zwembad dan gesloten is.

De berekende maximale geluidsniveaus (voor zowel het zwembad als de tennisvelden) in de dagperiode voldoen aan de grenswaarden. In de avondperiode wordt de grenswaarde uit stap 2 overschreden als gevolg van de tennisvelden, maar wordt voldaan aan stap 3.

Het gebruik van de parkeerplaatsen leidt tot een langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van ten hoogste 25 dB(A) in de dagperiode en 26 dB(A) in de avondperiode. Dit is ruim lager dan de grenswaarde van 50 dB(A) respectievelijk 45 dB(A). Als gevolg van het sluiten van autoportieren op de parkeerplaatsen treedt een maximale geluidsniveau op van ten hoogste 56 dB(A) in zowel de dagperiode als de avondperiode. Hiermee wordt eveneens voldaan aan de grenswaarden.

| typering                               | dag | avond | nacht |
|----------------------------------------|-----|-------|-------|
| rustige woonwijk, $L_{A,LT}$ (stap 2)  | 45  | 40    | 35    |
| rustige woonwijk, $L_{Amax}$ (stap 2)  | 65  | 60    | 55    |
| rustige woonwijk, $L_{ih}$ (stap 2)    | 50  | 45    | 40    |
| rustige woonwijk, $L_{A,LT}$ (stap 3)  | 50  | 45    | 40    |
| rustige woonwijk, $L_{Amax}$ (stap 3)* | 70  | 65    | 60    |
| rustige woonwijk, $L_{ih}$ (stap 3)    | 50  | 45    | 40    |

\* Exclusief maximale geluidniveaus door aan- en afrijdend verkeer

**Tabel 5.3.: grenswaarden VNG-publicatie**

| toetspunt | zwembad | tennisveld (dag) | tennisveld (avond) |
|-----------|---------|------------------|--------------------|
| 01        | 46      | 36               | 37                 |
| 02        | 49      | 49               | 52                 |
| 03        | 48      | 55               | 57                 |
| 04        | 46      | 58               | 59                 |
| 05        | 41      | 58               | 60                 |
| 06        | 27      | 56               | 57                 |

**Tabel 5.4.: berekend langetijdgemiddeld beoordelingsniveau in dB(A)**

| toetspunt | zwembad | tennisveld (dag) | tennisveld (avond) |
|-----------|---------|------------------|--------------------|
| 01        | 41      | 32               | 36                 |
| 02        | 59      | 53               | 56                 |
| 03        | 57      | 51               | 62                 |
| 04        | 52      | 54               | 65                 |
| 05        | 45      | 52               | 63                 |
| 06        | 35      | 59               | 60                 |

**Tabel 5.5.: berekend maximaal geluidniveau in dB(A)**

#### Maatregelen

Het langetijdgemiddeld beoordelingsniveau als gevolg van de tennisvelden overschrijdt in zowel de dagperiode als de avondperiode de grenswaarden uit stap 2 en stap 3. Het berekend niveau in de avondperiode is bovendien hoger dan de grenswaarde van 50 dB(A) volgens stap 3 voor woningen in gemengd gebied.

Uitgaande van maximale invulling van het bouwvlak is gezocht naar geluidsreducerende maatregelen. In de huishoudelijke reglementen van de tennisvereniging is vastgelegd dat in de avondperiode alleen baan 1 (de noordelijke baan mag worden gebruikt, om overlast naar de omwonenden te beperken. Dit betekent dat in de avondperiode de activiteiten zich concentreren op de baan het dichtst bij de geplande woningen. Wanneer in de avondperiode alleen de middelste banen worden gebruikt, blijft het langetijdgemiddeld beoordelingsniveau op de geplande woningen beperkt tot 54 dB(A). De geluidsbelasting is daarmee nog hoger dan de grenswaarden en hoger dan de geluidsbelasting als gevolg van industrieterrein Gasthuiswaard. De geluidsbelasting in de dagperiode wordt niet verminderd. Het plaatsen van een scherm langs deze banen is niet wenselijk, omdat hiermee het zicht vanuit het kantinegebouw op de banen wordt ontnomen.

Rondom de tennisbanen zijn hekwerken met reclamedoecken aanwezig. Om de geluidsbelasting op de westzijde van het plan te verminderen, kan worden voorgesteld het hekwerk langs de noordelijke

nb  
banen te vervangen door een hard scherm met een hoogte van 5 meter. Wanneer alleen de (afgeschermd) noordelijke velden worden gebruikt in de avondperiode, bedraagt de geluidsbelasting ten hoogste 55 dB(A) op de bovenste bouwlaag en 53 dB(A) op de eerste verdieping. In de dagperiode bedraagt het langetijdgemiddeld beoordelingsniveau 53 dB(A). Deze vergaande maatregel is niet voldoende om de geluidsbelasting terug te dringen tot de grenswaarden uit de VNG-publicatie. Hoewel de woningen zijn gelegen in de zone van Gasthuiswaard, is de geluidsbelasting als gevolg van de tennisvelden maatgevend voor het woon- en leefklimaat. De geluidsbelasting als gevolg van wegverkeer geeft geen aanleiding om aan de hand van cumulatie van geluid een acceptabel woon- en leefklimaat te beargumenteren.

Een mogelijk alternatief is het beperken van het bouwvlak. Ter illustratie is een variant doorgerekend waarbij de rooilijn circa 10 meter in oostelijke richting is geschoven, zodat deze samenvalt met de gevel van de bestaande school op deze locatie. Het langetijdgemiddeld beoordelingsniveau en maximale geluidniveau als gevolg van het zwembad voldoen aan de grenswaarden uit stap 2. Het

langtijdgemiddeld beoordelingsniveau als gevolg van de tennisbaan voldoet in de dagperiode aan de grenswaarde uit stap 3 voor gemengd gebied, maar overschrijdt de grenswaarden in de avondperiode. Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau bedraagt dan ten hoogste 57 dB(A). Het maximale geluidniveau voldoet in zowel de dag- als de avondperiode wel aan de grenswaarde. Analooq aan de eerder beschreven maatregelen zou ook bij een beperkte invulling van het bouwvlak het gebruik van de banen in de avondperiode kunnen worden beperkt. Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau wordt dan gereduceerd tot 52 dB(A), waarmee de grenswaarde nog wordt overschreden. Door toepassing van een 42 meter lang en 5 meter hoog scherm langs de noordelijke banen (die als enige in gebruik zijn) kan in de avondperiode worden voldaan aan de grenswaarde van 50 dB(A) voor woningen in gemengd gebied volgens stap 3.

Om een goed woon- en leefklimaat voor de woningen te waarborgen is het bouwvlak aan de oostzijde circa 15 meter teruggelegd, waardoor de afstand van de woningen tot de tennisbaan ten minste 25 meter bedraagt. Daarnaast is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de bouw van een geluidscherm, met een minimale hoogte van 5 meter. Daarmee is de totstandkoming van een goed woon en leefklimaat voldoende gewaarborgd.

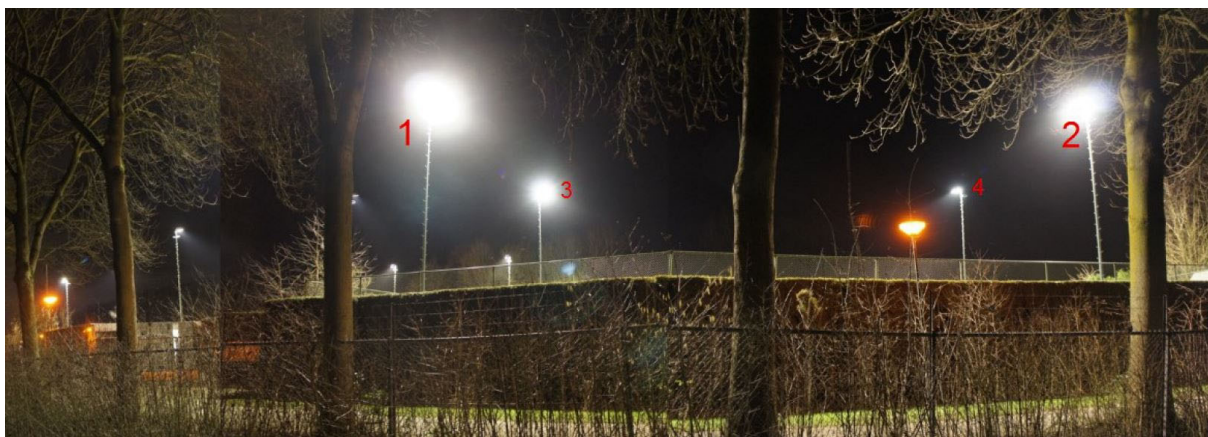
Bij het ontwerp van de woningen moet met de geluidsbelasting als gevolg van de tennisvereniging rekening worden gehouden, door aan de westzijde zo min mogelijk geluidluwe vertrekken en buitenruimten te realiseren. Ondanks dat er nog geen invulling van het plan is, kan wel worden gesteld dat elke (grondgebonden) woning beschikt over één of meerdere geluidluwe gevels.

#### *Lichthinderonderzoek*

Naast geluidhinder vormt ook de mogelijke hinder als gevolg van lichtinstallaties een aandachtspunt. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is daarom een onderzoek naar lichthinder uitgevoerd. De resultaten zijn hieronder beknopt weergegeven, de volledige rapportage is als bijlage 8 bij de toelichting opgenomen.

De verlichting van de tennisvelden is normaliter niet na 23.00 uur ingeschakeld. In de nachtperiode zal daarom geen sprake zijn van lichthinder. In de dag- en avondperiode is vanwege de speelveldverlichting van de tennisvelden een verticale verlichtingssterkte  $E_v$  gemeten van ten hoogste 30 lx op de bestemmingsplangrens en van ten hoogste 14 lx op het bouwvlak van de woningen. De in stedelijk gebied (omgevingszone E3) na te streven grenswaarde van 10 lx wordt daarmee overschreden.

Voor de meest relevante lichtmasten van de tennisvelden is ter plaatse van de plangrens middels metingen (op een hoogte van 1,80 m) een lichtsterkte  $I$  per armatuur bepaald van ten hoogste 33.000 cd. Op de grens van het bouwvlak bedraagt de lichtsterkte  $I$  per armatuur ten hoogste 11.500 cd. Hiermee wordt de voor omgevingszone E3 na te streven grenswaarde van 10.000 cd overschreden. De gemeten overschrijding van de grenswaarde betreft de armaturen van de lichtmasten aangeduid in onderstaande afbeelding als nummer 1 en 3.



Gezien de overschrijding van zowel de grenswaarde voor de verticale verlichtingssterkte als de lichtsterkte kan geconcludeerd worden dat het optreden van lichthinder vanwege de betreffende verlichtingsinstallaties van de tennisvelden niet is uitgesloten.

