

bestemmingsplan Zuidwal 95-97



TOELICHTING

Gemeente Geertruidenberg

IMRO idn: NL.IMRO.0779.GBBPZuidwal9597-vs01

Status: vastgesteld

Datum: 25 april 2019

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	7
1.3	Vigerend bestemmingsplan	9
1.4	Leeswijzer	11
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	13
2.1	Inleiding	13
2.2	Bestaande situatie	13
2.3	Toekomstige situatie/planvoornemen	18
2.4	Duurzame instandhouding monumentale boom	20
Hoofdstuk 3	Beleid	21
3.1	Inleiding	21
3.2	Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid	21
Hoofdstuk 4	Sectorale aspecten	23
4.1	Inleiding	23
4.2	Bodem	23
4.3	Geluid	24
4.4	Luchtkwaliteit	25
4.5	Externe veiligheid	26
4.6	Waterparagraaf	27
4.7	Flora en fauna	28
4.8	Archeologie/cultuurhistorie	29
4.9	Bedrijven en milieuzonering	31
4.10	Kabels en leidingen	31
Hoofdstuk 5	Juridische aspecten	33
5.1	Inleiding	33
5.2	Uitgangspunten	33
5.3	Toelichting op de planregels	34
5.4	Toelichting op de bestemmingen	36
5.5	Algemene regels	37
5.6	Overgangs- en slotregels	38
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	39
6.1	Inleiding	39
6.2	Economische uitvoerbaarheid	39
6.3	Maatschappelijk uitvoerbaarheid	39

6.4	Conclusie	40
Hoofdstuk 7 Procedure		41
7.1	De te volgen procedure	41
7.2	Kennisgeving voorbereiding	41
7.3	Inspraak en vooroverleg	41
7.4	Zienswijzen en vaststelling	41

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Geertruidenberg (verder initiatiefnemer) is voornemens om aan de Zuidwal 95 en 97 te Geertruidenberg de bouw van twee woningen planologisch-juridisch mogelijk te maken. Binnen het vigerende bestemmingsplan 'Kom Geertruidenberg 2012' is een wijzigingsbevoegdheid ter plaatse opgenomen om in de toekomst eventueel twee woningen te kunnen creëren. Het voornemen is om de toekomstige woningen in de bestaande rooilijn van de bestaande woning aan de Zuidwal 79 te situeren. 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 deze locatie een herziening van het bestemmingsplan te doorlopen.

Dit bestemmingsplan voorziet in het planologisch-juridisch mogelijk maken van de beoogde woningen aan de Zuidwal 95 en 97. Deze toelichting dient ter verantwoording van het planvoornemen. Daarnaast vormen de regels en de verbeelding het juridisch kader.

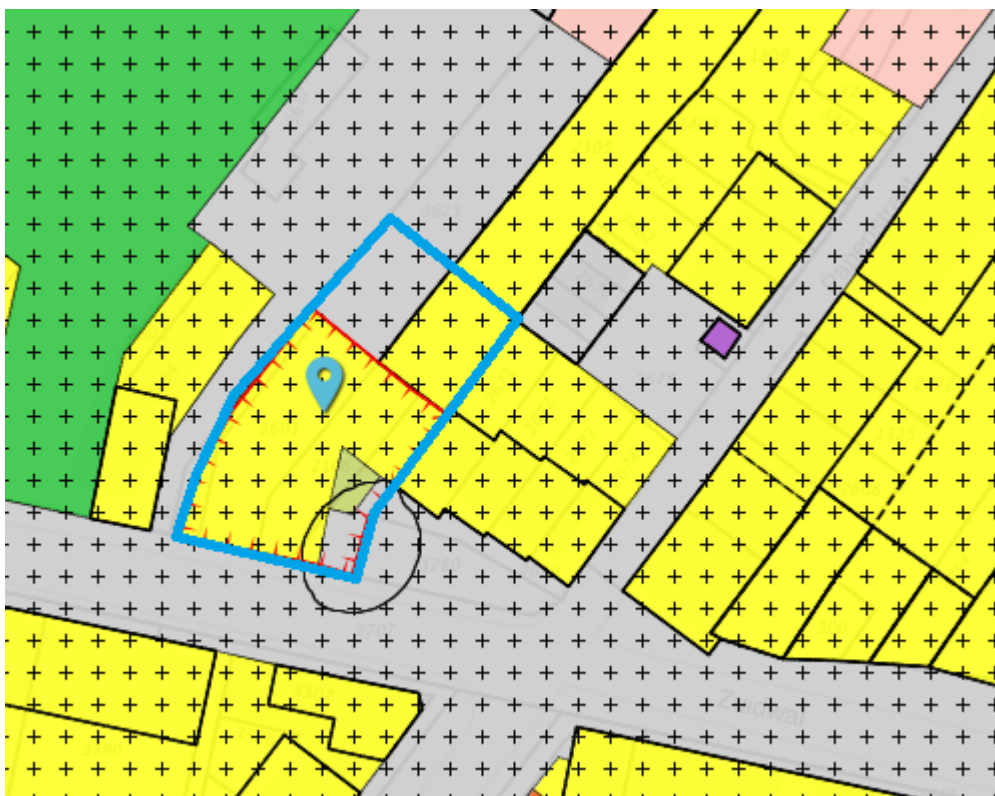
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het centrale deel van de kern Geertruidenberg in de gemeente Geertruidenberg. Het plangebied ligt aan de Zuidwal, welke parallel achter de Markt ligt, het centrum van Geertruidenberg. Het plangebied is gelegen in een woongebied en wordt omringd door bestaande woningen.

De percelen waarop het plangebied (deels) betrekking heeft staan kadastraal bekend als gemeente Geertruidenberg, sectie B, perceelnummers 2105, 2106, 3601 en 3625 met een totale oppervlakte van 1360 m². Het plangebied zelf heeft ongeveer een oppervlakte van circa 650 m².



Luchtfoto van de gemeente Geertruidenberg met de ligging van het plangebied



Uitsnede bestemmingsplan 'Kom Geertruidenberg 2012' met de begrenzing van het plangebied (blauw)

In het bestemmingsplan 'Kom Geertruidenberg 2012' zijn voor het plangebied de volgende bestemmingen en gebiedsaanduidingen opgenomen:

- Enkelbestemming 'Wonen';
- Enkelbestemming 'Verkeer';
- Enkelbestemming 'Tuin';
- Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie';
- Dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie';
- Dubbelbestemming 'Waarde - Groeiplaats monumentale bomen';
- Gebiedsaanduiding wro-zone - wijzigingsgebied - 1'.

