

Bestemmingsplan

Kom Geertruidenberg 2012

gemeente Geertruidenberg



Vastgesteld, 29 november 2012

NL.IMRO.0779.GBBPkom-vs01

Gemeente Geertruidenberg
Bestemmingsplan
‘Kom Geertruidenberg 2012’

Toelichting

Regels

Verbeelding

Gorinchem, 29 november 2012

NL.IMRO.0779.GBBPkom-vs01

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	6
1.1.	Aanleiding	6
1.2.	Wet algemene bepalingen omgevingsrecht	6
1.3.	Doelstelling	7
1.4.	Ligging en begrenzing plangebied	9
1.5.	Vigerende bestemmingsplannen	9
1.6.	Leeswijzer	11
2.	Beleid	12
2.1.	Bovenlokaal beleid	12
2.1.1.	Nota Ruimte	12
2.1.2.	Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant	12
2.1.3.	Verordening Ruimte Noord-Brabant	13
2.2.	Lokaal beleid	18
2.2.1.	Structuurvisie	18
2.2.2.	Woonvisie	18
2.2.3.	Welstandsnota	18
2.2.4.	Detailhandelsnota 2000 'Wandel en Handel'	20
2.2.5.	Toeristisch recreatief actieplan	20
2.2.6.	Evenementennota	20
2.2.7.	Bomenstructuur- en bomenbeleidsplan	21
3.	Analyse van de bestaande situatie	24
3.1.	Historische ontwikkeling	24
3.2.	Beschermd stadsgezicht	28
3.3.	Stedenbouwkundig ruimtelijke structuur	29
3.4.	Ontsluitingsstructuur	33
3.5.	Groen en water	33
3.6.	Functionele structuur	34
4.	Uitgangspunten	38
4.1.	Algemene uitgangspunten	38
4.2.	Uitgangspunten voor nieuw beleid	40
5.	Beschrijving van het plan	42
5.1.	Beschrijving van het plan in hoofdlijnen	42
5.2.	Beschrijving van de ruimtelijke opzet	43
5.3.	Beschrijving van de functionele opzet	43

6.	Beschrijving van projecten	46
6.1.	Beschrijving van locaties met een wijzigingsbevoegdheid	46
6.1.1.	Wijzigingsgebied 1 - Zuidwal 79/99	46
6.1.2.	Wijzigingsgebied 2 - Koestraat 52	48
6.2.	Enkele kleinere projecten	50
6.2.1.	Bergingenblok achter Markt 42	50
6.2.2.	Bijsturing van de situatie achter Markt 35	51
6.2.3.	Bijsturing van de situatie Markt 29	51
6.2.3.	Bijsturing van de situatie Markt 48	51
7.	(Milieu) planologische aspecten	52
7.1.	Geluid	52
7.2.	Externe veiligheid	54
7.3.	Luchtkwaliteit	55
7.4.	Water	56
7.5.	Leidingen	56
7.6.	Bedrijvigheid	56
7.7.	Archeologie	58
7.8.	Cultuurhistorie	61
7.9.	Ecologie	63
7.10.	Bodem	63
8.	De bestemmingen	64
8.1.	Het juridische plan	64
8.2.	Beschrijving van de bestemmingen	64
9.	Uitvoerbaarheid	70
9.1.	Financiële haalbaarheid	70
9.2.	Maatschappelijke haalbaarheid	70
9.2.1.	Vooroverleg en inspraak	70
9.2.2.	Vaststelling	71
9.2.3.	Handhaving	71

Overzicht bijlagen

Bijlagen bij het bestemmingsplan:

1. Lijst met monumentale bomen in de Kom van Geertruidenberg, d.d. 16 april 2012
2. Cultuurhistorische waarden kaart Geertruidenberg, d.d. 18 sept. 2009 (gewijzigd 6 okt. 2011 en 2 nov. 2011)
3. Zonering keringen Geertruidenberg, Waterschap Brabantse Delta d.d. 28 sept. 2011
4. 'Geertruidenberg, mogelijkheden detailhandel in centrum' BRO, d.d. 15 maart 2012
5. Nota van beantwoording inspraak en vooroverleg Kom Geertruidenberg
6. Nota van beantwoording zienswijzen op ontwerp bestemmingsplan Kom Geertruidenberg

Bijlagen bij de regels van het bestemmingsplan:

1. Staat van bedrijfsactiviteiten
2. Bestaande afwijkende bedrijfsvloeroppervlakten detailhandels- en horecabedrijven
3. Verbeelding kappenkaart, d.d. 29 november 2012

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

De gemeente Geertruidenberg heeft de afgelopen jaren zijn bestemmingsplannen geactualiseerd en gedigitaliseerd en daarmee haar ruimtelijk beleid op orde gebracht.

Dit geldt ook voor de historische kern van Geertruidenberg, waarvoor het bestemmingsplan Geertruidenberg Kom op 27 maart 2008 de gemeenteraad is vastgesteld.

Aan het bestemmingsplan Geertruidenberg Kom van maart 2008 is op onderdelen goedkeuring onthouden door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord - Brabant en door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Daarnaast is in de afgelopen jaren – in het kader van het provinciaal beleid “bouwen binnen strakke contouren” – in de Kom van Geertruidenberg een aantal projecten opgestart. Een deel van deze projecten is inmiddels planologisch geregeld via zelfstandige projectprocedures.

Tevens heeft het gemeentebestuur voor enkele kleinere initiatieven binnen de Kom van Geertruidenberg vrijstelling verleend. De projecten en verleende vrijstellingen worden opgenomen in het bestemmingsplan Kom Geertruidenberg 2012.

Tenslotte vergt de nieuwe wet – en regelgeving (de nieuwe Wro en daarmee samenhangend de SVBP 2008, de invoering van de Wet algemene bepaling omgevingsrecht) een actualisering van het bestemmingsplan van 27 maart 2008.

De onthouding goedkeuring, de projecten en verleende vrijstellingen en de actualisering van de juridische opzet (SVBP 2008 en WABO) zijn aanleiding het bestemmingsplan Geertruidenberg Kom te herzien.

1.2. Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Per 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking getreden. Deze wet zorgt ervoor dat voor activiteiten voortaan maar één vergunning benodigd is, de omgevingsvergunning. De inhoud van het bestemmingsplan is door de invoering van deze twee wetten niet wezenlijk veranderd. Wel is de naamgeving van een aantal bepalingen veranderd, want voor het doorlopen van een (voormalige) vrijstellingsprocedure of aanlegvergunningsprocedure, wordt voortaan een omgevingsvergunning verleend.

Daarnaast zijn er standaardregels voor bijvoorbeeld overgangsrecht gaan gelden en zijn een aantal algemene bepalingen verdwenen, doordat deze nu in de wet zelf geregeld worden (bijvoorbeeld de gebruiksbepaling).

Vanaf 1 januari 2010 zijn voor de vormgeving, digitale uitwisselbaarheid en beschikbaarstelling van bestemmingsplannen ook nieuwe wettelijke standaarden gaan gelden. Dit plan is opgesteld conform de standaarden IMRO2008, SVBP2008 en STRI2008.

Op 1 januari 2012 is een wijziging in de Monumentenwet 1988 in werking getreden. In deze wet worden de vergunningvrije activiteiten benoemd, zijn de Wabo-procedures in een aantal gevallen vereenvoudigd en is het Besluit omgevingsrecht, het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit archeologische monumenten aangepast.

Met name voor de procedures vanuit de Wabo heeft dit gevolgen. Voor rijksmonumenten hoeft niet altijd meer de uitgebreide procedure gevolgd te worden. Voor aanpassingen e.d. waar geen advies van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) meer nodig is en een beschermd monument ligt in

de bebouwde kom volgens de wegenverkeerswet heeft vanaf 1 januari 2012 de reguliere procedure op grond van de Wabo gevolgd te worden. Een advies van een gemeentelijke monumentencommissie blijft wel van kracht.

De RCE wordt alleen nog maar om advies gevraagd bij een gedeeltelijke sloop, een ingrijpende wijziging, een functiewijziging of een reconstructie van een monument.

Voor gemeentelijke monumenten en/of beschermd stads- en dorpsgezicht verandert ervoor dit gedeelte niets.

Naast de nog vergunningplichtige activiteiten zijn ook een aantal werkzaamheden aan een beschermd monument vergunningvrij geworden. In het Besluit omgevingsrecht is aangegeven welke werkzaamheden als vergunningsvrij beschouwd kunnen worden. Het gaat op hoofdlijnen om de volgende vergunningvrije activiteiten:

- Onderhoud aan rijksmonumenten en een aantal wijzigingen aan rijksmonumenten
- Bouwen in, aan, op of bij een rijks-, provinciaal of gemeentelijk monument
- Inpandige veranderingen en bepaalde bouwactiviteiten op achtererven in rijksbeschermd stads- en dorpsgezichten

Dit bestemmingsplan houdt rekening met de mogelijkheden die per 1 jan. 2012 zijn ontstaan voor vergunningvrije activiteiten (verbouwen of aanbouwen) aan monumenten en binnen het beschermde stadsgezicht.

1.3. Doelstelling

Naast herziene wet-en regelgeving was er voor de gemeente Geertruidenberg nog een aanleiding het bestemmingsplan voor de Kom te herzien. Voor het centrumgebied streeft de gemeente een levendig centrumgebied na waar ruimte is voor recreatie en verblijf. Horeca en detailhandel maken het centrum aantrekkelijk voor bezoekers.

De voornaamste doelstellingen van de gemeente Geertruidenberg voor het centrumgebied van Geertruidenberg zijn als volgt te benoemen:

- Concentratie en daarmee versterking van de winkels en horeca in het centrumgebied (de Markt en directe omgeving)
- Versterking van op het toerisme gerichte functies in het centrumgebied en de aan- en uitloopgebieden
- Verlevendiging van de Markt met horeca

De gemeente Geertruidenberg wil in haar ruimtelijke ordeningsbeleid voor de Markt en omgeving nieuwvestiging van horeca of detailhandel ondersteunen en een meer flexibel beleid ten aanzien van de uitwisselbaarheid van centrumfuncties (wonen, detailhandel, horeca) voeren. Uiteraard dit alles passend in de schaal van Geertruidenberg en met respect voor de bijzondere cultuurhistorische waarden van de stad. Tevens dient terdege rekening gehouden te worden met de functie van de kern van Geertruidenberg als woongebied.

Om uitgangspunten te kunnen bepalen ten aanzien van de omvang van het centrumgebied, de omvang van aan- en uitloopgebieden en de gewenste uitwisselbaarheid van functies heeft de gemeente Geertruidenberg bewoners en ondernemers geraadpleegd.

Op twee avonden in april/mei 2011 hebben bewoners en ondernemers zich kunnen uitspreken over verschillende aspecten waaronder de begrenzing van het centrumgebied, de begrenzing van de aan-uitloopgebieden en de gewenste uitwisselbaarheid van centrumfuncties.

In het Voorontwerp bestemmingsplan werd uitdrukkelijk ingespeeld op de wensen en ideeën van de klankbordgroep met een flexibeler beleid ten aanzien van de uitwisselbaarheid van centrumfuncties

(wonen, horeca, detailhandel). Binnen de centrumbestemmingen werd een functieverandering zonder meer mogelijk gemaakt, met daarbij een onderscheid tussen het echte centrumgebied en de aan- en uitloopegebieden. Het in het voorontwerp bestemmingsplan voorgestelde flexibelere beleid ten aanzien van uitwisseling van centrumfuncties bracht een potentiële verruiming van detailhandel en mogelijk ook horeca met zich mee. BRO heeft in het onderzoek 'Geertruidenberg, mogelijkheden detailhandel in het centrum' een daadwerkelijke verruiming van detailhandel en horeca in het centrum van Geertruidenberg niet kunnen onderbouwen.

Mede naar aanleiding van de resultaten van dit onderzoek en een quickscan planschade heeft het gemeentebestuur besloten af te zien van de flexibele regeling voor centrumfuncties zoals opgenomen in het Voorontwerp bestemmingsplan 2011.

In het nu voorliggende Ontwerp bestemmingsplan Kom 2012 wordt aansluiting gezocht bij de feitelijke situatie en het vigerend planologisch beleid.

Het gemeentebestuur heeft nog steeds een levendig en dynamisch centrumgebied voor ogen waarin een uitwisseling van functies mogelijk is. Binnen dit bestemmingsplan wordt daar geen regeling voor opgenomen.

Aan nieuwe initiatieven in het centrumgebied (nieuwvestiging van horeca of detailhandel) kan het gemeentebestuur medewerking verlenen door bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijkend gebruik toe te staan, dit conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De gemeente Geertruidenberg heeft beleidsregels opgesteld om duidelijk te maken onder welke voorwaarden zij afwijkend gebruik wil toestaan.

1.4. Ligging en begrenzing plangebied

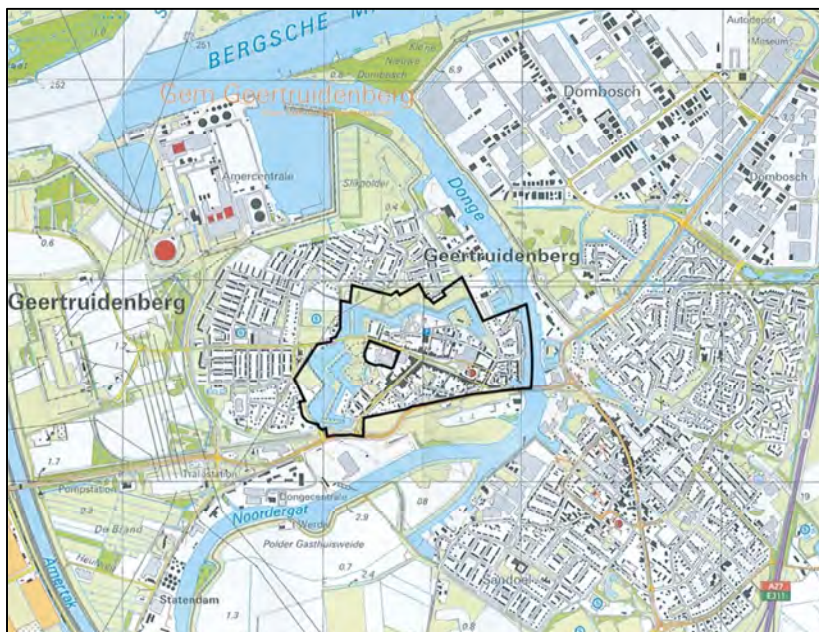
Het plangebied van dit bestemmingsplan is aangegeven op de afbeelding “begrenzing plangebied”. Aan de west- en noordkant wordt het plangebied begrensd door de woonwijk Geertruidenberg Noord West. Aan de oostkant wordt het plangebied begrensd door de Donge. Aan de zuidkant wordt het plangebied begrensd door het project Dongeburgh, deelgebied de Vesting.

Het plangebied en de plangrenzen komen nagenoeg overeen met het plan Geertruidenberg Kom van 27 maart 2008. Om tot een logische begrenzing voor het bestemmingsplan te komen heeft er een kleine aanpassing plaats gevonden van de plangrens aan de zuidzijde. Het Plantsoen maakt nu onderdeel uit van het bestemmingsplan voor de Kom Geertruidenberg.

Het plangebied komt grotendeels overeen met de begrenzing van het beschermd stadsgezicht Geertruidenberg.

Voor de locatie ‘de Riethorst’ is een planologische procedure doorlopen conform het besluit ex artikel 19 van de voorgaande Wet Ruimtelijke Ordening. Hoewel het wel duidelijk is dat er nieuwe ontwikkelingen in het gebied zullen plaats gaan vinden, is het op dit moment niet duidelijk op welke wijze dat zal gebeuren. Dit heeft er toe geleid dat het deelgebied ‘de Riethorst’ uit het bestemmingsplan Kom Geertruidenberg 2012 is gehaald.

Voor het plandeel ‘de Riethorst’ blijft het oude bestemmingsplan voor de Kom uit 2008 gelden.



Begrenzing plangebied Kom Geertruidenberg 2012

1.5. Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Geertruidenberg Kom, dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 27 maart 2008 en door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant is goedgekeurd op 2 december 2008.

Gedeputeerde Staten heeft voor een reeks percelen goedkeuring onthouden aan de functie Horeca binnen de bestemming Centrumdoeleinden en aan de functie Detailhandel binnen de bestemming Centrumdoeleinden.

Op 2 december 2009 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zich uitgesproken over het bestemmingsplan Geertruidenberg Kom en de onthouden goedkeuring. De uitspraak van de Raad van State week op onderdelen af van de uitspraak van Gedeputeerde Staten. De percelen en de functies waarvoor door de Raad van State goedkeuring is onthouden zijn weer-gegeven op bijgevoegd kaartje.



Plankaart bestemmingsplan Kom Geertruidenberg, vastgesteld op 27 maart 2008.

Daarop aangegeven de percelen waar voor de functies horeca en/of detailhandel goedkeuring is onthouden door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 2 december 2009.

In 2010 is voor het perceel Brandestraat 2 een klein bestemmingsplan in procedure gebracht. Met een bestemming “gemengd” werd de mogelijkheid gecreëerd om hier naast de bestemming wonen ook detailhandel toe te staan. Iedere vorm van horeca of horeca gerelateerde functies werd hierbij uitgesloten.

Dit kleine bestemmingsplan wordt nu opgenomen in het bestemmingsplan voor de Kom Geertruidenberg 2012. De bestemming wordt, “Centrum-3”. Binnen deze bestemming zijn detailhandel, wonen en maatschappelijke functies mogelijk. Er is voor deze locatie specifiek bepaald dat horeca gerelateerde detailhandel op deze locatie niet is toegestaan.



Bestemmingsplan voor Brandestraat 2, vastgesteld 22 juli 2010.

1.6. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze toelichting wordt ingegaan op de verschillende vormen van overheidsbeleid die van toepassing zijn op het plangebied.

Hoofdstuk 3 bevat een ruimtelijke en functionele analyse van de Kom van Geertruidenberg. In feite betekent dit een beschrijving van de bestaande situatie in kansen en bedreigingen. In hoofdstuk 4 worden de planuitgangspunten beschreven. Voor het overgrote deel van het plan is dit een voortzetting van bestaand beleid. Hoofdstuk 5 beschrijft het plan en vervolgens worden in hoofdstuk 6 de nieuwe ontwikkelingen meer uitvoerig beschreven en gemotiveerd. Hoofdstuk 7 gaat in op de milieuaspecten binnen het plangebied.

De hoofdstukken 8 en 9 bevatten respectievelijk een uiteenzetting van de inhoud van de bestemmingsregeling en de economische en maatschappelijke haalbaarheid, inclusief een toelichting op de gevolgde procedures.

2. BELEID

2.1 Bovenlokaal beleid

In deze paragraaf wordt ingegaan op het bovenlokaal ruimtelijk beleid. Het betreft rijksbeleid, provinciaal en regionaal beleid dat dient door te werken in dit bestemmingsplan. Door het beheerge-richte karakter van dit bestemmingsplan is het aantal beleidslijnen dat doorwerking verdient, beperkt.

Als relevante ruimtelijke bovenlokale plannen moeten worden gezien:

- Nota Ruimte, Ministerie van VROM (2005)
- Structuurvisie ruimtelijke ordening van de provincie Noord-Brabant (2010)
- Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant (2011)

2.1.1 Nota Ruimte

In mei 2005 is de Nota Ruimte door de Tweede Kamer goedgekeurd, waarin minister Dekker de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 heeft vastgelegd. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol speelt. De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie, krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging van waardevolle groengebieden en veiligheid.

Op het gebied van verstedelijking zet de Nota Ruimte in op een voortzetting van het bundelingsprincipe. Bundeling van verstedelijking en economische activiteit betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd wordt gelokaliseerd. Dat wil zeggen zo veel mogelijk in het bestaand bebouwd gebied, aansluitend op de bestaande bebouwing. De Nota Ruimte streeft daarmee naar een optimale benutting van het bebouwd gebied. Dit zorgt ook voor druk op bestaande woongebieden. Behoud van leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit vormt dan ook een belangrijk aandachtspunt bij het beheer van bestaande woongebieden. Het actueel houden van bestemmingsplannen draagt hiertoe bij.

2.1.2. Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord – Brabant

De Provincie Noord-Brabant heeft de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening opgesteld. Deze structuurvisie geeft de hoofdlijnen weer van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025. De structuurvisie is op 1 januari 2011 in werking getreden.

De provincie zet in op concentratie van verstedelijking binnen bestaand stedelijk gebied. Bij de opgave voor wonen en werken wordt het accent sterk verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van bestaand stedelijk gebied.

Door de verstedelijking te concentreren zijn er meer mogelijkheden om een hoog voorzieningenniveau in stand te houden en verder te ontwikkelen. Dat gebeurt door goed ontsloten gebieden, zoals in dynamische stadscentra en op knooppunten van infrastructuur.

In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte. Voor de opvang van de woningbehoefte geldt het principe van migratiesaldo-nul.

Om de leefomgeving aantrekkelijk te houden, verplaatsen bedrijven die hier qua aard, schaal en functie niet meer passen naar werklocaties rond de steden. Leefbaarheid is een belangrijk aandachtspunt. Samen met bewoners wordt gezocht om gemeenschappelijke voorzieningen voor de kernen te behouden.