Door de tennisvereniging is aangegeven dat er plannen bestaan de huidige armaturen in 2019 te vervangen door LED-armaturen. In overleg met de tennisvereniging wordt bekeken of er mogelijkheden zijn de LED-verlichtingsinstallatie zodanig te ontwerpen dat ter plaatse van het

voorliggende plangebied voldaan wordt aan de grenswaarden zoals opgenomen in de Algemene richtlijn betreffende lichthinder van de NSVV.

### *Industrieterrein Gasthuiswaard*

Naast de bovengenoemde functies is ten zuiden van het plangebied het industrieterrein Gasthuiswaard gelegen. Op dit industrieterrein zijn diverse geluidgezoneerde bedrijven gevestigd. Volgens de Wet geluidhinder dienen alle industrie- en bedrijventerreinen, waarop inrichtingen zijn of kunnen worden gevestigd die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken, gezoneerd te zijn. Rondom dergelijke industrieterreinen dient een geluidzone te worden vastgesteld, die verankerd moet worden in een bestemmingsplan.

De Wet geluidhinder heeft als doel de geluidsbelasting op een gezoneerd industrieterrein cumulatief (dus van alle bedrijven tezamen) te toetsen. De geluidzone begrenst dit toetsingsgebied: het geeft het gebied weer waarbinnen bij nieuwe geluidsgevoelige functies onderzoek moet plaatsvinden naar de cumulatieve geluidsbelasting van de bedrijven. Buiten de geluidzone mag de geluidsbelasting als gevolg van het industrieterrein niet meer dan 50 dB(A) bedragen.

De geluidzone van industrieterrein Gasthuiswaard is verankerd in het (paraplu)bestemmingsplan 'parapluherziening geluidzone industrie Gasthuiswaard'. Het verruimen van de geluidzone heeft ervoor gezorgd dat het industrieterrein weer optimaal kan functioneren en dat de eerdere overschrijding van de geluidzone teniet wordt gedaan. Door de verruiming zijn er bovendien enige groeimogelijkheden ontstaan voor bestaande bedrijven (circa 25 %) en wordt nieuwvestiging ook (weer) mogelijk gemaakt. Dit komt het duurzaam functioneren van het industrieterrein ten goede.

Het voorliggende plangebied is gedeeltelijk binnen de geluidzone van het industrieterrein Gasthuiswaard gelegen. Derhalve heeft een akoestisch onderzoek naar industrielawaai plaatsgevonden. Hiervoor wordt kortheidshalve verwezen naar paragraaf 5.3.

## **5.5 Luchtkwaliteit en stikstofdepositie**

### **5.5.1 Luchtkwaliteit**

#### *Regelgeving*

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld te worden gebracht.

De Wet luchtkwaliteit van 15 november 2007, opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), fijn stof (PM<sub>10</sub>), benzeen (C<sub>6</sub>H<sub>6</sub>), zwaveldioxide (SO<sub>2</sub>), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

Projecten dienen te worden beoordeeld op basis van de 'Wet luchtkwaliteit' c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor vergunningverlening als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In artikel 2 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is opgenomen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de zogenaamde '3% grens' niet wordt overschreden. Na vaststelling van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel PM<sub>10</sub> als NO<sub>2</sub>.

In artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden



voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

#### *Doorvertaling bestemmingsplan*

Een project draagt niet in betekende mate (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m<sup>3</sup>. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen. In de regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De ontwikkeling van (maximaal) 24 nieuwe woningen in dit bestemmingsplan valt ook binnen de NIBM-regeling zodat onderzoek op grond van de Wet luchtkwaliteit niet noodzakelijk is.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang om een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied te geven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2015 ([www.nsl-monitoring.nl](http://www.nsl-monitoring.nl)) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. Hieruit blijkt dat in 2015 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs de Centraleweg (als maatgevende doorgaande weg in de directe omgeving van het plangebied) ruimschoots onder de grenswaarden uit de Wet milieubeheer zijn gelegen. Omdat direct langs deze weg aan de grenswaarden wordt voldaan, zal dit ook ter plaatse van het plangebied het geval zijn. Concentraties luchtverontreinigende stoffen nemen immers af naarmate een locatie verder van een (ontsluitings)weg ligt. Daarom is ter plaatse van het hele plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het aspect luchtkwaliteit leidt niet tot een belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

### **5.5.2 Stikstofdepositie**

#### *Regelgeving*

In de Wet natuurbescherming (Wnb) van 1 januari 2017 zijn regels opgenomen voor de bescherming van natuur en landschap. In artikel 2.7, van de Wnb is vastgelegd wanneer een vergunning benodigd is in het kader van de Wnb.

In een voortoets wordt bekeken of het plan of project (afzonderlijk of in combinatie met andere projecten) leidt tot een toename in de stikstofdepositie. Wanneer dit het geval is, kan de resulterende depositie mogelijk voor significante gevolgen zorgen op Natura2000 gebieden.

In artikel 2, eerste lid, van de Regeling programmatische aanpak stikstof (PAS) is AERIUS Calculator aangewezen als het rekeninstrument waarmee stikstofdepositie moet worden berekend. Zodoende kan worden vastgesteld of als gevolg van deze depositie, een project of bestemmingsplan een verslechterend of een significant verstorend effect kan hebben op stikstof gevoelige habitattypen in een Natura2000 gebied.

In artikel 2, van het Besluit grenswaarden programmatische aanpak stikstof zijn de depositie grenswaarden vastgelegd waaraan de planbijdrage in een stikstof gevoelig habitatype in een Natura2000 gebied getoetst wordt. Wanneer een plan of project ≤1 mol/ha/jaar bijdraagt dan is de deze vergunningsvrij (zolang ontwikkelingsruimte beschikbaar is) maar geldt er, op enkele uitzonderingen na, een meldingsplicht. Wanneer een plan of project ≤0,05 mol/ha/jaar bijdraagt dan wordt deze bijdrage als verwaarloosbaar beschouwd en is deze vrijgesteld van melding. de grenswaarden voor Natura 2000-gebieden kunnen verlaagd worden van 1 mol naar 0,05 mol.

In de formele zin zijn de wettelijke regels omtrent de PAS enkel van toepassing op concrete projecten en/of andere concrete toestemmingsbesluiten. Reguliere bestemmingsplannen vallen hier buiten. Wel kunnen de regels uit de PAS worden gebruikt om vooraf aan de maximale mogelijke planontwikkelingen, in het kader van goede ruimtelijke ordening, te toetsen.

#### *Doorvertaling bestemmingsplan*

Voorliggend bestemmingsplan is gelegen in de nabijheid van de Natura2000-gebieden 'Biesbosch' en 'Langstraat'. In het kader van dit bestemmingsplan is een berekening met de AERIUS calculator uitgevoerd (zie bijlage 2). In deze berekening is uitgegaan van een worst-case scenario. Dat houdt in dat er geen rekening is gehouden met de voormalige basisschool De Peuzelaer. De verkeersbewegingen van en naar deze school komen met de voorgenomen herontwikkeling naar woningbouw te vervallen.

Uit de berekeningen komt naar voren dat de drempelwaarden en de grenswaarden zoals die gesteld zijn in de PAS voor alle Natura 2000-gebieden niet overschreden worden. Voor dit plan is er geen sprake van een meldings- of vergunningsplicht. Op basis van de resultaten van dit onderzoek wordt vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht. De depositiewaarde blijft ruim onder de veilige norm van 0,05 mol/ha. Tevens zijn geen effecten op de nabij gelegen Natura-2000 gebieden te verwachten ten aanzien van andere storingsfactoringen als licht, geluid en trillingen.

Dit aspect leidt niet tot een belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

## 5.6 Geur

### 5.6.1 Regelgeving

#### *Wet geurhinder en veehouderij*

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bevat het beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die vergunningplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer (Wm). Het beoordelingskader is als volgt:

- voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld (in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) geldt een maximale geurbelasting op een geurgevoelig object;
- voor andere diercategorieën geldt een minimale afstand van de dierenverblijven ten opzichte van geurgevoelige objecten.

Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (conform Reconstructiewet) en niet-concentratiegebieden en tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. De wet beschrijft in artikel 3 de maximale norm voor geurbelasting van een veehouderij ten opzichte van een gevoelig object in vier situaties, zie onderstaande tabel.

|                     |                        | <b>Concentratiegebied</b>             | <b>Niet-concentratiegebied</b>        |
|---------------------|------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Binnen bebouwde kom | diercategorieën Rgv    | max. 3 ouE/m <sup>3</sup>             | max. 2 ouE/m <sup>3</sup>             |
|                     | andere diercategorieën | min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object | min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object |
| Buiten bebouwde kom | diercategorieën Rgv    | max. 14 ouE/m <sup>3</sup>            | max. 8 ouE/m <sup>3</sup>             |
|                     | andere diercategorieën | min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object  | min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object  |

*Tabel 5.6: normen voor geurbelasting*

#### *Geurnormen Wgv*

De Wgv biedt gemeenten de mogelijkheid om afwijkende geurnormen vast te stellen voor (delen van) het grondgebied. Op deze wijze kan de gemeente een geurhinderbeleid vaststellen dat is afgestemd op de plaatselijke situatie.

#### *Regeling geurhinder en veehouderij*

In de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) is de wijze vastgelegd waarop:

- de geurbelasting wordt bepaald;
- de afstand tussen veehouderij en geurgevoelig object) wordt gemeten.

#### *Activiteitenbesluit*

Per 1 januari 2013 zijn agrarische activiteiten onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit gebracht. In het Activiteitenbesluit zijn voor alle agrarische activiteiten, waaronder akkerbouwbedrijven en veehouderijen, eisen opgenomen. Voor de veehouderijen is aangesloten bij de systematiek uit de Wgv, dat wil zeggen dat in bepaalde gevallen een maximaal toegestane geurbelastingen geldt (diercategorieën waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld, bijvoorbeeld varkens en pluimvee) en in andere gevallen vaste afstandseisen gelden (diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, waaronder melkrundvee).



### 5.6.2 Doorvertaling bestemmingsplan

De gemeente Geertruidenberg heeft op 16 december 2010 een geurverordening vastgesteld. Deze geurverordening geldt voor dieren waar geen geuremissiefactor voor is vastgesteld. Hiervoor geldt dat de afstand die in de Wgv genoemd staat, in de geurverordening is gehalveerd. Binnen de bebouwde kom geldt een afstand van 50 m (in plaats van 100 m). Buiten de bebouwde kom geldt een afstand van 25 m (in plaats van 50 m).

De gemeente Geertruidenberg ligt buiten het concentratiegebied. Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij geldt er buiten concentratiegebied en binnen de bebouwde kom een wettelijke voorgrondbelasting van 2,0 ouE/m<sup>3</sup> lucht.