Op basis van de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied - 1' is het mogelijk om middels de bijbehorende wijzigingsbevoegdheid ter plaatse 2 woningen planologisch-juridisch mogelijk te maken, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- maximaal twee woningen mogen worden gebouwd;
- als woningtypen zijn toegestaan: halfvrijstaand en vrijstaand;
- ten aanzien van de maximale hoogte van de hoofdgebouwen geldt:
 1. maximale bouwhoogte: 11 m;
 2. maximale goothoogte: 8 m;
- hoofdgebouwen dienen met de voorgevel te zijn georiënteerd op de Zuidwal;
- de diepte van de woningen mag niet meer bedragen dan 12 m;
- voor het overige is artikel 18 van de planregels van toepassing.

Bij het bepalen van de begrenzing van de gebiedsaanduiding is er vanuit gegaan dat de woningen gesitueerd zouden worden in de voorgevelrooilijn van Zuidwal 99, direct aan de straatzijde. Om de aanwezige monumentale boom meer ruimte te bieden worden de woningen verder teruggelegd en gesitueerd in de voorgevelrooilijn van Zuidwal 73 tot en met 79. Hiervoor is ook de noodzakelijke ruimte nodig voor de achtertuin, waardoor de begrenzing van de gebiedsaanduiding wordt overschreden en de aangrenzende verkeersbestemming aan de achterzijde gedeeltelijk gewijzigd dient te worden in de bestemming 'Wonen'. Er kan daarom geen gebruik worden gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid en is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk om de bouw van de woningen planologisch-juridisch mogelijk te maken.

Wel zal in het kader van deze bestemmingsplanherziening getoetst worden aan de voorwaarden van deze wijzigingsbevoegdheid ter verantwoording van het planvoornemen.

1.4 Leeswijzer

Er wordt nu eerst een beschrijving van de huidige situatie en het uiteindelijke planvoornemen gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 beknopt ingegaan op de relevante beleidskaders van het Rijk, de provincie en de gemeente. In hoofdstuk 4 wordt beknopt ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt aangegeven hoe het planvoornemen is verwoord in de planregels (juridische planopzet). Tot slot wordt in hoofdstuk 6 en 7 ingegaan op respectievelijk de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid van het planvoornemen en de procedure.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de bestaande situatie en het planvoornemen voor het plangebied.

2.2 Bestaande situatie

2.2.1 Omgeving plangebied

Het plangebied ligt aan de Zuidwal 95 en 97 en grenst aan het centrum van de kern Geertruidenberg. Het plangebied is gelegen in een woongebied. Direct ten westen van het plangebied staan 4 rijtjeswoningen, namelijk Zuidwal, nummer 73 t/m 79, dit zijn grondgebonden woningen bestaande uit twee bouwlagen met een schuine kap, waarbij de voorzijde uit een topgevel bestaat. Daarnaast staat een voormalig tehuis voor militairen (nummer 71). Dit is nu een woonhuis en heeft een monumentale status. Ten oosten van het plangebied staat een vrijstaande woning (nummer 99) met een statige uitstraling, deze woning bestaat uit 2 bouwlagen met een schuine kap. Aan de overzijde (zuiden) van het plangebied staan rijtjeswoningen bestaande uit 2 bouwlagen met een schuine kap. Ten noorden van het plangebied ligt een klein parkeerterrein dat wordt gebruikt voor omwonenden en zijn de achtergevels/tuinen van de woningen gelegen.



Impressie van de 5 oostelijk nabijgelegen woningen (Van links naar rechts: Zuidwal 79, 77, 75, 73, 71)



Impressie van de westelijk nabijgelegen woningen (Zuidwal 99)



Impressie van de overzijde van het plangebied (Zuidwal 18)



Impressie van het parkeerterrein aan de Zuidwal gelegen achter en deels in het plangebied



Impressie van de directe omgeving van het plangebied (rood omkaderd)

2.2.2 Het plangebied

Het plangebied betreft op dit moment een braakliggend onbebouwd en grotendeels onverhard gebied in de kern Geertruidenberg. Een deel van het plangebied wordt nu gebruikt als parkeerplaats, welke grenst aan de tuin van de Zuidwal 79 en de Markt 20. Het plangebied wordt omgeven door de functies wonen en parkeren. Daarnaast is er een monumentale boom aan de voorzijde van het plangebied aanwezig. De totale oppervlakte van het plangebied betreft ongeveer 650 m².



Impressie van het plangebied gezien direct naast Zuidwal 79



Impressie van het plangebied gezien vanuit de Zuidwal 18



Impressie van de monumentale boom, grenzend aan het plangebied

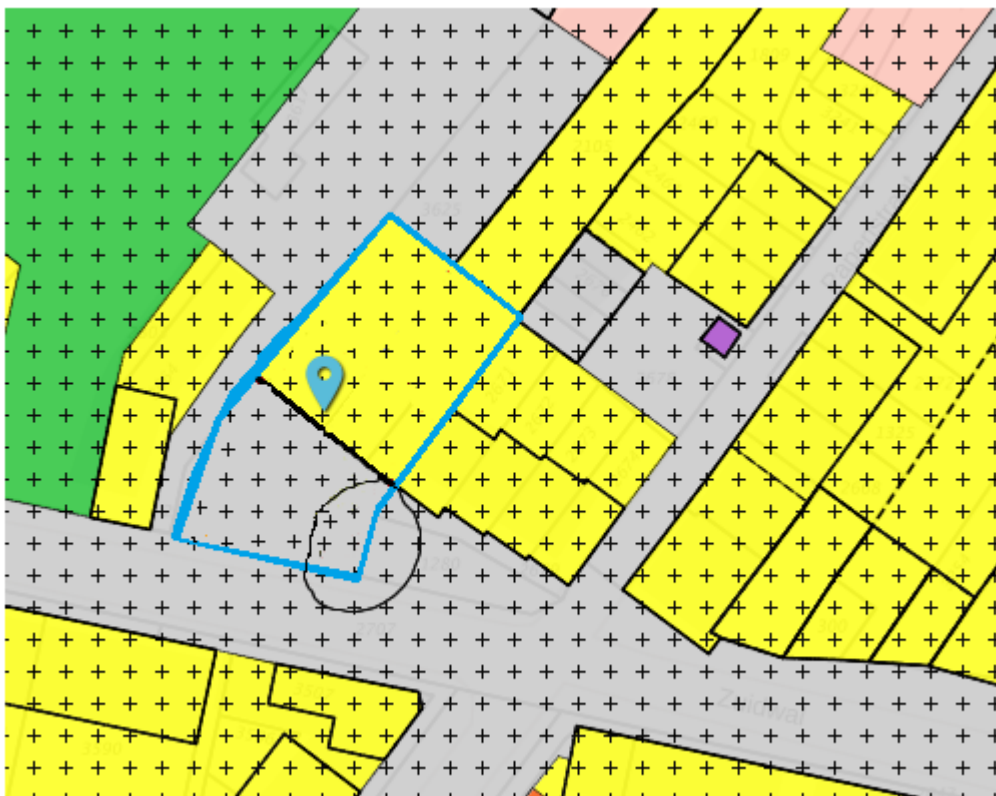
2.3 Toekomstige situatie/planvoornemen

Initiatiefnemer is voornemens om de beoogde woningen aan de Zuidwal 95 en 97 in de voorgevelrooilijn van de woningen aan de Zuidwal 73 tot en met 79 te plaatsen. Hierdoor wordt er meer ruimte gecreëerd voor de monumentale boom aan de voorzijde. Om deze gewenste woonsituatie mogelijk te maken, dient het bestemmingsplan 'Kom Geertruidenberg' voor deze locatie te worden herzien.