Daarnaast streeft de provincie bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik na. Dit impliceert dat de ontwikkelingsmogelijkheden in bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk benut worden en dat nieuw ruimtebeslag zo veel mogelijk wordt voorkomen. Eerst dient gekeken te worden naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik binnen bestaand bebouwd gebied.



fragment structurenkaart Structuurvisie provincie Noord-Brabant

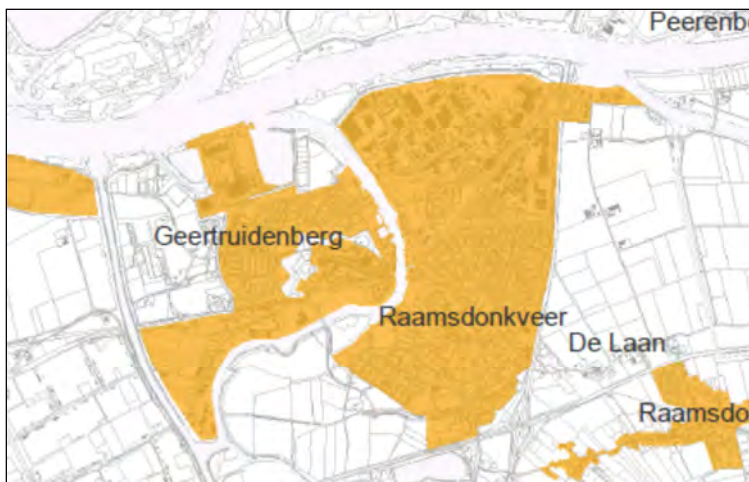
2.1.3. Verordening Ruimte Noord-Brabant

Uit de Structuurvisie Ruimtelijke ordening komt een aantal onderwerpen voort waarvoor de provincie het instrument verordening inzet. De Verordening ruimte is door Provinciale Staten op 17 december 2010 vastgesteld en op 1 maart 2011 in werking getreden. In de Verordening worden kaderstellende elementen vertaald in regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen.

Stedelijk gebied

Het bestaand stedelijk gebied is in de Verordening ruimte verbeeld op de kaart. De Kom van Geertruidenberg valt binnen bestaand stedelijk gebied, kernen Landelijk gebied. Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling.

Het streven naar zorgvuldig ruimtegebruik is een belangrijk onderdeel van de Verordening Ruimte. Daarmee wil de provincie de groei en de spreiding van het stedelijk beslag afremmen en de huidige omvang van het bestaand stedelijk gebied zo veel mogelijk behouden. Het accent ligt op inbreiden en herstructureren.



fragment kaartbeeld Verordening ruimte, stedelijk gebied

Ecologische hoofdstructuur (EHS)

De ecologische hoofdstructuur (EHS) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter)nationaal belang. Het nationaal en provinciaal beleid is erop gericht dit stelsel in 2018 gereed te hebben. Het doel van het EHS-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit.

Daar waar de ecologische hoofdstructuur nog niet is gerealiseerd kan geen natuurbestemming van toepassing zijn. De Verordening Ruimte respecteert de bestaande niet-natuurbestemming en de daarmee verbonden ontwikkelingsmogelijkheden (bouw en gebruik) op grond van het geldende bestemmingsplan. De realisatie van de EHS en dus de mogelijkheid tot wijzigingen naar een natuurbestemming dient door dit bestemmingsplan niet onmogelijk te worden gemaakt.

De nog te realiseren onderdelen van de EHS in het plangebied betreffen ecologische verbindingsszones: smalle natuurlijk ingerichte verbindingen tussen natuurgebieden. Ecologische verbindingsszones worden aangelegd om het migreren van dieren en planten tussen natuurgebieden mogelijk te maken en beslaan per strekkende kilometer gemiddeld een oppervlakte van 2,5 hectare. Door de verbindingsszones wordt versnippering en isolatie verminderd en kan onderlinge uitwisseling van populaties plaatsvinden, waardoor de stabiliteit wordt vergroot.



fragment kaartbeeld Verordening ruimte, Ecologische Hoofd Structuur (EHS)

Ecologische verbindingzones

Ecologische verbindingzones vormen essentiële onderdelen van de EHS. De EHS omvat naast bestaande natuurgebieden, te ontwikkelen natuurgebieden en beheersgebieden ook een aantal zogenaamde zoekgebieden waarbinnen de exacte begrenzing nog moet worden vastgesteld, waaronder de zoekgebieden voor ecologische verbindingzones. De regeling voor ecologische verbindingzones in dit bestemmingsplan is gebaseerd op de eisen die de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 hieraan stelt.

De rivier de Donge is in zijn geheel is gelegen binnen de ecologische hoofdstructuur en dient bij toekomstige realisatie van een ecologische verbindingzone een functie te vervullen als ecologische verbindingzone.

De rivier de Donge zal, overeenkomstig het provinciaal beleid als potentiële ecologische verbindingzone worden opgenomen door middel van een Wro-zone (wijzigingsgebied).



Fragment kaartbeeld Verordening Ruimte - Zoekgebied voor ecologische verbindingzone

Water

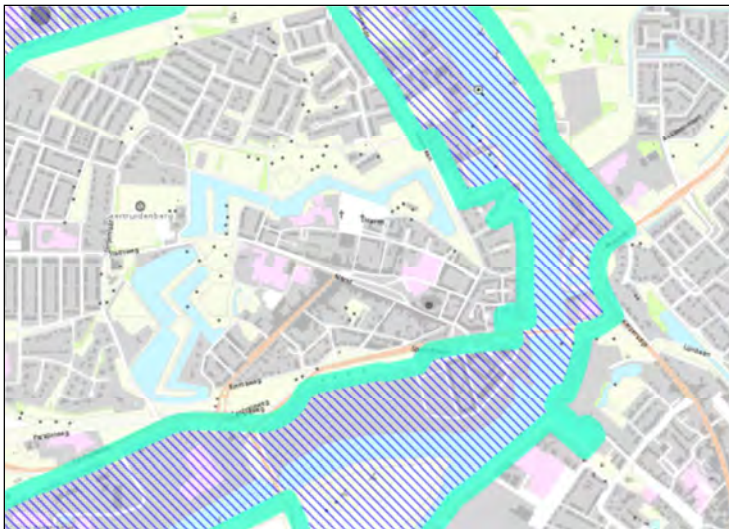
De Verordening ruimte strekt ertoe dat een aantal wateronderwerpen in gemeentelijke bestemmingsplannen worden opgenomen. Het Provinciaal Waterplan (PWP) 2010-2015 is op 20 november 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en heeft de status van (thematische) structuurvisie onder de Wro. In het PWP zijn een aantal wateronderwerpen genoemd die in de Verordening zijn uitgewerkt. Voor het onderhavige plangebied, betreffen dit de onderwerpen:

- hoogwaterbescherming (winterbed en primaire waterkeringen), waarbij het provinciale doel uit het PWP is zorgen voor adequate beveiliging tegen overstromingen vanuit de grote rivieren en het provinciale belang voor inzet van het Wro-instrumentarium is gelegen in onze toezichthoudende taak op alle primaire waterkeringen en de provinciale rol bij veiligheid en rampenbestrijding;
- ruimte voor behoud en herstel van watersystemen. Er is ruimte nodig voor maatregelen op het gebied van morfologie, onder meer om de doelstellingen uit de Kaderrichtlijn Water (KRW) te behalen op het gebied van de ecologische kwaliteit van oppervlaktewateren.

Primaire waterkering

De zones langs de rivier de Donge zijn in de Verordening Ruimte aangewezen als primaire waterkering. Het provinciale beleid schrijft voor dat deze gebieden beschermd dienen te worden om te voorkomen dat activiteiten plaats vinden die de waterkerende functie zouden kunnen ondermijnen. Dit bestemmingsplan speelt in op het provinciale beleid door aan de betreffende zones een dubbelbestemming 'Waterstaat – waterkering' te geven.

Ook het waterschap Brabantse Delta heeft in haar beleid de functie en zoneringen van de waterkeringen vastgelegd. In een bijlage bij dit bestemmingsplan is de concept kaart van het Waterschap te raadplegen. In dit bestemmingsplan zijn de zoneringen van de primaire waterkering conform het advies van het Waterschap, uitgebracht in het kader van het vooroverleg, overgenomen.



fragment kaartbeeld Verordening ruimte, primaire waterkering/beschermingszone (in groen) en lange-termijn-reservering winterbed (blauw gearceerd)

Lange-termijnreservering winterbed

Het oppervlaktewater van de rivier de Donge is in het Provinciale Waterplan aangemerkt als 'lange-termijnreservering winterbed'. Het winterbed is het gebied vanaf de buitenkruinlijn van een primaire waterkering in de richting van de rivier. Het beleid voor deze gebieden strekt er toe dat het stroomvoerend en bergend vermogen van de rivier wordt behouden.

Een bestemmingsplan dat is gelegen in een lange-termijn reservering winterbed staat nieuw ruimteslag ten behoeve van samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies en vestiging en uitbreiding van complexen van recreatiewoningen niet toe.

In het onderhavige bestemmingsplan is de lange –termijnreservering winterbed geheel voorzien van de bestemming 'Water' met de dubbelbestemming Waterstaat-waterberging. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen zijn niet mogelijk.

Zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen

De Donge is door de provincie in de Verordening Ruimte aangewezen als zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen. Het bestemmingsplan dient te voorkomen dat het gebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking en behoud, beheer en herstel van watersystemen door beperkingen te stellen ten aanzien van stedelijke, agrarische en recreatieve ontwikkelingen en regels te stellen ten aanzien van ophogen van gronden en regels te stellen ten aanzien van aanbrengen van verhardingen.

Dit bestemmingsplan is conserverend van karakter en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Het zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen zoals door de provincie gedefinieerd is geheel bestemd als "Water" met de "Waterstaat - waterbergingsgebied". Op deze gronden mogen geen gebouwen en geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht.

Het bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg aan het Waterschap voorgelegd. Het waterschap gaf een positief oordeel over het voorontwerp bestemmingsplan.



Fragment kaartbeeld Verordening Ruimte - zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen

2.2. Lokaal beleid

In deze paragraaf worden de beleidsstukken beschreven die van belang zijn voor het plangebied van dit bestemmingsplan. Het betreft de volgende beleidsstukken:

- Structuurvisie (2000)
- Woonvisie (2012)
- Welstandsnota (2004)
- Detailhandelsnota (2000)
- Toeristisch recreatief actieplan (2010)
- Bomenstructuur- en bomenbeleidsplan (2008)
- Evenementennota (2012 -2016)

2.2.1 Structuurvisie (2000)

Na samenvoeging van de voormalige gemeenten Geertruidenberg en Raamsdonk is een Structuurvisie opgesteld voor de nieuwe gemeente Geertruidenberg (Structuurvisie plus uit 2000). In deze gemeentelijke Structuurvisie is rekening gehouden met de nieuwe beleidsaspecten van de provincie en de regio.

Raamsdonksveer en Geertruidenberg worden in deze structuurvisie gezien als één stad met twee centra. Beide centra hebben een eigen zowel ruimtelijke als functionele kwaliteit. Raamsdonksveer zal zich verder ontwikkelen als een commercieel en bestuurlijk centrum, terwijl Geertruidenberg zich als een verzorgingscentrum en recreatief centrum zal ontwikkelen.

De Structuurvisie spreekt zich voornamelijk uit over de kwaliteit van de gemeente.

2.2.2 Woonvisie (2012)

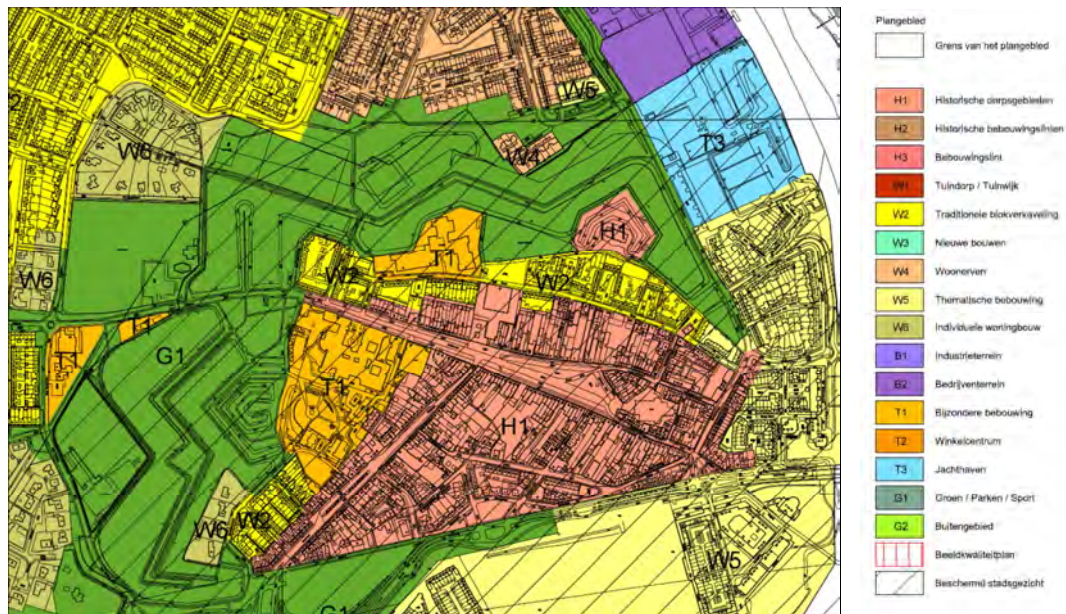
In maart 2012 is de woonvisie 2012-2016 van de gemeente Geertruidenberg "Bouwen naar behoefte" vastgesteld. Uitgangspunt van deze woonvisie is "het behouden van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. De woonomgeving moet ruimtelijk van hoge kwaliteit zijn met voldoende betaalbare woningen voor alle doelgroepen". Ten behoeve van het bereiken van deze doelstelling zijn in de woonvisie beleidsuitgangspunten voor ruimtelijke plannen beschreven, gericht op het toepassen van een woningbouwdifferentiatie, het borgen van kwaliteitseisen en het bouwen voor de juiste doelgroepen.

2.2.3 Welstandsnota (2012)

In het bestemmingsplan voor de Kom van Geertruidenberg worden de functie en het gebruik van de gronden en de maatvoering van de bebouwing geregeld. Het bestemmingsplan vormt de basis voor de stedenbouwkundige opzet van de stad. De architectonische verschijning wordt gewaarborgd door middel van de welstandsnota.

Op 28 juni 2012 heeft de raad een nieuwe welstandsnota vastgesteld. In de welstandsnota is de gemeente onderverdeeld in gebieden met een bepaald bebouwingstype. De Kom Geertruidenberg kent de bebouwingstypen "historische dorpsgebieden", "traditionele blokverkeveling", "thematiscbe bebouwing", "bijzondere bebouwing", "individuele woningbouw" en "groen/park/sport". Een bouwplan binnen het plangebied moet voldoen aan de welstandscriteria die gelden voor het bebouwingstype.

Het bebouwingstype bepaalt het toetsniveau. Er worden drie toetsniveau's onderscheiden: regulier, uitgebreid en welstandsvrij. Voor gebieden met historische waarden, zoals het beschermd stadsgezicht, geldt een uitgebreide welstandstoets.



Uitsnede kaart bebouwingstypen welstandsnota 2012

Met de twee genoemde beleidsstukken, het bestemmingsplan en de welstandsnota, worden zowel de stedenbouwkundige opzet als de architectonische verschijningsvorm vastgelegd in een beleidskader. Nieuwe omgevingsvergunningplichtige bouwplannen dienen zowel aan het bestemmingsplan als aan de welstandsnota te worden getoetst.



Uitsnede kaart welstandsniveaus (zwart gearceerd is beschermd stadsgezicht)

2.2.4 Detailhandelsnota 2000 'Wandel en handel' (2000)

In deze nota wordt een toekomstgerichte visie verwoord waarin, onder het waarborgen van alle in het geding zijnde belangen, de kwaliteit van het voorzieningenniveau op detailhandels- en horecagebied en nieuwe initiatieven worden gestimuleerd.

De nota detailhandel kent aan de kern Geertruidenberg de volgende functies toe:

- Een volledig basispakket om in dagelijkse behoeften te voorzien
- Het stimuleren van (economische) activiteiten die de toeristische, historische kansen van Geertruidenberg betreffen (specifieke detailhandel en specifieke horeca)

De nota geeft aan dat het hoofdwinkelgebied zich concentreert op de Markt, Elfhuizen en de kop van de Venestraat. Daarnaast zijn er nog enkele aanloopstraten. De Markt is ook de locatie waar de weekmarkt wordt gehouden.

Verder bepleit de nota vooral een versterking van op het toerisme gerichte functies, verlevendiging van de Markt en concentratie van de horeca op de Markt.

2.2.5 Toeristisch recreatief actieplan (2010)

De gemeente Geertruidenberg heeft in het toeristisch recreatief actieplan 'Samen bieden we meer' het toeristisch beleid voor de komende jaren beschreven vanuit zowel het economisch als het maatschappelijk belang. Toerisme en recreatie dragen bij aan de kwaliteit van leven van individuen en door het feit dat individuen zich welbevinden, ook aan de kwaliteit van de samenleving. In economische zin draagt toerisme bij aan werkgelegenheid en bedrijvigheid.

De toeristisch-recreatieve ontwikkeling van de gemeente Geertruidenberg is gericht op de uitbreiding van haar positie op het gebied van cultuurhistorisch toerisme, de waterrecreatie en de ligging in het gebied. Door de verbetering, ontwikkeling, koppeling en versterking wordt het bezoekersaantal uitgebreid en de verblijfsduur verlengd.

2.2.6 Evenementennota (2012-2016)

De gemeente Geertruidenberg heeft haar Evenementennota 2006-2010 in overleg met diverse partijen geëvalueerd met als resultaat een geactualiseerde concept Evenementennota 2012-2016. Het kaderstellend deel van deze nota is in januari 2012 vastgesteld. Het beheersgedeelte van deze nota dient nog te worden vastgesteld.

In Geertruidenberg wordt een groot aantal evenementen georganiseerd waarvan de functie van recreatieve, sociaal-culturele, economische en promotionele waarde zijn voor de stad. Voor de grotere (boven-)regionale evenementen wordt de Markt ingezet. Voor de kleinschaliger evenementen wordt ook de openbare ruimte achter de Schattelijnn en in zeer beperkte mate het Scheepsdiep beschikbaar gesteld.

Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak is het noodzakelijk om, daar waar sprake is van structurele evenementen, een deugdelijke juridische vertaling in het bestemmingsplan op te nemen.

In dit bestemmingsplan wordt het evenementenbeleid vertaald en verder uitgewerkt door specifieke, daarvoor geschikte terreinen aan te duiden als evenemententerrein. Het betreft de Markt en de openbare ruimte achter de Schattelijnn. Het aantal evenementen en de omvang van evenementen zijn vastgelegd in dit bestemmingsplan.

2.2.7 Bomenstructuur- en bomenbeleidsplan (2008)

Eind 2008 is het bomenstructuurplan: 'eenheid in diversiteit' vastgesteld. Het bomenstructuurplan geeft aan welke boomstructuren de gemeente Geertruidenberg herbergt, wat de waarde en functie van deze structuren is en hoe zij te handhaven en te versterken zijn.

Het bomenstructuurplan biedt handvaten voor een zorgvuldige afweging als het gaat om het bevorderen en in stand houden van het gemeentelijk bomenbestand en het behoud en de versterking van de groene kwaliteit van de openbare ruimte. Hierbij is het doel een duurzame, herkenbare, volwaardige en toonaangevende bomenstructuur.

In het bomenstructuurplan wordt voor iedere kern de cultuurhistorische structuur, primaire structuur, secundaire structuur in woord en beeld inzichtelijk gemaakt. Het gaat hierbij om bestaande en wenselijke structuren. Daarnaast wordt ingegaan op de monumentale bomen en de overige bomen binnen woongebieden.

In het bijbehorende uitvoeringsprogramma staat beschreven welke bomen, behouden, aangevuld, vervangen of verwijderd moeten worden om de gewenste bomenstructuur te kunnen bereiken. Het bomenstructuurplan dient als uitgangspunt te worden meegenomen bij renovaties en nieuwe ontwikkelingen.'



Uitsnede plankaart bomenstructuurplan

In navolging van het bomenstructuurplan is het bomenbeleidsplan 'bomen duurzaam in beeld' opgesteld. Met het bomenbeleidsplan wordt een belangrijke stap gezet in de richting van het ontwikkelen en behouden van een duurzaam en samenhangend bomenbestand.

Voor het bomenbeleid wordt vooral ingezet op de bomen op de bomenlijst; dit zijn boomstructuren uit het bomenstructuurplan, (potentieel) monumentale bomen, alle gemeentebomen met een stamdoorsnede groter dan 20 cm. en overige waardevolle bomen.

Door het opstellen en standaardiseren van ontwerprichtlijn en beschermingsmaatregelen bij werkzaamheden nabij bomen, kunnen inrichtingsplannen optimaal worden uitgewerkt.