Het plangebied is binnenstedelijk gelegen. In de omgeving van het plangebied is geen sprake van veehouderijen die een afstandsmaat kennen tot over het plangebied. Bovendien geldt dat tussen eventuele agrarische bedrijven en het plangebied sprake is van voor die agrarische bedrijven maatgevende andere gevoelige bestemmingen.

Op circa 600 meter ten zuiden van het plangebied is een agrarisch bedrijf gelegen. Aangezien dit een akkerbouwbedrijf betreft is geen sprake van geurhinder. Daarnaast zijn aan de Peuzelaar 2 in Geertruidenberg en Bergsepolder 2 en 7 in Drimmelen relatief kleine veehouderijen aanwezig. Gezien de afstand tot deze agrarische bedrijven en de tussen het plangebied en de agrarische bedrijven gelegen woonwijken en andere geurgevoelige functies is er geen aanleiding te veronderstellen dat deze agrarische bedrijven van invloed zijn op het woon- en leefklimaat in het plangebied c.q. dat dit bestemmingsplan belemmerend werkt voor de bedrijfsvoering van die agrarische bedrijven.



*Afbeelding 5.1: geurbeleving autonome ontwikkeling (planMER bestemmingsplan Buitengebied)*

In het kader van het geldende bestemmingsplan Buitengebied is een planMER opgesteld. Hierin is geurbeleving voor de autonome ontwikkeling berekend en weergegeven (gebaseerd op de achtergrondconcentratie). Hieruit blijkt dat ter plaatse van het voorliggende plangebied sprake is van een acceptabel geurniveau.

Het aspect 'geurhinder' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

## 5.7 Externe veiligheid

### 5.7.1 Regelgeving

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid rondom externe veiligheid is vastgelegd in circulaire, regelingen, AMvB's en wetten.

In Nederland worden twee maten gehanteerd voor externe veiligheidsrisico's, namelijk het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Bij het plaatsgebonden risico (PR) gaat het om de kans per jaar dat een denkbeeldig persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen als deze persoon zich onafgebroken en onbeschermd in de nabijheid van een risicovolle inrichting of transportas bevindt. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven als een contour rondom de risicovolle inrichting of de transportas.

Het groepsrisico (GR) is de cumulatieve kans dat een (werkelijk) aanwezige groep van 10, 100 of 1.000 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen voordoen. Dit is de zogenaamde 1 %-letaliteitsgrens; de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1 % van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf (invloedsgebied).

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein, bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacements waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Het besluit is op 27 oktober 2004 in werking getreden.

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Daarin wordt geregeld hoe een gemeente moet omgaan met risico's langs relevante buisleidingen. De hogedruk gasleidingen van de Gasunie zijn het meest relevant.

Op 1 april 2015 is de regeling 'Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' in werking getreden. Het Basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

### **5.7.2 Doorvertaling bestemmingsplan**

Met behulp van de provinciale risicokaart zijn de risicobronnen in de omgeving van het plangebied geïnterviewd. In de nabijheid en op grotere afstand van het plangebied zijn de volgende risicobronnen aangetroffen:

- een LPG-tankstation;
- de Dongecentrale;
- de Amercentrale;
- openluchtzwembad De Schans;
- Centraleweg;
- Amerweg;
- Rijksweg A27;
- Rijksweg A59.

#### *LPG-tankstation*

Aan de Centraleweg 2 (op circa 300 meter afstand) is een LPG-tankstation gelegen. De  $10^{-6}$  PRcontour bedraagt 45 meter, het invloedsgebied bedraagt 150 meter. De veiligheidsregio houdt een invloedsgebied van 200 meter aan. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied en de  $10^{-6}$  PRcontour. Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen zijn ten opzichte van het LPG-tankstation.

#### *Dongecentrale*

De Dongecentrale is circa 240 meter ten zuiden van het plangebied gelegen. Op het terrein is een gasontvangstation aanwezig. Gasdruk meet- en regelstations zijn inrichtingen zoals omschreven in artikel 1 van de Wet milieubeheer. Gasontvangstations - voor zover de toevoerleidingen kleiner zijn dan 21 inch en er geen andere componenten aanwezig zijn die de inrichting vergunningplichtig maken - vallen onder de werking van het Activiteitenbesluit.

De activiteit betreft het "In werking hebben van een installatie voor het reduceren van aardgasdruk, meten en regelen van aardgashoeveelheid of aardgaskwaliteit". De gemeente is bevoegd gezag voor deze activiteit. Het voorliggende gasontvangstation heeft een toevoerleiding van 12 inch, kent verder geen vergunningplichtige componenten en valt derhalve onder de werking van het Activiteitenbesluit. Voor het gasontvangstation boven 40.000 m<sup>3</sup>/hr" geldt volgens tabel 3.12 "veiligheidsafstanden" een minimale veiligheidsafstand van 25 meter tot kwetsbare objecten (zoals woningen). Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.

#### *Amercentrale*

De Amercentrale is circa 300 meter ten noordwesten van het plangebied gelegen. Op het terrein van de centrale is een gasontvangststation gesitueerd. Daarnaast is er een bovengrondse propaantank aanwezig en vindt er opslag van chloorbleekloog plaats. Dit zijn allemaal beperkt risicovolle activiteiten, waarvoor geen risicoafstanden van toepassing zijn, of waarvan de risicoafstand dusdanig beperkt is dat deze de inrichtingsgrens niet overschrijdt. De Amercentrale heeft dan ook geen invloedsgebied. Om deze reden behoeft geen rekening te worden gehouden met de Amercentrale en heeft dit verder geen belemmeringen voor het plangebied.

#### *Openluchtwembad De Schans*

Direct ten noordwesten van het plangebied is het openluchtwembad De Schans gelegen. Op het terrein is een chloorbleekloogtank met een inhoud van 2.200 liter aanwezig. De installatie dient te voldoen aan de eisen uit het Activiteitenbesluit. Voor deze tank gelden geen veiligheidsafstanden vanuit het groep- en/of plaatsgebonden risico. De generieke veiligheidsafstand bedraagt 50 meter. Omdat de chloorbleekloogtank op ruim 60 meter van het voorliggende plangebied is gesitueerd, wordt geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn ten opzichte van het zwembad.

#### *Centraleweg*

Indien binnen het invloedsgebied van een transportas nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien en er een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico of een significante stijging van het groepsrisico optreedt, dient bij de vaststelling van het ruimtelijke besluit, het groepsrisico te worden verantwoord. Volgens het Bevt gelden geen beperkingen voor het ruimtegebruik voor het gebied dat verder ligt dan 200 m van de transportas. Ten aanzien van de verantwoording dient niet alleen het invloedsgebied van de maatgevende vervoersklasse (GF3: brandbaar gas) voor het groepsrisico te worden beschouwd, maar ook de effectafstand die wordt gegenereerd door overige stoffen die over het wegvak worden vervoerd. Zodoende kan het invloedsgebied verder reiken dan 200 meter. Indien dat het geval is en het invloedsgebied reikt tot over het plangebied, moeten wel maatregelen worden overwogen bijvoorbeeld in het kader van zelfredzaamheid.

Op grond van de Bevt dient voor ontwikkelingen binnen 200 meter van een weg waarover een (significant) transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, het groepsrisico te worden bepaald en verantwoord. Om de risico's van het transport van gevaarlijke stoffen inzichtelijk te maken, is het niet altijd noodzakelijk om deze risico's te berekenen. Er zijn ondergrenzen waarbij er per definitie geen risiconormen kunnen worden overschreden. Vuistregels (uit de Handleiding Risicoanalyse Transport) geven deze ondergrenzen aan waarbij verdere rekenexercities (middels RBM II) overbodig zijn.

Het voorliggende plangebied is nét buiten de zone van 200 meter gelegen, waardoor het aantal aanwezige personen binnen 200 meter van de Centraleweg niet zal toenemen. Niettemin is in het kader van een goede ruimtelijke ordening een risicoinschatting gemaakt. Op basis van de vuistregels uit de Handleiding Risicoanalyse Transport (tabel 1-8) bedraagt de drempelwaarde voor het vervoer van brandbaar gas (GF3) 2.380 transporten, bij een dichtheid van 600 personen per hectare. Een dergelijke dichtheid wordt in het voorliggende plangebied met zekerheid niet gehaald. Ter vergelijking: stadsbebouwing met hoogbouw heeft een gemiddelde dichtheid van 120 personen per hectare. Bovendien ligt het aantal transporten over de Centraleweg veel lager dan 2.380. In de "concept rapportage Vervoer van gevaarlijke stoffen over provinciale en gemeentelijke wegen" zijn de aantallen GF3 bepaald op 57.

Een risicoberekening (zowel plaatsgebonden als groepsrisico) is derhalve niet noodzakelijk en er hoeven geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied door het transport van gevaarlijke stoffen over de Centraleweg. Omdat het plangebied niet is gelegen binnen de 200 meter zone van de weg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, is een (beperkte) verantwoording van het groepsrisico evenwel niet benodigd.

#### *Amerweg*

Op circa 90 meter ten westen van het voorliggende plangebied is de Amerweg gelegen, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Omdat het plangebied binnen 200 meter van de weg is gelegen, is in het kader van een goede ruimtelijke ordening een risicoinschatting gemaakt. Op basis van de vuistregels uit de Handleiding Risicoanalyse Transport (tabel 1-8) bedraagt de drempelwaarde voor het vervoer van brandbaar gas (GF3) 2.380 transporten, bij een dichtheid van 600 personen per hectare. Een dergelijke dichtheid wordt in het voorliggende plangebied met zekerheid niet gehaald. Ter vergelijking: stadsbebouwing met hoogbouw heeft een gemiddelde dichtheid van 120 personen per hectare. Bovendien ligt het aantal transporten over de Amerweg veel lager dan 2.380.

Een risicoberekening (zowel plaatsgebonden als groepsrisico) is derhalve niet noodzakelijk en er hoeven geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied door het transport van gevaarlijke stoffen over de Amerweg. Omdat het plangebied binnen 200 meter van de weg is gelegen, wordt in het vervolg van deze paragraaf aandacht besteed aan de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

#### Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontluchting. Het maatgevende scenario voor de Amerweg is een BLEVE (Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion). Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen. Ontluchting in het geval van een BLEVE is mogelijk, mits er geen bijzondere beperkingen zijn ten aanzien van zelfredzaamheid van aanwezigen. De nieuwbouw die in het plangebied ontwikkeld gaat worden is niet specifiek bedoeld voor personen met een beperkte zelfredzaamheid, zoals kinderen van 0 tot 4 jaar, ouderen, gehandicapten of gevangenen. De Amerweg bevindt zich ten westen van het plangebied. Het plangebied kan via de Mauritsweg of Buitenvest in oostelijke richting worden ontlucht.