Bestaande situering versus nieuwe situering woningen

Ruimtelijk gezien betreft het slechts het verplaatsen van de bouwmogelijkheden ten opzichte van de eerder beoogde situatie, waardoor de twee toekomstige woningen beter passen in het bestaande straatbeeld en aansluiten op de bestaande voorgevelrooilijn. De opgenomen wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan 'Kom Geertruidenberg' zal hierbij als uitgangspunt dienen ter verantwoording van de gewenste ruimtelijke situatie aan de hand van de gestelde voorwaarden.



Globaal beoogde situatie

Randvoorwaarden van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan 'Kom Geertruidenberg'

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om het plan te wijzigen ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - Wijzigingsgebied 2' ten behoeve van de realisering van woningen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- maximaal twee woningen mogen worden gebouwd;
- als woningtypen zijn toegestaan: halfvrijstaand en vrijstaand;
- ten aanzien van de maximale hoogte van de hoofdgebouwen geldt:
 1. maximale bouwhoogte: 11 m;
 2. maximale goothoogte: 8 m;
- hoofdgebouwen dienen met de voorgevel te zijn georiënteerd op de Zuidwal;
- de diepte van de woningen mag niet meer bedragen dan 12 m;
- voor het overige is artikel 18 van de planregels van toepassing.

Bovenstaande voorwaarden worden vastgelegd in de bestemming 'Wonen' ter plaatse, in combinatie met eventuele aanduidingen op de verbeelding.

2.4 Duurzame instandhouding monumentale boom

De nieuwbouw van de twee woningen was in eerste instantie voorzien direct aan de weg op ongeveer 5 tot 6 meter uit de stamvoet van de aanwezige monumentale boom. Dit is op redelijk korte afstand. In dat kader is in februari 2009 bekeken of met de juiste zorg eventuele directe schade aan de monumentale boom zal uitblijven. Het volgende werd toen geadviseerd.

Tijdens de graafwerkzaamheden zal er een specialist aangesteld moeten worden die tijdens deze werkzaamheden alles nauwlettend in de gaten houdt en zo nodig in zal grijpen om maatregelen te treffen dat de boomwortels niet beschadigd worden. Er mag niet gebronneerd worden in het groeiseizoen van de boom wanneer vocht dan essentieel is voor de boom. Langs de fundatie van de woningen moet wortelstimulerende potgrond/substraten aangebracht worden voor een betere wortelontwikkeling. Verder zal de monumentale boom licht gesnoeid moeten worden. Dit om de verhouding wortels/kroon meer in balans te brengen. Bestaande wortelontwikkeling is niet bekend door de aanwezigheid van puin.

Verder werd geadviseerd om de toekomstige eigenaar/bewoner van de dichtstbijzijnde woning een overeenkomst te laten ondertekenen waarin hij verklaart niets aan de boom te zullen doen om licht te creëren en dat hij te allen tijde een boomspecialist in moet schakelen wanneer er toch snoeiwerkzaamheden aan de boom plaats gaan vinden. Deze overeenkomst dient overdraagbaar te zijn aan de volgende eigenaar/bewoner van de woning.

Tijdens de werkzaamheden zal tevens regelmatig water aan de boom gegeven moeten worden om uitdroging tegen te gaan.

Door de verplaatsing van de te realiseren woning naar achteren wordt de afstand tussen de woningen vergroot. Dit heeft een gunstig effect op de monumentale boom. Tevens zullen bovenstaande adviezen voor zover nodig in acht genomen worden om het behoud van de monumentale boom te waarborgen.

Hoofdstuk 3 **Beleid**

3.1 Inleiding

Bij ieder plan vindt inkadering binnen het beleid van de overheid plaats. Door een toetsing aan Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid ontstaat een duidelijk beeld van de marges waarbinnen het bestemmingsplan wordt opgezet. De beleidsinkadering dient een compleet beeld te geven van de ruimtelijke overwegingen en het relevante planologisch beleid.

3.2 Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid

De wijziging ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan 'Kom Geertruidenberg 2012' is van zeer ondergeschikte aard. De woningen kunnen al planologisch-juridisch toegestaan worden door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Echter het benodigde ruimtebeslag valt door de verplaatsing van de woningen naar achter, buiten de begrenzing van de wijzigingsbevoegdheid waardoor een bestemmingsplanherziening noodzakelijk is. Het betreft slechts het planologisch-juridisch mogelijk maken van de realisatie van twee woningen met de bijbehorende gronden binnen bestaand bebouwd gebied.

Gezien de aard en omvang van deze ontwikkeling zijn er geen Rijks-, provinciale, regionale of gemeentelijke belangen in het geding. Op basis van de reeds opgenomen wijzigingsbevoegdheid heeft de afweging voor de bouw van deze twee woningen reeds plaatsgevonden. Het betreft slechts het anders situeren van de beoogde woningen waardoor meer ruimtebeslag nodig is voor wat betreft de gronden voor de achtertuin. Een nieuwe beleidsmatige afweging wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zal aandacht worden besteed aan de omgevingsaspecten die een rol kunnen spelen binnen deze bestemmingsplanherziening. Milieu-aspecten zoals bodem- en grondwaterkwaliteit, geluidshinder en luchtkwaliteit zullen besproken worden. Wat betreft water gerelateerde aspecten zal indien nodig een watertoets plaatsvinden. Verder komt zowel archeologie als flora en fauna aan de orde, zodat alle omgevingsaspecten behandeld zullen worden.

4.2 Bodem

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient in de regel een onderzoek plaats te vinden naar de geschiktheid van de bodem en de bodemkwaliteit ten behoeve van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling.

Het planvoornemen betreft slechts het planologisch-juridisch mogelijk maken van de realisatie van twee woningen waarbij het benodigde ruimtebeslag groter is dan de begrenzing van de wijzigingsbevoegdheid. Hiermee wordt beoogd om een betere ruimtelijke situatie te creëren. Hiervoor moet een gedeelte van de bestemming 'Verkeer' aan de achterzijde in de bestemming 'Wonen' worden gewijzigd, omdat deze ruimte dan gebruikt kan worden als achtertuin voor een woning aan de Zuidwal 97. Tevens wordt de woonbestemming aan de voorzijde omgezet in een verkeersbestemming om de monumentale boom aan de voorzijde meer ruimte te bieden.