Om monumentale bomen een maximale bescherming te bieden worden de groeiplaatsen opgenomen in dit bestemmingsplan. In een bijlage bij dit bestemmingsplan is een overzicht van de monumentale bomen binnen de Kom van Geertruidenberg opgenomen.



groeiplaatsen monumentale bomen

3. ANALYSE VAN DE BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt de Kom van Geertruidenberg zowel stedenbouwkundig, ruimtelijk als functioneel geanalyseerd.

3.1. Historische ontwikkeling

De gemeente Geertruidenberg bestaat sinds 1 januari 1997 uit de drie kernen Geertruidenberg, Raamsdonksveer en Raamsdonk. De drie kernen stralen alle een eigen sfeer uit.

De historische vestingstad Geertruidenberg heeft een zeer grote cultuurhistorische waarde, zowel bovengronds als ondergronds en er zijn veel monumenten en overige cultuurhistorisch waardevolle relictten aanwezig. De naam Geertruidenberg komt van "berg van St. Gertrudis". In werkelijkheid is de "Berg" slechts het hoogste punt van een zandrug. Sint Gertrudis zou al in 645 na Christus hier een klooster gesticht hebben.

Geertruidenberg is steeds zowel als front- en vestingstad van grote betekenis geweest. Dit kwam omdat de stad aan belangrijke vaarroutes lag. Geertruidenberg werd daarom ook wel "Sleutel van Holland" genoemd.

In 1213 verleende Willem I, graaf van Holland een aantal rechten aan de inwoners van Geertruidenberg. Deze rechten vormden het stadsprivilege, het eerste dat binnen het "Graafschap Holland" werd verleend aan een kern. De stad was een belangrijk handelscentrum waar graven, edelen en vertegenwoordigers samen kwamen.

Geertruidenberg werd "De Oudste stad van Holland". Een aantal factoren heeft daartoe geleid. Geertruidenberg ligt op het grensgebied van Holland en Brabant. Het was dus een goede reden om de stad destijds tot steunpunt te maken aan de zuidgrens van het "Graafschap Holland".

Rond 1250 werd de waterhuishouding in het rivierengebied onder controle gebracht. In 1319 werd de stad ommuurd met rondelen en poorten. Het uitgestrekte poldergebied "De Grote Waard" kreeg een economische betekenis en Geertruidenberg werd het centrum voor de handel.

In de 14e eeuw kreeg Geertruidenberg een burcht die een sterke impuls gaf aan de stad.



Op de 18e van slachtmaand (november) 1421, werd de Grote of Zuid-Hollandse Waard getroffen door een geweldige orkaan. Een dergelijke orkaan had sinds mensenheugenis nog niet gewoed. Dijken noch sluizen waren bestand tegen deze vreselijke ramp (de welbekende Elisabethsvloed). Door de Elisabethsvloed werd Geertruidenberg door water gescheiden van Holland. Het handelscentrum ging verloren evenals de verblijfplaats van de grafelijke regering. Door de binnenzee zorgde de visvangst ervoor dat de stad er weer bovenop kwam. Er kwam een stadhuis, een kerk en er werden stadsmuren gebouwd.

Er is veel strijd geleverd om Geertruidenberg. Ook tijdens de “Tachtigjarige Oorlog” werd om de stad Geertruidenberg gevochten. De Staatsen wilden de stad behouden, terwijl de Spanjaarden de stad in handen wilden krijgen. In 1589 kochten de Spanjaarden de stad uiteindelijk voor een grote som geld van het muitende Engelse garnizoen. In het jaar 1593 lukte het Prins Maurits om de stad weer aan de zijde van Holland te krijgen en de Spanjaarden eruit te verdrijven.

Vanaf de vrede van Munster in 1648 tot aan de Franse tijd was Geertruidenberg een “Vestingstad”. De Fransen veroverden de stad in 1793 en 1794. Pas vanaf 1813, door de eenwording van het Verenigd Koninkrijk, behoort Geertruidenberg definitief bij Brabant.

Na de inname van de stad door de Staatsen geeft Prins Willem van Oranje opdracht om de stadsmuur geleidelijk te vervangen door vestingwerken. De vestingwerken werden afgebroken, maar de Belgische opstand in 1830-1839 zorgde ervoor dat de wallen weer werden opgebouwd.

Eén van de overblijfselen uit voornoemde periode is het Fort Lunette. Fort Lunette bevindt zich aan de Maasdijk op de rechteroever van de Donge, recht tegenover de vesting van de kern Geertruidenberg. Het Fort is aangelegd in het tijdperk van 1 maart 1837 tot mei 1839. Een groot deel van de uitgelegde vestingwerken is bewaard gebleven.

Door de vestingwallen met de fraaie bolwerken, het unieke marktplaats met zijn typische leilinden, de monumentale panden, de vestingfeesten, de optredens van de Bergsche Battery (schutterij) en de activiteiten van de actieve historische “Vereniging Oudheidkundige Kring Geertruidenberghe” en “Museum De Roos” gaat de verbeelding vanzelf spreken.

In 1911 had Geertruidenberg geen status als vestingstad meer. Pas na de Tweede Wereld Oorlog was er sprake van uitbreiding buiten de stadsmuren.

Belangrijk voor de industriële ontwikkeling in Geertruidenberg was de aanleg van de Langstraat-spoorlijn van Lage Zwaluwe-'s-Hertogenbosch. In 1880 werd besloten tot de aanleg van die spoorlijn. Tegelijk met de aanleg van de spoorlijn en de draaibare spoorbrug over De Donge werden parallel aan de spoorbrug en het spoortracé in Geertruidenberg, de verkeersbrug over De Donge aangelegd (1885) en de Provinciale Verkeersweg 's-Hertogenbosch-Zevenbergen. De Donge Centrale heeft de start gevormd voor de grootschalige energievoorziening en industrieontwikkeling van niet enkel Geertruidenberg maar van de gehele provincie. Aan de aanleg van de spoorlijn en de bijbehorende stationsbebouwing gingen de zuidelijke vestingwerken ten gronde, met instemming van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg. Voor de aanleg is het Noordergat een stuk naar het zuiden toe verlegd. Het oude Noordergat is gedempt met de puin van de geëmoveerde vestingwerken. Een gedeelte bleef ongedempt en werd ingericht als spoorhaven. Na verloop van tijd zijn enkele aftakkingen voor industriële doeleinden aangelegd, o.a. voor de Donge- en Amercentrale en de Tankfabriek N.V. Geertruidenberg.

In 1970 is de historische kom van Geertruidenberg door middel van een Rijksbesluit benoemd tot een van Rijkswege Beschermd Stads- en Dorpsgezicht, omdat het specifieke historisch stedelijke karakter van de historische kern met haar karakteristieke open achtererven goed bewaard is gebleven. Deze karakteristiek is zeer goed zichtbaar op de maquettes van de ontwikkelingsgeschiedenis van de historische kom van Geertruidenberg die structureel in het Museum De Roos zijn te bezichtigen. De historische kern van Geertruidenberg biedt veel bezienswaardigheden.

Ook op het vlak van Monumentenzorg is Geertruidenberg zeer actief. Samen met haar bewoners tracht Geertruidenberg haar bijzondere cachet te behouden. Door intensieve en kwalitatief hoogstaande restauraties tracht zij de vele waardevolle en bezienswaardige cultuurhistorische elementen niet alleen voor het nageslacht te behouden maar ook “zichtbaar” te houden voor eenieder die daarin geïnteresseerd is.

Alleen al in de periode 1998 tot en met het heden is er aan restauraties voor meer dan 15 miljoen euro geïnvesteerd. Voor een dergelijke stad met een toch compacte omvang is dat veel. Ook nu nog vinden er binnen de kern Geertruidenberg, maar ook in de bij de gemeente behorende kernen vele investeringen in het cultuurhistorisch erfgoed plaats.

Onderstaande kaartbeelden geven een schets van de ontwikkeling van de stad Geertruidenberg door de loop der eeuwen (ontleend aan 'Beeldig Geertruidenberg' door Arjan van Loon, Martin Robben en Bas Zijlmans).



1559 / 1573 (J. van Deventer)



1630 / 1632 (van Berckenrode)



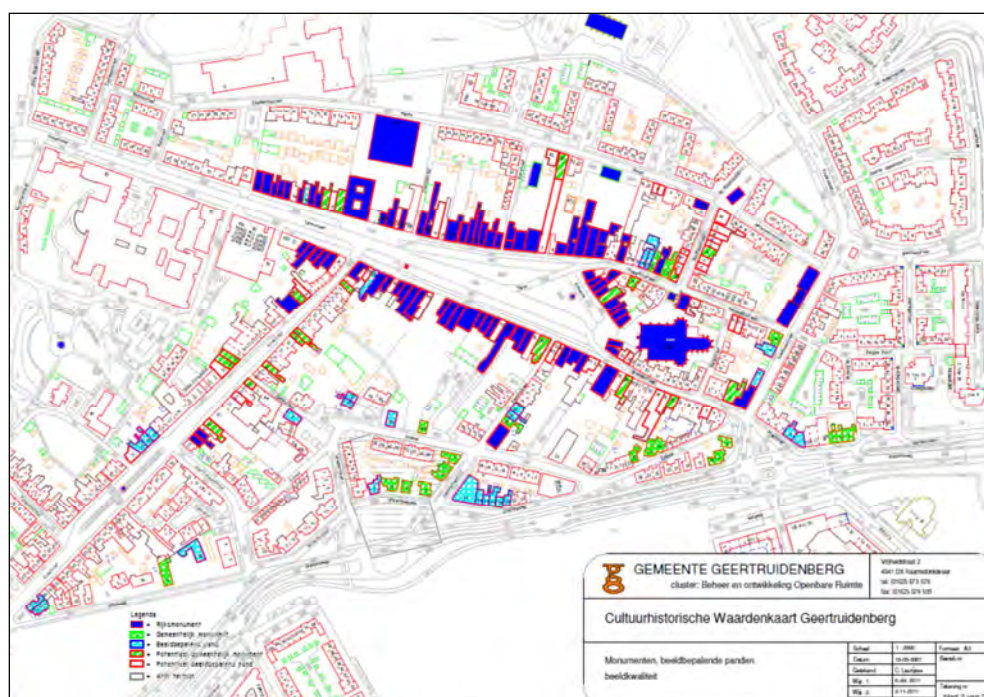
1774 (Dalhoff)



1837 (van Brienon)

In bijgaand kaartbeeld is een overzicht gegeven van alle rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten, potentiële gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden. In dit kaartje is ook de ligging van het voormalige kasteel aan het Wilhelminaplein aangeduid (AMK terrein).

Het kaartbeeld is ten behoeve van de leesbaarheid ook als aparte bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.



*Cultuurhistorische waardenkaart, overzicht monumenten en beeldbepalende panden
Een beter leesbare versie is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd*

3.2. Beschermd stadsgezicht

Voor de Kom Geertruidenberg is een beschermd stadsgezicht formeel vastgesteld bij Rijksbesluit d.d. 11 juni 1970 (O.K.N. nr. 153 - 911). Het bestemmingsplan valt grotendeels samen met de begrenzing van het beschermd stadsgezicht. Aan de zuidzijde van het bestemmingsplangebied strekt het beschermd stadsgezicht zich verder uit. Hier wordt het project Dongeburgh ontwikkeld. Te zijner tijd zal voor deze zone een nieuw, op beheer van het dan gerealiseerde project gericht bestemmingsplan worden vastgesteld.

Op grond van de Monumentenwet 1988 stelt de gemeenteraad ter bescherming van een beschermd stadsgezicht een bestemmingsplan vast. Sinds de aanwijzing bij Rijksbesluit van 11 juni 1970 is dit reeds gebeurd in de eerder voor het onderhavige plangebied vastgestelde bestemmingsplannen. In eerdere bestemmingsplannen is een beschrijving in hoofdlijnen opgenomen ter bescherming van het behoud, herstel en de versterking van het karakter van de historische kom van Geertruidenberg.

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 bestaat de beschrijving in hoofdlijnen niet meer. In het bestemmingsplan Geertruidenberg Kom 2012 waarborgt de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' in samenhang met de overige regels het karakter van de historische kom.

Dit bestemmingsplan beoogt te bereiken dat de hoofdstructuur zoals wegen, water, perceelsindeling, rooilijnen, schaal, plaats, dichtheid en situering van de bebouwing evenals bijvoorbeeld de schaal van de open ruimten, in stand blijft. Ook dient de functionele ontwikkeling aan te sluiten bij de historische ontwikkeling. Veranderingen worden aan de historische karakteristiek getoetst zoals opgenomen in de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'.



grenzen beschermd stadsgezicht conform aanwijzing 11 juni 1970

3.3. Stedenbouwkundig ruimtelijke structuur

Geertruidenberg beschikt over een fraai historisch centrum. Het geheel is aangewezen als beschermd stadsgezicht en er is een groot aantal monumenten en beeldbepalende panden aanwezig.

Het historisch centrum

Met name de Markt, die wordt omzoomd met leilinden, is de blikvanger. De Venestraat gaat over in het langgerekte Marktplaats dat zich verbreedt en afgesloten wordt door de statige kerk. Ook de Vismarktstraat, Havendijkstraat, Brandestraat, Kerkstraat, Dordtsestraat, Gasthuisstraat en de Haven behoren tot het historische stadsgebied.

De Venestraat vormt de westelijke toegang van de Markt, terwijl de Koestraat de entree vanuit het zuiden is.

Het historische stedelijke bebouwingsbeeld wordt gekenmerkt door een diversiteit aan stijlen, kleuren en materialen. Dit vindt zijn oorzaak in een ontwikkeling over een zeer lange periode. Kenmerkend is de afwisselende, aaneen gebouwde bebouwing, doorgaans in twee tot drie bouwlagen met kap. De bebouwing is in de regel direct aan de weg geplaatst, met naar de weg gekeerde gevels. Deze hebben een representatieve vormgeving, terwijl de zij- en achtergevels minder bewerkt zijn. De panden zijn over het algemeen rijk gedecoreerd met daklijsten, plinten en versierde vensters. De gevels bestaan uit baksteen of zijn witgepleisterd. Er komen veel schilddaken voor, maar ook top-, trap- en klokgevels.

Belangrijk voor het karakteristieke beeld van het historisch centrumgebied is de grote harmonie in gevelcomposities. Deze is vooral te danken aan het overheersende ritme van de muuropeningen, dat zowel over grote als kleine panden door gaat (primaire architectonische geleiding).

Er is een aantal belangrijke gebouwen aanwezig die een beeldbepalende functie hebben. Naast de kerk zijn dit het voormalige raadhuis, de Markt- en de Havenkazerne, het Arsenaal en het cultureel centrum De Schattelijk.

De openbare ruimte is historiserend van karakter met volgroeide leilinden, sierbestrating en passend straatmeubilair.

Het historisch stadsgebied vormt een waardevol element in het huidige beeld van Geertruidenberg en heeft een hoge belevingswaarde. Het vormt de context van veel objecten van cultuurhistorische waarden en vormt een fraai geheel met de vestingwerken.

Voor het gehele gebied geldt derhalve (conform de welstandsnota) een uitgebreide welstandstoets. Juist het grote evenwicht en samenspel tussen deze elementen is bepalend voor de beleving van dit gebied. In geval van uitbreiding of (vervangende) nieuwbouw vormt de historische context uitgangspunt voor ontwerp, om het gebied te behouden en te versterken. Op alle aspecten dient streng te worden getoetst met de historiserende context als richtsnoer.



Foto-impressie van het historisch centrum

Zuidelijk plandeel

In en rondom de historische kern is de bebouwing verdicht. Aangezien deze verdichting heeft plaatsgevonden over een lange periode zijn uiteenlopende stedenbouwkundige en architectonische principes naast elkaar te vinden. Dit heeft geresulteerd in een gevarieerd bebouwingsbeeld met een rafelige stedenbouwkundige structuur.

Deze gemengde bebouwing is in Geertruidenberg terug te vinden aan de zuidzijde van het historisch centrumgebied rondom de Zuidwal en de Stationsweg. De bebouwing stamt uit diverse perioden en kent diverse stijlen, kleuren en materialen. Er is een aantal historische panden aanwezig. Een deel van de bebouwing bestaat uit vrijstaande woningen of twee onder één kapwoningen. Er zijn ook rijenwoningen aanwezig, alsmede seniorenwoningen aan het Pijpershof. Over het algemeen staan de gebouwen direct aan de weg.

De kwaliteit van de gebouwen loopt sterk uiteen. Toch zijn voor de ruimtelijke beleving van het centrum van Geertruidenberg ook deze straten beeldbepalend. Het gebied ligt daarom binnen het beschermd stadsgezicht. Op grond van deze waardering geldt ook hier voor alle aspectgroepen een bijzonder welstandstoezicht.

Ook is aan de zuidwestzijde van het centrum een buurtje met rijenwoningen te vinden in een blokverkaveling. De woningen bestaan uit twee lagen met een langskap en staan direct aan de straat. Hierdoor zijn smalle stenige straten ontstaan. De buurt kent een eenvoudige, uniforme architectuur met donkerrode baksteen en rode daken. De woningen hebben een eenvoudige architectuur met sobere gevels van baksteen met gaten. Het gebied ligt binnen het beschermd stadsgezicht.



Foto-impressie zuidelijk plandeel

Noordelijk plandeel

Gedurende de 20e eeuw zijn in diverse perioden plannen gerealiseerd volgens de traditionele blok-verkaveling met woningen in een rustige architectuur die bepaald wordt door eenvoudige bakstenen gevels en langskappen. Toch zijn er grote verschillen tussen deze buurten waar te nemen.

Een voormalige arbeidersbuurt aan de noordzijde van het centrum binnen de vestingwallen met lange rijen van kleine woningen. Deze bestaan uit twee lagen met een langskap en staan direct aan de straat. Hierdoor zijn smalle stenige straten ontstaan. De buurt kent een eenvoudige, uniforme architectuur met donker rode baksteen en rode daken. De woningen hebben een eenvoudige architectuur met sobere gevels van baksteen met gaten. Het gebied ligt binnen het beschermd stadsgezicht. Bijzonder zijn de hofjes met rijenwoningen aan de noordzijde van Haven.



Foto-impressie noordelijk plandeel

Bergsche Poort

Aan de oostzijde van de historische stad (tussen stad en de Donge) is aan het einde van de 20^e eeuw een nieuwe woonbuurt ontwikkeld, de Bergsche Poort. Deze buurt is opgezet in een kleinschalig stedelijk patroon, ook hier met woningen (met een lichte kleurstelling) direct aan de straat.



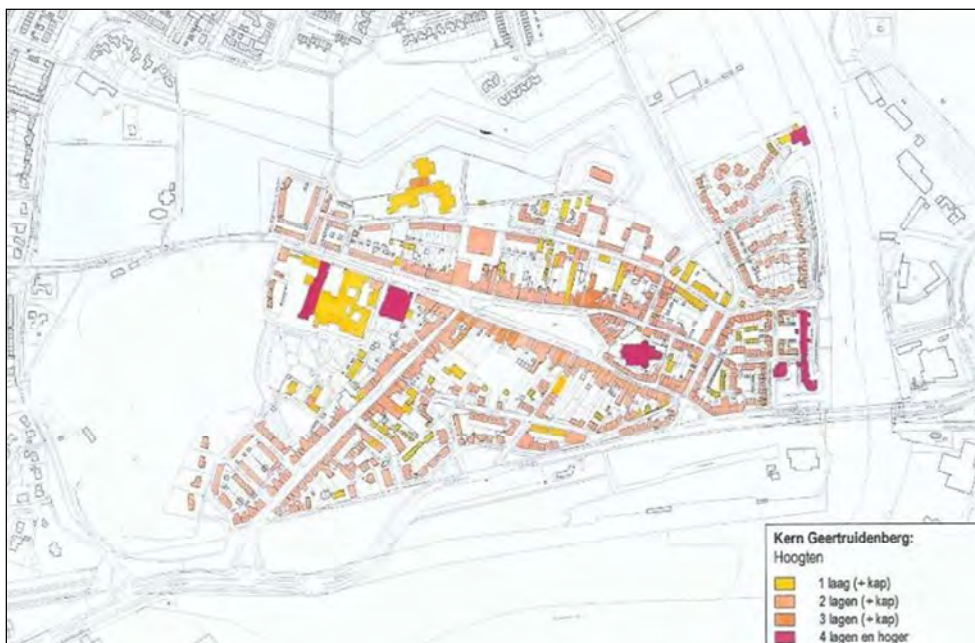
Foto-impressie Bergsche Poort

Het kenmerkende patroon van openbare ruimte en de bebouwingsstructuur worden geïllustreerd met bijgaande luchtfoto en het analysekaartje 'bebouwing en hoogte'.