#### Bestrijdbaarheid

In het convenant LPG-autogas is afgesproken hoe de sector de bevoorrading van LPGtankstations veiliger maakt. De sector heeft voor 1 januari 2010 maatregelen getroffen die de externe veiligheidsrisico's verminderen. Het aanbrengen van hittewerende coating op LPGtankauto's is één van de maatregelen die zijn genomen. Als de coating bij een ongeluk in tact blijft, geeft dit de brandweer meer tijd en meer mogelijkheden om een BLEVE te voorkomen.

Bestrijding van een dreigende BLEVE vereist veel bluswater bedoeld voor het koelen van de LPG-tank, goede bereikbaarheid en geschikte opstelplaats voor voertuigen. Bij voldoende koeling zal een BLEVE worden voorkomen. Hiervoor wordt (vanwege de snelheid die is geboden) gebruik gemaakt van primaire bluswatervoorzieningen (in het voertuig aanwezige water en brandkranen op het openbaar waterleidingnet).

#### *Rijkswegen A27 en A59*

De Rijksweg A27 ligt op ruim 2.700 meter afstand van het plangebied. De autosnelweg A59 ligt op circa 1.900 meter afstand van het plangebied. Voor de A27 geldt dat de PR  $10^{-6}$  risicocontour ter hoogte van het plangebied 12 meter buiten de weg bedraagt en er sprake is van een plasbrandaandachtsgebied. Voor de A59 (route B109: afrit (31) Terheijden – Knp Hooipolder) geldt dat de PR  $10^{-6}$  risicocontour 9 meter aan weerszijden van de weg bedraagt en er geen sprake is van een plasbrandaandachtsgebied.

Voor de snelwegen moet rekening gehouden worden met een invloedsgebied op grond van het huidige transport van gevaarlijke stoffen van 880 meter. Voor deze snelwegen geldt dat het groepsrisico ruim onder de oriëntatiewaarde ligt. Het plangebied ligt op relatief grote afstand (minimaal 1.900 meter) en dus ook buiten het invloedsgebied van deze wegen. Vanwege de ligging van het plangebied op relatief grote afstand van de weg (>200 m) zal de ontwikkeling niet van invloed zijn op de hoogte van het groepsrisico. De aanwezigheid van de wegen vormt dan ook geen belemmering voor voorliggende bestemmingsplan.

Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen zijn ten opzichte van de Rijkswegen A27 en A59.

#### **5.7.3 Conclusie**

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

## 5.8 Waterhuishouding

### 5.8.1 Regelgeving

#### *Algemeen*

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Brabantse Delta. Voor het plangebied is het volgende waterhuishoudkundige beleid van toepassing:

- Rijksbeleid: Waterwet, Nationaal Waterplan 2009 - 2015, Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid in de 21<sup>e</sup> eeuw en Nationaal Bestuursakkoord Water;
- Provinciaal beleid: Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021;
- Waterschapsbeleid: Waterbeheersplan 2016 – 2021 en de Keur voor waterkeringen en wateren;

Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, wordt door de overheid het volgende criterium met betrekking tot het duurzaam omgaan met water gehanteerd. Doordat een toename van het verhard oppervlak ertoe leidt dat het afvoerverloop niet meer natuurlijk is, is het beleid erop gericht het regenwater zoveel mogelijk te infiltreren naar het freatisch grondwater, waardoor een meer natuurlijk afvoerverloop ontstaat. Dit vertaalt zich in de volgende richtlijnen:

1. Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van het “hydrologisch neutraal” bouwen. Hierbij moet de hydrologische situatie, voor wat betreft de afvoer van hemelwater, minimaal gelijk blijven aan de oorspronkelijke situatie. De oorspronkelijke landelijke afvoer (naar het oppervlaktewater) mag niet overschreden worden.
2. In aansluiting op het landelijk beleid hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe met het schone hemelwater omgegaan kan worden.
3. Bij alle nieuwbouwplannen moet (vuil) afvalwater en (schoon) hemelwater gescheiden worden behandeld. Het schone en vuile water worden daarbij apart aangeleverd aan de riolering of, indien mogelijk, wordt het schone water aan de natuur teruggegeven. Dit is ook het geval als in openbaar gebied nog steeds een gemengd rioolstelsel aanwezig is.

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen aan het bodem- en oppervlaktewatersysteem te worden toegevoegd. Hierbij verdient het materiaalgebruik speciale aandacht: uitlogbare of uitspoelbare bouwmaterialen dienen te worden vermeden teneinde watervervuiling te voorkomen.

#### *Provinciaal beleid*

Op 18 december 2015 is het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021 (PMWP) vastgesteld. Het PMWP staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving. Het Provinciaal Milieu en Waterplan (PMWP) is een kaderstellende nota die op hoofdlijnen weergeeft wat de beleidsdoelen en voorgestelde aanpak zijn. Dit gebeurt onder de verantwoordelijkheid van PS. Onder verantwoordelijkheid van GS worden in de Dynamische Uitvoeringsagenda PMWP (DUA) de aanpak en de daaruit volgende uit te voeren acties door de provincie gespecificeerd.

Het PMWP staat niet op zichzelf. Het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 integreert de milieu- en de wateropgave. Het zet de nieuwe koers uit voor de provinciale inzet met betrekking tot water, bodem, lucht en de overige milieuaspecten. Er is een provinciaal natuurbeleidsplan (Brabant Uitnodigend Groen), een energieplan (Energieagenda) en beleid om de Brabantse agrofoodsector duurzaam te maken (Uitvoeringsagenda Brabantse Agrofood). Het PMWP vult deze plannen aan waar er grote raakvlakken zijn met het milieu- en waterbeleid.

Het PMWP is niet bindend voor andere partijen dan de provincie zelf. Alleen voor een aantal aspecten van het oppervlakte- en grondwater, zoals vastgelegd in de Kaderrichtlijn Water en de overige wateren is het PMWP wel rechtstreeks bindend voor waterschappen. Verder biedt het plan gemeenten en waterschappen een kader voor hun eigen beleid. Waterschappen moeten op grond van de Waterwet ‘rekening houden’ met dit plan. Ook geeft het PMWP ondernemers en burgers zicht op de provinciale koers.

#### *Beleid Waterschap*

Het Waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente. Het gaat dan om het waterkwantiteits en - kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer. Het Waterschap

heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021 'Grenzeloos verbindend', wat is afgestemd op Europees, nationaal en provinciaal beleid. Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn klimaatadaptatie, innovaties, ruimtelijke ontwikkelingen, toekomstig medegebruik en het tegengaan van verdroging.

Water verbindt mensen en bedrijven, doordat iedereen er op de een of andere manier gebruik van maakt. Het verbindt ook mensen in de strijd tegen de gevaren van het water. Water is tegelijk van levensbelang, voor mens en natuur. Voldoende water van een goede kwaliteit is belangrijk voor de landbouw, recreatie, logistiek, volksgezondheid, industrie, de drinkwatervoorziening en de ecologische hoofdstructuur.

De langetermijnstrategie uit het voorgaande beheerplan wordt voortgezet voor de verschillende thema's, zoals waterkwaliteitsverbetering, vermindering van de kans op wateroverlast en verdrogingsbestrijding. Zo vaart het waterschap een toekomstbestendige koers. Daarnaast geven diverse ontwikkelingen aanleiding tot nieuwe accenten, waaronder het Deltaprogramma. Nieuwe accenten in dit plan zijn:

- het versterken van de primaire en regionale keringen (de dijken langs de Rijkswateren en langs de regionale rivieren);
- inzetten op waterbewustwording van watergebruikers. Het waterschap wil investeren in het vergroten van inzicht in eigen handelingsperspectief van burgers en ondernemers;
- helder zijn over de beperkingen die er vanuit het watersysteem zijn voor de gebruiksfuncties;
- een meer integrale, gebiedsgerichte uitvoeringsstrategie (combineren van optimaliseren peilbeheer en inrichtingsmaatregelen);
- dynamisch waterbeheer: flexibel beheer op basis van actuele informatie over de situatie in het gebied en de regionale verschillen daarin.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur waterschap Brabantse Delta 2015 bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Zo is het onder andere verboden zonder vergunning van het dagelijks bestuur handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, de aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd. Voor categorie A oppervlaktewaterlichamen geldt bijvoorbeeld dat er binnen 5 m vanaf de insteek beperkingen voor het gebruik gelden. Ook is het onder andere verboden zonder vergunning van het dagelijks bestuur binnen een waterkering bepaalde handelingen of werkzaamheden te verrichten die de veiligheid en de stabiliteit van de waterkering nadelig kunnen beïnvloeden. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' (vastgesteld 24 februari 2015).

### **5.8.2 Doorvertaling bestemmingsplan**

#### *Bestaande situatie*

In het voorliggende plangebied is de voormalige basisschool De Peuzelaer gesitueerd. Het perceel is in de huidige situatie grotendeels verhard ten behoeve van parkeervoorzieningen en een speelplaats. In totaal is circa 5.000 m<sup>2</sup> van het plangebied verhard.

Het noordelijk deel van het plangebied is grotendeels onverhard en ingezaaid met gras. Daarnaast is aan de zuid- en westzijde van het plangebied een robuuste groenstructuur (met een bommenrij) aanwezig. In totaal is circa 3.900 m<sup>2</sup> van het plangebied onverhard.

#### *Oppervlaktewater*

In het plangebied is momenteel geen oppervlaktewater aanwezig.

### Waterkeringen

In het voorliggende plangebied en de directe omgeving zijn geen waterkeringen aanwezig.

### Peilgebied

Het plangebied is gelegen binnen het peilbesluit Gat van de Ham. In onderstaande tabel is aangegeven in welk peilgebied het plangebied is gelegen. Ook is aangegeven wat het zomer- en winterpeil is.

| Peilgebied          | Zomerpeil   | Winterpeil  |
|---------------------|-------------|-------------|
| Middelschans (OL02) | -0,65 m NAP | -0,95 m NAP |

Tabel 5.7: peilgebied

### Grondwatersysteem

Op basis van de Bodemkaart van Nederland is het plangebied gelegen in de grondwatertrap IIIb. In onderstaande tabel zijn de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) en de Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) van deze grondwatertrap opgenomen. De beoogde ontwikkeling heeft geen invloed op de grondwaterstanden.

| Grondwatertrap | GLG (in cm -mv) | GHG (in cm -mv) |
|----------------|-----------------|-----------------|
| IIIb           | H 25-40         | L 80-120        |

Tabel 5.8: grondwatertrap

### Watercompensatie

De waterbeheerder Waterschap Brabantse Delta heeft diverse uitgangspunten opgesteld voor het omgaan met de afvoer van hemelwater bij ruimtelijke ontwikkelingen. De algemene voorkeur van de waterbeheerder om met water om te gaan, is de voorkeursvolgorde 'vasthouden', 'bergen' en 'afvoeren'. Vasthouden wil zeggen, zoveel mogelijk water binnen het gebied houden door zoveel mogelijk onverhard oppervlak te hebben of door bijvoorbeeld platte daken te gebruiken. Bergen wil zeggen, water tijdelijk op het terrein houden, bijvoorbeeld door infiltratie in de bodem of oppervlakte water. Afvoeren is de laatste optie. Afvoeren kan naar oppervlaktewater of (hemelwater)riolering.