Uit het verkennend bodemonderzoek uit 2007 is gebleken dat de bovengrond op het terrein licht verontreinigd is met koper, lood, kwik, zink, PAK en minerale olie. Dergelijke verontreinigingen komen standaard voor in de oude vesting van Geertruidenberg en zijn deels het gevolg van de aanwezige puinresten en kooldeeltjes of sintels in de bodem en daarnaast het cumulatieve effect van eeuwenlange deponie van bijvoorbeeld verbrandingsresten en daarnaast afspoeling en uitloging van bouwmaterialen als daklood, zinken goten, loodglazuur op dakpannen e.d.. Verder is de ondergrond in lichte mate verontreinigd met koper en minerale olie. In het grondwater is toen alleen arseen in een gehalte boven de streefwaarde aangetroffen.

Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisatie van de twee woningen met inachtneming dat de geroerde zwarte bovengrond (exclusief het ophoogzand) wordt ontgraven en afgevoerd en vervangen door schoon zand en/of schone zwarte grond.

Door de RMD is in 2008 bevestigd dat de bodemkwaliteit binnen het plangebied geschikt is voor de bestemming van wonen met tuin en daarom geen belemmering vormt voor de beoogde realisatie van de woningen.

Conclusie

Vanwege deze bestemmingswijziging moet formeel, vanwege de verstreken periode, opnieuw een bodemonderzoek worden uitgevoerd. De locatie kan gezien de resultaten uit het oude bodemonderzoek als onverdacht worden aangewezen. Het plangebied is momenteel als parkeerterrein in gebruik en er hebben in de tussenliggende periode geen (bedrijfs)activiteiten plaatsgevonden die tot een verontreiniging hebben kunnen leiden. Het betreft een zeer kleinschalige en ondergeschikte wijziging van het geldende bestemmingsplan (verplaatsing van de situering van de woningen). Daarnaast kunnen de woningen al planologisch-juridisch mogelijk gemaakt worden door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Vanuit het aspect bodem zijn er geen belemmeringen voor het planvoornemen.

4.3 Geluid

Het wettelijk kader bij ruimtelijke procedures is de Wet geluidhinder (Wgh). Deze wet biedt geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, bescherming tegen geluidhinder van geluidsbronnen: wegverkeer, spoorwegen, industrie en luchtvaart. De bescherming vindt primair plaats door middel van zonering.

De zonering betreft een afstand, uitgaande van een geluidsbron, waarbinnen het normenstelsel uit de Wgh van toepassing is. Deze normen mogen niet verward worden met de normen die gelden in geval van een milieuvergunning. Hiervoor gelden andere normen en procedures, welke niet vergelijkbaar zijn met het normenstelsel uit de Wgh. Op grond van de Wgh gelden grenswaarden op basis waarvan de bouw van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen binnen de geluidszone wordt beperkt of wordt verboden. Wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï kennen ieder afzonderlijke normen. Deze normen worden in de Wgh 'voorkeursgrenswaarden' genoemd. Voldoet een nieuwe geluidgevoelige bestemming niet aan de voorkeursgrenswaarde, dan kan een hogere waarde aangevraagd worden, mits de relevante maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden.

Verkeerslawaaï

Het plangebied is gelegen aan de Zuidwal, dit is een 30 km/uur weg, deze is niet zoneplichtig. Dit is een rustige stadsstraat met een lage verkeersintensiteit. Op grond hiervan is er geen akoestisch onderzoek naar verkeerslawaaï noodzakelijk. Door de nieuwe situering van de woningen in de voorgevelrooilijn van Zuidwal 79 worden de woningen verder teruggelegd ten opzichte van de eerder beoogde situering (voorgevelrooilijn 99). Door de grotere afstand tot de as van de rijbaan ontstaat er akoestisch gezien een gunstigere situatie. Het woon- en leefklimaat van de woningen blijft daarmee gewaarborgd.

Industrielawaaï

In de nabijheid van het plangebied zijn geen gezoneerde industrieterreinen gelegen. Derhalve vormt dit geen belemmering voor het planvoornemen. Het plangebied ligt overigens ook niet binnen de zone van een spoorweg.

Conclusie

De nieuwe situatie van de woningen in de voorgevelrooilijn van Zuidwal 79 zorgt ervoor dat de toekomstige woningen verder van de weg zullen liggen, wat zorgt voor minder geluidshinder van de Zuidwal. Het betreft een zeer kleinschalige en ondergeschikte wijziging van het geldende bestemmingsplan. Daarnaast kunnen de woningen reeds planologisch-juridisch middels de wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt worden met een kortere afstand tot de weg. Vanuit het aspect geluid zijn er geen belemmeringen voor het planvoornemen.

4.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden, waarmee de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn beschreven in de Wet milieubeheer (Wm, hoofdstuk 5). De Wet luchtkwaliteit is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waarvan de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoofdstuk 5 van de Wm maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Deze NIBM-projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Als een project ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO₂ met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogd, draagt het project in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en dient er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden. Deze regel komt voort uit het NSL.

Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

In 2010 is nader onderzoek verricht naar de effecten op de luchtkwaliteit van de stoffen genoemd in het Besluit luchtkwaliteit 2005. Dit zijn vooral de prioritaire stoffen stikstofdioxide en fijn stof. Hierbij is gekeken naar de invloed van de wegverkeer op de openbare weg en naar de invloed van het verkeer binnen het plangebied. Uit dit onderzoek is toen gebleken dat voor alle berekende situaties geldt dat op basis van de in dit onderzoek gehanteerde uitgangspunten, de grenswaarde van de jaargemiddelde componenten NO₂, PM₁₀, benzeen, SO₂, CO en BaP niet worden overschreden. Dit geldt dus zowel voor de locatie van de te twee realiseren woningen als voor de directe omgeving van de nieuwbouwlocatie. Zowel binnen als buiten het plangebied is de bijdrage van het verkeer aan de luchtkwaliteit nihil.

Conclusie

Met het planvoornemen worden twee woningen aan de Zuidwal 95 en 97 planologisch-juridisch mogelijk gemaakt waarvoor reeds een wijzigingsbevoegdheid was opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Er is sprake van een ontwikkeling die 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het betreft een zeer kleinschalige en ondergeschikte wijziging van het geldende bestemmingsplan. Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor het planvoornemen.

4.5 Externe veiligheid

Bij de ruimtelijke planvorming moet rekening worden gehouden met het aspect externe veiligheid. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en risicovol transport. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Het uitgangspunt van wet- en regelgeving en beleid ten aanzien van externe veiligheid is scheiding van kwetsbare functies en risicobronnen, waarmee men het volgende wil bereiken:

- bescherming van personen die zich bevinden in de nabijheid van een risicobron tegen de kans op overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen of ten gevolge van een ongeval met een vliegtuig op of nabij een luchthaven;
- bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een dergelijk ongeval met een groot aantal slachtoffers.