De grote variëteit aan bebouwingsvormen wordt in detail vastgelegd in het bestemmingsplan. Daarbij is ook de kenmerkende dakenstructuur van groot belang. Een afzonderlijke kappenkaart is als bijlage bij dit bestemmingsplan toegevoegd en geeft de opbouw, richting en vorm van daken weer.



luchtfoto

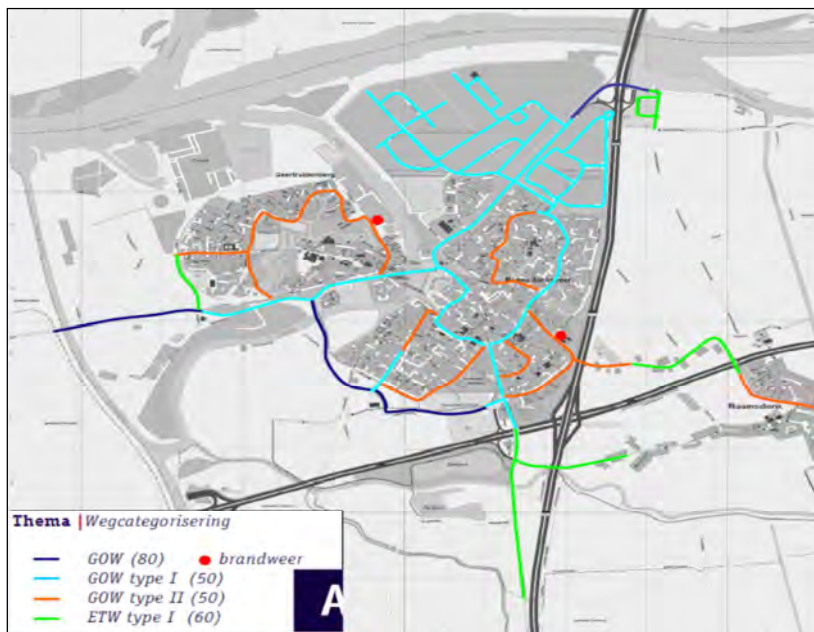


analyse bebouwing en hoogte

3.4. Ontsluitingsstructuur

In de gemeente Geertruidenberg is de aanleg van de Westtangent een belangrijke ontwikkeling in de verkeersstructuur van de stad. De Stationsweg is een belangrijke verbinding tussen Geertruidenberg en Raamsdonksveer en de belangrijkste route vanwaar de kom van Geertruidenberg wordt ontsloten. Vanaf de Westtangent en de Stationsweg wordt de stad ontsloten door de Oude Stads-
weg en de Gasthuisstraat. Via de Stads-
weg en de Gasthuisstraat/ Rivierkade is de stad verbonden met de aangrenzende woonwijk Geertruidenberg Noord West.

Onderstaande kaartje geeft de ontsluitingsstructuur van de kern Geertruidenberg op hoofdlijnen weer.



ontsluitingsstructuur Geertruidenberg

3.5. Groen en water

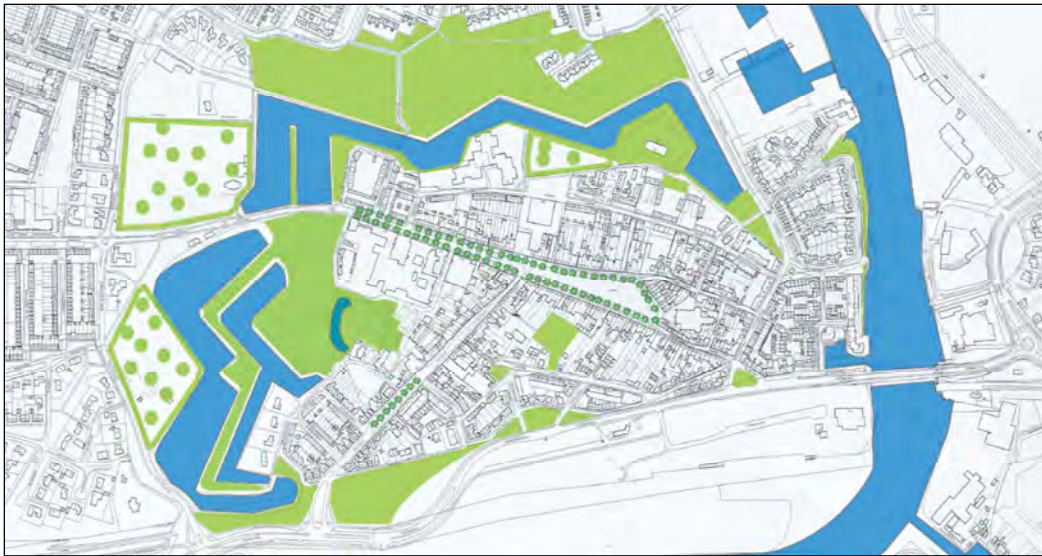
De ruimtelijke kwaliteiten van Geertruidenberg worden nadrukkelijk versterkt door groene en blauwe kenmerken. De ligging van de stad aan de Donge impliceert dat Geertruidenberg een waterfront heeft met, nabij de binnenstad, een aardig passantenhaventje en aanlegsteigers.

De vestingwerken aan de west - en noordzijde van de stad zijn aanwezig in de vorm van groene bolwerken en grachten. Uit een oogpunt van recreatie en beleving van historie en van natuur biedt deze zone een zeer bijzondere kwaliteit.

De Markt is een geheel stenen plein, doch de gave en continue reeks van leilinden geeft een opvallend groene uitstraling aan de Markt.

Het stadspatroon van Geertruidenberg wordt gekenmerkt door gesloten bouwblokken. Binnen deze bouwblokken bevinden zich (soms zeer grote) particuliere stadstuinen. Deze tuinen zijn soms begroeid met forse bomen die bijdragen aan het groene karakter van de stad.

Binnen de kom Geertruidenberg zijn enkele kleinere pleintjes aanwezig met een groen karakter. Aan de achterzijde van Markt 32 / 34 (het voormalige raadhuis, nu kantoor van WSG) bevindt zich een grotere groene ruimte.

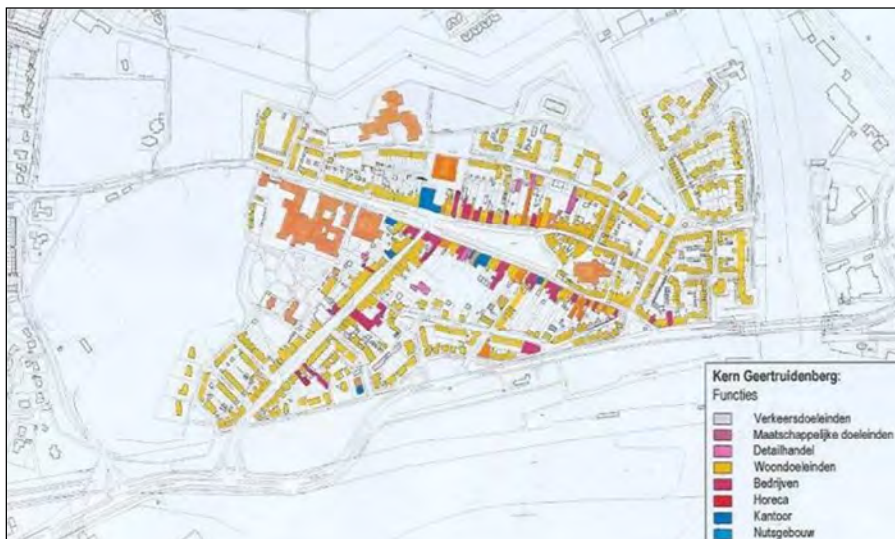


groen en waterstructuur

3.6. Functionele structuur

De Kom van Geertruidenberg kent een verscheidenheid aan functies. De woonfunctie is daarvan een heel belangrijke, doch daarnaast komen vele voorzieningen voor, gericht op de dagelijkse behoeften van de bewoners van Geertruidenberg. Ook spelen veel voorzieningen in op de historische en toeristisch-recreatieve kwaliteiten van Geertruidenberg.

Onderstaand kaartje (inventarisatie van functies) geeft een duidelijk beeld van de verscheidenheid aan functies. Dit kaartje laat zien dat er aan de Markt en direct daar omheen de grootste samenbalging van bijzondere functies (anders dan wonen) voorkomt.



functionele analyse

Wonen

De woonfunctie bestrijkt de gehele Kom Geertruidenberg. In de nieuwere gebieden is de woonfunctie de overheersende functie (voor bepaalde delen de enige functie). In het meer centrale gebied aan en rondom de Markt is de woonfunctie veelal gemengd met andere functies.

Van groot belang voor de woonfunctie is de leefbaarheid. Daarbij is de aanwezigheid van een bijzondere historische omgeving, van rust en waardigheid, van sfeer en gezelligheid van groot belang. Belangrijke voorwaarde is dat de leefbaarheid niet wordt verstoord door lawaaiige horeca (discotheek), overmatig autoverkeer, hoge parkeerdruk enzovoorts.

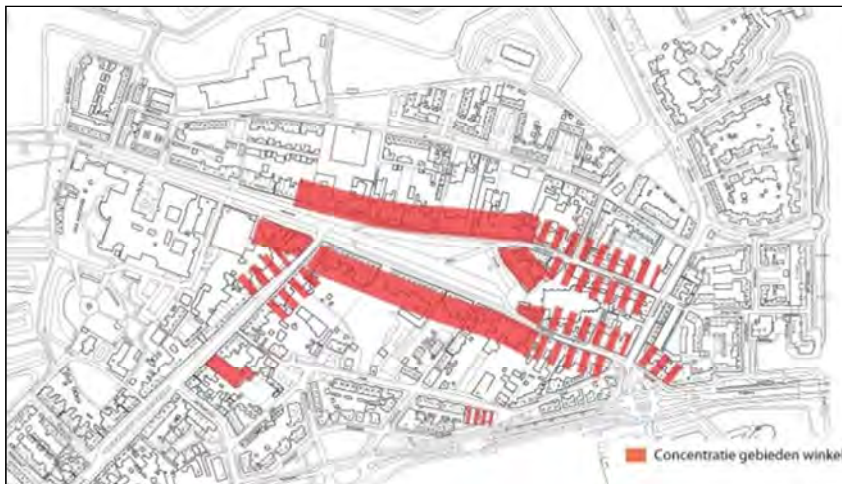
Winkels

Winkels zijn voor het overgrote deel geconcentreerd aan de Markt en daarnaast in beperkte mate aan aanloopstraten.

De winkelstructuur van Geertruidenberg wordt gekenmerkt door drie aspecten:

1. Winkels in Geertruidenberg zijn vooral gericht op dagelijkse voorzieningen.
2. De Kom van Geertruidenberg kan worden gekenschetst als een secundair winkelcentrum in de gemeente, het primaire centrum bevindt zich in de kern van Raamsdonksveer.
3. De gemeente propageert een ontwikkeling van (kleinschalige) winkels die de levendigheid in de kern bevorderen en toeristisch-recreatief als wervend functioneren.

Winkels en winkeltjes die bijdragen aan de levendigheid en gezelligheid zijn welkom en versterken de toeristisch recreatieve kwaliteiten van de stad. De gemeente staat hier positief tegenover. Gelet op de beperkte doelstelling van het plan heeft voorliggend plan een overwegend conserverend karakter. Dit betekent dat slechts enkele verder gaande ontwikkelingsmogelijkheden zijn opgenomen.

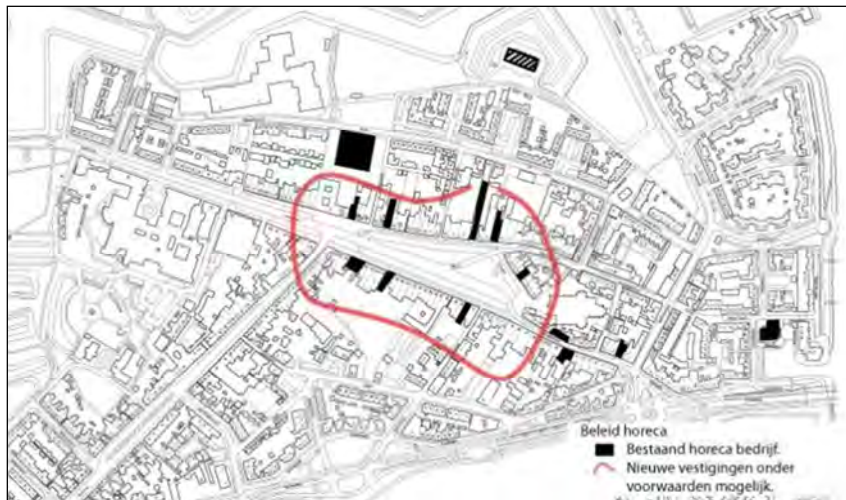


Concentratie winkels / huidige situatie

Horeca

Geertruidenberg kent een ruim aantal horecavoorzieningen. Deze zijn voor een belangrijk gedeelte gericht op de inwoners van Geertruidenberg. Daarnaast hebben zij tegelijkertijd een toeristische en recreatieve functie. Enkele van de horecavoorzieningen hebben zelfs nagenoeg uitsluitend een toeristische betekenis. De horecavoorzieningen concentreren zich overwegend aan of rondom de Markt.

De gemeente heeft steeds een beleid gevoerd op concentratie van horeca aan de Markt. De gemeente heeft steeds een selectief beleid gevoerd: horeca die gezelligheid en levendigheid bevordert is welkom; horeca dient te passen in het woongebied en dus geen hinder aan omwonenden op te leveren.

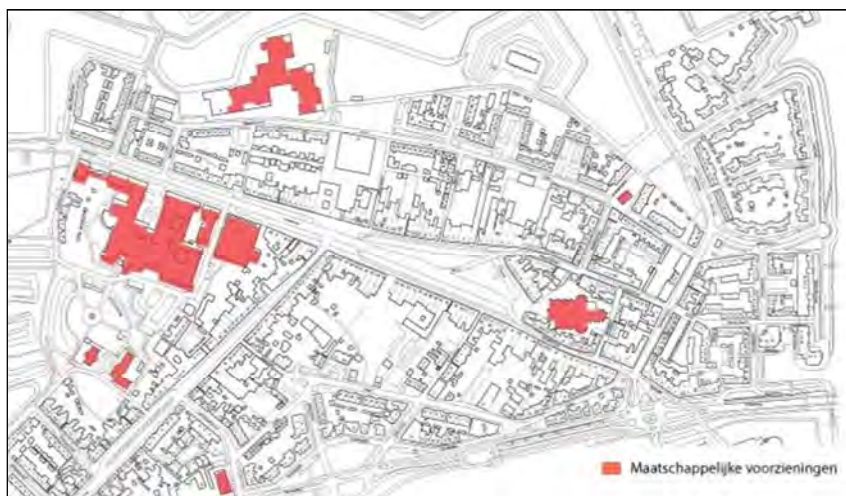


horecavoorzieningen en concentratiegebied horeca.

Maatschappelijke voorzieningen

De Kom Geertruidenberg herbergt meerdere maatschappelijke voorzieningen.

Voor een deel betreft dit voorzieningen die het wonen ondersteunen: ouderencentrum, school en kerk. Voor een deel betreft dit meer op het toerisme gerichte voorzieningen zoals het museum.



maatschappelijke voorzieningen

Kantoren

Kantoren zijn in de Kom Geertruidenberg in betrekkelijk beperkte mate aanwezig, vooral geconcentreerd aan de noordzijde van de markt. De gemeente heeft steeds een restrictief beleid inzake vestiging of uitbreiding van kantoren gevoerd.

Bedrijven

Weliswaar vormen horeca, winkels en kantoren veel bedrijvigheid in de stad, doch echte bedrijven komen in het plangebied niet voor. Ondergeschikt aan de woonfunctie is er in een aantal gevallen sprake van bedrijvigheid aan huis.

Kelders

Onder vele historische panden bevinden zich kelders. Deze hebben meestal dezelfde functie als het erboven staande pand. In enkele gevallen hebben zij een eigen / afzonderlijke functie. De gemeente heeft steeds een beleid gevoerd op restrictief toestaan van de functies horeca en kleine bedrijven in kelders, voor zover passend in de sfeer van de historische stad en in de directe omgeving.

Openbare ruimte

De openbare ruimte in Geertruidenberg kent als belangrijke functie uiteraard de verkeersfunctie. Doch daarnaast is de verblijfsfunctie van veel belang: ontmoeten, wandelen, zitten, et cetera. In de openbare ruimte komen meerdere terrasjes bij horeca gelegenheden voor.

Op de Markt wordt wekelijks de warenmarkt gehouden. Daarnaast wordt de Markt gebruikt voor meerdere manifestaties of feesten, zoals de kermis.

4. UITGANGSPUNTEN

4.1. Algemene uitgangspunten

Levendig centrumgebied

Voor het centrumgebied streeft de gemeente een levendige binnenstad na, waar ruimte is voor recreatie en verblijf. Horeca en detailhandel maken het centrum aantrekkelijk voor bezoekers.

De gemeente Geertruidenberg wil in haar ruimtelijke ordeningsbeleid voor de Markt en omgeving de vestiging van horeca of detailhandel ondersteunen. Uiteraard dit alles passend in de schaal van Geertruidenberg en met respect voor de bijzondere cultuurhistorische waarden van de stad. Tevens dient terdege rekening gehouden te worden met de functie van de kern van Geertruidenberg als woongebied.

In onderhavig bestemmingsplan wordt een juiste balans gezocht tussen de centrumfuncties (wonen, horeca, detailhandel) enerzijds en de bescherming van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden anderzijds.

Stedenbouwkundig - ruimtelijke uitgangspunten

1. Behoud van de huidige stedenbouwkundige structuur.
2. Behoud van de belangrijkste kenmerken van bebouwingstypologie, dichtheid, situering, maatvoering, dakvormen en andere specifieke vormgeving.
3. Behoud van openbare ruimte en specifieke kwaliteiten van deze ruimte.
4. Bescherming van de archeologische waarden.

Ruimtelijk - functionele uitgangspunten

1. Behoud en versterking van de woonfunctie en de woonkwaliteiten in de Kom Geertruidenberg.
2. Behoud en versterking van de diversiteit aan kleinschalige functies die het wonen ondersteunen.
3. Behoud en versterking van de diversiteit aan kleinschalige functies die de toeristisch recreatieve kwaliteiten van Geertruidenberg ondersteunen.
4. Behoud en versterking van de levendigheid en sfeer die samenhangt met de historische kwaliteiten van Geertruidenberg.

Interactie over de uitgangspunten met bewoners en ondernemers

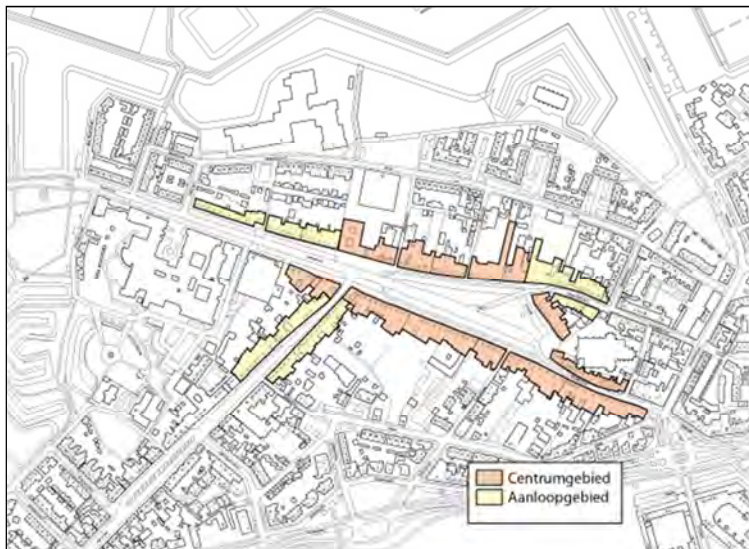
Om de nadere uitgangspunten voor onderhavig bestemmingsplan te kunnen bepalen heeft de gemeente Geertruidenberg de bewoners en ondernemers geraadpleegd. Op twee avonden in april/mei 2011 hebben bewoners en ondernemers zich kunnen uitspreken over de begrenzing van het centrumgebied, de begrenzing van de aan- uitloopgebieden en de gewenste uitwisselbaarheid van centrumfuncties.

Het gevoerde beleid voor het plangebied, de analyse van de huidige situatie en de interactie met bewoners en ondernemers uit het centrum heeft geleid tot een aantal aanbevelingen voor het bestemmingsplan:

- Voor het centrumgebied (Markt en directe omgeving) wordt concentratie en daarmee versterking van winkels en horeca nagestreefd.
- Verlevendiging van de Markt en directe omgeving met horeca
- Voor de aan- en uitloopgebieden wordt een concentratie en daarmee versterking van de toeristisch recreatieve kwaliteiten nagestreefd. Wonen afgewisseld met bijzondere detailhandel (bijv. galerie, snuisterijenwinkeltje etc.) bepaalt hier de sfeer. In deze gebieden is geen ruimte voor horeca.

Begrenzing centrumgebied en de aan- en uitloopgebieden:

- Het centrumgebied bestaat uit de Markt, Elfhuizen, de kop van de Venestraat en de Brandestraat
- De aan-en uitloopgebieden bestaan uit de Vismarktstraat, de Koestraat tot de Doelestraat en de Venestraat tot de Meistraat



begrenzing Centrumgebied en Aanloopgebied

Het bestemmingsplan Kom Geertruidenberg 2012 bevat geen nieuw beleid, maar is een meer administratieve en technische actualisering van vigerende bestemmingsplannen voor de Kom.