Met het oog op de voorliggende ontwikkeling is beoordeeld met welk oppervlak de verharding zal toenemen. Omdat er nog geen concreet bouwplan aan de voorliggende ontwikkeling ten grondslag ligt, staat de exacte toename aan verhard oppervlak nog niet vast. Daarom is gerekend op basis van de volgende vuistregel: bij de ontwikkeling van een woongebied wordt doorgaans 75% van het plangebied verhard ten behoeve van woningen (met de daarbij behorende erfbebouwing en erfverharding), infrastructuur en parkeervoorzieningen. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt 8.911 m<sup>2</sup>, wat neerkomt op een verhard oppervlak van  $(8.911 * 0,75 = )$  6.683 m<sup>2</sup>.

In de huidige situatie is 5.006 m<sup>2</sup> van het plangebied verhard. De totale toename van het verhard oppervlak bedraagt daarmee (naar verwachting) 1.677 m<sup>2</sup>. Een en ander is weergegeven in onderstaande tabel.

|                     | Huidige situatie           | Toekomstige situatie (aannname)          | Vershil                |
|---------------------|----------------------------|------------------------------------------|------------------------|
| Verhard oppervlak   | 5.006 m <sup>2</sup>       | $(8.911 * 0,75 = )$ 6.683 m <sup>2</sup> | 1.677 m <sup>2</sup>   |
| Onverhard oppervlak | 3.905 m <sup>2</sup>       | $(8.911 * 0,25 = )$ 2.228 m <sup>2</sup> | - 1.677 m <sup>2</sup> |
| <b>Totaal</b>       | <b>8.911 m<sup>2</sup></b> | <b>8.911 m<sup>2</sup></b>               |                        |

Tabel 5.9: overzicht toename aan verharding

Indien sprake is van een toename van meer dan 2.000 m<sup>2</sup> aan verhard oppervlak, dient (in principe) op eigen terrein te worden voorzien in retentie. Uit de bovenstaande tabel blijkt dat de toename van het verhard oppervlak circa 1.677 m<sup>2</sup> bedraagt. Overigens is de exacte toename aan verharding afhankelijk van de uiteindelijke inrichting. Op basis van de bovenstaande tabel kan echter met voldoende zekerheid geconcludeerd worden dat de vrijstellingsgrens van 2.000 m<sup>2</sup> niet overschreden zal worden. Gelet op het voorgaande is compensatie niet benodigd.

### *Riolering*

In de nieuwe situatie wordt een gescheiden stelsel toegepast. In zijn algemeenheid is voor de waterhuishouding in nieuwbouwprojecten de realisatie van een duurzaam gescheiden systeem uitgangspunt. Dit betekent dat schoon hemelwater, wat valt op daken en (niet vervuilde) terreinverhardingen, zoveel als mogelijk, apart dient te worden ingezameld en dat alleen het vervuilde afvalwater via het riool wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

### *Waterkwaliteit*

Het tegengaan van riooloverstorten door de afkoppeling van hemelwater van de DWA komt de waterkwaliteit (in de omgeving) ten goede. Het ontstaan van (nieuwe) vervuilsbronnen dient zoveel mogelijk te worden voorkomen om vervuiling van grond- en oppervlaktewater te beletten. Het toepassen van niet-uitlogbare bouwmaterialen bij de toekomstige ontwikkeling voorkomt dat het hemelwater wordt vervuild. In verband hiermee dienen geen (sterk) uitlogbare materialen zoals koper, lood, zink of teerhoudende dakbedekking te worden gebruikt op delen die met hemelwater in contact komen, zoals de dakbedekking, goten en pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitloggen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben). Voorliggend plan heeft geen effect op de waterkwaliteit omdat door middel van het toepassen van niet-uitlogbare bouwmaterialen, voorkomen wordt dat het hemelwater wordt vervuild. Voor de nieuwbouw van woningen gaan het waterschap en de gemeente daarnaast uit van een gescheiden rioleringsstelsel.

### *Beheer en onderhoud*

Het beheer en onderhoud van het inzamelings- en transportstelsel van afvalwater, kortom de riolering, ligt bij de gemeente. Het Waterschap is verantwoordelijk voor de zuivering van het aangeleverde afvalwater. Het Waterschap is de beheerder van het totale watersysteem en van de waterkeringen. Het onderhoud van de waterkeringen en hoofdwatertangen is tevens de verantwoordelijkheid van het Waterschap. Het onderhoud van de overige watertangen ligt bij particulieren, de gemeente en andere instanties.

Het beheer en onderhoud van het gemeentelijke inzamelings- en transportstelsel ligt bij de gemeente tot aan het eindgemaal dat in beheer is van het Waterschap Brabantse Delta. Het Waterschap is verantwoordelijk voor het transport vanuit het eindgemaal tot en met afvalwaterzuiveringsinstallatie en voor de zuivering. De gemeentelijke riolering moet bereikbaar zijn voor beheer en onderhoud.

### **5.8.3 Conclusie**

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan. In het kader van het wettelijk vooroverleg wordt het voorliggende bestemmingsplan aan Waterschap Brabantse Delta voorgelegd.

## **5.9 Ecologie**

### **5.9.1 Regelgeving**

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt drie oude wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming: Natura 2000), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (kapvergunningen).

#### *Soortenbescherming*

Voor ruimtelijke ingrepen die resulteren in overtreding van één of meer artikelen van de Wnb moet ontheffing worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van het plan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.



Voor alle in de wet genoemde diersoorten (inclusief vogels) geldt dat het verboden is individuen van deze soorten (opzettelijk) te doden of te vangen. Bovendien is het verboden nesten (en eieren) en (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen dan wel weg te nemen. Voor de in de wet genoemde plantensoorten geldt dat het verboden is exemplaren in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te onwortelen of te vernielen. In de Wnb worden drie beschermingsregimes onderscheiden voor beschermde soorten. Voor de eerste twee regimes gelden aanvullende verbodsbepalingen.

1. Het beschermingsregime Vogelrichtlijn (Vrl), dat van toepassing is op van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vrl. Met betrekking tot deze vogelsoorten geldt dat het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden is vogels opzettelijk te storen, behalve als de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort. Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en dwingende redenen van groot openbaar belang zijn geen reden om ontheffing te verlenen. Ontheffing is uitsluitend toegestaan op basis van de ontheffingsgronden die in de Vrl zijn genoemd. Overigens is het, indien geen ontheffing nodig is, volgens de huidige interpretatie van de wet wel verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Voor sommige vogelsoorten met vaste verblijfplaatsen geldt dat deze vaste verblijfplaatsen en het essentiële leefgebied jaarrond beschermd zijn.
2. Het beschermingsregime Habitatrichtlijn (Hrl), dat van toepassing is op soorten van bijlage IV bij de Hrl, bijlage I en II bij het Verdrag van Bern en bijlage I bij het Verdrag van Bonn. Met betrekking tot deze soorten is het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden dieren opzettelijk te verstoren. Ontheffing wordt voor ruimtelijke inrichting of ontwikkeling alleen verleend indien:
  - a. er geen andere bevredigende oplossing is, en
  - b. geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort, en
  - c. sprake is van één van de volgende (bij ruimtelijke ontwikkeling relevante) belangen:
    - de bescherming van wilde flora en fauna of natuurlijke habitats, of
    - de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten.
3. Het beschermingsregime Andere Soorten, dat van toepassing is op soorten van de bijlage behorende bij artikel 3.10 van de Wnb. Ontheffing is alleen mogelijk indien:
  - a. er geen andere bevredigende oplossing is, en
  - b. indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Er is echter geen ontheffing nodig indien gewerkt wordt volgens een geldige gedragscode die van toepassing is op de betreffende soort(en). Vaak is daarnaast ecologische begeleiding en een ecologisch werkprotocol nodig bij de uitvoering van werkzaamheden.

De provincies kunnen voor het beschermingsregime Andere Soorten een algemene vrijstelling verlenen voor onder meer ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden. In Bemmelen is de provincie Gelderland het bevoegd gezag voor de Wnb.

Indien nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van soorten niet (kunnen) worden ontzien, is ontheffing noodzakelijk. Ontheffing is niet benodigd indien de functionaliteit van de nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen gegarandeerd wordt (het beschadigen en vernielen wordt voorkomen door maatregelen of er zijn voldoende alternatieven).

Ten slotte is altijd de algemene zorgplicht van toepassing, die inhoudt dat een ieder voldoende zorg in acht neemt voor alle inheemse dieren en planten en hun directe leefomgeving (artikel 1.11 van de Wnb). Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

### *Gebiedsbescherming*

De Wnb ziet op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vrl- en Hrl-gebieden). Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld voor één of meerdere soorten en/of habitats. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Natura 2000-gebieden en tevens voor ontwikkelingen daarbuiten die van invloed kunnen zijn (door 'externe werking') op die beschermde natuurgebieden, gelden (strengere) restricties. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht. Middels een 'habitattoets' dient te worden onderzocht of een activiteit (significante) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura

2000-gebieden veroorzaakt. De uitkomsten van de habitattoets dienen te worden beoordeeld door het bevoegd gezag.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur / EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het doel van het NNN is de instandhouding en ontwikkeling van natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Sinds 2014 zijn de provincies het eerste verantwoordelijke bevoegde gezag voor het NNN (daarvoor was dat de rijksoverheid). De provincies hebben in een verordening regelgeving vastgelegd ten aanzien van het NNN.