Uitsnede risicokaart met zwart omcirkelt het plangebied

In of nabij het plangebied bevindt zich geen risicovolle bedrijfsactiviteit of risicovol transport,

het planvoornemen voorziet ook niet in de realisatie van een risicovolle inrichting. Er is dan ook geen sprake van enige belemmering voor de externe veiligheid van personen binnen het plangebied c.q. de woningen.

De dichtsbijzijnde risicovolle inrichting betreft een Esso Tankstation, welke op meer dan 400 meter afstand ligt, hiervoor geldt een richtafstand van 150 meter.

Een vervolgonderzoek is op basis van de huidige gegevens dan ook niet noodzakelijk. Het bevoegd gezag kan derhalve medewerking verlenen aan de realisatie van de twee woningen

Conclusie

Uit het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen aanwezig zijn en nader onderzoek is dan ook niet aan de orde.

4.6 Waterparagraaf

Water vormt een steeds belangrijker aspect bij ontwikkelingen op onder meer het gebied van woningbouw en bedrijventerreinen. Belangrijke thema's zijn: het vasthouden in plaats van direct afvoeren van hemelwater, het hergebruik van water, het zuinig omgaan met drinkwater en het beperken van de onttrekking van grondwater. Het is dan ook verplicht om in de toelichting bij een bestemmingsplan te verantwoorden op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Dit is bepaald in artikel 3.1.6, eerste lid, sub b van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze verantwoording wordt ook wel de waterparagraaf genoemd. Deze paragraaf kan als zodanig worden beschouwd.

Het plangebied is bijna volledig verhard door de reeds aanwezige verharding van het parkeerterrein.

Watertoets

Met het planvoornemen worden twee woningen aan de Zuidwal 95 en 97 planologisch-juridisch mogelijk gemaakt waarvoor reeds een wijzigingsbevoegdheid was opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Daarnaast dient een klein gedeelte van de bestemming 'Verkeer' in de bestemming 'Wonen' te worden gewijzigd omdat deze ruimte dan gebruikt kan worden als achtertuin voor een woning aan de Zuidwal 97. Aan de voorzijde wordt de woonbestemming omgezet in een verkeersbestemming. Deze aanpassingen hebben geen invloed op de bestaande waterhuishoudkundige situatie ter plaatse. Gezien het ondergeschikte karakter wordt overleg met het waterschap in het kader van de reguliere watertoets niet noodzakelijk geacht.

Verder worden er geen uitlogende materialen gebruikt. Het vuil- en hemelwater zal worden aangesloten op het bestaande gemengde rioolstelsel in de Zuidwal. Voor de woningen zelf zullen twee afvoeren tot vlak voor de eigendomsgrens op eigen terrein worden aangelegd en gekoppeld, zodat deze kunnen worden aangesloten op het gemengde rioolstelsel. Hiermee is naar de toekomst toe de mogelijkheid gewaarborgd om na realisatie van een gescheiden stelsel in de Zuidwal voor de woningen tot een gescheiden afvoer te komen.

Conclusie

Vanuit het aspect water zijn er geen belemmeringen voor het planvoornemen omdat de fysieke ruimtelijke situatie door het planvoornemen ongewijzigd blijft en er voorgesorteerd wordt op een gescheiden stelsel. Deze wijziging heeft geen invloed op de bestaande waterhuishoudkundige situatie. De woningen die in de toekomst gerealiseerd zullen worden, zullen enerzijds afgekoppeld worden wat betreft het hemelwater en anderzijds aangesloten worden op het bestaande rioolstelsel zoals aanwezig onder de Zuidwal. Vanuit het aspect water zijn er geen belemmeringen voor het planvoornemen.

4.7 Flora en fauna

Ten aanzien van Natura 2000-gebieden dient er zekerheid geboden te worden betreffende het niet optreden van een verslechtering van de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten dan wel de verstoring van soorten. Gezien de ligging van het plangebied binnen bestaand bebouwd gebied en de aard en omvang van het planvoornemen en de afstand tot de Natura 2000- gebieden (circa 8 km tot Biesbosch), kunnen negatieve effecten op voorhand worden uitgesloten.

Tijdens de veldinspectie in 2010 zijn er binnen het plangebied geen beschermende of bedreigde plantensoorten of resten hiervan aangetroffen. Deze werden en worden hier ook niet verwacht, vanwege het ontbreken van geschikte biotopen. De locatie, bestaande uit verhard oppervlak rondom bebouwing, biedt geen geschikte omstandigheden om strikt beschermde soorten te kunnen huisvesten. Aangezien er binnen het plangebied geen bebouwing aanwezig is (die gesloopt moet worden) wordt een nadere inspectie naar vaste verblijflocaties voor vleermuizen in bebouwing niet noodzakelijk.

Indien eventuele kapwerkzaamheden plaatsvinden wordt aangeraden om ofwel de kapwerkzaamheden buiten het broedseizoen (tussen half juli en half maart) te verrichten, of een inspectie uit te voeren vlak voor en tijdens de eventuele kapwerkzaamheden door een ter zake kundige om vast te laten stellen of er sprake is van broedgevallen of aanzetten daartoe. In geval van broedende vogels dienen de kapwerkzaamheden te worden gestaakt.

Er is een klein risico dat braakliggende bouwterreinen door rugstreeppadden kunnen worden gekoloniseerd. Ter voorkoming hiervan wordt aangeraden om geen pas gegraven open wateren of poelen te maken of te laten bestaan in de voortplantingsperiode (april tot en met juni) van de rugstreeppad. Aangezien het terrein is ingericht en niet braakliggend is, is hier geen sprake van.

Conclusie

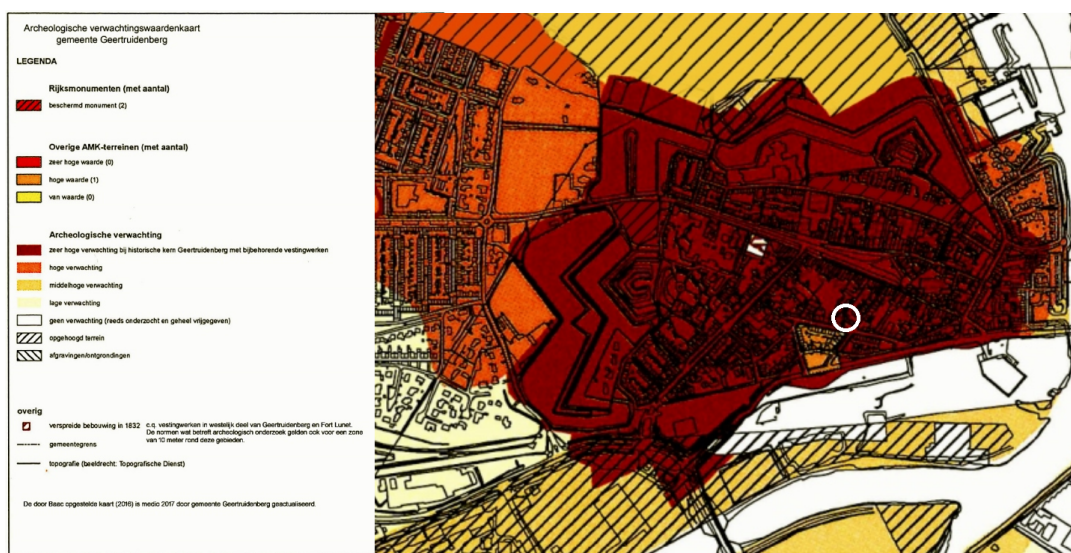
Concluderend kan worden gesteld dat er geen belemmeringen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming. Er zijn geen natuurwaarden in het geding aangezien het grotendeels verhard oppervlak betreft waar geen of maar zeer beperkt beplanting aanwezig is, binnen bestaand bebouwd gebied. Nader onderzoek is dan ook niet aan de orde. Vanuit het aspect flora en fauna zijn er geen belemmeringen voor het planvoornemen.