Het plan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen. Dit hangt samen met de beperkte doelstelling: het actualiseren van het ruimtelijk beleid.

Deze constatering houdt niet in dat er in de toekomst geen nieuwe ontwikkelingen zouden kunnen plaats vinden. Herontwikkeling van vrijkomende locaties en revitalisering van (gedeelten van) de stad zijn wel degelijk noodzakelijk. Daartoe is er op twee plekken in het plan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Maatregelen om de leefbaarheid te bevorderen zijn eveneens noodzakelijk. Indien deze maatregelen ruimtelijke consequenties hebben zullen hiervoor afzonderlijke procedures worden gevolgd.

4.2. Uitgangspunten voor nieuw beleid

Het bestemmingsplan Kom Geertruidenberg 2011 omvat grotendeels een continuering van bestaand beleid, zoals vastgelegd in het bestemmingsplan voor de Kom van 2008.

Daarnaast kent het plan een aantal nieuwe aspecten:

1. Het plan voorziet in een regeling voor die plangedeelten waaraan goedkeuring was onthouden door de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.
2. Met een nieuwe regeling centrumbestemmingen wordt ingespeeld op de vigerende mogelijkheden aan de Markt en omgeving op pandniveau. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in panden waar zowel horeca als detailhandel mogelijk is en panden waar alleen horeca dan wel detailhandel mogelijk is.
3. Er wordt een verruiming toegepast van het maximale bedrijfsvloeroppervlak van detailhandelsvestigingen. In het vigerende bestemmingsplan uit 2008 werd 100 m² gehanteerd. In het voorliggende bestemmingsplan wordt uitgegaan van maximaal 150 m². Dit geeft bestaande winkeliers de mogelijkheid door te groeien en in te spelen op marktontwikkelingen.
4. Sinds 2008 is er voor de locatie Zuidwal 79/99 een planologische procedure doorlopen conform het besluit ex artikel 19 van de voorgaande Wet Ruimtelijke Ordening. Deze locatie wordt in het bestemmingsplan Geertruidenberg 2012 opgenomen conform het vigerende plan uit 2008, maar met een bevoegdheid voor het College van Burgemeester en Wethouders om het plan te wijzigen.
6. Enkele bijsturingen van het bestemmingsplan enkele kleinere locaties:
 - Een bijsturing van de vigerende situatie achter Markt 35
 - Een bijsturing van de vigerende situatie Markt 29
 - Een bijsturing van de vigerende situatie markt 48
7. In het bestemmingsplan is beleid opgenomen ten aanzien van terrassen bij horeca.
8. In het bestemmingsplan is beleid opgenomen ten aanzien van dakterrassen.
9. In het bestemmingsplan is beleid opgenomen ten aanzien van de vestiging van een Bed & Breakfast.
10. Om de monumentale bomen in het plangebied maximale bescherming te bieden zijn de groeiplaatsen ervan opgenomen in dit bestemmingsplan.
De monumentale bomenrijen aan de Markt waren al opgenomen in het bestemmingsplan van 2008. In het bestemmingsplan Kom Geertruidenberg 2012 zijn daar op meerdere plekken monumentale bomen die bescherming behoeven aan toegevoegd, waaronder de bomen aan de Venestraat, Zuidwal en Koestraat.

5. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

5.1. Beschrijving van het plan in hoofdlijnen

Het bestemmingsplan Geertruidenberg Kom beoogt het beleid van de bestemmingsplannen voor de Kom voort te zetten. De bijzondere kwaliteiten van de stad zijn zorgvuldig in beeld gebracht en in het bestemmingsplan vastgelegd.

Het bestemmingsplan is een conserverend plan. Dit betekent dat geen nieuwe ontwikkelingen of nieuw beleid aan de orde zijn. Bestaande kwaliteiten worden gevolgd en beschermd. Dit neemt niet weg dat altijd vernieuwingen of veranderingen mogelijk moeten zijn. Het plan geeft daar - binnen kaders die voortvloeien uit kwalitatieve overwegingen - enige ruimte voor.

De kwaliteit van de stad wordt bepaald door de historie, door het karakter van de vestingstad, door de plezierige woonmogelijkheden in een historische context, door de grote verscheidenheid aan kleinschalige functies en door de levendigheid die daarmee samenhangt.

Om deze kwaliteiten te waarborgen is een weergave van openbare ruimte en bebouwingsmassa weergegeven en is de bebouwingsmassa op een zeer fijnmazige wijze gedetailleerd.



Kenmerkend patroon van openbare ruimten en bebouwingsmassa

Om de kwaliteiten van de stad te waarborgen wordt tevens de kleinschalige functionele verscheidenheid beschermd door - aansluitend op de huidige functies - op het niveau van afzonderlijke panden bestemmingen vast te leggen.

Naast het bestemmingsplan zijn meerdere beleidsnota's van toepassing op de Kom van Geertruidenberg. Deze zijn reeds benoemd in hoofdstuk 2. Zij waarborgen gezamenlijk een goed beheer van de stad.

5.2. Beschrijving van de ruimtelijke opzet

Kenmerkend voor de ruimtelijke kwaliteit van Geertruidenberg zijn:

- De wallen, vestingwerken en grachten rondom de stad
- Het scherp afgetekende historische stratenpatroon, met daarin een grote en overheersende openbare ruimte (de markt) en een prachtige hiërarchie in straten en stegen.
- Een verfijnd verkavelingspatroon met (met name aan de zuidzijde van de Markt) een enigszins scheef op de gevelwand staande richting.
- Een fijn patroon van bebouwing. Daarin zijn er enkele markante gebouwen aanwezig en verder (althans in het centrale deel van de stad) een kleinschalig patroon van aaneengesloten, samenhangende, maar alle ook verschillende panden met een eigen identiteit.
- Een prachtig ingerichte openbare ruimte, met name van de Markt. De monumentale boomstructuur voegt een grote rijkdom toe aan het beeld.
- Rustige, soms zeer grote en vaak groene achtererven, goeddeels verstopt binnen de bouwblokken. Hoewel deze plekken meestal indirect beleefd worden (bijvoorbeeld overhangend groen over een tuinmuur) zijn zij van veel belang voor de sfeer in de stad.
- Afwezigheid van storende commerciële uitingen of reclame.

Deze waarden zijn zorgvuldig geïnventariseerd. Daarbij is voortdurend gezien hoe de diverse elementen in het vigerend plan tot hun recht kwamen. Belangrijke toevoegingen die het vigerend plan deed ter verhoging van de ruimtelijke kwaliteit zijn uit de vigerende plannen overgenomen.

Het plan bevat twee plankaarten. De kappenkaart voor het centrale deel van de stad (de vroegere Komzone A) geeft zeer en detail de gewenste bebouwingsstructuren weer. Deze kaart is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

5.3. Beschrijving van de functionele opzet

Wonen

De woonfunctie is de belangrijkste functie in de Kom van Geertruidenberg. Instandhouding is gewenst, ook in het gebied aan en rondom de Markt, waar zich ook andere functies ontwikkelen.

In de huidige bestemmingsplannen wordt de functie wonen niet meer nader gespecificeerd, hetgeen impliceert dat binnen de vastgelegde bebouwingscontouren ook splitsingen (appartementen) of combinaties kunnen worden gerealiseerd.

De mate waarin dit in het plan wordt toegestaan wordt met name bepaald door de waarden van het beschermd stadsgezicht. De bestaande kleinschaligheid is daarbij het referentiekader.

Dakterrassen

Een woonfunctie op verdiepingen wordt in zijn algemeenheid als zeer wenselijk beschouwd. Dit impliceert dat er ook behoefte bestaat aan dakterrassen. De gemeente staat in beginsel positief tegenover de realisatie van dakterrassen. Het creëert aantrekkelijk woonsituaties bij gebouwen en in binnensteden, die anders een bedenkelijke toekomst tegemoet zouden gaan. In een historische stad als Geertruidenberg dient de uitstraling van het dakterras overeen te komen met de waardigheid van de panden.

Binnen het bestemmingsplan wordt nader vorm gegeven aan het gemeentelijk beleid ten aanzien van dakterrassen. Een bouwplan voor een dakterras dient altijd voorzien te zijn van een positief advies van de welstandcommissie of de monumentencommissie.

Winkels

De “Detailhandelsnota 2000” legt met betrekking tot de detailhandelstructuur een accent op de wanden langs de Markt en Brandestraat. Kleinschalige winkeltjes, gericht op beleving van de historische stad zijn welkom. Deze dienen primair te worden gevestigd in het gebied aan de Markt. Daarnaast is er, op beperkte schaal, sprake van enkele kleinere detailhandelsvestigingen in de aanloopstraten (Koestraat, Venestraat en Vismarktstraat).

Aan de Koestraat was een winkel/supermarkt gevestigd. Dit is echter geen ideale locatie, noch qua aansluiting op de winkelstructuur, noch qua omvang, bereikbaarheid en parkeermogelijkheid.

Er is inmiddels een nieuwe locatie voor een supermarkt gevonden aan de Venestraat, die veel meer samenhangt met de winkelstructuur van de stad en een betere ontsluiting kent vanwege de ligging aan de rand van de binnenstad. De locatie aan de Koestraat kan op termijn worden ingevuld met woningbouw.

De toekomstige ontwikkelingen aan de twee hierboven genoemde locaties worden in het plan vorm gegeven via een wijzigingsbevoegdheid.

Door BRO is een onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor detailhandel in het centrum van Geertruidenberg. Daarin wordt de verruiming van het maximale bedrijfsvloeroppervlak van 100 naar maximaal 150 m² per detailhandelsvestiging nader onderbouwd.

Het biedt de winkeliers de mogelijkheid door te groeien en er wordt ingespeeld op marktontwikkelingen (schaalvergroting). Met een maximale maat van 150 m² bruto vloeroppervlakte per detailhandelsbedrijf kan voldoende ruimte geboden worden aan het grootste deel van het reguliere en bij Geertruidenberg passend winkelaanbod.

Tegelijkertijd wordt hiermee vastgehouden aan de kenmerkende kleinschaligheid van het aanbod passend bij Geertruidenberg en passend bij het cultuurhistorische waardevolle karakter.

Voor sommige winkelformules biedt dit onvoldoende fysieke ruimte. Hiervoor is Raamsdonksveercentrum dan de aangewezen plek binnen de gemeente.

Horeca

Geertruidenberg kent een redelijke verscheidenheid van kleinschalige horeca. Deze draagt bij aan de levendigheid en het toeristische karakter van de stad. Handhaving en desgewenst enige uitbreiding is uitgangspunt voor het plan. Horeca dient te passen in en bij te dragen aan de historische sfeer in de stad. Horeca wordt geconcentreerd in een zone aan de Markt, Elphuizen, aan de kop van de Venestraat en de Brandestraat.

Binnen dit gebied zijn de lichtere en zwaardere horecabedrijven toegestaan. Dit conform het vigerende bestemmingsplan uit 2008.

Ook voor de horeca geldt dat ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2008 er een verruiming van het maximale bedrijfsvloeroppervlak van 100 naar 150m² plaats vindt. Dit past bij een veranderende markt waarin een schaalvergroting plaats vindt. Tegelijkertijd past een maat van max. 150 m² bruto vloeroppervlak bij de kenmerkende kleinschaligheid van het aanbod passend bij Geertruidenberg en passend bij het cultuurhistorische waardevolle karakter.

Terrassen

Terrassen op de Markt te Geertruidenberg dragen zeer bij aan de levendigheid en attractiviteit van de stad Geertruidenberg en horen bij de centrumfunctie die de stad vervult.

De terrassen bevinden zich in de openbare ruimte in de zone tussen gevels en centrale open ruimte, daar waar de monumentale bomenrijen zich bevinden. De terrassen zijn steeds gekoppeld aan de nabij gelegen horecavestigingen aan de Markt.

Kantoren

Het plan voert een restrictief beleid met betrekking tot kantoren. Bestaande kantoren zijn conform de huidige situatie bestemd. Uitbreiding van het aantal kantoren binnen het centrumgebied is niet gewenst.

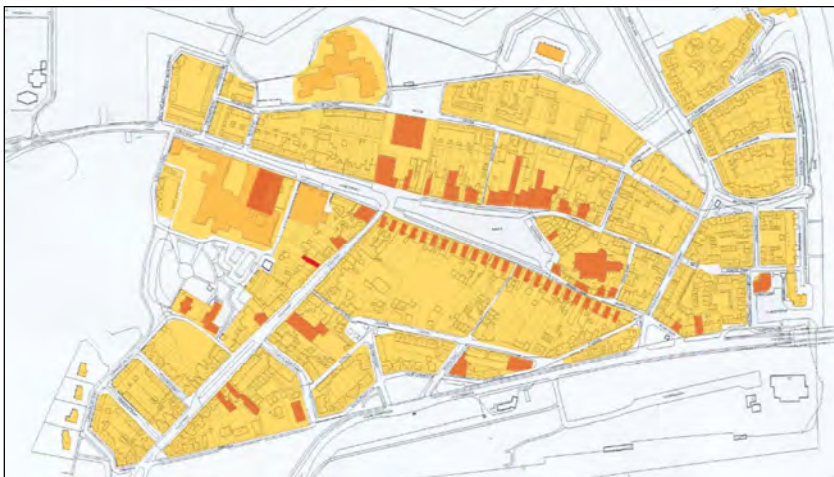
Overige functies

In het plan komen geen echte bedrijven voor, wel kleinschalige bedrijvigheid aan huis.

Maatschappelijke functies hebben soms een geheel eigen betekenis (school, kerk, verzorgingshuis), soms maken zij onderdeel uit van de kleinschalige verscheidenheid van functies die de levendigheid aan de Markt bevorderen. Dit geldt bijvoorbeeld voor cultureel centrum de Schattelijn en museum de Roos.

Diversiteit aan functies

De Kom van Geertruidenberg kent een kleinschalige diversiteit van functies, met name detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen en wonen. Deze diversiteit is zeer waardevol voor Geertruidenberg, is passend in het beschermd stadsgezicht, is van groot belang voor de toeristisch – recreatieve betekenis van de stad en ook waardevol voor de inwoners van Geertruidenberg. De diversiteit aan functies ondersteunt de beleving van het geheel. Dit impliceert dat de diversiteit zoals die aanwezig is in het plan positief wordt bestemd.



Geertruidenberg, stad met een grote functionele diversiteit

Uiteraard is de functionele structuur geen statisch gegeven. In de loop der tijd veranderen accenten: behoeften, trends, kansen, ondernemerschap, et cetera.

Het bestemmingsplan Kom Geertruidenberg 2012 speelt niet in op een mogelijke uitwisseling van functies maar legt de vigerende en feitelijke planologische situatie per pand vast.

Indien er zich initiatieven voor nieuwvestiging van detailhandel of horeca binnen de Kom van Geertruidenberg aandienen zal een aparte procedure gevolgd worden. Daarbij heeft het College de mogelijkheid om gebruik te maken van de afwijkingsbevoegdheid conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Afwijkend gebruik kan alleen worden toegestaan indien de nieuwe functie past in de omgeving. Tevens mag er met de nieuwe functie geen onevenredige toename van verkeersbelasting en parkeerdruk ontstaat, mag de leefbaarheid en omgevingskwaliteit niet verslechteren en mogen geen onevenredige milieueffecten veroorzaakt worden voor de omgeving.

Tenslotte is het belangrijk dat met een gewijzigd gebruik de waarden van het beschermd stadsgezicht niet worden aangetast en dat er sprake blijft van een evenwichtig pakket aan voorzieningen.

6. BESCHRIJVING VAN PROJECTEN

6.1. Beschrijving van locaties met een wijzigingsbevoegdheid

6.1.1. Wijzigingsgebied 1 - Zuidwal 79 / 99

De gemeente Geertruidenberg streeft er naar de ruimtelijke en functionele kwaliteit van de Kom naar een hoger niveau te brengen. De Zuidwal is voor sommige gedeelten ruimtelijk van een enigszins laagwaardig niveau. Met een bescheiden woonontwikkeling kan de bebouwingswand aan de Zuidwal gecompleteerd worden en de ruimtelijke kwaliteit sterk toenemen. Tegelijkertijd kan er naar worden gestreefd een substantieel aandeel van de parkeerproblematiek op het binnenterrein achter het bouwblok op te vangen.

Voor het project Zuidwal 79/99 is in juni 2008 een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Deze heeft vervolgens de procedure ex artikel 19 WRO doorlopen, hetgeen heeft geresulteerd in een besluit van het College van Burgemeester en Wethouders op 22 februari 2010.

Het plan beoogt met de bouw van een dubbele woning het gevelbeeld langs de noordzijde van de Zuidwal meer te completeren. Met de ontstane wandvorming wordt het binnengebied (nu nog achtererven van woningen aan de Markt) een meer besloten gebied.

De geprojecteerde dubbele woning volgt de wijze van situeren van Zuidwal 99 en staat derhalve parallel aan de Zuidwal. In het plan werd rekening gehouden met behoud van de monumentale treurbeuk.

Op de achtererven van de nieuwe woningen worden, aansluitend aan de bestaande parkeervoorzieningen van kantoren en woningen aan de Markt, nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd. De parkeerdruk op de Markt zal hierdoor afnemen. Door de bouw van de woningen worden deze geheel aan het oog onttrokken.



Kaartbeeld uit de ruimtelijke onderbouwing, juni 2008

In onderhavig bestemmingsplan wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om aan de woonbestemming een bouwvlak toe te kennen met de mogelijkheid om maximaal 2 woningen te realiseren. Dit stemt inhoudelijk overeen met de ruimtelijke onderbouwing uit 2008.

Tevens is een parkeervoorziening (dubbele garage) voor perceel Markt 20 opgenomen in het bestemmingsplan.

Cultuurhistorie

Voor een verdere uitwerking van het wijzigingsgebied Zuidwal 79/99 geldt dat het plan op een vanzelfsprekende manier moet passen in het beeld van de stad Geertruidenberg. Belangrijke kaders worden gegeven in de beschrijving van het beschermd stadsgezicht.

Archeologie

Hoewel het gebied een lage verwachting op de IKAW heeft, geldt er op grond van de indicatieve waarde van waarnemingen uit de directe omgeving van het plangebied een hoge verwachting voor het aantreffen van Middeleeuwse tot Nieuwe Tijd sporen in het plangebied. Tevens geldt er een lage tot middelhoge verwachting voor vondsten uit de Romeinse tijd en Prehistorie.

In 2009 heeft een archeologisch proefsleuvenonderzoek plaatsgevonden. Het rekening houden met archeologie is verder geregeld via de dubbelbestemming Waarde – archeologie. Logische vervolgstap is om aan de omgevingsvergunning voor medewerking aan deze ontwikkeling de voorwaarde te verbinden dat initiatiefnemer wordt verplicht om de desbetreffende bodemverstorende bouwactiviteiten te laten begeleiden door een deskundig archeologisch bureau met een landelijke opgravingsvergunning op grond van een door de gemeente goedgekeurd programma van eisen. Het rekening houden met archeologie is in het bestemmingsplan vastgelegd met de dubbelbestemming “Waarde – archeologie”.

Water

De verharde oppervlakte aan bebouwing en bestrating op deze locatie bedraagt minder dan 2000m². In dat geval is retentie niet noodzakelijk.

Flora en fauna

Algemeen voorkomende soorten kunnen mogelijkerwijs worden aangetroffen. Deze soorten zijn weliswaar beschermd door de Flora- faunawet, maar worden aangeduid als algemene soorten (AMvB artikel 75, lijst 1). Hiervoor hoeft in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing te worden aangevraagd.

Het voorkomen van deze soorten wordt door de geplande ontwikkelingen niet in gevaar gebracht.

Geluid

Het project Zuidwal 79 / 99 is gesitueerd aan een rustige stadsstraat met een lage verkeersintensiteit en met een snelheidsregime van maximaal 30 km / uur. Op grond hiervan zal er geen nader onderzoek naar wegverkeerslawaaï noodzakelijk zijn.

De locatie Zuidwal 79 / 99 ligt ver buiten zones van bedrijfsterreinen. Er is geen sprake van industrielawaai.

Externe veiligheid

In de omgeving van de Zuidwal vinden er geen risicovolle activiteiten plaats, die een belemmering vormen voor de externe veiligheid van personen binnen het toekomstige ontwikkelingsgebied.

Bodem

De bovengrond op het terrein is licht verontreinigd 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 aanwezigheid van puinresten en kooldeeltjes of sintels in de bodem en daarnaast het cumulatieve effect van eeuwenlange afspoeling en uitloging van bouwmaterialen als daklood, zinken goten, loodglazuur op dakpannen e.d.

Bodemkwaliteit zal geen belemmering vormen voor de toekomstige nieuwbouw.

6.1.2. Wijzigingsgebied 2 - Koestraat 52

Het voormalige Patronaatsgebouw aan de Koestraat 52 heeft enkele decennia lang gefungeerd als supermarkt. Enkele jaren geleden heeft een brand in deze supermarkt de uitoefening van deze functie op deze locatie beëindigd.

Een hervestiging van een supermarkt op deze locatie heeft nimmer plaats gevonden vanwege de te beperkte omvang van deze locatie. De omvang van circa 600 m² b.v.o. is te gering om een economisch rendabele supermarkt op deze locatie te vestigen.