## 5.9.2 Doorvertaling bestemmingsplan

### Soortenbescherming

In het kader van de voorliggende ontwikkeling is een quickscan naar de aanwezige flora- en fauna uitgevoerd. De belangrijkste conclusies zijn in onderstaande tabel overgenomen, de volledige rapportage is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

| Soortgroep                  | Bevindingen                                                                                                                            | Effecten beschermde soorten                                  | Verplichtingen                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vleermuizen                 | - Bebouwing geschikt als vleermuisverblijfplaats<br>- Opgaande vegetatie langs het plangebied geschikt als vliegroute voor vleermuizen | Mogelijk aantasting verblijfplaats en vliegroute vleermuizen | Aanvullend onderzoek bestaande uit vier tot zes inventarisaties; Twee in de periode begin augustus - half september, twee in de periode half mei - half juli en twee in de periode half augustus - begin oktober |
| Grondgebonden zoogdieren    | Mogelijk geschikt voor steenmarter en/of bunzing                                                                                       | Mogelijk aantasting leefgebied steenmarter en/of bunzing     | Bij aantasting potentieel leefgebied aanvullend onderzoek met wildcamera en marterbox                                                                                                                            |
| Vogels vaste verblijfplaats | Bebouwing mogelijk geschikt als vaste verblijfplaats voor de Huismus                                                                   | Mogelijk vernieling en verstoring vaste verblijfplaatsen     | Aanvullend onderzoek bestaande uit twee gerichte veldbezoeken in de periode begin april tot en met half mei of door vier gerichte veldbezoeken in de periode half maart tot en met eind juni.                    |
| Overige vogels              | Plangebied geschikt als broedlocatie                                                                                                   | Mogelijk vernieling en verstoring broedsels                  | Buiten broedseizoen (globaal half maart t/m half juli) werken of check broedgevallen vlak voorafgaand aan werkzaamheden                                                                                          |
| Vaatplanten                 | Geen beschermde soorten                                                                                                                | Geen                                                         | Zorgplicht                                                                                                                                                                                                       |

Tabel 5.10: Resultaten quickscan flora en fauna

Op basis van het uitgevoerde veldonderzoek is de bebouwing in het plangebied geschikt als verblijfsplaats voor vleermuizen en de huismus. Daarnaast functioneert de opgaande beplanting in het plangebied mogelijk als vliegroute voor vleermuizen. Ook kan de aanwezigheid van de steenmarter en/of bunzing niet worden uitgesloten. Derhalve is aanvullend onderzoek benodigd.

Dit aanvullend onderzoek wordt momenteel uitgevoerd. Zodra de resultaten van het onderzoek bekend zijn, worden de voornaamste conclusie in deze paragraaf overgenomen. De rapportage wordt te zijner tijd als bijlage bij de toelichting opgenomen.

### *Gebiedsbescherming*

Het plangebied heeft geen status in het kader van de Wet natuurbescherming (Natura 2000-gebied (Vogel- of Habitatrichtlijngebieden)). Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ('Biesbosch') ligt op circa 1,8 kilometer ten noorden van het plangebied. Gezien de locatie van het plangebied en de aard van de ingreep doet het voornemen geen afbreuk aan de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied. Een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming is niet nodig.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het NatuurNetwerk Brabant (NNB). Wel zijn enkele gebieden in de omgeving van het plangebied aangemerkt als NNB. Het voornemen heeft door zijn locatie, aard en omvang geen negatieve invloed op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB. Vanuit het provinciale natuurbeleid is er daarom geen bezwaar tegen de voorgenomen ingreep. Een nadere beoordeling is niet nodig.

### **5.9.3 Conclusie**

#### *Soortenbescherming*

Op basis van de uitgevoerde quickscan naar flora en fauna dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden, onder meer naar de aanwezigheid van vaste verblijfsplaatsen van vleermuizen en de huismus. Dit aanvullend onderzoek wordt momenteel uitgevoerd. Zodra de resultaten bekend zijn, worden de voornaamste conclusie in deze paragraaf overgenomen.

#### *Gebiedsbescherming*

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de instandhoudingsdoelen van het nabij gelegen Natura2000 gebied 'Biesbosch'. Ook de wezenlijke kenmerken en waarden van het NatuurNetwerk Brabant worden niet negatief beïnvloedt door de ontwikkeling.

## **5.10 Archeologie & cultuurhistorie**

### **5.10.1 Regelgeving**

In artikel 3.1.6 lid 5 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt bepaald dat in de toelichting ten minste een beschrijving wordt opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

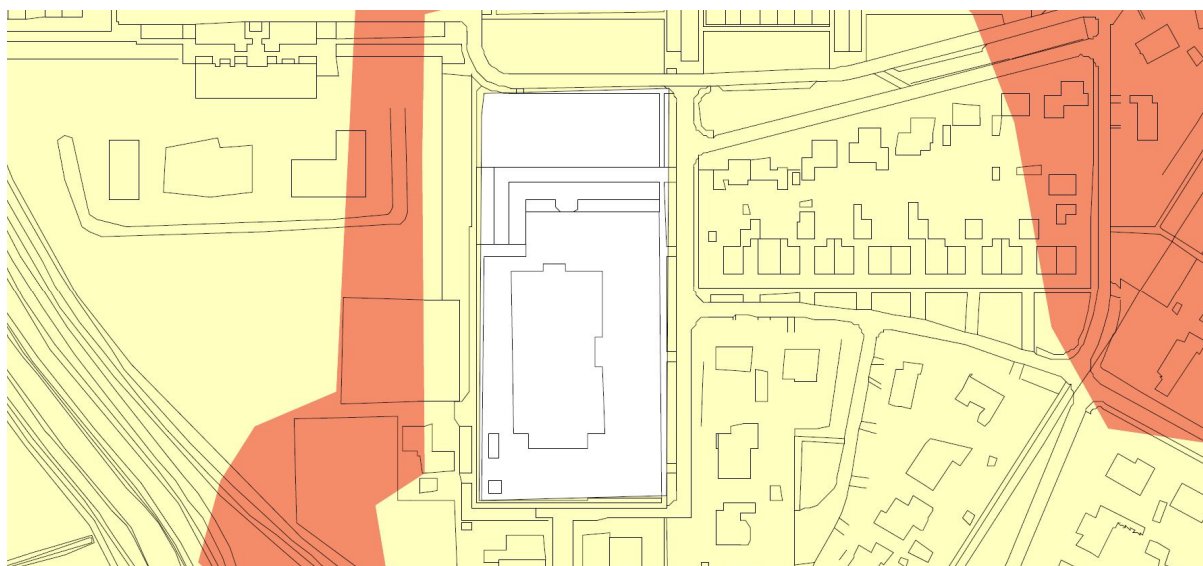
Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Met deze wetswijziging is de Monumentenwet 1988 opgesplitst: een gedeelte (dat ziet op de fysieke leefomgeving) zal in 2021 opgaan in de Omgevingswet, het overige gedeelte is opgenomen in de nieuwe Erfgoedwet. Hierbij wordt als vuistregel gehanteerd: omgang met het erfgoed in de Omgevingswet, duiding van het erfgoed in de Erfgoedwet. De aanwijzing van ruimtelijk cultureel erfgoed - beschermde stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen - en omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving, komen in de Omgevingswet terecht en zijn dus niet in de Erfgoedwet geregeld. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen. De bepalingen uit de Monumentenwet 1988 die naar de Omgevingswet over zullen gaan, blijven van kracht tot de Omgevingswet in werking treedt.

Het Besluit ruimtelijke ordening en de Erfgoedwet schrijven 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.

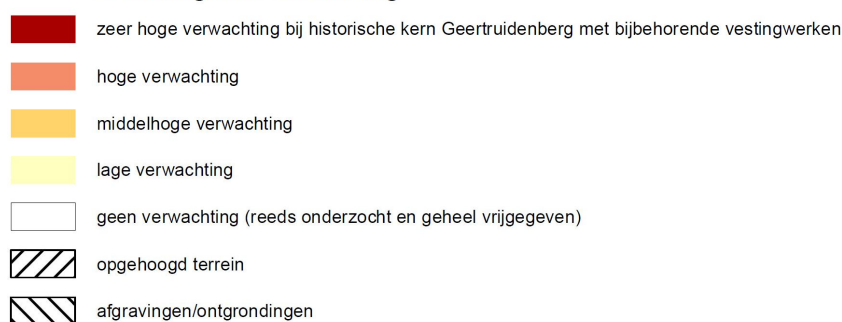
### **5.10.2 Doorvertaling bestemmingsplan**

#### *Archeologie*

Het gemeentelijk archeologiebeleid is vastgelegd in de Nota Archeologie, die op 30 november 2017 door de gemeenteraad is vastgesteld. In de archeologische verwachtingswaardenkaart - die onderdeel uitmaakt van de voornoemde beleidsnota - is geen verwachtingswaarde aan het voorliggende plangebied toegekend (zie afbeelding 5.2). De betreffende gronden zijn reeds onderzocht en vrijgegeven voor verdere ontwikkeling. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is derhalve niet benodigd.



#### Archeologische verwachting



*Afbeelding 5.2: uitsnede archeologische verwachtingswaardekaart*

#### Cultuurhistorie

Op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant zijn er geen cultuurhistorische waardevolle objecten of elementen aangetroffen in het plangebied en de directe omgeving. Het huidige schoolgebouw heeft evenwel geen cultuurhistorische waarde.

#### 5.10.3 Conclusie

De aspecten 'archeologie' en 'cultuurhistorie' vormen geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

### 5.11 Leidingen

#### 5.11.1 Regelgeving

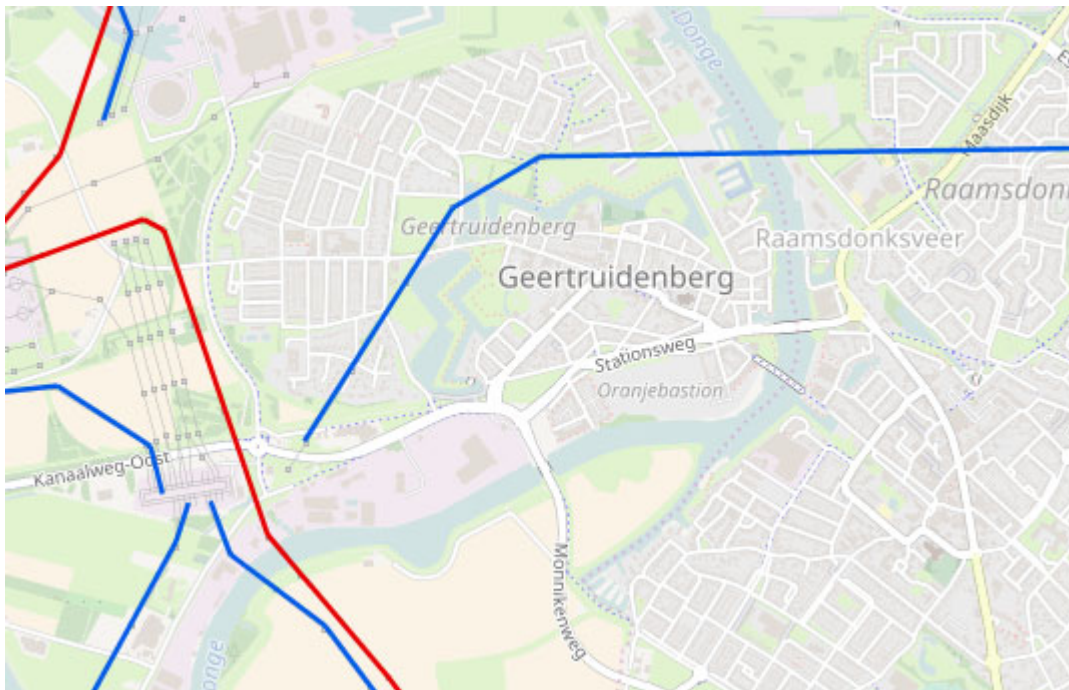
Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18";
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18".

