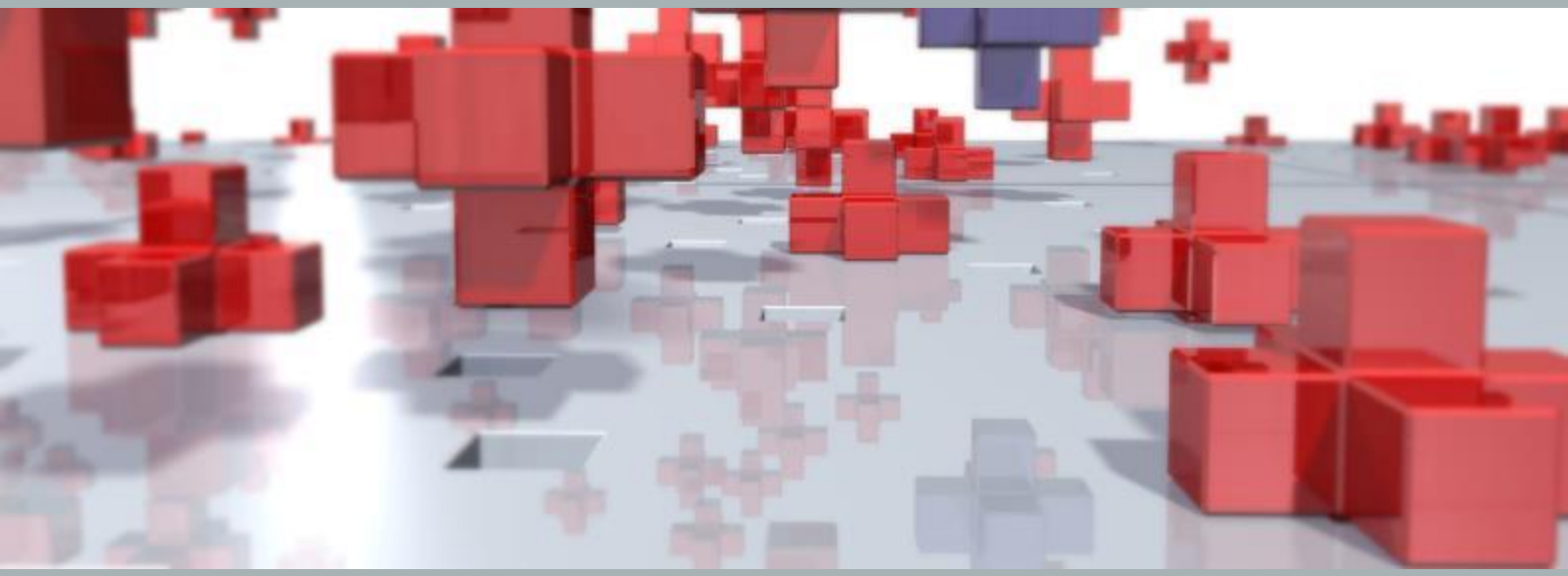
Paraplubestemmingsplan Wonen

Gemeente Geertruidenberg

Vastgesteld



BRO

Paraplubestemmingsplan Wonen

Gemeente Geertruidenberg

Vastgesteld

Rapportnummer:	P04542
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.0779.BPWonen-vs02
Datum:	10 maart 2023
Opdrachtgever:	Gemeente Geertruidenberg
Projectteam BRO:	JRi, JvdA, JEr
Concept:	februari 2022
Ontwerp:	maart 2022
Vaststelling:	juli 2022
Gewijzigde vaststelling:	maart 2023
Bron foto kaft:	BRO, abstract
Beknopte inhoud:	--

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING **4**
1.1 Aanleiding 4
1.2 Plangebied 4
1.3 Vigerende bestemmingsplannen 5
1.4 Leeswijzer 5

2. BELEIDSKADER **6**
2.1 Rijksbeleid 6
2.2 Provinciaal beleid 6
2.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant 6
2.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant 7
2.3 Regionaal beleid 8
2.3.1 Afsprakenkader arbeidsmigranten regio West-Brabant 8
2.4 Gemeentelijk beleid 8
2.4.1 Omgevingsvisie Geertruidenberg 8
2.4.2 Woonvisie 2017 9
2.4.3 Beleidskader huisvesting internationale medewerkers 10

3. PLANBESCHRIJVING **11**

4. OMGEVINGSASPECTEN **16**
4.1 Verkeer en parkeren 16
4.1.1 Toetsingskader 16
4.1.2 Onderzoek 16
4.1.3 Conclusie 17
4.2 Geluid 17
4.2.1 Toetsingskader 17
4.2.2 Onderzoek 17
4.2.3 Conclusie 17
4.3 Luchtkwaliteit 18
4.3.1 Toetsingskader 18
4.3.2 Onderzoek 18
4.3.3 Conclusie 18
4.4 Bedrijven en milieuzonering 19
4.4.1 Toetsingskader 19
4.4.2 Onderzoek 19
4.4.3 Conclusie 20
4.5 Geur agrarisch 20
4.5.1 Toetsingskader 20
4.5.2 Onderzoek 20
4.5.3 Conclusie 20
4.6 Kabels en leidingen 20

4.7 Externe veiligheid 21
4.7.1 Toetsingskader 21
4.7.2 Onderzoek 21
4.7.3 Conclusie 22
4.8 Ecologie 22
4.8.1 Toetsingskader 22
4.8.2 Onderzoek 23
4.8.3 Conclusie 23
4.9 Bodem 23
4.9.1 Toetsingskader 23
4.9.2 Onderzoek 23
4.9.3 Conclusie 24
4.10 Water 24
4.10.1 Toetsingskader 24
4.10.2 Onderzoek 24
4.10.3 Conclusie 24
4.11 Archeologie 24
4.11.1 Toetsingskader 24
4.11.2 Onderzoek 25
4.11.3 Conclusie 25
4.12 Cultuurhistorie 25
4.12.1 Toetsingskader 25
4.12.2 Onderzoek 25
4.12.3 Conclusie 26
4.13 M.e.r.-plicht 26

5. JURIDISCHE PLANOPZET 27
5.1 Inleiding 27
5.2 Plansystematiek 27
5.3 Inhoud regels 28

6. UITVOERBAARHEID 30
6.1 Economische uitvoerbaarheid 30
6.1.1 Financieel-economische haalbaarheid 30
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 30
6.2.1 Vooroverleg 30
6.2.2 Vaststellingsprocedure 30
6.2.2 Beroepsprocedure en gewijzigde vaststelling 31

BIJLAGEN
Bijlage 1: Nota van Zienswijzen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Binnen de gemeente Geertruidenberg geldt een veelheid aan ruimtelijke plannen. De gemeente Geertruidenberg heeft geconstateerd dat de begrippen ‘wonen’, ‘woning’ en ‘huishouden’ in een aantal van deze bestemmingsplannen niet of niet duidelijk is gedefinieerd. Tevens heeft niet in alle ruimtelijke plannen een koppeling plaatsgevonden tussen deze begrippen. Het gevolg hiervan is dat niet duidelijk is hoe de woningen kunnen worden gebruikt en er daarmee geen eenduidige regels zijn om regie te voeren op de verhuur van woningen aan bijvoorbeeld internationale werknemers.

Om verhuur van woningen aan personen die geen huishouden vormen te reguleren, bijvoorbeeld wanneer het gaat om de huisvesting internationale medewerkers, is besloten tot het opstellen van onderhavig paraplubestemmingsplan. In dit paraplubestemmingsplan is een eenduidig begrippenkader opgenomen voor onder andere de begrippen ‘wonen’, ‘woning’ en ‘huishouden’. In dit paraplubestemmingsplan zijn zowel woningsplitsing als het gebruik van een woning door meer dan één huishouden expliciet aangemerkt als strijdig gebruik. De reden om ook woningsplitsing aan te merken als strijdig gebruik is dat ook ten gevolge van het splitsen van woningen ongewenste ruimtelijke effecten kunnen ontstaat. Verder dient te worden opgemerkt dat onder het begrip ‘huishouden’ geen kamerverhuur begrepen dient te worden.

In onderhavig paraplubestemmingsplan zijn geen binnenplanse afwijkingsbevoegdheden als flexibiliteitsinstrument opgenomen. Vormen van gebruik van woningen die strijdig zijn met hetgeen bepaald is in onderhavig bestemmingsplan kunnen hiermee niet middels een omgevingsvergunning binnenplanse afwijking worden toegestaan. Dergelijk gebruik van bouwwerken kan in beginsel wel worden toegestaan middels de toepassing van de zogenoemde kruimelgevallenregeling ex artikel artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, subonderdeel 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) jo. bijlage II, artikel 4, Besluit omgevingsrecht (Bor).

1.2 Plangebied

Voorliggend bestemmingsplan betreft een overkoepelend paraplubestemmingsplan voor die delen van het plangebied waar op dit moment een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan van toepassing is. Het plangebied betreft om die reden het gehele grondgebied van de gemeente Geertruidenberg.

In figuur 1 op de volgende pagina is de begrenzing van het plangebied indicatief weergegeven. De exacte begrenzing volgt uit de verbeelding, welke juridisch bindend is.



Figuur 1: Indicatieve begrenzing plangebied in zwart kader, waarbij de begrenzing wordt gevormd door de gemeentegrenzen van de gemeente Geertruidenberg (bron: PDOK).

