

Raadsvoorstel

Aan	: Raad van Geertruidenberg
Raadsvergadering	: 25 april 2019
Agendanummer	:
Datum collegebesluit	: 12 maart 2019
Onderwerp	: Vaststelling bestemmingsplan Zuidwal 95-97, Geertruidenberg

0. Samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan 'Zuidwal 95-97, Geertruidenberg' heeft vanaf 6 december 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingekomen op het plan. Het bestemmingsplan wordt nu ter vaststelling aan het college en de raad aangeboden.

1. Aanleiding

Binnen het vigerende bestemmingsplan Kom Geertruidenberg 2012 is een wijzigingsbevoegdheid ter plaatse opgenomen om twee woningen te kunnen realiseren. Bij het bepalen van de begrenzing van het plangebied is er vanuit gegaan dat de woningen gesitueerd zouden worden in de voorgevelrooilijn van Zuidwal 99, direct aan de straatzijde. De situering van de beoogde woningen is hierin echter zodanig dat hierdoor de monumentale treurbeuk in het gedrang zou komen. Gezien het belang dat gehecht wordt aan het behoud van deze beuk, is met de eigenaar van de grond, de heer Van Dee, in overleg getreden om te bezien of deze genegen was medewerking te verlenen aan het verplaatsen van het bouwvlak, zodat ruimte ontstaat voor de treurbeuk. Tevens is gekeken of er in het gebied meer parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden, met het oog op uitbreiding van de parkeervoorzieningen rond het centrum (zie collegebesluit van 16 mei 2017).

Om de aanwezige monumentale boom meer ruimte te bieden, worden de woningen nu verder teruggelegd en gesitueerd in de voorgevelrooilijn van Zuidwal 73 tot en met 79. De beoogde situering van de woningen valt echter niet volledig in de bestaande wijzigingsbevoegdheid, waardoor hiervan geen gebruik kan worden gemaakt. Gekozen is om voor de locatie een herziening van het bestemmingsplan te doorlopen.

2. Motivering

De gemeente heeft reeds in 2010 vrijstelling verleend voor het realiseren van twee woningen aan Zuidwal 95-97 in Geertruidenberg. Er is in 2010 een bouwvergunning verleend aan WSG voor de bouw van twee woningen. Tegen deze vergunning is destijds bezwaar gemaakt door de Bomenstichting in verband met de in het plangebied aanwezige treurbeuk. Deze vergunning wordt nu ingetrokken door de gemeente.

De gemeente is met de huidige eigenaar, de heer Van Dee, in overleg getreden over het naar achteren plaatsen van de bouwvlakken, waardoor meer ruimte ontstaat aan de voorkant ten behoeve van de treurbeuk. Deze gesprekken hebben tot overeenstemming geleid. Met het collegebesluit van 21 november 2017 heeft het college ingestemd met de voorgenomen grondruil. Over en weer zal een grondruil plaatsvinden, waardoor de bouwvlakken naar achteren verplaatst worden en tevens wordt ingespeeld op de herinrichting van het terrein met het oog op de uitbreiding van de parkeervoorziening voor het centrum. Om uitvoering te kunnen geven aan de genomen besluiten, is aanpassing van het bestemmingsplan nodig. Voor de locatie is daarom een (postzegel)bestemmingsplan opgesteld.

De grondruil en de uitvoering van de herinrichting zal plaatsvinden nadat het bestemmingsplan is vastgesteld.

Inspraak

Gelet op de beperkte wijziging ten opzichte van de wijzigingsbevoegdheid en gelet op het gestelde in artikel 2 lid 3 sub a van de inspraakverordening, heeft het college eerder besloten om voor dit plan geen inspraakprocedure te doorlopen.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 6 december 2018 tot en met 16 januari 2019 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn was het mogelijk zienswijzen in te dienen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Ambtshalve wijzigingen

Verbeelding

Gebleken is dat de situering van het bouwvlak toch nog vrij dicht tegen de treurbeuk aan lag. Om de treurbeuk nog meer ruimte te geven is het bouwvlak nu versmald van ca. 17 meter breed naar 12 meter breed. Hierdoor komt het bouwvlak verder van de bestaande woning aan Zuidwal 79 af te liggen en verder van de treurbeuk af te liggen.

Hierover is overleg geweest met de toekomstige eigenaar van het perceel.

Regels

De regels worden, mede naar aanleiding van de versmalling van het bouwvlak, als volgt gewijzigd:

Artikel 4.2.3.b.:

bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend *vanaf 1 meter* achter de voorgevellijn van de woning(en) worden gebouwd;

Artikel 4.2.3.f.:

tussen de bestaande bebouwing Zuidwal 79 en de nieuw op te richten woningen mogen binnen een afstand van *5 meter* vanaf de zijdelingse perceelsgrens geen bijbehorende bouwwerken in de vorm van een garage met voorgelegen oprit c.q. parkeerplaats worden op-/ingericht.