### 5.11.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In het bestemmingsplan moet voor wat betreft bovengrondse hoogspanningslijnen bij nieuwe situaties, zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, vermeden worden dat gevoelige bestemmingen binnen de magneetveldzone van 0,4  $\mu$ T komen te liggen. Bestemmingen waar kinderen (tot 15 jaar) langdurig kunnen verblijven worden aangemerkt als gevoelig. Het gaat hierbij specifiek om woningen, scholen, crèches en kinderopvangplaatsen. "Zoveel als redelijkerwijs mogelijk" houdt in dat er een zorgvuldige afweging dient plaats te vinden tussen voor- en nadelen van het besluit en dat de specifieke lokale omstandigheden ertoe kunnen leiden dat er besloten wordt om dergelijke functies toch binnen de zone toe te staan. Gemeenten, provincies en het rijk moeten hierbij hun eigen verantwoordelijkheid nemen bij het maken van keuzen. Het is niet nodig om de magneetveldzones vast te leggen in de regels en verbeelding van het bestemmingsplan.

Op de website van het RIVM is een atlas opgenomen waarin indicatieve zones voor magneetvelden van alle bovengrondse hoogspanningslijnen zijn opgenomen. De indicatieve zones zijn de meest ruime afstanden waar rekening mee moet worden gehouden. Het kan zijn dat de werkelijke afstand (de zgn. specifieke zone) kleiner is. Dit moet blijken uit een, in overleg met de eigenaar van de hoogspanningslijn, uit te voeren berekening. Op deze website is ook aangegeven hoe een dergelijke berekening moet worden uitgevoerd.



*Afbeelding 5.3: uitsnede netkaart hoogspanningslijnen (RIVM)*

Op ruim 200 meter ten westen van het plangebied is een 380 kV-hoogspanningsverbinding (rode lijn) gelegen. Ten oosten van het plangebied is op een afstand van ruim 100 m een 150 kV-verbinding (blauwe lijn) gelegen. Voor de 380 kV geldt een indicatieve zone van 150 m en voor de 150 kV geldt een indicatieve zone van 80 m. Deze indicatieve zones kennen geen overlap met het voorliggende plangebied.

In of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen hoofdtransportleidingen of persleidingen van water, olie, gas, brandstof en/of hoogspanningsleidingen gelegen, die in het kader van het bestemmingsplan op de verbeelding met bijbehorende bebouwingsvrije zones dienen te worden opgenomen.

## 5.12 Vormvrije MER-beoordeling

Het voorkomen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. Om hier in de praktijk vorm aan te geven is het instrument milieueffectrapportage of te wel m.e.r. ontwikkeld. De m.e.r.-beoordeling is een instrument met als hoofddoel het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van maximaal 24 grondgebonden woningen. Woningbouwontwikkelingen zijn opgenomen in de eerste kolom van de zogenaamde D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage. De realisatie van 24 woningen in het voorliggende plangebied blijft ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. Dit neemt niet weg dat in dit geval een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. Dit dient plaats te vinden aan de hand van drie criteria:

- Kenmerken van het project;
- Plaats van het project;
- Kenmerken van het potentiële effect.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn in dit hoofdstuk diverse milieuaspecten zorgvuldig afgewogen. Per aspect is bepaald of de ontwikkeling gevolgen heeft voor de (milieu)aspecten bedrijven- en milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodemgeschiktheid, flora en fauna, water, archeologie, cultuurhistorie en geurhinder. Uit de afweging is gebleken dat er geen negatieve milieueffecten zijn te verwachten, waardoor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling of MER niet zinvol wordt geacht.



## **Hoofdstuk 6      Uitvoerbaarheid**

### **6.1      Economische uitvoerbaarheid**

De ontwikkeling die door dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt is een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. De Wro verplicht gemeenten voor bouwplannen een exploitatieplan vast te stellen of het kostenverhaal anderszins te verzekeren. Omdat de gemeente de nog te ontwikkelen gronden volledig in eigendom heeft, is een exploitatieplan niet benodigd. Het kostenverhaal is verzekerd middels de gronduitgifte.

Hiermee is het kostenverhaal verzekerd en is aangetoond dat het bestemmingsplan voor de gemeente economisch uitvoerbaar is.

### **6.2      Overleg**

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) staat dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moet plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt in het kader van vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), toegezonden aan diverse overleginstanties. De ontvangen reacties worden te zijner tijd voorzien van een gemeentelijke beantwoording.

### **6.3      Inspraak**

Het voorontwerp-bestemmingsplan zal op grond van de gemeentelijke inspraakverordening voor een ieder ter inzage liggen. De eventueel ingediende reacties worden vervolgens van een gemeentelijke reactie voorzien.

### **6.4      Zienswijzen**

Gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen indienen. De eventueel ingebrachte zienswijzen worden vervolgens van een gemeentelijke reactie voorzien.





## Regels



# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan:

het bestemmingsplan Herontwikkeling De Peuzelaer met identificatienummer NL.IMRO.0779.GBBPpeuzelaer-vo01 van de gemeente Geertruidenberg.

### 1.2 bestemmingsplan:

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

### 1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge deze regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

### 1.4 aanduidingsgrens

grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.5 aaneengebouwde woning

een woning die uitmaakt van een blok van meer dan twee hoofdgebouwen, die naar twee zijden door scheidsmuren van naastgelegen hoofdgebouwen zijn begrensd, met uitzondering van de hoofdgebouwen die de aldus gevormde rij beëindigen.

### 1.6 aan-huis-verbonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, waaronder een kapper, schoonheidssalon en nagelstudio.

### 1.7 achtererfgebied

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

### 1.8 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 1.9 bed & breakfast

het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ongeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt binnen de woning aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

### 1.10 beneden- bovenwoning

gestapelde wooneenheden welke niet behoren tot een appartementencomplex of flatgebouw.

### 1.11 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

### 1.12 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

### 1.13 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### 1.14 bevoegd gezag

het bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

### **1.15 bijbehorend bouwwerk**

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

### **1.16 bouwen**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

### **1.17 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak.

### **1.18 bouwlaag**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor functies uit de bestemmingsomschrijving geschikt of geschikt te maken is.

### **1.19 bouwperceel**

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

### **1.20 bouwperceelgrens**

een grens van een bouwperceel.

### **1.21 bouwwerk**

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

### **1.22 cultuurhistorische waarde**

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en/of historische gaafheid.

### **1.23 eindwoning**

de hoekwoning van een rij aaneengebouwde woningen;

### **1.24 gebouw**

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

### **1.25 geschakelde woning**

een woning, waarvan het hoofdgebouw door middel van een aan- of uitbouw verbonden is aan een ander hoofdgebouw en waarbij één zijgevel van het hoofdgebouw in de zijdelingse bouwperceelgrens wordt gebouwd;

### **1.26 hoofdgebouw/hoofdbebouwing**

een gebouw/bebouwing, dat/die op een bouwperceel door zijn/haar constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw/bebouwing op een bouwperceel kan worden aangemerkt. In het geval van een woning betreft dit de woning zelf (meestal bestaande uit meer dan een bouwlaag) zonder aanbouwen, uitbouwen of bijgebouwen.

### **1.27 nutsvoorzieningen**

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

### **1.28 ondergeschikte functie**

functie waarvoor ingevolge de planregels maximaal 30% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw of aanbouw/uitbouw/bijgebouw als zodanig mag worden gebruikt.

### **1.29 overkapping**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een dak.

### **1.30 peil**

- a. voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang vermeerderd met 0,20 m;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein vermeerderd met 0,20 m.

### **1.31 prostitutie**

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding.

### **1.32 raamprostitutie**

een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostituee/prostitué tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen.

### **1.33 seksinrichting**

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

### **1.34 straatprostitutie**

het door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze passanten tot prostitutie bewegen, uitnodigen dan wel aanlokken.

### **1.35 twee-aaneengebouwd**

bebouwing waarvan het hoofdgebouw aan slechts één zijgevel vrij staat van / niet aangebouwd is aan andere hoofdgebouwen.

### **1.36 voorgevel**

de naar de weg gerichte, al dan niet verspringende, voorzijde van het hoofdgebouw/de hoofdbebouwing; indien een gebouw met meerdere gevels naar de weg is toegekeerd, wordt de naar architectuur, indeling en/of uitstraling meest gezichtsbepalende gevel van een hoofdgebouw aangemerkt als voorgevel;

### **1.37 voorgevellijn**

de lijn waarin de voorgevel van een hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan;

### **1.38 vrijstaand**

een woning waarvan het hoofdgebouw vrijstaat van/niet aangebouwd is aan andere hoofdgebouwen;

### **1.39 woning**

een complex van ruimten geschikt en bestemd voor de zelfstandige huisvesting van niet meer dan één afzonderlijke huishouding.

### **1.40 zijerf**

een deel van het perceel dat is gelegen naast de doorgetrokken zijgevellijn van het hoofdgebouw van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens.

### **1.41 zijgevel**

een van weg of openbare ruimte afgekeerde gevel van een hoofdgebouw, niet zijnde de achtergevel of voorgevel.

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten c.q. gerekend:

### **2.1      afstand tot de zijdelingse perceelsgrens**

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.

### **2.2      bebouwd oppervlak van een bouwperceel**

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

### **2.3      bebouwingspercentage**

het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.

### **2.4      breedte, lengte c.q. diepte van een gebouw**

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

### **2.5      de dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.6      goothoogte van een bouwwerk**

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

### **2.7      inhoud van een bouwwerk**

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

### **2.8      bouwhoogte van een bouwwerk**

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### **2.9      oppervlakte van een bouwwerk**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Sport

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvoorzieningen;
  - b. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
  - c. tuinen, erven en verharding;
  - d. groenvoorzieningen;
  - e. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
  - f. een geluidsschermbaan ter plaatse van de aanduiding 'geluidsschermbaan';
- met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Gebouwen

Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan.

##### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 m;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 15 m;
- c. de bouwhoogte van ballenvangers mag niet meer bedragen dan 10 m;
- d. de bouwhoogte van geluidsschermen mag niet meer bedragen dan 5 m;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

##### 3.2.3 Voorwaardelijke verplichting

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidsschermbaan' dient een geluidsschermbaan met een minimale hoogte van 5 m te worden gebouwd en in stand te worden gehouden.

## **Artikel 4      Woongebied**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan-huis-verbonden beroepen;
- c. tuinen, erven en verhardingen;
- d. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen.

één en ander met bijbehorende voorzieningen.

### **4.2      Bouwregels**

#### **4.2.1    Algemeen**

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. er mogen uitsluitend grondgebonden woningen, in de vorm van aaneengebouwde, twee-aaneengebouwde, geschakelde en vrijstaande woningen worden gebouwd;
- b. het bouwperceel mag voor ten hoogste 60% worden bebouwd.