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Binnen het plangebied gelden momenteel diverse ruimtelijke plannen. Deze plannen zijn onderliggend aan onderhavig paraplubestemmingsplan en in beginsel nog steeds van toepassing. Onderhavig paraplubestemmingsplan betreft een partiële herziening van deze plannen op bepaalde onderdelen. In dit geval betreft het de regels rondom het gebruik van woningen. Hierbij worden de diverse ruimtelijke plannen welke gelegen zijn binnen de planbegrenzing van het paraplubestemmingsplan aangepast of aangevuld met specifieke regels en/of aanduidingen met betrekking tot de thema's waarop dit paraplubestemmingsplan ziet. Voor het overige blijven de desbetreffende ruimtelijke plannen van kracht. Alleen die onderdelen van deze plannen waarover expliciet iets over wordt gezegd in de planregels van onderhavig paraplubestemmingsplan worden hierbij dus gewijzigd of aangevuld.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin relevant rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid wordt beschreven. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het plan gegeven. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in diverse milieukundige en planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggend bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 en 5 is de (juridische) toelichting op de planopzet gegeven. In het laatste hoofdstuk komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

2.1 Rijksbeleid

Met dit plan wordt namelijk geregeld dat woonvormen anders dan voor huisvesting van een huishouden en woningsplitsing niet meer rechtstreeks zijn toegestaan binnen het plangebied van dit paraplubestemmingsplan. Op grond van een deel van de bestemmingsplannen die onderliggend zijn aan onderhavig paraplubestemmingsplan waren alternatieve woonvormen anders dan een huishouden wel nog rechtstreeks toegestaan.

Gelet op het voorgaande voorziet het plan, ten opzichte van de reeds vigerende bestemmingsplannen, niet in nieuwe planologische mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen. Dat betekent dat met onderhavig plan ook niet wordt voorzien in extra mogelijkheden voor stedelijke ontwikkelingen. Daarom is het niet noodzakelijk om in het kader van dit plan een toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking te doorlopen. Gezien de aard van het plan zijn er geen rijksbelangen in het geding.

2.2 Provinciaal beleid

De provincie Noord-Brabant heeft een belangrijk deel van haar ruimtelijke beleid en regelgeving vastgelegd in de ‘Omgevingsvisie Noord-Brabant’ en de ‘Interim omgevingsverordening Noord-Brabant’. In onderstaande twee subparagrafen wordt aandacht besteed aan de relevantie van dit provinciale beleid en deze provinciale regelgeving voor onderhavig plan.

2.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 14 december 2018 de ‘Omgevingsvisie Noord-Brabant’ vastgesteld. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet zal de visie officieel de juridische status van omgevingsvisie krijgen.

Voor het handelen van de provincie zijn kernwaarden geformuleerd. Het gaat achtereenvolgens om de volgende kernwaarden:
- gaan voor meerwaardecreatie;
- gaan voor technische én sociale innovatie;
- gaan voor kwaliteit boven kwantiteit;
- gaan voor steeds beter;
- gaan voor proactief en preventief boven gevolgbeperking en herstel.

De provincie heeft tevens een basisopgave opgenomen in haar omgevingsvisie. Centraal hierbij staat het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Hoewel er gesproken wordt over één

basisopgave, is deze opgave in feite tweeledig, aangezien voor zowel het jaar 2030 als voor het jaar 2050 een basisopgave geformuleerd is. Een en ander is als volgt geformuleerd:

- Doel 2050: "*Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beter presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Brabant staat met zijn TOP-landschap van oude en nieuwe landschappen in de top 5 van Europa. De biodiversiteit binnen en buiten de natuurgebieden is op orde, de lucht- en waterkwaliteit voldoet en de bodem is vitaal*".
- Doel 2030: "*Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Natuurgebieden zijn ingericht, de afname van biodiversiteit is naar een positieve trend omgebogen, waardevolle cultuurhistorische landschappen zijn behouden en er is breed draagvlak voor de nieuwe energie- en klimaatadaptieve landschappen door de ontwerpende aanpak*".

De basisopgave ligt – zoals al in de naam besloten ligt – aan de basis van vier hoofdopgaven. De volgende hoofdopgaven worden benoemd:

- werken aan de Brabantse energietransitie;
- werken aan een klimaatproof Brabant;
- werken aan de slimme netwerkstad;
- werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Doorwerking plangebied

Met dit paraplubestemmingsplan worden in beginsel geen nieuwe woningen (of andere hoofdfuncties) toegestaan. Bestaande mogelijkheden voor gebruik van woningen worden daarentegen nader ingekaderd. Met dit plan wordt namelijk geregeld dat woonvormen anders dan een huishouden, niet zijnde woningsplitsing, en woningsplitsing niet meer rechtstreeks zijn toegestaan. Hiermee is ook huisvesting van arbeidsmigranten in beginsel niet meer toegestaan in woningen. Dergelijke huisvestingsvormen kunnen daarentegen wel worden toegestaan middels het toepassen van de kruimelgevallenregeling. Aangezien onderhavig plan hiermee zelf niet voorziet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, is er geen sprake van strijdigheid met hetgeen is neergelegd in de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

2.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De Interim Omgevingsverordening vormt het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant. De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze die gevraagd wordt in de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot de Interim omgevingsverordening.

Er wordt expliciet gesproken over een interim omgevingsverordening, om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de definitieve omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving, moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen en dient ter vervanging van zes provinciale verordeningen, waaronder de Verordening Ruimte 2014.

Doorwerking plangebied

Met dit paraplubestemmingsplan worden in beginsel geen nieuwe woningen (of andere hoofdfuncties) toegestaan. Bestaande mogelijkheden voor gebruik van woningen worden daarentegen nader ingekaderd. Met dit plan wordt namelijk geregeld dat woonvormen anders dan een huishouden, niet zijnde woningsplitsing, en woningsplitsing niet meer rechtstreeks zijn toegestaan. Hiermee is ook huisvesting

van arbeidsmigranten in beginsel niet meer toegestaan in woningen. Dergelijke huisvestingsvormen kunnen daarentegen wel worden toegestaan middels het toepassen van de kruimelgevallenregeling. Aangezien onderhavig plan hiermee zelf niet voorziet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, is er geen sprake van strijdigheid met hetgeen is neergelegd in de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Afsprakenkader arbeidsmigranten regio West-Brabant

In mei 2019 is in opdracht van de regio West-Brabant, waarvan ook de gemeente Geertruidenberg onderdeel uitmaakt, het 'Afsprakenkader arbeidsmigranten regio West-Brabant' opgesteld. Dit afsprakenkader is in juli 2021 ondertekend door de 16 West-Brabantse gemeenten en de provincie Noord-Brabant. In het afsprakenkader zijn afspraken gemaakt over de huisvesting van arbeidsmigranten, de economie/arbeidsmarkt, welzijn en gezondheid en monitoring. Ingezet wordt op een verbetering in de omgeving met arbeidsmigranten. West-Brabant moet de naam krijgen voor arbeidsmigranten een aantrekkelijke en veilige vestigingsplaats te zijn, of het nu gaat om tijdelijke of permanente vestiging.

In het afsprakenkader is vastgelegd dat het aan marktpartijen is om geschikte locaties voor de huisvesting van arbeidsmigranten te vinden. Gemeenten hebben hierin een voorwaardenscheppende rol. Geclusterde huisvesting vindt bij voorkeur niets plaats in de bestaande woningvoorraad in woonwijken. Wanneer kamerverhuur wordt toegestaan, wordt clustervorming in woonwijken in het kader van de leefbaarheid voorkomen.

Doorwerking plangebied
Middels onderhavig paraplubestemmingsplan worden de bestaande mogelijkheden voor gebruik van woningen nader ingekaderd. Met dit plan wordt namelijk geregeld dat woonvormen anders dan voor huisvesting van een huishouden en woningsplitsing niet meer rechtstreeks zijn toegestaan. Hiermee wordt onder andere voorkomen dat clustervorming met betrekking tot huisvesting van arbeidsmigranten in woonwijken wordt voorkomen. Vanuit de inhoud van het 'Afsprakenkader arbeidsmigranten regio West-Brabant' bestaan hiervoor geen belemmeringen.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Omgevingsvisie Geertruidenberg

Op 3 juni 2021 heeft de gemeenteraad van de gemeente Geertruidenberg de 'Omgevingsvisie Geertruidenberg' vastgesteld. Tot het moment van invoering van de Omgevingswet heeft de visie de juridische status van structuurvisie in de zin van artikel 2.1 Wro. De omgevingsvisie van Geertruidenberg heeft niet de vorm van document maar is daarentegen gepubliceerd in de vorm van een website[1]. In de visie worden de gebiedskenmerken van verschillende deelgebieden binnen de gemeente beschreven. Ook wordt ingegaan op specifieke thema's, waaronder 'wonen', 'werk en ondernemen' en 'agrarische sector'. Er zijn ook concrete ambities geformuleerd, namelijk onder de volgende noemers:
1. toekomstbestendige en groene gemeente;
2. ondernemende gemeente;

[1] https://omgevingsvisie.geertruidenberg.nl/.

3. gezonde en veilige gemeente;
4. levendige gemeente.

Doorwerking plangebied
Met dit paraplubestemmingsplan worden in beginsel geen nieuwe woningen (of andere hoofdfuncties) toegestaan. Bestaande mogelijkheden voor gebruik van woningen worden daarentegen nader ingekaderd. Met dit plan wordt namelijk geregeld dat woonvormen anders dan voor huisvesting van een huishouden en woningsplitsing niet meer rechtstreeks zijn toegestaan. Hiermee is ook huisvesting van arbeidsmigranten in beginsel niet meer toegestaan in woningen. Dergelijke woonvormen kunnen daarentegen wel worden toegestaan middels het toepassen van de kruimelgevallenregeling. Aangezien onderhavig plan hiermee zelf niet voorziet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, is er geen sprake van strijdigheid met hetgeen is neergelegd in de Omgevingsvisie Noord-Brabant. Dat wil zeggen dat middels onderhavig paraplubestemmingsplan enerzijds geen afbreuk wordt gedaan aan het behalen van de in de gemeentelijke omgevingsvisie neergelegde beleidsdoelen. Anderzijds betekent dit dat er, wanneer de beleidsuitgangspunten uit de gemeentelijke omgevingsvisie worden gehanteerd, geen sprake is van inconsistenties tussen beleid (omgevingsvisie) en regelgeving (onderhavig paraplubestemmingsplan).