4.8 Archeologie/cultuurhistorie

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Hiermee is de Wet op de archeologische monumentenzorg komen te vervallen. In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend.

Gemeenten dienen in hun ontwikkelingen rekening te houden met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten. Voor een goed gemeentelijk archeologisch beleid kunnen gemeenten meer gedetailleerde verwachtings- of beleidskaarten laten opstellen. Hiermee kunnen gemeente binnen hun eigen beleidsruimte een invulling geven.

De gemeente Geertruidenberg heeft een Nota Archeologiebeleid voor de gemeenten Geertruidenberg opgesteld. In deze beleidsnota worden de beleidsuitgangspunten op het gebied van archeologie en hun achtergronden beschreven.



Uitsnede archeologische verwachtingskaart gemeente Geertruidenberg
(het plangebied is wit omcirkelt)

Het plangebied is gelegen in een zone met zeer hoge archeologische verwachtingen, dit betreft de historische kern van Geertruidenberg en haar vestigingswerken. Voor het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Hiervoor geldt een vrijstellingsgrens van 50 m² en 30 cm onder maaiveld. Dit betekent dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is als de bodemingreep dit oppervlak en diepte overschrijdt.

In juli 2008 is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd voor drie locaties op de Zuidwal, waarin onderhavig plangebied als locatie 1 is meegenomen. Voor deze locatie wordt in de open terreindelen een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek aanbevolen. In dat kader is dan ook een Programma van Eisen voor de wijze van uitvoering van het proefsleuvenonderzoek opgesteld. Op basis van dit Programma van Eisen is in 2009 het proefsleuvenonderzoek uitgevoerd.

Tijdens dit proefsleuvenonderzoek zijn archeologische indicatoren zijn aangetroffen. Bij bodemverstoringende activiteiten die buiten de vrijstellingsgrens vallen, moet rekening worden gehouden met de eventuele verplichting tot archeologisch onderzoek en/of de plicht om deze activiteiten archeologisch te laten begeleiden door een deskundig archeologisch onderzoeksbureau. Dit zal als voorwaarde gesteld worden bij de verlening van de omgevingsvergunning.

Cultuurhistorie

Het plangebied ligt in een rijksbeschermd stadsgezicht. Voor het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie', hierin zijn verschillende voorwaarden opgenomen waaraan een planvoornemen moet voldoen. Zo is onder meer aangegeven welke kapvormen bepaalde woningen in de kern van Geertruidenberg moeten hebben. Voor het plangebied geldt geen specifieke eis wat betreft de kapvorm. Er gelden wel andere regels voor daken.



Uitsnede kappenkaart gemeente Geertruidenberg (plangebied rood omcirkeld)

Naast het plangebied staat een monumentale boom, deze heeft de bestemming 'Waarde - Groeiplaats monumentale bomen'. Deze gronden zijn bestemd voor het instandhouden, beschermen en herstellen van monumentale bomen. Door het planvoornemen worden de woningen op een grotere afstand planologisch-juridisch mogelijk, waardoor de boom meer groeiruimte krijgt en beter beschermd kan worden. Het planvoornemen komt dus ten goede voor de monumentale boom.

Conclusie

Het planvoornemen voorziet alleen in het planologisch-juridisch mogelijk maken van 2 woningen. Wanneer in de toekomst een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen wordt ingediend, dient er daadwerkelijk onderzoek te worden gedaan en rekening te worden gehouden met de 'Waarde- Archeologie' en de 'Waarde -

Cultuurhistorie'. Vanuit het aspect archeologie en cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor het planvoornemen.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

De VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) biedt een handreiking voor een verantwoorde inpassing van bedrijvigheid in de fysieke leefomgeving en voor de inpassing van gevoelige bestemmingen nabij bedrijven.

In deze brochure worden per bedrijfssoort en milieucompartiment indicatieve richtafstanden vermeld tot gevoelige objecten waarbij gemeten dient te worden tussen de dichtst bijgelegen gevel van het bedrijf tot het bestemmings-/bouwvlak van de beoogde woning. De afstanden hebben een signalerende ruimtelijke werking wat betekent dat, zeker wanneer niet direct duidelijk is óf de nieuwe beoogde situatie inpasbaar is, nader onderzoek noodzakelijk kan zijn.

Het plangebied is gelegen in een woongebied, in de nabije omgeving staat een nutsvoorziening, hiervoor geldt een richtafstand van 15 meter. De afstand tussen het plangebied en deze nutsvoorziening bedraagt ruimt 40 meter, waardoor deze geen belemmering vormt voor het planvoornemen. Verder zijn er geen bedrijven in de directe omgeving gelegen. Het dichtsbijzijnde bedrijf ligt op ongeveer 65 meter. Aangezien ter plaatse alleen een hoveniersbedrijf is toegestaan met een richtafstand van 50 meter is het woon- en leefklimaat van de woningen in voldoende mate gewaarborgd. Verder is op 100 meter nog een garage bedrijf gelegen met eveneens een richtafstand van 50 meter.

Conclusie

Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor het planvoornemen.

4.10 Kabels en leidingen

In het plangebied liggen geen kabels of leidingen die een planologische bescherming behoeven. De reguliere leidingen voor gas, water en elektra dan wel overige voorzieningen (telefonie/glasvezel, cai) zijn aanwezig binnen het bestaande straatprofiel van de Zuidwal. Dit heeft verder geen planologisch-juridische consequenties.

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

5.1 Inleiding

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied door voor de gronden bestemmingen aan te wijzen. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In deze paragraaf wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

5.2 Uitgangspunten

5.2.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wettelijke regeling voor bestemmingsplannen is vervolgens verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. Het bestemmingsplan dient te voldoen aan de als bijlage bij de voornoemde Regeling opgenomen Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Dit betekent dat bestemmingsplannen kwalitatief gelijkwaardig zijn en uniform in aanpak, uitvoering, uitwisseling van gegevens en raadpleging daarvan.