#### **4.2.2    Hoofdgebouwen**

Voor het bouwen van hoofdgebouwen ten behoeve van het wonen gelden de volgende regels:

- a. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' en niet minder dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'minimum aantal wooneenheden';
- b. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- d. de afstand van tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt:
  1. bij vrijstaande woningen minimaal 3 m aan beide zijden;
  2. bij twee-aaneengebouwde, geschakelde en eindwoningen minimaal 3 m aan één zijde;
- e. de diepte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan:
  1. bij vrijstaande woningen: 14 m;
  2. bij twee-aaneengebouwde en geschakelde woningen: 12 m;
  3. bij aaneengebouwde woningen: 10 m.

#### **4.2.3    Bijbehorende bouwwerken**

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend in het achtererfgebied worden gebouwd;
- b. het gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 150 m<sup>2</sup>;
- c. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 0,3 m boven de vloer van de tweede bouwlaag met een maximum van 3,5 m;
- d. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 5 m.

#### **4.2.4    Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 m, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer dan 1 m mag bedragen.
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.



### **4.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **4.3.1 Beneden-bovenwoningen**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 onder b ten behoeve van het realiseren van beneden-bovenwoningen, mits:

- a. het maximum aantal woningen, zoals genoemd onder 4.2.2 onder a niet wordt overschreden;
- b. onderbouwd wordt dat er voldoende markt is voor beneden-bovenwoningen;
- c. dit stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
- d. voldaan wordt aan de voorwaarden in lid 4.3.4.

#### **4.3.2 Afwijken goothoogte**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 onder c en een hogere goothoogte toestaan, mits:

- a. het aantal bouwlagen niet meer bedraagt dan 3;
- b. de goothoogte niet meer bedraagt dan 10 m;
- c. voldaan wordt aan de voorwaarden in lid 4.3.4.

#### **4.3.3 Afstand tot de zijdelingse perceelsgrens**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 onder d en een kortere afstand toestaan, mits:

- a. dit stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
- b. voldaan wordt aan de voorwaarden in lid 4.3.4.

#### **4.3.4 Voorwaarden voor afwijking**

Afwijken zoals bedoeld in lid 4.3.1, 4.3.2 en 4.3.3 is uitsluitend toegestaan indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **4.4 Specifieke gebruiksregels**

#### **4.4.1 Aan-huis-verbonden beroep**

Binnen de bestemming 'Woongebied' is bij een woning de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep toegestaan, mits:

- a. niet meer oppervlakte voor de uitoefening van dit beroep in gebruik is of zal zijn dan 1/3 deel van de oppervlakte van de begane grondlaag van een legaal gerealiseerd hoofdgebouw en van legaal gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- b. de beroepsuitoefening uitsluitend geschiedt door een bewoner van de desbetreffende woning;
- c. er geen detailhandel plaatsvindt;
- d. de uitoefening van dit beroep niet plaatsvindt in een vrijstaand bijgebouw;
- e. de uitoefening van dit beroep geen nadelige invloed heeft op de verkeersafwikkeling en/of leidt tot een onevenredige parkeerdruk;
- f. er geen onevenredige nadelige gevolgen zijn voor het woon- en leefklimaat.

#### **4.4.2 Voorwaardelijke verplichting**

De woningen ter plaatse van 'specifieke bouwaanduiding – voorwaardelijke verplichting' mogen alleen worden gebruikt voor wonen indien:

- a. de geluidwerende voorziening ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' in de aangrenzende bestemming 'Sport' is gerealiseerd en in stand wordt gehouden;
- b. het geluidscherm zoals bedoeld onder a kan achterwege blijven indien door middel van een akoestisch onderzoek is aangetoond dat andere maatregelen afdoende zijn.

## **4.5 Afwijken van de gebruiksregels**

### **4.5.1 Bed & breakfast**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 en 4.4 voor verblijfsrecreatie in de vorm van een bed & breakfast op de voor 'Woongebied' bestemde gronden, met dien verstande dat:

- a. een bed & breakfast is toegestaan binnen de eigen woning, mits de hoofdfunctie wonen gehandhaafd blijft;
- b. niet meer oppervlakte voor de uitoefening van een bed & breakfast in gebruik is of zal zijn dan 1/3 deel van de oppervlakte van de eerste bouwlaag van de woning, inclusief bijbehorende bouwwerken;
- c. de bed & breakfast uit maximaal 8 slaapplekken mag bestaan;
- d. de voorziening door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet mag functioneren als een zelfstandige woning;
- e. permanent verblijf niet is toegestaan;
- f. het gebruik voor een bed & breakfast niet mag leiden tot een onevenredige beperking van de gebruiksmogelijkheden van in de omgeving gelegen gronden en/of opstallen, zoals gevolgen ten aanzien van het parkeren.

## **Hoofdstuk 3      Algemene regels**

### **Artikel 5      Anti-dubbeltelregel**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## **Artikel 6      Algemene gebruiksregels**

### **6.1      Algemeen gebruiksverbod**

Onder verboden gebruik in strijd met het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 7.2 onder b van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b. het gebruik van aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte.

### **6.2      Strijdig gebruik**

Onder gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het (laten) gebruiken van de gronden en/of bouwwerken:

- a. voor de opslag van (aan het oorspronkelijke verkeer onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
- b. voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
- c. voor het opslaan of storten van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, buiten erven van gebouwen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- d. als standplaats voor kampeermiddelen.

## **Artikel 7      Algemene aanduidingsregels**

### **7.1      Geluidzone - Industrierrein Gasthuiswaard**

#### *7.1.1    Bouwregels*

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Geluidzone - Industrierrein Gasthuiswaard' geldt dat nieuwe geluidgevoelige objecten, anders dan de geluidgevoelige objecten (woningen) die in artikel 4 zijn mogelijk gemaakt en waarvoor een hogere waarde is verleend, niet mogen worden gerealiseerd vanwege een hoge geluidbelasting als gevolg van het industrielawaai van het gezoneerde industrierrein Gasthuiswaard.

#### *7.1.2    Afwijken van de bouwregels*

Mits de geluidbelasting als gevolg van industrielawaai op de gevels van geluidgevoelige gebouwen en/of functies niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een door burgemeester en wethouders verleende hogere grenswaarde, kan het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.1.1 en toestaan dat nieuwe geluidgevoelige objecten worden gebouwd dan wel functies worden toegestaan.

## **Artikel 8      Algemene afwijkingsregels**

### **8.1      Algemene afwijkingen**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken:

- a. van de regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- b. van de regels ten aanzien van de bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor:
  1. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, hellingbanen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
  2. tot gebouwen behorende erkers, serres en entreepartijen, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
  3. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.
- c. van de regels ten behoeve van de overschrijding van de voorgevelrooilijn voor de bouw van een vrijhangende luifel aan de voorgevel van een hoofdgebouw, geen woning zijnde, met dien verstande dat:
  1. de overschrijding van de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 2 m;
  2. de bouwhoogte van de luifel niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
  3. er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid.
- d. van de regels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:
  1. de inhoud per gebouwtje ten hoogste 50 m<sup>3</sup> bedraagt;
  2. de bouwhoogte ten hoogste 3,5 m bedraagt;
- e. van de regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat deze wordt vergroot:
  1. ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 40 m;
  2. ten behoeve van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot niet meer dan 50 m;
  3. ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 10 m;
- f. van de regels ten aanzien van de ten hoogste toegestane goot- en bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze ten hoogste toegestane goot- en bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals gevelopbouwen, schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
  1. de maximale oppervlakte van de vergroting ten hoogste 10% bedraagt van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
  2. de goot- en bouwhoogte ten hoogste 1,25 maal bedraagt van de ten hoogste toegestane goot- en bouwhoogte van het betreffende gebouw.

### **8.2      Voorwaarden voor afwijking**

Afwijken zoals bedoeld in lid 8.1 is uitsluitend toegestaan indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## **Artikel 9      Algemene wijzigingsregels**

### **9.1      Overschrijding bestemmingsgrenzen en wettelijke regelingen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen en bouwgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- c. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

## **Artikel 10 Overige regels**

### **10.1 Parkeren**

#### *10.1.1 Algemene parkeerregels*

Het is verboden te bouwen dan wel het gebruik van gronden en/of bouwwerken te wijzigen indien er niet wordt voldaan aan de op grond van dit artikel gestelde parkeernormen.

#### *10.1.2 Specifieke parkeerregels bij bouwplannen*

Een bouwplan dient te voorzien in voldoende parkeermogelijkheden op de bij het bouwplan behorende en daartoe bestemde gronden. De toename van de parkeerbehoefte wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de beleidsregels "Parkeren doen we zo!". Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode wijzigen, gelden de gewijzigde regels.

#### *10.1.3 Specifieke parkeerregels bij gebruikswijzigingen*

Indien het wijzigen van het gebruik van gronden en/of bouwwerken daartoe aanleiding geeft, moet, voor wat betreft de toename in de parkeerbehoefte, in voldoende mate ruimte zijn aangebracht op die gronden of op de bij die bouwwerken behorende en daartoe bestemde gronden. De toename van de parkeerbehoefte wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de beleidsregels "Parkeren doen we zo!". Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode wijzigen, gelden de gewijzigde regels.

#### *10.1.4 Specifieke gebruiksregels*

Ruimte(n) voor het parkeren van voertuigen, voor zover de aanwezigheid van deze ruimte(n) krachtens deze parkeerregels is geëist, dient te allen tijde voor dit doel beschikbaar te blijven. Ander gebruik wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

### **10.2 Gebruiksregels**

#### *10.2.1 Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik met de bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden of bouwwerken als bedoeld in lid 10.1, indien niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering zoals deze is opgenomen in de op dat moment geldende beleidsregel "Parkeren doen we zo!".

#### *10.2.2 Afwijken van de parkeerregels*

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2.1. Het college neemt hierbij, conform de beleidsregels "Parkeren doen we zo!", in overweging of:

- a. het voldoen aan de parkeerregels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
- b. er op andere wijze in de benodigde parkeer- en stallingsbehoefte wordt voorzien;
- c. er een financiële voorwaarde dient te worden gesteld.

Indien gedurende de planperiode de beleidsregels wijzigen, gelden de gewijzigde regels.

### **10.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de maatvoering van de parkeervoorzieningen, indien dit, gelet op de feitelijke omstandigheden, noodzakelijk is.



## **Hoofdstuk 4      Overgangs- en slotregels**

### **Artikel 11      Overgangsrecht**

#### **11.1      Overgangsrecht bouwwerken**

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
  - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### **11.2      Overgangsrecht gebruik**

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## **Artikel 12    Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Herontwikkeling De Peuzelaer'.