2.4.2 Woonvisie 2017

De gemeente Geertruidenberg beschikt over de ‘Woonvisie 2017: Aangenaam en duurzaam wonen’. Hierin is informatie over de woningmarkt vertaald naar speerpunten voor het gemeentelijk beleid. Ten opzichte van de eerdere woonvisie geeft de woonvisie uit 2017 zich ontwikkeld van een bouwvisie, waarin centraal stond welke woningen op welke locaties zouden moeten worden gerealiseerd, naar een bredere woonvisie. Zo is er een koppeling gemaakt met de beleidsvisie op het vlak van economische zaken.

In de gemeentelijke woonvisie wordt een groei in het aantal een- en tweepersoonshuishoudens gesignaleerd. Dit segment kan niet enkel middels nieuwbouw van relatief kleine, betaalbare woningen worden bediend maar ook door de aanpassingen in de bestaande woningvoorraad. De behoefte aan goedkope koopwoningen volgt, zo staat te lezen in de woonvisie, onvoldoende uit de Woonmonitor. Door met name makelaars wordt echter wel een zekere behoefte aan goedkope koop en onderzijde middeldure koop gemeld. Uit later onder uit april 2021 blijkt dat er vanaf 2020 tot 2030 een grotere vraag is naar goedkope en bereikbare huur en koopwoningen.

Doorwerking plangebied
Middels onderhavig bestemmingsplan wordt geanticipeerd op hetgeen is opgenomen in de woonvisie met betrekking tot aanpassingen in de huidige woningvoorraad, in dit geval middels woningsplitsingen. Woningsplitsing wordt ingevolge onderhavig bestemmingsplan niet rechtstreeks toegestaan. Wel kan woningsplitsing worden toegestaan na toepassing van de kruimelgevallenregeling. Door woningsplitsing niet meer rechtstreeks toe te staan kan van geval tot geval worden beoordeeld in hoeverre een woningsplitsing past binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering. De gemeente Geertruidenberg kan zo meer sturing geven aan de samenstelling van de woningvoorraad binnen de gemeentegrenzen.

2.4.3 Beleidskader huisvesting internationale medewerkers

Op 8 april 2021 heeft de gemeenteraad van de gemeente Geertruidenberg het ‘Beleidskader huisvesting internationale medewerkers’ vastgesteld. In dit beleidskader heeft de gemeente bepaald dat de huisvesting van short- en midstay internationale medewerkers wordt toegestaan op of aan de rand van bedrijventerreinen en in leegstaand of leegkomend vastgoed. In specifieke gevallen kan de huisvesting van short- en midstay internationale medewerkers ook worden toegestaan. De gemeente Geertruidenberg spreekt hiermee de voorkeur uit voor grootschaligere huisvestinglocaties.

Huisvesting van short- en midstay internationale medewerkers wordt expliciet niet toegestaan in woonwijken en op vakantieparken. Onderdeel van het beleidskader zijn tevens kwalitatieve eisen voor de (grootschalige) huisvesting van internationale medewerkers. In het beleidskader is tevens verwoord dat een paraplubestemmingsplan wordt opgesteld om de vestiging van internationale medewerkers in woonwijken te voorkomen.

Middels onderhavig bestemmingsplan worden bestaande mogelijkheden voor gebruik van woningen nader ingekaderd. Het gevolg hiervan is dat de gemeente sturing kan geven aan het gebruiken van woningen anders dan door één huishouden, al dan niet in combinatie met inwoning door maximaal 2 personen. Zo wordt verdere invulling gegeven aan de uitwerking van het Beleidskader huisvesting internationale medewerkers in een juridisch-planologisch kader.

3. PLANBESCHRIJVING

Binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Geertruidenberg geldt een veelheid aan ruimtelijke plannen in de vorm van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen. Al deze ruimtelijke plannen zijn onderliggend aan onderhavig paraplubestemmingsplan.

Bestemmingsomschrijving 'wonen' en definities 'woning', 'wonen' en 'huishouden'
In niet alle bestemmingsplannen die onderliggend zijn aan onderhavig bestemmingsplan is een begripsomschrijving opgenomen voor het begrip 'wonen', terwijl binnen de woonbestemmingen die onderdeel uitmaken van dit plan wel 'wonen in de vorm van woningen' is toegestaan. Uit jurisprudentie van de ABRvS blijkt dat indien de term 'wonen' niet is gedefinieerd in een bestemmingsplan en voor de betekenis van deze term niet wordt verwezen naar enig voorschrift, aansluiting gezocht dient te worden bij het algemene spraakgebruik. Uitgaande van het algemene spraakgebruik valt onder 'wonen' niet enkel het wonen in een woning door maximaal één huishouden. Onder deze term kunnen ook volgens de Afdeling diverse uiteenlopende vormen van huisvesting worden begrepen[2]. In dit geval dient aan 'wonen' en ruime uitleg te worden gegeven.

In onderhavig paraplubestemmingsplan zijn begripsbepalingen opgenomen voor 'woning', 'wonen' en 'huishouden'. Deze zijn van toepassing verklaard op alle onderliggende bestemmingsplannen. Daarnaast is de bestemmingsomschrijving voor 'wonen' aangepast voor zover deze is opgenomen in de individuele onderliggende bestemmingsplannen. Hierbij heeft een koppeling plaatsgevonden van de begrippen 'woning', 'wonen' en 'huishouden'. Het resultaat hiervan heeft een afbakening plaatsgevonden van welke concrete huisvestingsvormen rechtstreeks zijn toegestaan.

Huisvesting andere woonvorm dan huishouden
In lid 3.1.2 van onderhavig paraplubestemmingsplan wordt het gebruik van woningen door meer dan één huishouden aangemerkt als strijdig gebruik. De gemeente Geertruidenberg wenst vormen van huisvesting anders dan wonen in woningen door één huishouden, al dan niet in combinatie met inwoning door maximaal 2 personen, echter niet in absolute zin uit te sluiten. Het gebruik van woningen op een andere manier dan hiervoor beschreven kan in beginsel worden toegestaan middels de toepassing van de zogenoemde kruimelgevallenregeling ex artikel artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, subonderdeel 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) jo. bijlage II, artikel 4, Besluit omgevingsrecht (Bor). Hierbij zal onder andere worden getoetst andersoortig gebruik van woningen past binnen het gemeentelijke beleid.

Woningsplitsing
Het splitsen van woningen zorgt voor ruimtelijke effecten, bijvoorbeeld op het vlak van verkeer (toename van het te verwachten aantal verkeersbewegingen) en parkeren (toename van parkeerbehoefte), privacy en overlast. Daarom is het wenselijk om woningsplitsing te reguleren. Zo kan meer regie gevoerd worden met betrekking tot de splitsing van woningen. In onderhavig paraplubestemmingsplan is woningsplitsing daarom aangemerkt als strijdig gebruik van gronden en bouwwerken.

[2] Zie bijvoorbeeld ABRvS 10 maart 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BL7013.

'Woningsplitsing in onderhavig paraplubestemmingsplan als volgt gedefinieerd:

Woningsplitsing
Het verbouwen van een woning tot twee of meer woningen, dan wel het zodanig inrichten, gebruiken of laten gebruiken van een deel van de woning dat er feitelijk twee of meer woningen ontstaan.

Uit de opgenomen definitie blijkt dat onder woningsplitsing ook het zodanig inrichten, gebruiken of laten gebruiken van een deel van de woning dat er feitelijk twee of meer woningen ontstaan. Er is dus niet enkel sprake van woningsplitsing ingeval van een verbouwing.

Kamerverhuur
Zoals reeds eerder beschreven in dit hoofdstuk zijn in onderhavig paraplubestemmingsplan begripsbepalingen opgenomen voor 'woning', 'wonen' en 'huishouden'. Deze zijn van toepassing verklaard op alle onderliggende bestemmingsplannen. Daarnaast is de bestemmingsomschrijving voor 'wonen' aangepast voor zover deze is opgenomen in de individuele onderliggende bestemmingsplannen. Uit de nieuwe definitie voor 'woning' kan worden afgeleid dat inwoning in een woning door maximaal 2 personen is toegestaan. Bij inwoning van maximaal 2 personen is, mede gelet op de definitie van 'kamerverhuur' die is opgenomen in onderhavig paraplubestemmingsplan', geen sprake van kamerverhuur.

Kamerverhuur, zijnde "*het al dan niet bedrijfsmatig verhuren of aanbieden van één of meerdere kamers binnen een woning, niet zijnde inwoning*[3]", is niet (meer) rechtstreeks toegestaan. Voor de bestemming 'Wonen' geldt namelijk dat de bestemmingsomschrijving zodanig gewijzigd wordt dat niet 'wonen' maar 'wonen in woningen' in toegestaan, waarbij de begrippen 'wonen' en 'woning' als volgt gedefinieerd zijn:

Wonen
Het gehuisvest zijn in een woning.

Woning
Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, al dan niet in combinatie met inwoning door maximaal 2 personen.

In de hierboven weergegeven en in de planregels opgenomen definitie van het begrip 'woning' is opgenomen dat een woning een (gedeelte) van een gebouw is dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, al dan niet in combinatie met inwoning door maximaal 2 personen. Het begrip huishouden, dat voorkomt in deze definitie, is zelf ook gedefinieerd in onderhavig paraplubestemmingsplan. De definitie van dit begrip luidt als volgt:

Huishouden
Een persoon, of groep personen die een (duurzame) gemeenschappelijke huishouding voert. Indien het huishouden uit 2 of meer personen bestaat, betreft het een leefvorm of samenlevingsvorm met continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid.