3. Financiële consequentie(s)/risico('s)

De gemeente is in beginsel verplicht om op grond van artikel 6.12 eerste lid Wro een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen.

Dit bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk zoals bedoeld in artikel 6.2.1. Bro. Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal.

De gemeente kan echter besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen in die gevallen zoals vermeld in artikel 6.12 tweede lid Wro met een verwijzing naar artikel 6.2.1.a. Bro. Een van die gevallen is de situatie, waarin het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd. De gemeente Geertruidenberg is initiatiefnemer voor de herziening van het bestemmingsplan en doorloopt zelf de bestemmingsplanprocedure. In de gemeentelijke begroting zijn de noodzakelijke budgetten gereserveerd voor de bestemmingsplanherziening (post 608100101/380656). Het is derhalve niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen.

4. Juridische consequentie(s)/risico('s)

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan rechtstreeks beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

5. Communicatie

De vaststelling van het bestemmingsplan zal worden gepubliceerd in Het Kanton, op de website, het Gemeenteblad, de Staatscourant en op www.ruimtelijkeplannen.nl en <https://ropubliceer.nl>. Het vaststellingsbesluit zal via elektronische weg worden toegezonden aan de diensten van het Rijk en de provincie en aan het Waterschap Brabantse Delta.

6. Duurzaamheid

Conform de woonvisie moeten de woningen worden gerealiseerd met een EPC=0. Dit wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst met de heer Van Dee.

Vanaf 1 juli 2018 mogen nieuwbouwwoningen niet meer worden aangesloten op het gas.

Met het nieuwe bestemmingsplan wordt de duurzame instandhouding van de treurbeuk verzekerd.

7. Bijlagen

Bestemmingsplan Zuidwal 95-97, Geertruidenberg

zaaknummer :

8. Voorstel

Wij stellen u voor:

1. In te stemmen met de ambtshalve wijzigingen zoals verwoord in het raadsvoorstel en raadsbesluit;
2. het bestemmingsplan "Zuidwal 95-97, Geertruidenberg", dat langs elektronische weg wordt vastgelegd als NL.IMRO.0779.GBBPZuidwal9597-vs01, gewijzigd vast te stellen.

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Het college van Geertruidenberg,
de secretaris,

de waarnemend burgemeester,

R.C.J. Nagtzaam

J.J. Luteijn

Nummer

De raad van de gemeente Geertruidenberg;

gelezen het voorstel van het college van;
12 maart 2019

gelet op ;
het bepaalde in artikel 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening

overwegende ;
dat gelet op de beperkte wijziging ten opzichte van de wijzigingsbevoegdheid en gelet op het gestelde in artikel 2 lid 3 sub a van de inspraakverordening voor dit plan geen inspraakprocedure is doorlopen.

dat het ontwerpbestemmingsplan in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 6 december 2018 tot en met 16 januari 2019 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen en tevens langs elektronische weg beschikbaar is gesteld;

dat het Waterschap Brabantse Delta, Provincie Noord- Brabant en het ministerie van Energie en ruimtelijke plannen op de hoogte zijn gesteld van deze terinzagelegging ex artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

dat er geen zienswijzen zijn ingediend;

dat de volgende ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn doorgevoerd:
Verbeelding

Gebleken is dat de situering van het bouwvlak toch nog vrij dicht tegen de treurbeuk aan lag. Om de treurbeuk nog meer ruimte te geven is het bouwvlak nu versmald van ca. 17 meter breed naar 12 meter breed. Hierdoor komt het bouwvlak verder van de bestaande woning aan Zuidwal 79 af te liggen en verder van de treurbeuk af te liggen.

Hierover is overleg geweest met de toekomstige eigenaar van het perceel.

Regels

De regels worden, mede naar aanleiding van de versmalling van het bouwvlak, als volgt gewijzigd:

Artikel 4.2.3.b.:

bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend *vanaf 1 meter* achter de voorgevellijn van de woning(en) worden gebouwd;

Artikel 4.2.3.f.:

tussen de bestaande bebouwing Zuidwal 79 en de nieuw op te richten woningen mogen binnen een afstand van *5 meter* vanaf de zijdelingse perceelsgrens geen bijbehorende bouwwerken in de vorm van een garage met voorgelegen oprit c.q. parkeerplaats worden op-/ingericht.

besluit:

De raad besluit:

1. In te stemmen met de ambtshalve wijzigingen zoals verwoord in het raadsvoorstel en raadsbesluit;
2. het bestemmingsplan "Zuidwal 95-97, Geertruidenberg", dat langs elektronische weg wordt vastgelegd als NL.IMRO.0779.GBBPZuidwal9597-vs01, gewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van,

De raad van Geertruidenberg,
de griffier,

de voorzitter,

R. van Beek

J.J. Luteijn