5.2.2 Planonderdelen

Onderhavig bestemmingsplan 'Zuidwal 95-97' bestaat uit een verbeelding, de regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden opgenomen en toegepast.

Op de verbeelding krijgen alle gronden binnen het plangebied een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduidingen zijn terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de analoge verbeelding heeft geen juridische betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een kadastrale/GBKN ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding. Bij eventuele verschillen tussen de digitale en analoge verbeelding is de digitale verbeelding juridisch bindend.

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan 'Zuidwal 95-97' zijn opgebouwd conform de door het SVBP2012 voorgeschreven systematiek en gebaseerd op de regels uit het vigerende bestemmingsplan. De regels omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en ten slotte de overgangs- en slotregels.

5.3 Toelichting op de planregels

5.3.1 Inleidende regels

In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om onduidelijkheid door interpretatieverschillen te voorkomen. Er zijn alleen begripsbepalingen opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Een gedeelte van de begrippen is omschreven in de SVBP en dient letterlijk daaruit te worden overgenomen.

Ook over de bepaling van afstanden, hoogtes en oppervlaktes kunnen interpretatieverschillen ontstaan. Om op een eenduidige manier afstanden, hoogtes en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de wijze van meten worden in de SVBP2012 regels gegeven, welke in het plan letterlijk zijn overgenomen.

5.3.2 Bestemmingsregels

Per bestemming, die op de verbeelding wordt gebruikt, worden gebruiks- en bouwregels opgenomen. De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden;
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- Wijzigingsbevoegdheid;

Niet alle onderdelen komen bij elke bestemming voor. Van de meest gebruikte onderdelen volgt hieronder een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie(s) worden als eerste genoemd. Indien van toepassing worden ook de aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies genoemd. De ondergeschiktheid kan worden aangegeven door de woorden 'met daaraan ondergeschikt'. De ondergeschikte functies staan ten dienste van de hoofdfunctie binnen de betreffende bestemming.

Bouwregels

In de bouwregels is bepaald welke bouwwerken mogen worden opgericht, waarbij in ieder geval een onderscheid wordt gemaakt tussen de regeling van gebouwen en bouwwerken,

geen gebouwen zijnde en daar waar van toepassing ook tussen hoofdgebouwen en bijgebouwen. Voorts bevatten de bouwregels, voor zover van toepassing, minimale en maximale maatvoeringen voor de diverse bouwwerken zoals goothoogtes, bouwhoogtes, oppervlaktes en dakhellingen.

Afwijken van de bouwregels

Door het opnemen van afwijkingsbevoegdheden wordt flexibiliteit in bestemmingsregels gecreëerd door mogelijkheden te bieden om in beperkte mate af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Deze bevoegdheden zijn niet bedoeld voor afwijkingen van de bouwregels waarvan de verwachting is, dat ze veelal kunnen worden verleend. In dat geval zijn de bouwregels hierop aangepast. Voor elke afwijking is aangegeven waarvan een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels wordt verleend, de maximale afwijking die met de omgevingsvergunning kan worden toegestaan en meestal de situaties of voorwaarden waaronder een omgevingsvergunning wordt verleend. Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 van de regels (zijnde algemene regels).

Specifieke gebruiksregels

Met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening vervallen. In dit artikel was het verbod opgenomen om gronden te gebruiken op een manier die in strijd is met het bestemmingsplan. Derhalve moeten in de specifieke gebruiksregels bepaalde functies concreet worden genoemd als zijnde verboden gebruik. Ook het laten gebruiken moet specifiek worden genoemd.

Afwijken van de gebruiksregels

Door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels kan van de gebruiksregels in het plan worden afgeweken ten behoeve van een concrete vorm van grondgebruik. Dit mag echter niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat wel kan worden afgeweken van de gebruiksregels ten behoeve van functies die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies, maar dat via het afwijken geen 'nieuwe' functies kunnen worden toegestaan. Het afwijken van de gebruiksregels dient te zien op kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ruimtelijke ingrepen dienen te worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid of een afzonderlijke bestemmingsplanherziening.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, of werkzaamheden

Met een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden kunnen specifieke inrichtingsactiviteiten aan een werk of werkzaamheid worden verbonden. Onder deze inrichtingsactiviteiten valt niet het bouwen en het gebruiken. Een vergunningstelsel wordt opgenomen om extra bescherming aan een specifieke waarde van de bestemming te bieden, zoals landschappelijke of natuurlijke waarden, ecologische waarden of de groen- en/of waterstructuur. Een vergunningstelsel kan in

specifieke en bijzondere situaties worden opgenomen in verband met bijvoorbeeld het verwijderen van waardevolle boombeplanting. In onderhavig bestemmingsplan is dit niet aan de orde omdat de realisatie van twee woningen wordt beoogd.

5.4 Toelichting op de bestemmingen

Hierna zijn de binnen het plangebied gelegen bestemmingen afzonderlijk opgenomen. Daarbij wordt ingegaan op de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen de desbetreffende bestemming.

5.4.1 Bestemming Wonen

Deze gronden zijn bestemd voor wonen. Binnen deze bestemming in het plangebied zijn maximaal 2 wooneenheden mogelijk. Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen met een maximale goot-/bouwhoogte. In de bouwregels is de verdere maatvoering binnen het plangebied uitgewerkt op basis van de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid (zie paragraaf 1.3.) Tevens zijn in de regels nadere bepalingen opgenomen voor gebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.4.2 Bestemming Verkeer

Deze gronden zijn bestemd voor verkeersvoorzieningen, (ongebouwde) parkeervoorzieningen, voorzieningen voor ondergrondse inzameling van huishoudelijk afval en waterhuishoudkundige voorzieningen. In de regels zijn verder nadere bepalingen opgenomen voor gebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.4.3 Dubbelbestemming - Waarde - Archeologie

Binnen deze bestemming is de bescherming van de archeologisch waarden geregeld. Bouwwerken ten behoeve van andere op deze gronden liggende bestemmingen zijn uitsluitend toegelaten indien het belang van het archeologisch waardevolle gebied niet wordt geschonden.

5.4.4 Dubbelbestemming - Waarde - Cultuurhistorie

Het overgrote deel van de kom Geertruidenberg is aangewezen als beschermd stadsgezicht. Dit artikel bevat de beschrijving van de wijze waarop het behoud, herstel en de versterking van het karakter van de historische kom van Geertruidenberg worden nagestreefd. Door middel van bouwregels, nadere eisen en een vergunningstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden (voorheen aanlegvergunningstelsel) wordt de aanwezige cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarde beschermd.