Kamerverhuur valt niet onder het begrip 'huishouden'.

[3] Artikel 1.5 van onderhavig paraplubestemmingsplan.

Kamerverhuur in bestaande situaties

In een aantal vigerende bestemmingsplannen is kamerverhuur niet uitgesloten. Wanneer een perceel bestemd is voor 'wonen' en van dit begrip geen definitie in de planregels is opgenomen, dan moet er volgens de jurisprudentie van worden uitgegaan dat diverse woonvormen zijn toegestaan, waaronder ook verhuur van kamers aan individuele huurders.[4] Hierdoor kan er in bestaande situaties sprake zijn van een legale situatie. Met de hiervoor beschreven nieuwe regeling in onderhavig paraplubestemmingsplan zou een dergelijk gebruik onder het gebruiksovergangsrecht worden geplaatst.

Volgens vaste jurisprudentie moet bestaand legaal gebruik, met het oog op de rechtszekerheid, in beginsel echter als zodanig in het bestemmingsplan worden bestemd en mag dit niet zonder meer onder het overgangsrecht worden geplaatst.[5] Gewijzigde planologische inzichten kunnen echter aanleiding geven om van dit uitgangspunt af te wijken. Hierbij kunnen ook alternatieven voor het algemene overgangsrecht worden overwogen, zoals een uitsterfregeling of persoonsgebonden overgangsrecht.

Gebleken is dat er op twee locaties binnen het plangebied van bestaande legale kamerverhuursituaties sprake is, namelijk aan de Graaf Willem I Straat 33 en de Van Colsterstraat 29 te Geertruidenberg. Hier is het bestemmingsplan 'Geertruidenberg Noordwest' van toepassing. Namens de belanghebbenden van deze adressen is beroep ingesteld tegen de vaststelling van onderhavig paraplubestemmingsplan. Naar aanleiding van dit beroep heeft de gemeente hangende het beroep onderzocht welke wijze van bestemmen het meest passend wordt geacht voor deze specifieke situaties.

Daarbij is gekozen voor een maatwerkoplossing in de vorm van een uitsterfregeling. In de jurisprudentie zijn criteria geformuleerd ten aanzien van de mogelijkheid om een uitsterfregeling op te nemen:[6]

1. De raad acht het als zodanig bestemmen van legaal gebruik niet langer in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening;
2. Het belang van de beoogde andere bestemmingsregeling weegt zwaarder dan de gevestigde rechten en belangen; en
3. Het is niet aannemelijk dat er op termijn zicht bestaat op beëindiging van het bestaande gebruik.

Hierna wordt toegelicht waarom de gemeente van mening is dat aan deze criteria wordt voldaan voor de onderhavige twee situaties.

Ad 1: gebruik niet langer in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening

De gemeente is in beginsel van mening dat de aanwezigheid van kamerverhuur niet wenselijk is in woonwijken en zet daarom ook in op grootschalige huisvesting nabij bedrijventerreinen. Hieraan ten grondslag liggen ruimtelijk motieven, zoals het voorkomen van teveel overlast op het gebied van onder meer verkeer, parkeren en geluid. Om dit te voorkomen heeft de gemeente dan ook beleid opgesteld ten aanzien van kamerverhuur en huisvesting arbeidsmigranten, waarin het voornoemde uitgangspunt is opgenomen. Zie over dit beleid ook par. 2.4.3.

De twee locaties aan de Graaf Willem I Straat 33 en de Van Colsterstraat 29 liggen beide in een woonomgeving, waar een gebruik voor kamerverhuur ruimtelijk en functioneel naar huidige inzichten dus niet wenselijk wordt geacht. Deze situaties zijn dan ook in strijd met het huidige beleid van de gemeente.

[4] O.a. ABRvS 7 oktober 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2383.
[5] O.a. ABRvS 8 april 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1030.
[6] ABRvS 8 april 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1030, r.o. 10.4.

Omtrent deze situaties zijn meerdere klachten en meldingen bij de gemeente binnengekomen. Het gaat hierbij om klachten over onevenredige parkeeroverlast en geluidsoverlast als gevolg van de kamerverhuur op deze locaties. Er zijn door de gemeente op beide adressen ook controles uitgevoerd in 2019. Hieruit is gebleken dat er sprake is van een hoge parkeerdruk als gevolg van de kamerverhuur. De gemeente is van mening dat vanwege de hoge parkeerdruk in combinatie met andere klachten over de leefbaarheid in de omgeving, de functie van kamerverhuur ter plaatse van beide locaties een onevenredig negatief effect op het woon- en leefklimaat heeft. Het bestaande gebruik wordt daarom niet langer in overeenstemming met het beginsel van een goede ruimtelijke ordening geacht.

Concluderend kan worden gesteld dat met het oog op het huisvestingsbeleid en huidige planologische inzichten het niet wenselijk is om de twee genoemde bekende situaties zonder meer positief te bestemmen in onderhavig paraplubestemmingsplan.

Ad 2: het gebruik van de beoogde bestemmingsregeling weegt zwaarder dan de gevestigde rechten en belangen
Een goed woon- en leefklimaat is in zijn algemeenheid en specifiek in een bestaande woonwijk van groot belang. Aan de borging van het behouden dan wel bereiken van een goed woon- en leefklimaat wordt dan ook veel belang gehecht, hetgeen door de gemeente in haar huidige beleid is verankerd (reeds besproken ad 1.). In de onderhavige twee gevallen dient het belang om dit beleid in volle omvang uit te voeren te worden afgewogen tegen het belang van de eigenaar van de twee betrokken panden om deze zonder enige beperking (conform het huidige bestemmingsplan en dus bij recht) voor kamerverhuur te mogen blijven gebruiken. De gemeente vind dat het algemeen belang van het behouden en bereiken van een goed woon- en leefklimaat in deze bestaande woonomgevingen dient te prevaleren boven de individuele gevestigde primair economische belangen van de eigenaar van de twee panden.

Door te kiezen voor een uitsterfregeling met voorwaarden wordt voorkomen dat de huidige onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat verder verslechtert. Anderzijds worden de belangen van de eigenaar niet onevenredig aangetast, omdat het gebruik in de huidige vorm en omvang vooralsnog bij recht mag worden voortgezet. Hierdoor wordt op evenwichtige wijze rekening gehouden met alle belangen.

Ad 3: het is niet aannemelijk dat er op termijn zicht bestaat op beëindiging van het bestaande gebruik
Beëindiging van het gebruik is op dit moment niet concreet aan de orde c.q. te verwachten en er zijn geen omstandigheden aan de orde die aannemelijk maken dat het gebruik binnen afzienbare termijn zal worden beëindigd.

Toepassing en uitwerking uitsterfregeling
De uitsterfregeling is een bijzondere vorm van positief bestemmen. Deze heeft tot gevolg dat het bestaande gebruik mag worden voortgezet, maar na beëindiging niet meer mag worden hervat. Hierbij kan een maximale duur van onderbreking worden opgenomen, al is dat niet verplicht. De gemeente kiest er vanuit rechtszekerheidsoogpunt voor om hiervoor een termijn op te nemen van één jaar. Hierdoor vallen kortstondige onderbrekingen, zoals seizoensgebonden fluctuaties in de behoefte aan arbeidsmigranten, niet onder de werking van de uitsterfregeling. Een termijn van één jaar wordt daarvoor voldoende geacht. Daarnaast is het niet wenselijk dat het aantal personen mag toenemen. Ook hieraan is daarom een restrictie gesteld. De peildatum is het moment van ter visielegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Aangezien aan de gestelde criteria wordt voldaan, kan in de onderhavige situaties in redelijkheid worden gekozen voor een uitsterfregeling. Het opnemen van een uitsterfregeling is in onderhavige twee gevallen de meest passende regeling, die enerzijds voldoende rechtdoet aan de bestaande rechten van de betrokken gebruikers en anderzijds voortkomt dat het naar huidige inzichten minder wenselijke gebruik in de woonomgeving zonder meer kan worden voortgezet. De beide locaties worden hiertoe specifiek aangeduid op de verbeelding van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van het beroep heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan in deze zin gewijzigd vastgesteld met toepassing van artikel 6:19 van de Algemene wet bestuursrecht.

4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald. Het plan wordt aan deze elementen getoetst. Een en ander dient ter onderbouwing waarom er sprake is van een goede ruimtelijke ordening bij realisatie van de in het plan opgenomen planologische mogelijkheden.

Met dit paraplubestemmingsplan worden ten opzichte van het huidige planologische regime geen aanvullende mogelijkheden geschapen voor het oprichten van nieuwe woningen (of andere hoofdfuncties of bebouwing). De bestaande mogelijkheden voor gebruik van woningen worden daarentegen nader ingekaderd. Met dit plan wordt namelijk geregeld dat vormen van huisvesting anders dan wonen in woningen door één huishouden, al dan niet in combinatie met inwoning door maximaal 2 personen, en woningsplitsing niet meer rechtstreeks zijn toegestaan. Dergelijk gebruik van woningen kan in beginsel wel worden toegestaan middels het verlenen van een omgevingsvergunning. De voorwaarden waaronder deze vergunning verleend kan worden zijn opgenomen in de regels van onderhavig paraplubestemmingsplan.

Gelet op het vorengaande voorziet onderhavig plan niet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De aard van het plan is dan ook consoliderend. Dit betekent dat op voorhand kan worden gesteld dat het optreden van belemmeringen met betrekking tot omgevingsaspecten relatief gezien onwaarschijnlijk is, vergeleken met ruimtelijke plannen die dergelijke ontwikkelingen wel mogelijk maken.