De meest voor de hand liggende invulling van deze locatie is woningbouw. De functie wonen past uitstekend in het historische woonlint van de Koestraat. Voordat het voormalig patronaatsgebouw hier werd gebouwd, stonden er op deze plek langs de Koestraat ook al kleine(re) (woon)panden.

Ruimtelijke motieven om op de locatie koestraat 52 de woonbebouwing te situeren zijn:

- De Koestraat is een belangrijke route in de stedelijke structuur en is een goed voorbeeld van een historische woonstraat. Het is niet gewenst het stadsbeeld aan deze route in meer of mindere mate te benadrukken. Een evenwichtige invulling die qua schaal, functie en architectuur aansluit bij de overwegend individuele woonpanden aan de Koestraat maakt het straatbeeld compleet.
- De Zuidwal kent momenteel een onaantrekkelijke parkeerterrein. Door op deze plek één of enkele woningen te bouwen verdwijnt dit parkeerterrein en ontstaat er een completer straatbeeld, zoals dit al op meerdere plekken aan de Zuidwal gebeurt.
- Er ligt een kans om een nieuwe verbinding tussen de Koestraat en de Zuidwal te maken voor voetgangers. Het is een goede aanvulling op de fijnmazige ruimtelijke structuur in het centrum van Geertruidenberg.



Bestemmingplan Geertruidenberg Kom 2008 (fragment)

In het vigerende plan had de locatie Koestraat een bestemming detailhandel. Al geruime tijd werd voorzien dat de locatie aan de Koestraat een nieuwe bestemming zou kunnen krijgen. Om deze reden is in het plan Kom zone A, en later ook in het bestemmingsplan Geertruidenberg Kom van 2008 een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 van de oude WRO opgenomen.

Dit beleid wordt in het bestemmingsplan Geertruidenberg Kom 2012 voortgezet.

In de wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen dat een wijziging van de bestemming detailhandel naar wonen op deze locatie tot de mogelijkheden behoort.

Cultuurhistorie

Uiteraard dient de bebouwing in zowel de Koestraat als de Zuidwal te passen binnen het beschermd stadgezicht. De opbouw, de bescheiden hoogte, de uitstraling van de architectuur en het spel van kapvormen, zijn daarbij van groot belang. Belangrijke kaders worden gegeven in de beschrijving van het beschermd stadsgezicht.

Eind negentiende eeuw was sprake van een oplevend zelfbewustzijn van het katholicisme hetgeen resulteerde in de bouw van flink wat katholieke gebouwen, zoals kloosters, scholen en patronaatsgebouwen. Het patronaatsgebouw aan de Koestraat is in die tijd gebouwd door katholieken en is een overgebleven uiting van de genoemde tijdgeest.

Dit pand is overigens enkele jaren geleden door de gemeente van te weinig historische waarde beschouwd om in aanmerking te kunnen komen voor een monumentenstatus.

Archeologie

Voor de locatie Koestraat 52 geldt een zeer hoge archeologische verwachting.

In 2009 heeft een archeologisch bureau-onderzoek plaatsgevonden. Het rekening houden met archeologie is verder geregeld via de dubbelbestemming Waarde – archeologie. Het archeologisch bureau heeft als vervolgstap geadviseerd: een archief- en bouwdoosonderzoek, gevolgd door proefsleuvenonderzoek daar waar archeologische resten verwacht worden na sloop tot aan het maaiveld.

Het rekening houden met archeologie is in dit bestemmingsplan gewaarborgd met de dubbelbestemming Waarde - Archeologie.

Water

Met de transformatie van Koestraat 52 naar woongebied zal het aandeel verhard oppervlak niet wezenlijk

toenemen. Dit betekent dat er geen waterbergingsopgave ligt.

Flora en fauna

Algemeen voorkomende soorten kunnen mogelijk worden aangetroffen. Het voorkomen van deze soorten wordt door de geplande ontwikkelingen niet in gevaar gebracht.

Wegverkeerslawaaï

De locatie Koestraat 53 is gesitueerd aan rustige stadsstraten (Koestraat en Zuidwal) met relatief lage verkeersintensiteiten en een snelheidsregime van maximaal 30 km / uur. Op grond hiervan zal er geen nader onderzoek naar wegverkeerslawaaï noodzakelijk zijn.

Externe veiligheid

Ten aanzien van het plaatsgebonden risico (PR) en ten aanzien van het groepsrisico (GR) mogen geen beperkingen worden verwacht voor de toekomstige planontwikkeling aan de Koestraat.

Bodem

De locatie is op sommige plaatsen licht tot sterk verontreinigd met diverse metalen. Het grondwater is niet verontreinigd. De verontreinigingen geven aanleiding tot nader onderzoek.

Afhankelijk van dit nader onderzoek zal de mate en de ernst van de verontreiniging worden vastgesteld en de wijze waarop eventuele maatregelen worden getroffen bij een ontwikkeling van de locatie tot woongebied.

6.2. Enkele kleinere projecten

6.2.1 Bergingenblok achter Markt 42

Voor de locatie Markt 40-42 is een bouwvergunning verleend op basis van een verleende vrijstelling ex. artikel 19, lid 2 WRO. Het bij het bouwplan horende bergingenblok maakte geen onderdeel uit van de verleende vrijstelling. Met dit bestemmingsplan wordt realisatie van een bergingenblok op het terrein achter Markt 42, op de rand van groen en de erven zonder bebouwing, mogelijk gemaakt.

In het vigerend beleid wordt nagestreefd binnenterreinen zo open mogelijk te houden. Er gelden dan ook bepalingen die bebouwingsmogelijkheden zodanig beperken dat een redelijke mate van openheid gegarandeerd is.

Dat niettemin wordt voorgesteld om op het binnenterrein een bergingenblok (van meer dan reguliere afmetingen) te creëren vloeit voort uit een afweging, waarbij het belang van een sterke woonfunctie aan de Markt zo groot wordt geacht dat daarvoor - meer dan gebruikelijk - een bebouwing die de woonfunctie ondersteunt (berging van woningen in het pand Markt 40 / 42 en enkele andere woonpanden aan de Markt) wordt toegestaan.

Zoals in iedere binnenstad is er ook in Geertruidenberg een sterke hiërarchie in de ruimtelijke opbouw van de stad. Enerzijds de formele openbare ruimten (pleinen en straten) met formele gevelwanden, anderzijds binnenterreinen met informele achterkanten, erven en erfbebouwingen.

De zuidelijke wand langs de Markt vormt samen met de wanden langs de Zuidwal en de Koestraat een gesloten bouwblok. Aan de binnenzijde van dit blok grenzen de achterkanten van de panden aan de Markt. Op het binnenterrein komen privé tuinen voor en staan bergingen, erfafscheidingen, et cetera.

Het belang van openheid op het binnenterrein van het bouwblok Markt / Zuidwal is des te groter omdat binnen dit blok zich ook de fraaie groene ruimte achter het voormalige raadhuis bevindt. Deze ruimte wordt gekenmerkt door openheid van de ruimte, een formele inrichting met geschooren gras, hagen en enkele forse bomen en heeft een semi publiek karakter.

Uit oude kaarten uit de 16^e en 17^e eeuw blijkt dat achter het stadhuis aan Markt 36 en ook voor delen oost- en westwaarts daarvan vanouds sprake is van een onbebouwd terrein en tuinen.

In het ruimtelijk beleid voor de stad is de openheid van deze groene plek altijd beschermd geweest. In het bestemmingsplan heeft het met de bestemming Groen altijd een beschermde status gehad. In het voorliggend bestemmingsplan wordt dit beleid voortgezet.

Het bouwwerk met bergingen / fietsenstallingen ten behoeve van de woningen aan de Markt is op de rand van de groene, open ruimte achter het voormalige stadhuis en het binnenterrein (erf zonder bebouwing) geprojecteerd.

In de Woonbestemming met aanduiding "erven zonder bebouwing" waren in de voorgaande bestemmingsplannen reeds terreinafscheidingen tot 2 meter hoogte toegestaan. Slechts in zeer beperkte mate wordt het bergingenblok in de ruimte met Groenbestemming gesitueerd.

Dit geschiedt zodanig dat (mede dankzij een groene afscherming met hagen) de maatvoering en de beleving van deze waardevolle plek geheel gerespecteerd wordt. Dit impliceert tegelijkertijd een duidelijke afronding van deze groene ruimte.

Archeologie

Er heeft medio 2009 een archeologische opgraving plaatsgevonden tot een diepte van circa 1,2 meter onder maaiveld, zijnde de verstoringsdiepte vanwege de geplande nieuwbouw en het bijbehorende bergingenblok. De (restanten van de) historische kelders, resten van historische bebouwing en archeologische vondsten beneden de verstoringsdiepte kunnen overeenkomstig het wettelijke uitgangspunt van behoud in situ, in de grond behouden blijven bij de realisering van het bouwplan. Het rekening houden met archeologie is geregeld via de dubbelbestemming Waarde – archeologie.

6.2.2. Bijsturing van de situatie achter Markt 35

Aan het Sterrestraatje, achter het perceel Markt 35 is recent in een voormalig bijgebouw een woning gevestigd. Deze woning versterkt de woonfunctie van de historische kom van Geertruidenberg en draagt bij aan de beleving van het Sterrestraatje. Het bestemmingsplan Kom Geertruidenberg 2012 legaliseert deze nieuwe situatie met wonen.

6.2.3. Bijsturing van de situatie Markt 29

Aan de Markt 29 is een detailhandel gevestigd. Ten opzichte van het plan Geertruidenberg Kom 2008 blijven de hoofdmaten van het plan ongewijzigd, doch de bebouwingsdiepte op de begane grond neemt toe tot circa 35 meter.

Het bestemmingsplan Kom Geertruidenberg 2012 maakt middels de bestemming 'Centrum-3' de invulling van detailhandel met bovenwoning mogelijk.

Het rekening houden met archeologie is geregeld via de dubbelbestemming Waarde – archeologie.

6.2.4. Bijsturing van de situatie Markt 48

Voor Markt 48 is een schetsplan ingediend om aan de bestaande bouw een uitbreiding te doen. Met de geplande uitbouw, die zich deels achter Markt 46 bevindt, kan een volwaardige woning worden gerealiseerd, met entree aan de Markt. Het bouwplan versterkt in algemene zin de woonfunctie en daarmee de leefbaarheid aan de Markt.

De monumentencommissie heeft op 6 augustus 2012 positief geadviseerd mits er ter plaatse van de beoogde uitbreiding alleen bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bebouwing van 1 laag worden gerealiseerd en mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan.

Dit bestemmingsplan maakt de voorgestelde uitbouw in één bouwlaag mogelijk door een bouwvlak van maximaal één bouwlaag toe te voegen aan de aan de achterzijde van het pand met een diepte van ca. 4 meter.

De aanbouw is, zoals dat ook bij het bergingenblok voor Markt 42 geldt (zie 6.2.1.), ten dele geprojecteerd in het gebied met aanduiding 'open achtererven'. Dit open gebied is in het ruimtelijk beleid van de gemeente Geertruidenberg altijd beschermd geweest.

De inbreuk die met de uitbouw wordt gedaan op de open ruimte binnen het bouwblok is betrekkelijk.

Markt 48 is een rijksmonument. De monumentale waarde van de achtergevel is echter zeer betrekkelijk. De achtergevel betreft aanbouwen met invullingen uit de jaren '70. Er worden geen monumentale waarden aangetast.

De panden aan de Markt hebben aan de voorzijde een strakke rooilijn; aan de achterzijde een toevallige en wisselende rooilijn, voortkomend uit de wisselende diepte van panden aan de Markt. Dit beeld blijft in tact.

7. (MILIEU) PLANOLOGISCHE ASPECTEN

Het bestemmingsplan biedt een kader voor de bestaande ruimtelijke en functionele structuur. In dit hoofdstuk worden de verschillende milieuhygiënische aspecten voor de bestaande structuur behandeld.

Achtereenvolgens komt aan de orde geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit, water, leidingen, bedrijvigheid, archeologie, ecologie en bodem.

7.1. Geluid

Wegverkeerslawaaï

In zones langs wegen dient nader akoestisch onderzoek verricht te worden. De grootte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de gebiedsdefinitie.

Uit de Wet geluidhinder blijkt het volgende:

Langs een weg bevindt zich een zone die aan weerszijden van de weg de volgende breedte heeft:

- a in stedelijk gebied:
 - 1 voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken: 350 meter;
 - 2 voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken: 200 meter;
- b in buitenstedelijk gebied:
 - 1 voor een weg, bestaande uit vijf of meer rijstroken: 600 meter;
 - 2 voor een weg, bestaande uit drie of vier rijstroken: 400 meter;
 - 3 voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken: 250 meter.

Binnen bovengenoemde gebieden geldt een (akoestische) onderzoeksplicht bij de realisatie van nieuwe woningen of geluidsgevoelige bestemmingen. Binnen de gemeente Geertruidenberg doet met name situatie a, sub 2 zich voor.

Buitenstedelijk is het gebied buiten de bebouwde kom en het gebied binnen de bebouwde kom voor zover liggend langs een autoweg of autosnelweg.

Het bovenstaande geldt niet met betrekking tot wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt. Daarnaast zou het bovenstaande ook niet gelden voor wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart vaststaat dat de geluidsbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabij gelegen rijstrook 48 dB of minder bedraagt.

Voor de gemeente Geertruidenberg betekent het bovenstaande concreet:

- snelwegen A59 en A27: zone van 400 meter aan beide zijden van de weg;
- Maasdijk / Oosterhoutseweg (buiten de bebouwde kom) en overige wegen buiten de bebouwde kom: zone van 250 meter aan beide zijden van de weg;
- overige wegen, met uitzondering van 30km-wegen: zone van 200 meter aan beide zijden van de weg.

Wegen in en rondom Geertruidenberg betreffen allen een bestaande situatie. Aangezien het plan geen wijzigingen in deze wegen veroorzaakt, noch in de aangrenzende bebouwing is geen nader akoestisch onderzoek naar geluidsbelastingen gedaan.

Terzijde wordt opgemerkt dat de Stationsweg in het kader van het project Dongeburgh is heringericht. Dit heeft een positief effect op de woonkwaliteit van de woningen langs deze weg.

Industrielawaai

Rondom industrieterreinen waarop zich grote lawaaimakers mogen vestigen zijn geluidszones vastgesteld. Alle bedrijven op het industrieterrein tezamen mogen de 50 dB(A)-contour niet overschrijden. Wijziging van de zones dient via het bestemmingsplan te worden vastgelegd. De betreffende industrieterreinen zijn:

- Dombosch en Rivierkade
- Pontonnier (natte gedeelte)
- Amercentrale
- Ruijtenberg
- Geertruidenberg Gasthuiswaard

Het uitgangspunt is dat binnen 50 dB(A)-contouren geen nieuwe woningen worden opgericht. Dit zou eventueel wel kunnen met het toestaan van een hogere waarde, mits de geluidsruimte voor bedrijven niet wordt aangetast.

De kern Geertruidenberg kent geen geluidbelastingen die remmend zouden zijn voor de ontwikkeling. Het meest nabijgelegen bedrijfsterrein is het terrein Gasthuiswaard. De geluidszones van dit terrein liggen in de nabijheid van de Kom, doch beslaan geen bebouwd of bewoond gebied. Het terrein Ruitenbergh aan de Donge reikt voor een deel over het woongebied van de Bergse Poort.

In het voorliggende bestemmingsplan zijn middels een wijzigingsbevoegdheid enkele nieuwe woningbouwmogelijkheden opgenomen. Deze liggen ver buiten de 50 dB(A)-contouren van de bedrijventerreinen. Derhalve is ten behoeve van het voorliggend bestemmingsplan geen onderzoek ingevolge de Wet Geluidhinder nodig.



Geluidcontouren 50 dB(A) Gasthuiswaard en Ruitenbergh

7.2. Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten (productie en opslag) en van transport van gevaarlijke stoffen. Het is een beleidsterrein dat niet alleen gevolgen heeft voor het milieu en de rampenbestrijding, maar vooral ook voor de ruimtelijke ordening. Afstanden moeten in acht worden genomen vanaf de risicovolle activiteiten of transportroutes. Bij inrichtingen zullen wettelijke afstanden gaan gelden; voor transport is dat voorlopig nog niet het geval.

Op 27 oktober 2004 is het Besluit milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer (Besluit externe veiligheid inrichtingen / BEVI) in werking getreden. In het BEVI zijn normen opgenomen voor het plaatsgebonden risico (PR) waaraan de inrichting (op termijn) dient te voldoen. Deze normen zijn onder meer afhankelijk van de situatie (bestaand, reeds vergund of een nieuwe situatie). Het BEVI heeft direct consequenties op de bestemmingen in het bestemmingsplan. Als er geen geldend bestemmingsplan aanwezig is, moeten de eisen direct getoetst worden aan de huidige activiteit van de desbetreffende inrichting. Dit is pas mogelijk met geldende actuele bestemmingsplannen waarin kwetsbare inrichtingen zijn uitgesloten binnen de risicocontouren.

Het besluit is gebaseerd op de Wet milieubeheer én de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Het betreft hier vooral eisen die gaan gelden bij de verlening van de milieuvergunning, de vaststelling van een bestemmingsplan en de verlening van vrijstelling van een *geldend* bestemmingsplan. Niet alleen bedrijven moeten risicocontouren hanteren, maar gemeenten moeten dat ook. Waar in het verleden woningbouw kon oprukken naar bedrijventerreinen, is dat straks niet meer mogelijk binnen de contouren. In het BEVI is onder meer regelgeving opgenomen met betrekking tot lpg-tankstations.

Verkooppunten voor motorbrandstoffen, inclusief lpg

In de nabijheid van het plangebied ligt aan de Centraleweg 2 een tankstation (Texaco) met lpg opslag en verkoop.

Op 27 juni 2006 is voor dit station een milieuvergunning verleend. Daarbij is op advies van de Regionale Brandweer een aantal eisen opgelegd. Daarnaast zijn er wettelijke eisen. De wettelijke contouren zijn 45 meter om het vulpunt, 25 meter om de ondergrondse lpg - tank en 15 meter om de afleverzuil. Dit zijn cirkels voor het PR (Plaatsgebonden risico). Binnen deze contouren mag absoluut niet gebouwd worden.

Verder is voor de vergunningverlening een groepsrisico -berekening uitgevoerd. Hiervoor is binnen het invloedsgebied een berekening gemaakt van het aantal bewoners en het overlijdensrisico indien een calamiteit zich voordoet. Een groepsrisicoberekening wordt uitgevoerd binnen een straal van 150 meter.

Aangezien binnen de afstand van 150 meter woningen voorkomen is door het gemeentebestuur afgewogen of dit wel kan conform de richtlijnen van het BEVI (Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen).

Aanvullend heeft de Regionale Brandweer een aantal eisen opgelegd binnen het invloedsgebied van 150 meter, en ook in de effectafstand van 300 meter, namelijk:

Bouwkundige maatregelen voor de nog te verlenen bouwvergunningen of te bouwen (beperkt) kwetsbare gebouwen in het invloedsgebied:

- a. Alle ruiten van (beperkt) kwetsbare gebouwen aan de zijde van het LPG-vulpunt te voorzien van explosie veilig glas conform NEN-EN 13541:
 - Tussen de 45 m¹ en 60 m¹ van het vulpunt: klasse E3;
 - Tussen de 60 m¹ en 100 m¹ van het vulpunt: klasse E2;
 - Tussen de 100 m¹ en 150 m¹ van het vulpunt: klasse E1.
- b. Geen nooduitgangen situeren aan de zijde van de inrichting.

Daarnaast zal door de gemeente worden zorggedragen voor goede informatie aan de burgers binnen een gebied van 300 meter van het LPG-tankstation voor het geval zich een incident bij het station zou voordoen.

Overigens wordt opgemerkt dat ingeval van een calamiteit binnen korte termijn voldoende politie ter plaatse aanwezig zal zijn om instructies aan de burgers te geven (c.q. een eventuele evaluatie in goede banen te leiden).

Op de verbeelding is de contour van 150 meter rondom het lpg – vulpunt opgenomen. Bij het vergunnen van bebouwing binnen het invloedsgebied rekening kan worden gehouden met een mogelijke toename van het groepsrisico. Overigens voorziet het plan binnen deze zone niet in nieuwe ontwikkelingen.



Zone 150 meter benzine verkooppunt (inclusief lpg) aan de Westtangent

Overige aspecten van externe veiligheid

In het plangebied komen geen overige aspecten voor waarbij externe veiligheid in het geding is.

7.3. Luchtkwaliteit

Het onderzoek luchtkwaliteit is komen te vervallen. In het "Besluit niet in betekenende mate bijdragen" is geregeld dat de uitoefening van bevoegdheden (vaak besluiten over planontwikkelingen) die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, niet meer getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden zoals die zijn opgenomen in bijlage 2 van de Wet milieubeheer.

Er is sprake van "niet in betekenende mate" als een planontwikkeling minder dan 1% bijdraagt aan de jaargemiddelde concentratie PM10 (fijn stof) of NO₂ (stikstofdioxide).