5.4.5 Dubbelbestemming - Waarde - Groeiplaats monumentale bomen

Door middel van onderhavige dubbelbestemming is beoogd om (de monumentale waarde van) deze bomen te beschermen. In beginsel zijn namelijk alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de instandhouding, bescherming en het herstel van de monumentale bomen toegestaan.

5.5 Algemene regels

5.5.1 Anti-dubbeltelregel

Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening is de anti-dubbeltelregel opgenomen. Deze regel wordt opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel of een bepaalde oppervlakte van een bouwperceel mogen beslaan, het resterende onbebouwde terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

5.5.2 Algemene bouwregels

Voor het hele plangebied, en dus alle bestemmingen, gelden eveneens een aantal algemene bouwregels. Deze zijn dus niet opgenomen in de afzonderlijke bestemmingen.

5.5.3 Algemene gebruiksregels

Voor het hele plangebied, en dus alle bestemmingen, gelden eveneens een aantal algemene gebruiksregels. Deze hoeven dus niet opgenomen te worden in de afzonderlijke bestemmingen.

In de algemene gebruiksregels van dit bestemmingsplan is een algemeen gebruiksverbod opgenomen om de gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de toegekende bestemming. Daaronder wordt in ieder geval verstaan:

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

Tevens is hier een regeling opgenomen voor het parkeren. Dit houdt in dat voldaan moet worden aan de parkeernormen van de gemeente Geertruidenberg.

5.5.4 Algemene afwijkingsregels

In deze regels wordt aangegeven in welke gevallen burgemeester en wethouders bevoegd zijn om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om, tenzij anders vermeld, afwijkingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan.

5.5.5 Overige regels

Op 18 november 2014 heeft de Eerste Kamer de "Reparatiewet BZK 2014" aangenomen. De Reparatiewet BZK is voor het grootste deel op 29 november 2014 in werking getreden (Stb. 2014, 458). In die wet worden de bepalingen van de Woningwet geschrapt die de grondslag vormen voor het opnemen van stedenbouwkundige voorschriften in de Bouwverordening. In dat kader zijn dan ook nadere parkeerregels opgenomen in de regels waarin de parkeernormen zijn vastgelegd.

5.6 Overgangs- en slotregels

5.6.1 Overangsrecht

In deze regels wordt het overangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening, overgenomen.

5.6.2 Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel schrijft voor hoe het plan kan worden aangehaald.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

Naast het toetsen van een bestemmingsplan aan diverse omgevingsaspecten, dient het bestemmingsplan ook getoetst te worden aan de uitvoerbaarheid van het plan. Hierbij wordt gekeken naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening in de toelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken - bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut en/of de plankosten - deze te verhalen op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomst met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld dat tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

De gemeente Geertruidenberg is initiatiefnemer en doorloopt zelf de bestemmingsplanherziening. In de gemeentelijke begroting zijn de noodzakelijke budgetten gereserveerd voor de bestemmingsplanherziening.

6.3 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

Het planvoornemen betreft slechts het planologisch-juridisch mogelijk maken van de realisatie van twee woningen, die ook al op basis van een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt konden worden. Door de betere situering van de woningen in de voorgevelrooilijn van Zuidwal 79 in plaats van Zuidwal 99 is sprake van het optimaliseren van de ruimtelijke situatie. Hiervoor dient tevens een (klein) gedeelte van de bestemming 'Verkeer' in de bestemming 'Wonen' te worden gewijzigd omdat deze ruimte dan gebruikt kan worden als achtertuin voor een woning aan de Zuidwal 97. Daarnaast ontstaat hierdoor meer ruimte voor de monumentale boom aan de voorzijde. Het betreft een zeer kleinschalige en ondergeschikte wijziging van het geldende bestemmingsplan. Daarnaast kunnen de woningen al planologisch-juridisch mogelijk gemaakt worden door de vigerende wijzigingsbevoegdheid, mits voldaan wordt aan de daarbij gestelde voorwaarden.

In de regels zijn de bouwmogelijkheden verder geconcretiseerd op basis van de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid. Deze bouwregels zijn daarbij afgestemd op de bouwregels van de aangrenzende gronden. De afmeting van de percelen en de afmetingen van de nieuwe woningen zijn hiermee afgestemd op de bestaande bebouwing en ruimtelijke structuur uit de omgeving.

Aangezien de realisatie van de twee woningen reeds mogelijk gemaakt kon worden door

gebruik te maken van de geldende wijzigingsbevoegdheid en het beoogde planvoornemen ruimtelijk gezien beter aansluit op de bestaande bebouwingsstructuur, mag aangenomen worden dat tegen het planvoornemen geen overwegende bezwaren bestaan.

6.4 Conclusie

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De bestemmingswijziging betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van deze vrijkomende locatie en afronding van de bestaande bebouwingsstructuur ter plaatse.

Hoofdstuk 7 Procedure

7.1 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

- a. Ontwerp:
Publicatie en terinzagelegging
Gedurende deze terinzagelegging kan een ieder een zienswijze indienen bij de gemeenteraad
- b. Vaststelling:
Vaststelling door de gemeenteraad
Mogelijkheid reactieve aanwijzing
Publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn
- c. Inwerkingtreding:
Na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)
- d. Beroep:
Beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

In het kader van deze procedure is het voor eenieder mogelijk om gedurende de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Wanneer beroep wordt ingesteld, beslist de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan.

7.2 Kennisgeving voorbereiding

Overeenkomstig artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is kennis gegeven van het voornemen tot het voorbereiden van het bestemmingsplan 'Zuidwal 95-97'. Hierbij is aangegeven dat dit bestemmingsplan de realisatie van 2 woningen planologisch-juridisch mogelijk maakt.

7.3 Inspraak en vooroverleg

Het planvoornemen is dermate ondergeschikt van aard dat er geen Rijks- en provinciale belangen in het geding zijn, derhalve wordt het ontwerpbestemmingsplan direct ter inzage gelegd.

7.4 Zienswijzen en vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken van 6 december 2018 tot en met 16 januari 2019 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode geen zienswijzen ingediend.

Wel is het bestemmingsplan ambtshalve gewijzigd voor wat betreft het bouwvlak. De breedte van het bouwvlak is aangepast naar 12 meter zodat er tussen de nieuwe woningen en de bestaande woningen een 'ruimte' blijft. Dit leidt tot een ruimtelijk gezien meer wenselijke situatie. Dit heeft tevens tot consequenties voor de regels 4.2.3 sub b en f. Onder 4.2.3 sub b

is nu bepaald dat bijbehorende bouwwerken minimaal 1 meter achter de voorgevellijn van de woningen worden gebouwd. In 4.2.3 sub f is de afstand van 3 meter gewijzigd in 5 meter. Deze aanpassingen leiden niet tot een ander plan maar dragen ruimtelijke gezien bij aan een betere inrichting.

Het bestemmingsplan is ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vastgesteld in de raadsvergadering van 25 april 2109.