4.1 Verkeer en parkeren

4.1.1 Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening[7] dient te worden bepaald wat de verkeersaantrekkende werking van het plangebied is. Om te bepalen wat de effecten van het plan op de verkeersaantrekkende werking van het plangebied zijn, kan gebruik worden gemaakt van de CROW-kengetallen (publicatie 381). Deze kengetallen geven een indicatie van de met het plan gepaard gaande extra verkeersgeneratie. Ook bieden ze richtlijnen voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen. Gemeenten kunnen er echter ook voor kiezen om zelf parkeernormen vaststellen. De gemeente Geertruidenberg heeft dat gedaan in de nota "Parkeren doen we zo!" Parkeerbeleidsplan Gemeente Geertruidenberg (29 december 2015).

4.1.2 Onderzoek

Verkeer
Onderhavig plan voorziet niet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De aard van het plan is dan ook consoliderend. Hieruit volgt dat onderhavig plan niet voorziet in ruimtelijke ontwikkelingen die zorgen voor extra verkeersgeneratie. Daarom kan een verdere kwantitatieve onderbouwing ten aanzien van het deelaspect verkeer achterwege blijven.

[7] Bestemmingsplannen dienen te worden vastgesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening (zie artikel 3.1, eerste lid, Wro).

Parkeren
Onderhavig plan voorziet niet in functies die, ten opzichte van wat mogelijk is onder het huidige planologische regime, een toename in de parkeerbehoefte binnen het plangebied met zich meebrengen. Door het nader inkaderen van het gebruik van woningen kunnen potentiële parkeerproblemen juist worden voorkomen. Een nadere toetsing aan het parkeerbeleid kan derhalve achterwege blijven.

4.1.3 Conclusie

Er is geen sprake van belemmeringen met betrekking tot het aspect verkeer en parkeren.

4.2 Geluid

4.2.1 Toetsingskader

Op basis van de Wet geluidhinder dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek naar wegverkeer, railverkeer in industrielawaai vanwege gezoneerde terreinen te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg, spoorweg of gezoneerd industrieterrein;
- de aanleg van een nieuwe weg, spoorweg of gezoneerd industrieterrein;
- de reconstructie van een bestaande weg of spoorweg of wijziging van de geluidszone van een gezoneerd industrieterrein.

4.2.2 Onderzoek

Met dit paraplubestemmingsplan worden ten opzichte van het huidige planologische regime geen aanvullende mogelijkheden geschapen voor het oprichten van nieuwe woningen (of andere hoofdfuncties of bebouwing). De bestaande mogelijkheden voor gebruik van woningen worden daarentegen nader ingekaderd. Met dit plan wordt namelijk geregeld dat vormen van huisvesting anders dan wonen in woningen door één huishouden, al dan niet in combinatie met inwoning door maximaal 2 personen, en woningsplitsing niet meer rechtstreeks zijn toegestaan. Dergelijk gebruik van woningen kan in beginsel wel worden toegestaan middels het verlenen van een omgevingsvergunning. Er worden ook geen nieuwe rechtstreekse gebruiksmogelijkheden geboden. In vergelijking met het huidige planologische regime is daarmee geen sprake van een verruiming met betrekking tot de mogelijkheden tot realisatie van geluidsgevoelige objecten. Om die reden kan akoestisch onderzoek achterwege blijven in het kader van dit paraplubestemmingsplan.

4.2.3 Conclusie

Er is geen sprake van belemmeringen met betrekking tot het aspect geluid.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM^{10} en $PM^{2,5}$) en stikstofdioxide (NO^2) de belangrijkste stoffen.
Een project is toelaatbaar als aan (minstens) één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt op zichzelf niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties niet in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project zorgt voor een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO_2 en PM_{10} (1,2µg/m^3).

4.3.2 Onderzoek

NIBM
Met dit paraplubestemmingsplan worden ten opzichte van het huidige planologische regime geen aanvullende mogelijkheden geschapen voor het oprichten van nieuwe woningen (of andere hoofdfuncties). Bestaande mogelijkheden voor gebruik van woningen worden daarentegen nader ingekaderd. Dit betekent dat onderhavig plan niet voorziet in functies die, ten opzichte van wat mogelijk is onder het huidige planologische regime, een verslechtering van de luchtkwaliteit tot gevolg kunnen hebben. De NIBM-tool kan daarom buiten toepassing blijven.

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat
Aangezien onderhavig plan niet voorziet in ontwikkelingen die zorgen voor extra verkeersgeneratie, kan op voorhand aangenomen worden dat er ten gevolge van deze ontwikkelingen geen verandering zal optreden in de aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat en in rondom het projectgebied. Tevens wordt ten opzichte van het huidige planologische regime niet voorzien in nieuwe functies die het noodzakelijk maken om de aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat (opnieuw) te beoordelen.

4.3.3 Conclusie

Er is geen sprake van belemmeringen met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Toetsingskader

Milieuzonering is het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling moet rekening gehouden worden met milieuzonering om zo de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Daarnaast moeten bedrijven echter ook voldoende zekerheid hebben dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden
Bij milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'[8]. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype
De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

4.4.2 Onderzoek

Met dit paraplubestemmingsplan worden ten opzichte van het huidige planologische regime geen aanvullende mogelijkheden geschapen voor het oprichten van nieuwe woningen (of andere hoofdfuncties). Bestaande mogelijkheden voor gebruik van woningen worden daarentegen nader ingekaderd. Met dit plan wordt namelijk geregeld dat vormen van huisvesting anders dan wonen in woningen door één huishouden, al dan niet in combinatie met inwoning door maximaal 2 personen, en woningsplitsing niet meer rechtstreeks zijn toegestaan.

Gelet op de inhoud van onderhavig plan ontstaan er ten opzichte van wat het geval is onder de voor het plangebied vigerende bestemmingsplannen geen nieuwe mogelijkheden voor het toevoegen van milieugevoelige bestemmingen. Ook is uitgesloten dat de vaststelling van het paraplubestemmings-

[8] *Bedrijven en Milieuzonering*, Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

plan tot beperkingen voor milieubelastende functies leidt. Met het plan worden tevens geen extra mogelijkheden geboden tot vestiging van milieubelastende functies ten opzichte van wat reeds mogelijk is onder het huidige planologische regime.

4.4.3 Conclusie

Er is geen sprake van belemmeringen met betrekking tot het aspect bedrijven en milieuzonering.

4.5 Geur agrarisch

4.5.1 Toetsingskader

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en de Regeling geurhinder veehouderij (Rgv). De hierin opgenomen geurnormen hebben betrekking op de toevoeging van veehouderijen in de buurt van geurgevoelige objecten. Bij nieuwe planologische projecten anders dan veehouderijen dient in het kader van de Wet ruimtelijke ordening te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. Daarbij moeten twee zaken worden aangetoond:

- Er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de toegevoegde geurgevoelige objecten; en
- veehouderijen worden niet onevenredig in hun belangen wordt geschaad.

4.5.2 Onderzoek

Middels dit paraplubestemmingsplan worden ten opzichte van het huidige planologische regime geen aanvullende mogelijkheden geschapen voor het oprichten van geurgevoelige objecten dan wel nieuwe geurbronnen (veehouderijen).

4.5.3 Conclusie

Er is geen sprake van belemmeringen met betrekking tot het aspect bedrijven en milieuzonering.

4.6 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied is een aantal planologisch relevante kabels en (hoogspannings)leidingen gelegen. Omdat onderhavig plan echter niet voorziet in nieuwe bebouwingsmogelijkheden, kan aangenomen dat het aspect kabels in leidingen reeds voldoende beschouwd is in de bestemmingsplannen die onderliggend zijn aan onderhavig plan.

Er is geen sprake van belemmeringen met betrekking tot het aspect kabels en leidingen. De bestaande beschermingsregimes en belemmeringenstroken blijven gehandhaafd.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

4.7.2 Onderzoek

In het plangebied zijn diverse risicovolle inrichtingen, buisleidingen en transportroutes voor gevaarlijke stoffen aanwezig. Ten opzichte van wat al toegestaan is op grond van de voor het plangebied vigerende bestemmingsplannen worden met dit bestemmingsplan echter geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten toegestaan. Aangezien dit plan niet voorziet in extra gebruiksmogelijkheden van woningen ten opzichte van wat het geval is onder het huidige planologische regime, hoeven in het kader van dit plan geen nieuwe afwegingen te worden gemaakt ten aanzien van externe veiligheid.

Aangenomen kan worden dat dergelijke afwegingen reeds in voldoende mate gemaakt zijn in het kader van de vigerende bestemmingsplannen.

4.7.3 Conclusie

Er is geen sprake van belemmeringen met betrekking tot het aspect externe veiligheid.

4.8 Ecologie

4.8.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wnb geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming
De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid
Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingszones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd ‘Natuurnetwerk Nederland’. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming
De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn *(artikel 3.1)*;
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn *(artikel 3.5)*;
- andere soorten *(artikel 3.10)*.

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag.

4.8.2 Onderzoek

Ten opzichte van de bestaande mogelijkheden onder het huidige planologische regime worden er met dit plan geen (extra) ingrepen mogelijk gemaakt die tot negatieve effecten voor beschermde soorten kunnen leiden. Voorts is er geen sprake van toevoeging van nieuwe functies anders dan reeds is toegestaan volgens de vigerende bestemmingsplannen. Bestaande planologische mogelijkheden worden juist verder ingekaderd. Negatieve effecten op beschermde natuurgebieden, waaronder effecten vanwege een toename van stikstofdepositie, zijn daarom op voorhand uitgesloten.