In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen", die onder het gelijknamige Besluit hangt, zijn categorieën van gevallen opgenomen die 'niet in betekenende mate' zijn. Zo hoeft een woningbouwontwikkeling van minder dan 500 woningen of een kantoorontwikkeling van minder dan 33.333 m² niet meer onderzocht te worden op een eventuele bijdrage aan de luchtkwaliteit en hoeft daarvoor dus ook geen toetsing aan de grenswaarden meer plaats te vinden." Het plan voor Geertruidenberg Kom blijft ruimschoots onder genoemde criteria.

7.4. Water

Aan de west – en zuidzijde wordt het plan begrensd door waterkeringen. De Stationsweg is de primaire waterkering. De betreffende beschermingszones zijn met een dubbelbestemming Waterstaat – waterkering mede bestemd. In deze zone is de Keur van het Waterschap van toepassing.

Bestaande waterlopen, voorkomend in de legger met primaire watergangen van het Waterschap zijn bestemd voor Water (WA). Ook langs deze watergangen is de Keur van het Waterschap van toepassing.

Voorliggend bestemmingsplan is vooral conserverend van aard en regelt de bestaande situatie. Aan de hand hiervan kan worden geconcludeerd dat de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving niet verandert en het bestemmingsplan 'hydrologisch neutraal' van aard is.

Het bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg aan het Waterschap voorgelegd. Zij hebben een positief wateradvies uitgebracht.

7.5. Leidingen

Aan de noordzijde van de Kom van Geertruidenberg loopt een hoogspanningsleiding. Deze bestaat voor enkele kleinere gedeelte ook het plan gebied Geertruidenberg Kom. In de betreffende zone is een dubbelbestemming opgenomen.

Voor het overige bevinden zich geen hoofdtransportleidingen in het plangebied.

7.6. Bedrijvigheid

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Milieuzonering beperkt zich in het algemeen tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar.

Om de gemeenten een handreiking te bieden voor een verantwoord inpassen van bedrijvigheid in de fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse gemeenten de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave maart 2009) opgesteld. In die publicatie is (in bijlage 1) een richtafstandenlijst opgenomen van bedrijfstypen in relatie tot het omgevingstype 'rustige woonwijk'. In deze lijst zijn bedrijfstypen op grond van de potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelasting en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De afstanden, genoemd in de VNG-publicatie, gelden in principe tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van een woning. De verschillende categorieën en daarbij behorende richtafstanden zijn genoemd in het volgende overzicht:

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk
1	10 meter
2	30 meter
3.1	50 meter
3.2	100 meter
4.1	200 meter
4.2	300 meter
5.1	500 meter
5.2	700 meter
5.3	1.000 meter
6	1.500 meter

De afstanden zijn gebaseerd op de milieuaspecten geur, stof, geluid of gevaar.

Indien de omgeving van het bedrijf is te typeren als ‘gemengd gebied’ (een gebied met een matige tot sterke functiemenging), mogen kleinere richtafstanden worden gehanteerd. Daartoe mogen de hierboven genoemde richtafstanden met één afstandstap verlaagd worden. Bijvoorbeeld: de richtafstand tussen een bedrijf, dat gelet op de aard en invloed op de omgeving aangemerkt wordt als een categorie 2-bedrijf, en een milieugevoelige functie (zoals een woning) bedraagt dan 10 meter.

Rustige woonwijk

Een ‘rustige woonwijk’ is een woonwijk die is (wordt) ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Gemengd gebied

Een ‘gemengd gebied’ is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype ‘gemengd gebied’. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype ‘gemengd gebied’.

Daarnaast onderscheidt de VNG-brochure ook gebieden met ‘functiemenging’.

Functiemenging

De richtafstanden ten opzichte van de omgevingstypen ‘rustige woonwijk’, ‘rustig buitengebied’ en ‘gemengd gebied’ gaan uit van het principe van functiescheiding (scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies). Binnen de gebieden met functiemenging heeft men al te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gelegen. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-brochure zijn in dat geval niet toepasbaar. In gebieden met functiemenging wordt dan niet gewerkt met de richtafstanden uit bijlage 1.

De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van de in bijlage 4 bij de VNG-brochure onderscheiden categorieën. Deze categorieën geven aan onder welke omstandigheden in die bijlage genoemde milieubelastende activiteiten inpasbaar zijn. Onderscheiden zijn de volgende categorieën:

- categorie A: toelaatbaar aanpandig aan woningen;
- categorie B: toelaatbaar indien bouwkundig afgescheiden van woningen;
- categorie C: toelaatbaar indien gesitueerd langs een hoofdweg.

Gebiedstype en Staat van bedrijfsactiviteiten

De omgeving van de in het bestemmingsplan 'Kom Geertruidenberg' voor Bedrijven bestemde gronden is niet te karakteriseren als een rustige woonwijk, maar wordt aangemerkt als gemengd gebied. Het centrumgebied en de aan- en uitloopgebieden zijn overigens te duiden als gebieden met functiemenging. De bij de planregels opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten is gekoppeld aan de bestemming Bedrijven en heeft voor de als Centrum-1 en Centrum-2 bestemde gronden geen betekenis. Het in het plangebied gelegen hoveniersbedrijf is specifiek bestemd. Dat geldt ook voor het garagebedrijf aan de Stationsstraat 31.

Op de voor Bedrijven (artikel 3) bestemde gronden zijn de bedrijfstypen toegestaan, die genoemd zijn in de als bijlage 1 bij de planregels opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten. In aanmerking genomen de aard en invloed van deze bedrijfstypen, gelet op het karakter van het plangebied, worden de in die Staat van bedrijfsactiviteiten genoemde bedrijfstypen inpasbaar geacht. Aan de vestiging van niet in deze staat genoemde bedrijfstypen, die naar aard en invloed gelijk te stellen zijn met de wel in die Staat van bedrijfsactiviteiten genoemde bedrijfstypen, kan het bevoegd gezag medewerking verlenen door middel van een in de regels opgenomen afwijkingsbevoegdheid.

Het hanteren van een milieuzonering betekent niet dat alle bedrijven die passen binnen het geformuleerde toelatingsbeleid (milieuzonering) daadwerkelijk worden toegestaan. Het bestemmingsplan biedt slecht een globaal kader van de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten; in het spoor van de Wet milieubeheer vindt toetsing plaats aan de hand van een concrete situatie. Het kan voorkomen dat een bedrijf wel past binnen het geformuleerde toelatingsbeleid, maar dat bijvoorbeeld vanwege de werkelijke milieuhinder geen milieuvergunning kan krijgen of aan strenge voorschriften moet voldoen. De Wet milieubeheer blijft altijd een concreet toetsingskader. Bedrijven dienen hier te allen tijde aan te voldoen ongeacht de in het bestemmingsplan opgenomen toelaatbaarheid.

7.7. Archeologie

Op grond van de Monumentenwet dient de gemeente bij bestemmingsplannen rekening te houden met archeologische (verwachtings)waarden. De wet schrijft niet voor in welke mate met archeologie rekening dient te worden gehouden. De gemeente heeft wat dit betreft beleidsvrijheid en kan het archeologische belang afwegen ten opzichte van andere belangen, de belangen van de burger en van de gemeente.

De provinciale Cultuur Historische Waardenkaart, die overigens grofmazig is en niet volledig, geeft voor de historische kern van Geertruidenberg aan dat er deels sprake is van een ongekarteerd gebied en deels van een lage archeologische verwachtingswaarde. Verder is er een gebied aangeduid van een archeologisch monument (geen aangewezen rijks- of gemeentelijk monument).

Het gemeentelijk archeologiebeleid is nog in ontwikkeling, maar wel kon al worden gekomen tot de relevante beleidsuitgangspunten voor het onderhavige bestemmingsplan. Volgens deze beleidsuitgangspunten worden de hierna te noemen zones onderscheiden binnen het gemeentelijke grond-

gebied. Aan elke zone is een beleidsadvies te koppelen bij welke mate van bodemverstoring (door bijvoorbeeld een bouwplan) vooraf een archeologisch onderzoek te adviseren is.

Het grootste deel van het plangebied betreft een zone met een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde. Voor deze zone wordt archeologie beschermd in dit bestemmingsplan. Deze bescherming is voor de burger te verwachten gezien het feit dat het gaat om een historische kern. De gemeente kiest er vooralsnog voor om alleen archeologie-beschermende bestemmingsplanregels op te nemen voor gebieden met een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde volgens de door het archeologische bureau gemaakte archeologische verwachtingswaardenkaart. Voor gebieden met lagere archeologische verwachtingswaarden zijn vooralsnog geen archeologie-beschermende bestemmingsplanvoorschriften opgenomen, dit vanwege planschaderisico's van dergelijke voorschriften onder de huidige wetgeving, vanwege de landelijke onduidelijkheid omtrent de omvang van deze risico's en mede in relatie hiermee vanwege de belangen van de gemeente en van de burger om gevrijwaard te zijn van een onevenredig hoge financiële belasting als uitvloeisel van een bestemmingsplanmatige bescherming van archeologie.

Zones met een zeer hoge archeologische verwachting

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

Zones met een hoge archeologische verwachting.

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

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

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

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

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

- Het afgedekte rivierterras uit de Late-Dryas

Zones met een lage archeologische verwachting.

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

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

De historische kern van Geertruidenberg, de oudste stad van het gewest Holland, heeft een bijzondere archeologische waarde, die bescherming behoeft. De onderhavige bestemmingsplanregeling kan worden geacht voldoende bescherming te bieden van het archeologische belang. De verwachte archeologische resten kennen een hoge dichtheid en bovendien liggen de resten ondiep of onder aan het maaiveld.

Bij het bepalen van de normen die bepalen wanneer archeologisch onderzoek wordt gevraagd, is ermee rekening gehouden dat deze niet onevenredig belastend zijn voor de burger gezien met name de kosten van zulke onderzoeken voor de burger.

Voor de norm voor het gebied met een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde is gekozen voor 50 m² als grens. Vanwege de trefkans in dit gebied bij een grotere diepte vanaf 30 cm onder maaiveld wordt archeologisch onderzoek vereist bij bodemverstoring dieper dan 30 cm onder maaiveld en dat voor meer dan 50 m². Dit is het resultaat van een weging van het archeologische belang en andere belangen, de belangen van burger en gemeente. Als bijvoorbeeld bij een bouwplan van een burger archeologisch onderzoek nodig is, brengt dit aanzienlijke kosten voor de burger met zich mee, namelijk de kosten van archeologisch onderzoek en de kosten van de toets van dit onderzoek door de gemeente, meer in het bijzonder door een door de gemeente ingehuurde archeoloog. Hierbij is meegewogen dat de Monumentenwet niet geldt voor niet omgevingsvergunningplichtige bouwwerken. Deze wet bedoelt als uitgangspunt niet om archeologisch onderzoek te vereisen voor de kleinschaligere huis-tuin-en-keuken bouwplannen.

Het alleen stellen van de voornoemde norm betekent dat tot 50 m² vrij verstoord zou kunnen worden ongeacht de diepte van de verstoring. Op een diepere diepte dan de reguliere funderingsdiepte (60-80 cm) kunnen echter ook archeologische vondsten en historische bouwwerken (bijvoorbeeld kelders) aanwezig zijn.

Teneinde deze beter te kunnen beschermen is een aanscherping van de norm op zijn plaats voor het geval dat dieper wordt gegraven dan deze funderingsdiepte. Archeologisch onderzoek wordt daarom in de regeling in principe ook vereist indien dieper dan 60 cm onder maaiveld verstoring plaats vindt en de verstoring voor zover aanwezig op een grotere diepte van 60 cm onder maaiveld meer dan 10 m³ betreft.

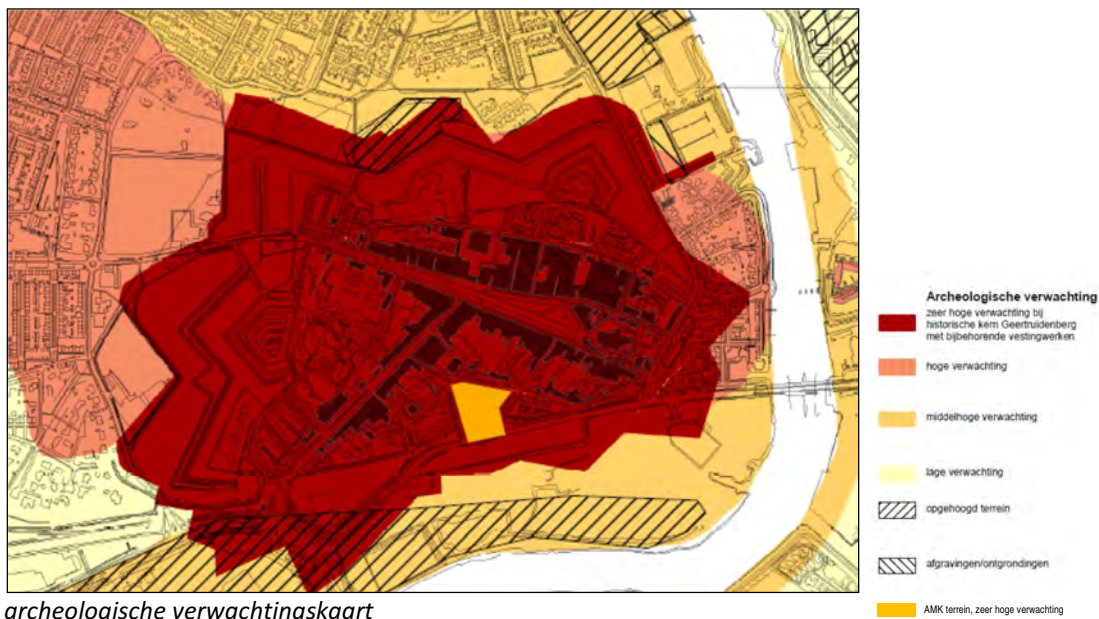
Geen archeologisch onderzoek is vereist bij de relatief kleine ingrepen voor kabels en leidingen en voor grondwerkzaamheden die normaal beheer en onderhoud betreffen. De archeologische relevantie is in die gevallen minder en deze regeling is praktischer.

Voor de beoordeling van vereiste archeologische rapporten en in relatie met archeologische onderzoeken wint de gemeente als uitgangspunt het advies in van een door de gemeente aan te wijzen archeoloog. De kosten van advisering door deze archeoloog ten behoeve van de gemeente worden doorberekend aan de aanvrager (via de legesheffing).

Wat voor de burger blijft gelden, is de wettelijke meldingsplicht. Indien er archeologische waarden worden gevonden bij de graafwerkzaamheden dient hiervan melding gemaakt te worden bij de minister. Ook dient dit gemeld te worden bij de gemeente. Dan kan alsnog besloten worden dat het werk stilgelegd moet worden om de archeologische waarden te documenteren.

Uitgangspunt is dat de verstoorder betaalt, indien er onderzoek dient te worden uitgevoerd en eventueel archeologische begeleiding of een opgraving moet plaatsvinden. Het aantal bouwplannen binnen het plangebied waarvoor archeologisch onderzoek nodig is op grond van dit bestemmingsplan (voorzover deze voor het overige passend zijn binnen het bestemmingsplan) is per jaar naar verwachting gering. Op grond van ervaringscijfers is de inschatting dat het zal gaan om gemiddeld een tot drie plannen per jaar.

Het bestemmingsplan legt geen bouwverbod op. Bouwen blijft met dit voorliggende bestemmingsplan gewoon mogelijk. Archeologisch onderzoek wordt vereist bij een relevante bodemverstoring, vanwege de uitvoering van een werk, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden. De verwachting is dan ook dat het bestemmingsplan niet of slechts in zeer beperkte mate zal leiden tot planschade. De burger kan verwachten dat archeologie in de historische kern wordt beschermd zoals dit gebeurt via dit bestemmingsplan.



archeologische verwachtingskaart

Dit bestemmingsplan maakt met een wijzigingsbevoegdheid twee projecten mogelijk. In de toelichting is onder hoofdstuk 6 per locatie aangegeven welke verwachtingen er hier liggen ten aanzien van archeologische sporen of vondsten.

Er wordt verder uitgegaan van een mogelijkheid van bouwen op de beoogde locatie, waarbij met archeologie rekening wordt gehouden via de regels van de dubbelbestemming en het eisen van archeologisch onderzoek in het kader van de vereiste omgevingsvergunning en het na archeologisch onderzoek zo nodig aan de omgevingsvergunning koppelen van voorwaarden gericht op behoud in situ, opgraven of archeologische begeleiding.

7.8. Cultuurhistorie

Nagenoeg het gehele plangebied is aangewezen als beschermd stadsgezicht. Dit gebied heeft een dubbelbestemming Waarde – cultuurhistorie (artikel 21) in het bestemmingsplan gekregen. Het beleid is primair gericht op het behoud, het herstel en de versterking van het karakter van de historische kom van de stad Geertruidenberg, voor zover dat een afspiegeling is van het beschavingspatroon, zoals dat zich ontwikkelde binnen de oorspronkelijke wallengordel. Dit karakter heeft geleid tot het aanwijzen en inschrijven van de historische kom als beschermd stadsgezicht als bedoeld in de Monumentenwet. De cultuurhistorische waarde van de binnen het gebied aanwezige monumenten, beeldbepalende panden, gevelwanden en andere elementen en in samenhang daarmee van de beeldkwaliteit van de openbare ruimte dienen te worden beschermd.

Het betreft hier de volgende elementen:

- de ophoging aan de rivier waarop Geertruidenberg is gebouwd met de St. Geertrui op het hoogste punt ("Den Berg");
- de wallengordel;
- het binnen die wallengordel gegroeide stedenbouwkundige patroon;
- de in dat stedenbouwkundige patroon dominerende, langwerpige Markt met haar typerende geleding door middel van geschoren linden;
- het patroon van straten, enerzijds ontstaan als verbinding tussen de Markt en het water en anderzijds als verbinding tussen de Markt en het achterland;
- het patroon van stegen, ontstaan als verbinding tussen de Markt en de wallengordel;
- de maten van de straat en steegprofielen, bepaald door de rooilijn,
- de verkaveling, de bouwhoogten, de historische stoepen en beplantingen;
- de zeer diepe, relatief groene en rustige achtererven van de bebouwing aan de Markt;
- de bestratingstechnieken en de erin toegepaste materialen;
- de vele beschermde monumenten en beeldondersteunende panden;
- de typerende gevelgeleding;
- de typerende dakvormen;
- de materiaal- en kleurtoepassing in gevels en daken.

Teneinde de cultuurhistorische waarde van het beschermde stadsgezicht te behouden en zo mogelijk te kunnen versterken zal bij de herinrichting van de openbare ruimte aandacht worden besteed aan de volgende aspecten:

- *profilering openbare ruimte*
de profilering en indeling van de openbare ruimte alsmede het materiaalgebruik, hieronder mede begrepen straatmeubilair, dienen aan te sluiten op de cultuurhistorische karakteristiek van het beschermde stadsgezicht;
- *overgang openbare en private ruimte*
de overgang tussen de openbare en de private ruimte dient een steenachtig karakter te dragen, zoals stoepen;

Teneinde de cultuurhistorische waarde van het beschermde stadsgezicht te behouden en zo mogelijk te versterken zal bij de beoordeling van aanvragen om een omgevingsvergunning binnen het beschermd stadsgezicht in het kader van de welstandstoezicht, aandacht worden besteed aan de volgende aspecten:

- *de gevelindeling*
de vormgeving van de gevels alsmede de gevelindeling van gebouwen dient in belangrijke mate aan te sluiten op cultuurhistorische kenmerken in de vormgeving en gevelindeling van aangrenzende monumenten of beeldbepalende panden alsmede op het direct op het bouwplan aangrenzende deel van de gevelwand;
- *de geleding van gebouwen*
de horizontale en verticale geleding van gebouwen en de daaraan eigen onderlinge samenhang dient in belangrijke mate aan te sluiten op de horizontale en verticale geleding van de overige gebouwen binnen een (gedeelte van de) gevelwand;
- *de kapvorm en -richting*
de kapvorm en -richting van gebouwen dient in belangrijke mate te worden afgestemd op de binnen een gevelwand voorkomende kapvorm, met dien verstande dat daar waar op de kappenkaart een kapvorm en richting is voorgeschreven uitsluitend deze kapvorm en -richting is toegestaan;
- *de hoogte*

binnen de grenzen van het beschermde stadsgezicht geldt als maximale goot- en (nok)hoogte de hoogte zoals aangegeven op de kappenkaart of plankaart.

Voor de wijzigingsgebieden geldt dat de nieuwe invullingen zich op een vanzelfsprekende wijze moeten voegen naar de karakteristieken van het beschermde stads- en dorpsgezicht van de Kom van Geertruidenberg. De opbouw, de (bescheiden) hoogte, de schaal en architectonische verschijningsvorm zijn daarbij van groot belang.

Belangrijke kaders worden gegeven in de regels behorende bij de wijzigingsbevoegdheid en in de beschrijving van het beschermd stadsgezicht, dat mede is beschermd via de dubbelbestemming "Waarde-cultuurhistorie".

Het bestemmingsplan is overwegend conserverend van karakter. Een verdergaande onderbouwing qua cultuurhistorie is vooral aan de orde als er concrete projecten worden mogelijk gemaakt via het bestemmingsplan en afhankelijk van de impact ervan.