4.8.3 Conclusie

Er is geen sprake van belemmeringen met betrekking tot het aspect ecologie.

4.9 Bodem

4.9.1 Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. 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). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 richtlijnen noodzakelijk.

4.9.2 Onderzoek

Met dit paraplubestemmingsplan worden ten opzichte van het huidige planologische regime geen aanvullende mogelijkheden geschapen voor het oprichten van nieuwe woningen (of andere hoofdfuncties). Bestaande mogelijkheden voor gebruik van woningen nader ingekaderd. Met dit plan wordt namelijk geregeld dat vormen van huisvesting anders dan wonen in woningen door één huishouden, al dan niet in combinatie met inwoning door maximaal 2 personen, en woningsplitsing niet meer recht-

streeks zijn toegestaan. Er bestaat dientengevolge geen noodzaak tot het uitvoeren van bodemonderzoek. In het kader van concrete ruimtelijke ontwikkelingen zal moeten worden vastgesteld of bodemonderzoek al dan niet noodzakelijk is.

4.9.3 Conclusie

Er is geen sprake van belemmeringen met betrekking tot het aspect bodem.

4.10 Water

4.10.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Dat wordt gedaan middels een watertoets. De resultaten uit de watertoets landen vervolgens in een waterparagraaf.

Verschillende overheden hebben beleidskaders opgesteld aan de hand waarvan ze streven naar een duurzaam watersysteem. Dat gebeurt op Europees, rijks- provinciaal, gemeentelijk en waterschapsniveau. De beleidskaders op waterschaps-, provinciaal en gemeentelijke niveau worden hieronder geschetst.

4.10.2 Onderzoek

Met dit paraplubestemmingsplan worden ten opzichte van het huidige planologische regime geen aanvullende mogelijkheden geschapen voor het oprichten van nieuwe woningen (of andere hoofdfuncties). Bestaande mogelijkheden voor gebruik van woningen nader ingekaderd. Met dit plan wordt namelijk geregeld dat vormen van huisvesting anders dan wonen in woningen door één huishouden, al dan niet in combinatie met inwoning door maximaal 2 personen, en woningsplitsing niet meer rechtstreeks zijn toegestaan. Derhalve kan worden aangenomen dat het aspect water reeds in voldoende mate verantwoord is in de bestemmingsplannen die onderliggend zijn aan onderhavig paraplubestemmingsplan.

4.10.3 Conclusie

Er is geen sprake van belemmeringen met betrekking tot het omgevingsaspect water.

4.11 Archeologie

4.11.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2022 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet een overgangsregeling opgenomen.

De gemeente Geertruidenberg heeft een beleidsplan opgesteld waarin het gemeentelijk beleid is opgenomen ten aanzien van archeologie, namelijk de 'Nota Archeologie Gemeente Geertruidenberg' (vastgesteld door de raad op 30 september 2017). Hierbij horen ook de gemeentelijke archeologische (verwachtings)waardenkaart en het bijbehorende overzicht van de normen die bepalen of archeologisch onderzoek nodig is.

Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

4.11.2 Onderzoek

Met dit paraplubestemmingsplan worden ten opzichte van het huidige planologische regime geen aanvullende bouwmogelijkheden geboden of anderszins activiteiten mogelijk gemaakt met potentieel negatieve invloed op archeologische waarden. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk. Aangenomen kan worden dat het aspect archeologie reeds voldoende verantwoord is in de bestemmingsplannen die onderliggend zijn aan onderhavig paraplubestemmingsplan.

4.11.3 Conclusie

Er is geen sprake van belemmeringen met betrekking tot het aspect archeologie.

4.12 Cultuurhistorie

4.12.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

4.12.2 Onderzoek

Aan de hand van de verbeeldingen van de voor het plangebied vigerende bestemmingsplannen en op basis van de 'Cultuurhistorische Waardenkaart' (CHW) van de provincie Noord-Brabant[9] kan worden bepaald of in en rondom het plangebied relevante cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Een dergelijke analyse kan in dit geval achterwege blijven, aangezien met onderhavig plan niet voorzien wordt in nieuwe (bouw)mogelijkheden. Bestaande mogelijkheden voor het gebruik van woningen worden daarentegen nader ingekaderd. Hiermee voorziet onderhavig plan niet in ontwikkelingen die cultuurhistorische waarden nadelig kunnen beïnvloeden.

[9] Zie https://noord-brabant.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html

4.12.3 Conclusie

Er is geen sprake van belemmeringen met betrekking tot het aspect cultuurhistorie.

4.13 M.e.r.-plicht

Gemeenten en provincies moeten ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden is het opstellen van een milieueffectrapport (MER) dan nodig.

Doorwerking plangebied
Met dit paraplubestemmingsplan worden ten opzichte van het huidige planologische regime geen aanvullende bouw- of gebruiksmogelijkheden geboden. Er vindt uitsluitend een nadere inkadering van bestaande gebruiksmogelijkheden plaats. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is hiermee niet aan de orde.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

In dit hoofdstuk wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan beschreven.

5.1 Inleiding

De Wro en het Bro bepalen uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een verbeelding met regels en een toelichting daarop. De juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan zijn de verbeelding en de regels. Er is één landelijke voorziening waar alle ruimtelijke plannen voor iedereen volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Daarvoor moeten alle bestemmingsplannen voldoen aan landelijk vastgestelde standaarden. Dit is de 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012)'.

Dit bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting
Een planbeschrijving, beleidsverantwoording en een toets aan de relevante milieuhygiënische en ruimtelijke aspecten, aangevuld met een toelichting op de juridische opzet en een korte beschrijving van de handhavings- en uitvoeringsaspecten.

De regels
Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan. Samen met de verbeelding vormen de regels het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De regels worden in paragraaf 5.3 nader beschreven.

De verbeelding
Op de verbeelding kunnen bestemmingen en aanduidingen worden weergegeven, die de werkingsgebieden van de regels bepalen. In paragraaf 5.2 wordt de opzet van de verbeelding nader beschreven.

5.2 Plansystematiek

Het voorliggende paraplubestemmingsplan is een overkoepelend bestemmingsplan, dat dient als aanvulling op en gedeeltelijke vervanging van de vigerende ruimtelijke plannen (zie nader paragraaf 5.3). Het plangebied van dit bestemmingsplan beslaat de plangebieden van alle bestemmingsplannen die onderliggend zijn aan onderhavig plan. De regels uit de paraplubestemmingsplan zijn van toepassing op alle ruimtelijk plannen (bestemmingsplannen, uitwerkings- en wijzigingsplannen) binnen het plangebied. Het plangebied betreft in dit geval het gehele grondgebied van de gemeente Geertruidenberg. De verbeelding bevat enkel een plangrens, die het juridische bereik van de regels in het parapluplan aanduidt.

De regels in dit plan gelden voor het gehele plangebied van dit paraplubestemmingsplan.

5.3 Inhoud regels

In deze paragraaf worden de opzet en inhoud van de regels besproken. In hoofdstuk 2 van deze toelichting is een uitgebreide beschrijving gegeven van de achtergronden van dit plan. Navolgend wordt specifiek ingezoomd op de juridische systematiek en de manier waarop de regels werken.

Hoofdstuk 1: inleidende regels

Begrippen (art. 1)

In dit artikel is een aantal begrippen opgenomen, welke nader gedefinieerd zijn. Enerzijds betreft dit een aantal standaardbegrippen conform de SVBP 2012. Anderzijds betreft dit begrippen, die voorkomen in de regels in Hoofdstuk 2 en waarvoor een uniforme toepassing binnen het plangebied gewenst is. Hoe deze begrippen zich verhouden tot begrippen opgenomen in de onderliggende ruimtelijke plannen, is geregeld in de van toepassing verklaring in artikel 2.

Van toepassing verklaring (art. 2)

In dit artikel is het toepassingsbereik van de regels geregeld in verhouding tot de onderliggende ruimtelijke plannen. De regels van de onderliggende bestemmingsplannen, de daarbij behorende bestemmingen en aanduidingen blijven in beginsel van toepassing. De in Hoofdstuk 2 beschreven regels wijzigen deze plannen echter, c.q. vullen deze aan. Daarnaast is specifiek geregeld dat de in artikel 1 opgenomen begrippen op alle onderliggende ruimtelijke plannen van overeenkomstige toepassing worden verklaard. Indien een bepaald begrip in een onderliggend plan reeds voorkomt, dan vervangt de bepaling in onderhavig paraplubestemmingsplan het betreffende begrip.

Dit paraplubestemmingsplan heeft tot doel om het gebruik van gronden en bebouwing voor het 'Wonen' nader in te kaderen. Op dit moment zijn de begrippen 'wonen', 'woning' en 'huishouden' in een aantal van de aan onderhavig plan onderliggende ruimtelijke plannen niet of niet duidelijk gedefinieerd. Tevens heeft niet in alle ruimtelijke plannen een koppeling plaatsgevonden tussen deze begrippen. Om te kunnen sturen op huisvestingsvormen anders dan een huishouden gewenst, is een vervangend dan wel aanvullend begrip voor 'wonen' opgenomen. Hierin is een koppeling gemaakt met het begrip 'woning'. In het begrip 'woning' is een koppeling gelegd met het begrip 'huishouden'. Hierdoor is het gebruik nader gereguleerd. Daarnaast zijn huisvesting woningsplitsing en het gebruik van een woning door meer dan één huishouden aangemerkt als strijdig gebruik. Ook deze begrippen zijn nader gedefinieerd in art. 1.

Het samenstel van begrippen (art. 1) en de van toepassing verklaring van deze begrippen (art. 2) leidt tot het beoogde doel, dat binnen een woning in beginsel uitsluitend een huishouden mag wonen, al dan niet in combinatie met inwoning door maximaal 2 personen, en de relevante begrippen eenduidig zijn gedefinieerd.

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

In het tweede hoofdstuk van de planregels is aangegeven welke regels van de onderliggende ruimtelijke plannen juridisch wijzigen, of welke bepalingen aan de betreffende plannen worden toegevoegd. Deze zijn opgenomen in artikel 3: 'Wonen'. NB: deze regeling strekt zich niet alleen uit tot de bestemmingen 'Wonen' in de onderliggende plannen, maar overal waar de functie 'wonen' in een bestemming is toegestaan.

Gebruiksregels (art. 3.1)
Ten aanzien van het wonen is de omschrijving van het begrip ‘wonen’, in combinatie met de begrips-bepalingen in het plan, opgenomen. Hierdoor zijn de in art. 1 opgenomen begripsbepalingen overal van toepassing waar een bestemming de functie ‘wonen’ toestaat.

Verder is expliciet opgenomen dat als strijdig gebruik worden aangemerkt:
- woningsplitsing;
- het gebruik van een woning door meer dan één huishouden.

Hoofdstuk 3: algemene regels
Anti-dubbeltelregel (art. 4)
Deze regel is voor ieder bestemmingsplan verplicht op basis van het Besluit ruimtelijke ordening.

Algemene aanduidingsregels (art. 5)
In dit artikel is de uitsterfregeling, die voor twee locaties binnen het plangebied als specifieke vorm van positief bestemmen ten aanzien van kamerverhuur is opgenomen, geregeld. Voor de twee locaties is een gebiedsaanduiding opgenomen. De keuze voor en de opzet van de uitsterregeling is in hoofdstuk 3 van deze toelichting uitvoerig beschreven.

Hoofdstuk 3: overgangs- en slotregels
Overgangsrecht (art. 6)
Dit artikel bevat het voor elk bestemmingsplan verplichte standaard overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik. Op basis van het overgangsrecht kunnen met dit plan strijdige situaties worden voortgezet, mits deze legaal bestaan op het moment dat het paraplubestemmingsplan als ontwerp ter inzage ligt.

Slotregel (art. 7)
Dit artikel geeft aan hoe de regels moeten worden geciteerd.

6. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Financieel-economische haalbaarheid

Onderhavig bestemmingsplan maakt geen bouwplan mogelijk dat is bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro. Op grond daarvan is de gemeenteraad niet verplicht om voor het wettelijk kostenverhaal een exploitatieplan vast te stellen in de zin van artikel 6.12, eerste lid, Wro. Hiervan is dan ook afgezien.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er zijn wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. Dit houdt in dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven.

Dientengevolge zijn de volgende stappen te onderscheiden:
- Vooroverleg;
- Vaststellingsprocedure.

6.2.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties zijn tijdig in kennis gesteld van dit bestemmingsplan.

6.2.2 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vond plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Met de kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan is de formele procedure voor de vaststelling van start gaan. Als onderdeel van deze procedure is het bestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd voor ziens-

wijzen, namelijk van 5 mei 2022 tot en met 16 juni 2022. Gelijktijdig met de plaatsing van de kennisgeving is het ontwerpbestemmingsplan langs elektronische weg toegezonden aan de reeds betrokken gemeenten, provincie, waterschappen en uitvoeringsdiensten van het Rijk.

Gedurende de terinzageleggingsperiode is er één zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan naar voren gebracht, bestaande uit een brief van 9 juni 2022 en een aanvulling hierop van 15 juni 2022. De ingediende zienswijze heeft geen aanleiding gegeven tot het doorvoeren van aanpassingen in het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is vervolgens ongewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad op 21 juli 2022. Na vaststelling is het bestemmingsplan wederom gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode konden belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2.2 Beroepsprocedure en gewijzigde vaststelling

Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan is één beroep ingesteld. Gedurende de behandeling van het beroep heeft de gemeente onderzocht of het beroep aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan. Geconcludeerd is dat dit vanwege de specifieke situatie in de twee gevallen waarop het beroep betrekking heeft, het geval is. Naar aanleiding van het beroep is ervoor gekozen om het gebruik voor kamerverhuur op deze locaties niet onder het algemene gebruiksovergangsrecht te plaatsen, maar een uitsterfregeling op te nemen (zie hierover uitvoerig hoofdstuk 3 van deze toelichting). De raad wenste het plan in deze zin te herstellen. Met toepassing van artikel 6:19, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht, is het bestemmingsplan gedurende de beroepsprocedure daarom gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad.

Het betreft een wijziging, die tegemoet komt aan het beroep en waardoor derden niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. Met deze gewijzigde vaststelling wordt onnodige vertraging voorkomen. Het (ontvankelijke) beroep tegen het vastgestelde bestemmingsplan wordt van rechtswege geacht mede gericht te zijn tegen het besluit tot wijziging. Laatstgenoemd besluit wordt opnieuw gepubliceerd en gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit beroep instellen bij de Afdeling.

Bijlagen

Bijlage 1: Nota van Zienswijzen

Inhoudsopgave

1. Inleiding **3**
2. Behandeling zienswijze **5**
2.1 Inleiding 5
2.2 Reactie 5

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Wonen” heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 5 mei 2022 gedurende zes weken (t/m 16 juni 2022) voor een ieder ter inzage gelegen. Van de mogelijkheid om binnen deze termijn een zienswijze in te dienen heeft één reclamant gebruik gemaakt. In deze nota is de ingekomen zienswijze beoordeeld en beantwoord.

In hoofdstuk 2 wordt de reclamant genoemd die een zienswijze heeft ingezonden en wordt ingegaan op ontvankelijkheid van de zienswijze. Vervolgens wordt een samenvatting gegeven van de ingekomen zienswijze en is de beantwoording ervan door het gemeentebestuur weergegeven. Tevens is aangegeven of de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Deze nota heeft tot doel belangstellenden in de gelegenheid te stellen om kennis te nemen van de zienswijze en het standpunt van het gemeentebestuur.

2. Behandeling zienswijze

2.1 Inleiding

Van de gelegenheid om gedurende de inzagetermijn een zienswijze kenbaar te maken, is gebruik gemaakt door reclamant, bij brief van 9 juni 2022. Tevens heeft reclamant naar aanleiding van telefonisch contact nog een aanvulling op zijn zienswijze ingediend op 15 juni 2022.

De binnengekomen zienswijze is binnen de termijn van inzage en daarmee tijdig ingediend en dus ontvankelijk. De zienswijze wordt onderstaand puntsgewijs aan de orde gesteld en van een reactie voorzien. Aan het slot wordt vermeld of de zienswijze aanleiding geeft tot herziening of aanpassing van het bestemmingsplan.

De samenvatting van de zienswijze heeft slechts tot doel om de leesbaarheid van deze nota te vergroten. Bij de beoordeling van de reactie is de volledige brief met bijlage, zoals deze bij de gemeente is ingediend, betrokken.

2.2 Reactie

1. Reclamant
Brief d.d. 9 juni 2022

1.1	Reclamant bezit twee panden die sinds enige jaren onafgebroken gebruikt worden voor onzelfstandige bewoning/kamerverhuur. Binnen het vigerende bestemmingsplan wordt dit gebruik niet verboden, waarmee het gebruik legaal is. Vanwege het feit dat het gebruik past binnen het vigerend bestemmingsplan kan geconcludeerd worden dat bij de vaststelling van het geldende bestemmingsplan dit gebruik ruimtelijk aanvaardbaar was en passend werd geacht binnen een goede ruimtelijke ordening.	Op basis van het vigerende bestemmingsplan ‘Geertruidenberg Noordwest’ geldt voor beide panden de bestemming Woondoeleinden (W. Tevens is op de plankaart een aanduiding opgenomen die bebouwingstypologie ‘Aaneengebouwde woningen’ voorschrijft. In het bestemmingsplan is in de begripsbepalingen opgenomen dat woningen uitsluitend gebruikt mogen worden ten behoeve van de huisvesting van één huishouden. Daarmee past het huidige gebruik voor kamerverhuur nu al niet in het vigerende bestemmingsplan.
1.2	Het gebruik van de bestaande panden als kamerverhuur worden onder het overgangsrecht geplaatst. Hiermee komt reclamant in een nadeligere positie te verkeren en wordt in zijn directe belangen geschaad.	Het gebruik van de woningen voor onzelfstandige bewoning is op basis van het vigerende bestemmingsplan Geertruidenberg Noordwest niet toegestaan. Het huidige gebruik wordt dan ook niet onder het overgangsrecht geplaatst.
1.3	De wijze waarop het betreffende gebruik onder het overgangsrecht is gebracht is in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. U dient voor ieder specifiek pand aan te geven waarom het bestaande legale gebruik niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.	Zoals hierboven is gesteld is het huidige gebruik al niet toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan en is het gebruik niet onder het overgangsrecht geplaatst.
1.4	Het bestemmingsplan is in strijd met het Bro. U dient in het kader van uitvoerbaarheid aan te geven op welke wijze de bestaande situaties die onder het overgangsrecht worden geplaatst beëindigd zullen worden.	Zie beantwoording onder 1.3
1.5	U bent mogelijk niet op de hoogte geweest van het feitelijke gebruik van de panden, daar het geldende bestemmingsplan bij recht in het huidige gebruik voorziet. En het daarom onbewust onder het overgangsrecht is gebracht.	Zie beantwoording onder 1.3

1.6	Reclamant verzoekt om in het voorliggend bestemmingsplan een regeling op te nemen om de onzelfstandige kamerverhuur in beide panden bij recht toe te staan zonder enige beperking.	Het huidige gebruik voor onzelfstandige kamerverhuur is niet mogelijk in het vigerende bestemmingsplan. Het gebruik is onwenselijk op basis van het vigerende woonbeleid. Er wordt niet ingegaan op het verzoek van reclamant.

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Reclamant
Aanvulling op eerdere zienswijze d.d. 15 juni 2022

2.1	De zienswijze is een aanvulling op de eerdere ingediende zienswijze. Naar aanleiding van telefonisch contact acht reclamant het nodig deze aanvulling te doen en maakt deze aanvulling een integraal onderdeel uit van de eerder ingediende zienswijze.	Deze zienswijze wordt net als de vorige zienswijze ook behandeld en beantwoord.
2.2	In de zienswijze wordt aangevuld waarom het gebruik voor kamerverhuur al bij recht is toegestaan	
2.3	In de doeleindeomschrijving van het bestemmingsplan ‘wonen’ toegestaan zonder dat is aangegeven welke vormen van wonen al dan niet zijn toegestaan.	De gemeente onderschrijft dat in de doeleindeomschrijving geen beperking opgenomen is qua vormen van wonen.
2.4	Mogelijk wordt geconstateerd dat er een strijdigheid ontstaat met artikel 3.2.2. waarin is opgenomen dat op de betreffende gronden alleen woningen mogen worden gebouwd. De bepaling in 3.2.2. ziet alleen toe op bouwen en niet op gebruik. Een dergelijke conclusie wordt vaker getrokken, echter zijn er diverse uitspraken dat een dergelijke redenering niet juist is.	De regel in het bestemmingsplan in artikel 3.2.2. onder b luidt als volgt: “De op de plankaart aangegeven bebouwingstypologie dient te worden aangehouden”. Op de plankaart is opgenomen dat ter plaatse aaneengebouwde woningen zijn toegestaan. In de begripsbepalingen in aaneengebouwde woning gedefinieerd als “een woning die aan beide zijgevels aangebouwd is aan/niet vrij staat van andere hoofdgebouwen, alsmede een hoekwoning aan een dergelijke woning”. Tevens is als begrip opgenomen dat een woning “een complex van ruimten geschikt en bestemd voor de zelfstandige huisvesting van niet meer dan één afzonderlijke huishouding”. In de bepaling onder b wordt gesproken dat de aangegeven bebouwingstypologie dien te worden **aangehouden**. Deze regel spreekt niet alleen van bouwen, maar spreekt van aanhouden. Met het gebruik van de woning voor kamerverhuur wordt de woning nu gebruikt voor de huisvesting van meer dan één huishouden en voldoet daarmee niet langer aan het begrip woning en kan niet gesproken worden over een woning binnen de begripsbepaling zoals is opgenomen in artikel 1. Daarmee is het huidige gebruik in strijd met de regels zoals is opgenomen in het bestemmingsplan.
2.5	Mogelijk dat in het kader van de zienswijze wordt gerefereerd aan het feit dat er nu sprake zou zijn van gestapelde woningen en dat om deze reden sprake is van strijd met de eerder afgegeven bouwvergunning voor aaneengebouwde woningen. Echter gaat het in dit geval niet om gestapelde woningen omdat er	In artikel 1 van het bestemmingsplan Geertruidenberg Noordwest is gestapelde bebouwing als volgt gedefinieerd: “bebouwing bestaande uit zich in één hoofdgebouw boven en naast elkaar bevindende zelfstandige woningen en/of bijzondere woonruimten”.

	geen sprake is van woningen, op deze adressen is namelijk geen sprake van meerdere “complexen van ruimte geschikt en bestemd voor de zelfstandige huisvesting van niet meer dan één afzonderlijk huishouden”. De beide adressen zijn niet gewijzigd qua indeling ten opzichte van de verleende bouwvergunning destijds. Daarmee is de opvatting gerechtvaardigd dat destijds de juiste conclusie getrokken dat sprake is van slechts 1 (grondgebonden) woning.	Er is geen sprake van zelfstandige woningen, echter is er wel sprake van verschillende boven en naast elkaar bevindende bijzondere woonruimten en voldoet het daarmee aan het begrip gestapelde bebouwing. Gestapelde bebouwing is ter plaatse van de betreffende percelen niet toegestaan. En is daarmee in strijd met de regels uit het bestemmingsplan.
2.6	Afhankelijk van het voorstel van het college is bovenstaande argumentatie achteraf geheel overbodig, maar reclamant wil met zienswijze zo volledig mogelijk informeren zodat een zorgvuldige afweging van belangen gemaakt kan worden.	In aanvulling op de bovenstaande argumentatie over dat momenteel het gebruik van het pand ten behoeve van kamerverhuur niet passend is binnen het vigerende bestemmingsplan. In het voorliggende bestemmingsplan wordt geen specifieke regeling opgenomen voor de mogelijkheid voor kamerverhuur op deze locatie. Op basis van het huidige beleid is huisvesting van arbeidsmigranten en kamerverhuur in reguliere woningen in woonwijken onwenselijk. Kamerverhuur in bestaande woonwijken leidt tot een hogere parkeerdruk en kan daarmee tot onwenselijke situaties leiden. Beide woningen van reclamant zijn gelegen in reguliere woonwijken, waarbij op eigen terrein onvoldoende ruimte is om te voldoen aan de extra parkeervraag die kamerverhuur met zich mee brengt. Voor andere locaties binnen de gemeente waarbij kamerverhuur wel mogelijk is binnen de geldende locaties wordt bestaand legaal gebruik dan ook onder het overgangsrecht gebracht. Op basis van het beleid wordt voor de huisvesting van arbeidsmigranten gezocht naar mogelijkheden aan de randen van bedrijventerreinen. Met de realisatie van dergelijke huisvesting kan de bestaande huisvesting in bestaande woningen komen te vervallen en het gebruik van de woningen passend binnen het voorliggende bestemmingsplan worden gebracht.

Paraplubestemmingsplan wonen Geertruidenberg

Inhoudsopgave

Regels 3

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 4

Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Van toepassing verklaring 5

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 6

Artikel 3 Wonen 6

Hoofdstuk 3 Algemene regels 7

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel 7
Artikel 5 Algemene aanduidingsregels 8

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 9

Artikel 6 Overgangsrecht 9
Artikel 7 Slotregel 10

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

Het bestemmingsplan Paraplubestemmingsplan wonen Geertruidenberg met identificatienummer NL.IMRO.0779.BPWonen-vs02 van de gemeente Geertruidenberg.

1.2 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de daarbij behorende regels.

1.3 Huishouden

Een persoon, of groep personen die een (duurzame) gemeenschappelijke huishouding voert. Indien het huishouden uit 2 of meer personen bestaat, betreft het een leefvorm of samenlevingsvorm met continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid.

Kamerverhuur valt niet onder het begrip 'huishouden'.

1.4 Inwoning

Het bewonen van één of meerdere kamers binnen een woning, waarbij de eigenaar/verhuurder tevens ter plaatse woont.

1.5 Kamerverhuur

Het al dan niet bedrijfsmatig verhuren of aanbieden van één of meerdere kamers binnen een woning, niet zijnde inwoning.

1.6 Wonen

Het gehuisvest zijn in een woning.

1.7 Woning

Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, al dan niet in combinatie met inwoning door maximaal 2 personen.

1.8 Woningsplitsing

Het verbouwen van een woning tot twee of meer woningen, dan wel het zodanig inrichten, gebruiken of laten gebruiken van een deel van de woning dat er feitelijk twee of meer woningen ontstaan.

Artikel 2 Van toepassing verklaring

2.1 Toepassingsbereik

Met dit plan worden alle bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen, die op het moment van inwerkingtreding van dit plan zijn vastgesteld, herzien op de wijze zoals beschreven in Hoofdstuk 2. Voor het overige blijven de vigerende bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen onverminderd en ongewijzigd van toepassing.

2.2 Van toepassing verklaring begrippen

De in artikel 1.3 tot en met 1.8 opgenomen begrippen worden in alle onderliggende plannen als bedoeld in artikel 2.1 van toepassing verklaard. Voor zover een begrip reeds in een onderliggend bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan voorkomt, wordt dit vervangen door de begripsbepaling in dit plan.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Gebruiksregels

3.1.1 Bestemmingsomschrijving 'wonen'

Daar waar in de in artikel 2.1 bedoelde ruimtelijke plannen confrom een bestemmingsomschrijving 'wonen' is toegestaan, komt dit als volgt te luiden:

a. wonen in woningen.

3.1.2 Strijdig gebruik

Daar waar in de in artikel 2.1 bedoelde ruimtelijke plannen conform een bestemmingsomschrijving 'wonen' is toegestaan, worden de gebruiksregels als volgt aangevuld:

a. woningsplitsing is niet toegestaan;
b. het gebruik van een woning door meer dan één huishouden is niet toegestaan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 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 5 Algemene aanduidingsregels

5.1 Overige zone - specifieke vorm van huisvesting

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - specifieke vorm van huisvesting' mag, in afwijking van het bepaalde in artikel 3.1.2, het bestaande gebruik voor kamerverhuur worden voortgezet onder de volgende voorwaarden:

a. het bestaande aantal gehuisveste personen ten tijde van de ter visielegging van het ontwerpbestemmingsplan mag niet worden vergroot;
b. bij beëindiging van het in de aanhef bedoelde gebruik, mag het betreffende gebruik niet worden hervat, voor zover het betreffende gebruik gedurende een aaneengesloten periode van ten minste één jaar onderbroken is geweest.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 6 Overgangsrecht

6.1 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 teniet gegaan;
b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid sub a met maximaal 10%;
c. dit lid sub 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.

6.2 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 sub 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 sub 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 sub 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 7 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Paraplubestemmingsplan wonen Geertruidenberg.

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Venlo
www.bro.nl