In het bestemmingsplan is, voorzover nodig, per beschreven project een nadere onderbouwing opgenomen betreffende cultuurhistorie.

7.9. Ecologie

Dit bestemmingsplan is conserverend van karakter en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. De uitwerking van dit bestemmingsplan zal geen negatieve uitwerking hebben op de in de Kom aanwezige flora en fauna.

Voor de locaties met een wijzigingsbevoegdheid is eerder ecologisch onderzoek uitgevoerd. De uitkomsten daarvan worden globaal beschreven in paragraaf 6.1.

De Donge is, conform het provinciaal beleid, aangewezen als potentiële ecologische verbindingsszone. Dit is uitgewerkt in een WRO-zone (wijzigingsgebied 3).

7.10. Bodem

Het bestemmingsplan Kom Geertruidenberg 2012 is conserverend van karakter en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Derhalve zijn er geen bodemonderzoeken uitgevoerd.

Voor de locaties met een wijzigingsbevoegdheid is eerder bodemonderzoek uitgevoerd. In paragraaf 6.1. worden de uitkomsten daarvan globaal weergegeven.

8 DE BESTEMMINGEN

8.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het gebied Geertruidenberg Kom.

Het onderhavige bestemmingsplan sluit aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008). Zo zijn de bestemmingen qua, verbeelding, benaming en volgorde afgestemd op de SVBP 2008. Ook is het bestemmingsplan afgestemd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening. De gewijzigde terminologie en de op grond van de Bro verplicht gestelde regels voor het overgangsrecht en de anti-dubbeltelregel zijn conform de daarvoor gestelde standaarden in de regels opgenomen.

De Wro biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot uit te werken. Het onderhavige bestemmingsplan is grotendeels gedetailleerd van opzet. Op onderdelen biedt het bestemmingsplan flexibiliteit.

Voor het plangebied is de planopzet gericht op beheer en instandhouding van de bestaande situatie. Behoud van de bestaande functies is het primaire doel van de planopzet. Eén en ander komt tot uitdrukking in de regels en blijkt ook uit de verbeelding. Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

8.2 Beschrijving van de bestemmingen

8.2.1. Inleidende bepalingen

Hoofdstuk 1 van de regels bevat bepalingen die, net als de in hoofdstuk 3 opgenomen “Algemene regels”, algemeen gelden voor alle bestemmingen zoals opgenomen in hoofdstuk 2. Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en het artikel betreffende de wijze waarop bijvoorbeeld hoogtematen en oppervlaktetaten moeten worden gemeten en berekend. In hoofdstuk 3 zijn onder andere algemene bouwregels en algemene gebruiksregels en flexibiliteitsbepalingen opgenomen. In hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en de slotregel opgenomen.

8.2.2 Bedrijf

De in het plangebied aanwezige bedrijven zijn als zodanig bestemd. In de regels zijn bepalingen opgenomen voor de bouw van bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. In de regels is voor burgemeester en wethouders de bevoegdheid opgenomen om af te wijken van het plan voor de vestiging van bedrijven (binnen de bestemming Bedrijven) die niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn genoemd maar naar aard en invloed zijn gelijk te stellen met de wel daarin genoemde bedrijfstypen. Tevens is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om de (aan de bedrijfsvoering gerelateerde) detailhandel toe te staan. Burgemeester en wethouders hebben voorts de bevoegdheid om de bestemming van de gronden te wijzigen in ‘Wonen’ na bedrijfsbeëindiging ter plaatse.

Nutsvoorzieningen zijn binnen de bestemming ‘Bedrijf’ toegestaan bij de aanduiding ‘nutsvoorzieningen’

8.2.3 Bedrijf – garage

Het in het plangebied aanwezige garagebedrijf aan de Stationsweg 31 is als zodanig bestemd. In de regels zijn bepalingen opgenomen voor de bouw van bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid om de bestemming van de gronden te wijzigen in 'Wonen' na bedrijfsbeëindiging ter plaatse.

8.2.4 Bedrijf - Hovenier

De binnen het plangebied aanwezige kwekerij en het hoveniersbedrijf zijn bestemd voor Bedrijf - Hovenier. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. Op de verbeelding zijn de maximaal toegestane hoogtes vermeld. In de regels zijn nadere bepalingen opgenomen over het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2.5 Centrum-1, Centrum-2 en Centrum-3

De voor Centrum bestemde gronden zijn onderscheiden in 'Centrum-1', 'Centrum -2' en 'Centrum -3'. Uitgangspunt voor de als 'Centrum' aangewezen gronden is de vrije uitwisseling van binnen de bestemming onderscheiden functies. Het onderscheid in Centrubestemmingen is terug te voeren op het verschil in binnen deze bestemmingen toegelaten functies. De voor 'Centrum-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor de functies detailhandel, horeca, maatschappelijk en wonen. De voor 'Centrum-2' aangewezen gronden zijn bestemd voor horeca, maatschappelijk en wonen. Tenslotte zijn de voor 'Centrum-3' aangewezen gronden bestemd voor detailhandel, maatschappelijk en wonen. De functies maatschappelijk en wonen zijn binnen alle voor 'Centrum' bestemde gronden toegestaan. Het onderscheid heeft daarom betrekking op de (al dan niet) toegelaten functies detailhandel en/of horeca. Uitgangspunt van de planregeling is dat alleen op die locaties waar reeds detailhandels- en horecabedrijven zijn gevestigd detailhandel en horeca is toegestaan.

In het aan dit bestemmingsplan voorafgaande bestemmingsplan Geertruidenberg Kom was onderscheid gemaakt in horecacategorieën (1 tot en met 3). In het onderhavige plan is dit onderscheid vervallen. Wel is in de begripsbepalingen omschreven wat in dit plan onder horeca moet worden begrepen. Deze omschrijving komt overeen met de voorheen onderscheiden horecacategorieën. Discotheken vallen buiten deze omschrijving en zijn uitgesloten.

Het bevoegd gezag (zijnde in beginsel burgemeester en wethouders) is voorts bevoegd om af te wijken van het plan om Bed & Breakfast mogelijk te maken.

Daar waar kelders aanwezig zijn mogen ook in deze kelders de functies worden uitgeoefend, die binnen de bestemming Centrum zijn toegelaten. Verband met de in het hoofdgebouw (boven maaiveld) aanwezige functie behoeft er niet te zijn.

Daarnaast zijn op de gronden met deze bestemming tuinen, erven, verhardingen, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen toegestaan. Buiten het bouwvlak is uitsluitend erfbebouwing toegestaan. Daar waar op de verbeelding de aanduiding [sba-eb] is opgenomen is naast de toegestane oppervlakte aan erfbebouwing van maximaal 100 m² extra erfbebouwing toegestaan in de vorm van bergingen. De erven met de aanduiding [sba-zb] dienen echter zo open mogelijk te blijven. Ter plaatse is slechts een gering oppervlak aan bebouwing toegestaan om de karakteristieke openheid te kunnen blijven garanderen.

8.2.6 Detailhandel

De op de verbeelding als 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor de detailhandel. Detailhandel op de verdiepingen is niet toegestaan. Daarnaast zijn op de gronden met deze bestemming tuinen, erven, verhardingen, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen toegestaan. Buiten het bouwvlak is uitsluitend erfbebouwing toegestaan. In verband met de toegestane woonfunctie is erfbebouwing toegestaan overeenkomstig het bepaalde in de bestemming 'Wonen', met dien verstande dat 100 m² erfbebouwing is toegestaan in plaats van 60 m².

8.2.7 Groen

Binnen deze bestemming is ruimte voor groenvoorzieningen, bermen en beplantingen, (ongebouwde) parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en voorzieningen voor langzaamverkeer en recreatieve doeleinden. Op deze gronden mogen een duiventil of theekoepel worden gebouwd. In de regels zijn bebouwingsregels gegeven voor deze gebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2.8 Horeca

De op de verbeelding als 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor de horeca. Toegestaan zijn horecabedrijven zoals in de begripsbepalingen omschreven onder het begrip 'horeca'. Alleen ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'specifieke vorm van horeca-partycentrum' (sh-pc) is een partycentrum toegestaan. Wat onder een partycentrum wordt verstaan is omschreven in de begripsbepalingen. Horecabedrijven zijn uitsluitend op de begane grond toegestaan. Om de mogelijkheid van het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, zoals hotels, op de verdieping mogelijk te maken zijn deze horecabedrijven ook toegestaan op de verdieping. Ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'wonen' is op de verdieping wonen toegestaan. Daarnaast zijn op de gronden met deze bestemming tuinen, erven, verhardingen, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen toegestaan. Buiten het bouwvlak is uitsluitend erfbouw toegestaan. In verband met de toegestane woonfunctie is erfbouw toegestaan overeenkomstig het bepaalde in de bestemming 'Woondoeleinden', met dien verstande dat 100 m² erfbouw is toegestaan in plaats van 60 m².

8.2.9 Kantoor

De op de verbeelding als 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren alsmede ter plaatse van de aanduidingen 'wonen' en 'maatschappelijk' voor wonen en maatschappelijke doeleinden. Daarnaast zijn op de gronden met deze bestemming tuinen, erven, verhardingen, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen toegestaan. Buiten het bouwvlak is uitsluitend erfbouw toegestaan. In verband met de toegestane woonfunctie is erfbouw toegestaan overeenkomstig het bepaalde in de bestemming 'Woondoeleinden', met dien verstande dat 100 m² erfbouw is toegestaan in plaats van 60 m².

8.2.10 Maatschappelijk

De tot 'Maatschappelijk' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor maatschappelijke voorzieningen, waaronder onder meer begrepen een bibliotheek en uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'wonen' voor wonen. Het begrip 'maatschappelijk' is in de begripsbepalingen omschreven. Binnen de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'theater' is een theater toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats' is een begraafplaats toegestaan. Ook zijn tuinen, erven, verhardingen en parkeervoorzieningen toegestaan. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Buiten het bouwvlak zijn enkele kleine gebouwtjes toegestaan. Tevens zijn de maximale goot- en bouwhoogte op de verbeelding aangegeven. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

8.2.11 Sport

De gronden binnen deze bestemming zijn onder meer bestemd voor sportvelden, voorzieningen ten behoeve van sportdoeleinden, ondergeschikte horeca en voorzieningen zoals tuinen, erven, verhardingen, groenvoorzieningen, voorzieningen voor verkeer en verblijf en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Wat (in verband met ondergeschikte horeca) een 'ondergeschikte functie' is, is omschreven in de begripsbepalingen. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Voorts zijn op de verbeelding de maximaal toegestane hoogtes vermeld. In de regels zijn nadere bepalingen gegeven over het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2.12 Tuin

De op de verbeelding als 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Binnen deze gronden zijn uitsluitend erf- en terrein-afscheidings toegestaan, met dien verstande dat onder voorwaarden geringe uitbreidingen van de woning voor de voorgevel zijn toegestaan.

8.2.13 Verkeer

Binnen deze bestemming is ruimte voor voorzieningen voor onder meer verkeer en verblijf, groen-voorzieningen, speelvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Evenementen zoals dagmarkten en dagfeesten zijn binnen deze bestemming toegestaan. Ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'garage' zijn tevens garageboxen toegestaan. De Markt mag worden gebruikt voor evenementen. Welk gedeelte gebruikt mag worden voor evenementen is op de verbeelding aangegeven door middel van de aanduiding 'evenemententerrein'. Wat betreft de omvang van de evenementen zijn op grond van jurisprudentie specifieke gebruiksregels opgenomen. De begrippen 'evenement' en 'evenemententerrein' zijn in de begripsbepalingen omschreven. Binnen de bestemming Verkeer zijn tevens ter plaatse van de aanduiding 'terras', horecaterrassen toegestaan. Horecaterrassen worden gereguleerd via de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) krachtens welke verordening een exploitatievergunning nodig is om een horecabedrijf met bijbehorend terras te mogen exploiteren. Het beleid met betrekking tot de exploitatie van horecaterrassen heeft de gemeente opgenomen in de Horecanota gemeente Geertruidenberg (1-1-2007). In hoofdlijnen komt dit beleid er op neer dat met betrekking tot het aantal horecaterrassen geen maximumstelsel wordt gehanteerd. Horecaterrassen moeten in de directe nabijheid van het horecabedrijf staan. Een vergelijkbare eis is als gebruiksregel opgenomen in dit bestemmingsplan. Om enige flexibiliteit in het bestemmingsplan aan te brengen, indien (door middel van een buitenplanse afwijking met een omgevingsvergunning of door middel van een partiële planherziening) een nieuw horecabedrijf of horecagerelateerd detailhandelsbedrijf wordt toegestaan op gronden waarop krachtens dit bestemmingsplan geen horeca is toegestaan, is voorzien in een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid om een horecaterras toe te staan. Daartoe dient te zijn voldaan aan de volgende toepassingsvoorwaarden:

- a. de woon- en leefsituatie in de omgeving van het horecabedrijf is of wordt niet onevenredig aangetast;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de voor 'Verkeer' aangewezen gronden worden niet onevenredig beperkt.

Deze voorwaarden houden verband met in de Horecanota genoemde afwegingsaspecten, zoals dat hinder en overlast van horecaterrassen voor de omgeving wordt voorkomen (zoals bijvoorbeeld in verband met geluidhinder), dat brandveiligheid is gewaarborgd (zoals bijvoorbeeld in verband de beschikbare ruimte voor een terras), maar ook dat de verkeersveiligheid niet in het geding komt. Aan de in het plan opgenomen terrassenregeling liggen ruimtelijke motieven ten grondslag.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen. In de regels zijn tevens bebouwingsregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2.14 Water

Op de gronden binnen deze bestemming zijn onder meer water, waterhuishoudkundige voorzieningen en waterlopen en waterpartijen toegestaan maar ook groenvoorzieningen en voorzieningen voor verkeer en verblijf. Verder zijn deze gronden bestemd voor het behoud, de bescherming en de ontwikkeling van aan deze gronden eigen zijnde ecologische waarden. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

8.2.15 Wonen

De tot 'Wonen' bestemde gronden zijn bedoeld voor het wonen. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens is de bebouwingstypologie, de maximale goothoogte en de maximale bouwhoogte op de verbeelding aangegeven. Daar waar geen bebouwingstypologie op de kaart is opgenomen, is het bouwvlak dusdanig gelegd dat de meest waarschijnlijk terug te bouwen woning het bestaande woningtype is. In de regels is bepaald dat uitsluitend vervangende nieuwbouw mogelijk is. In de regels zijn nadere bebouwingsregels voor hoofdgebouwen, aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gegeven. Binnen deze bestemming vallen ook de achtertuinen bij woningen. Ten behoeve van de erfbebouwing zijn eveneens regels opgenomen, er is maximaal 60 m² erfbebouwing toegestaan. De erven met de aanduiding [sba-zb] dienen zo open mogelijk te blijven. Ter plaatse is slechts een gering oppervlak aan bebouwing toegestaan om de karakteristieke openheid van het gebied te kunnen blijven garanderen. Ook is parkeren in deze bestemming toegestaan. De in het plangebied aanwezige parkeerboxen zijn ook opgenomen in deze bestemming. Ter plaatse van de aanduiding 'garage' zijn uitsluitend garageboxen toegestaan.

Onder voorwaarden zijn aan huis gebonden beroepen als nevensgeschikte activiteit bij de woonfunctie rechtstreeks toegestaan. Voor bed & breakfast is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast' is een bestaande, in het verleden vergunde, bed & breakfast aan de Zuidwal 27 en aan Elphuizen 8 als recht toegelaten.

8.2.16 Leiding-Hoogspanningsverbinding

Binnen deze bestemming is de bescherming van de binnen de plangrenzen liggende (bovengrondse) 150kv hoogspanningsleidingen geregeld. Bouwwerken ten behoeve van andere op deze gronden liggende bestemmingen zijn uitsluitend toegelaten indien het belang van de leidingen niet wordt geschonden.

8.2.17 Waarde-Archeologie

Binnen deze bestemming is de bescherming van de binnen de plangrenzen aanwezige 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.

Een (specifieke) wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om de grenzen van het gebied aan te passen indien archeologisch onderzoek hiertoe aanleiding geeft. Deze wijzigingsbevoegdheid ziet op het verkleinen van het voor Waarde-archeologie aangewezen gebied. Voor de situatie dat aanleiding bestaat om het gebied te vergroten is in het plan (hoofdstuk 3, algemene regels) een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

8.2.18 Waarde-Cultuurhistorie

Het overgrote deel van het plangebied 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.

8.2.19 Waarde-Groeiplaats monumentale bomen

In het plangebied komen verscheidene monumentale bomen voor, met name op de Markt. Door middel van onderhavige dubbelbestemming is beoogd om (de monumentale waarde van) deze

bomen te beschermen. Voor bouwactiviteiten ten behoeve van met deze dubbelbestemming samenvallende bestemmingen is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. In beginsel zijn namelijk alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de instandhouding, bescherming en het herstel van de monumentale bomen toegestaan. Voorts is voor bepaalde werken en werkzaamheden een vergunningenstelsel opgenomen.

8.2.20 Waterstaat- Waterkering

Binnen deze bestemming is de bescherming van de binnen de plangrenzen liggende waterkering geregeld. Bouwwerken ten behoeve van andere op deze gronden liggende bestemmingen zijn uitsluitend toegelaten indien het belang van de waterkering niet wordt geschonden.

8.2.21 Waterstaat-Waterbergingsgebied

Binnen deze dubbel-bestemming zijn de gronden tevens bestemd voor het behoud van het stroomvoerend en bergend vermogen van de rivier De Donge, een en ander conform vigerend rijks- en provinciaal beleid.

8.2.22 Wro-zone - wijzigingsgebieden

Binnen het plangebied is een aantal locaties waarop nieuwbouw kan plaatsvinden. Hiertoe is in het plan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Onderscheiden zijn de twee Wro-zones – wijzigingsgebieden voor De Zuidwal en Koestraat 22. In de wijzigingsregels is omschreven aan welke randvoorwaarden in het kader van de toepassing van de betreffende wijzigingsbevoegdheid dient te worden voldaan. Een wijzigingsbevoegdheid is ook opgenomen om de rivier De Donge mede te bestemmen ten behoeve van het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van ecologische waarden, een en ander conform provinciaal beleid.

8.2.23 Geluidszone industrie (50dB(A)-contour industrielaوائي)

In het in hoofdstuk 3 van de regels opgenomen artikel betreffende de algemene bouwregels is bepaald binnen de zone die valt binnen op de verbeelding aangegeven 50 dB(A)-contour industrielaوائي geen geluidsgevoelige bebouwing mag worden opgericht.

8.2.24 Veiligheidszone-LPG (Lpg-zone)

Een buiten het plangebied aanwezige tankstation heeft, gelet op de ligging van het Lpg-vulpunt invloed op het onderhavige plangebied. Op de verbeelding is de Lpg-zone opgenomen. In de in hoofdstuk 3 opgenomen regels betreffende de algemene bouwregels is geregeld dat binnen deze zone geen nieuwbouw van kwetsbare objecten zoals woningen is toegestaan.

9. UITVOERBAARHEID

9.1. Financiële haalbaarheid

Met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008 is ook het hoofdstuk over de grondexploitatie van kracht geworden. De nieuwe Wro is hier van toepassing, aangezien het ontwerp bestemmingsplan na 1 juli 2008 ter inzage gelegd wordt.

De grondexploitatie komt in afdeling 6.4 van de Wro aan de orde. In artikel 6.12 lid 1 Wro wordt gesteld dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt de definitie gegeven van een bouwplan. In artikel 6.12 lid 2 van de nieuwe Wro wordt vermeld dat "in afwijking van het eerste lid de gemeenteraad, bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, een wijziging als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, een projectbesluit of een besluit als bedoeld in artikel 3.40, eerste lid, kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, niet noodzakelijk is en
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, niet noodzakelijk is".

Voorliggend bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en voorziet op indirecte wijze in een tweetal ontwikkelingen. Voor deze ontwikkelingen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Voor een wijzigingsbevoegdheid wordt het kostenverhaal verplicht bij het vervaardigen van het wijzigingsplan.

Het vaststellen van een exploitatieplan is daarmee overbodig. Het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar.

9.2. Maatschappelijke haalbaarheid

9.2.1. Vooroverleg en inspraak

In het kader van de gemeentelijke inspraakverordening is de mogelijkheid tot inspraak geboden op het voorontwerpbestemmingsplan "Kom Geertruidenberg 2011". Het bestemmingsplan heeft vanaf 5 augustus 2011 tot en met 15 september 2011 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Tevens is op 17 augustus 2011 een informatieavond gehouden. In totaal zijn er 15 inspraakreacties op het bestemmingsplan ontvangen.

Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan, conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening voor overleg gezonden naar de betreffende personen en instanties.

In een separate Commentaarnota zijn de inspraak- en vooroverlegreacties verwoord en commentariseerd.

9.2.2. Vaststelling

Na het vooroverleg en de inspraak heeft het ontwerpbestemmingsplan Kom Geertruidenberg de procedure van artikel 3.8. en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft in het kader van de bestemmingsplanprocedure met ingang van 15 juni 2012 tot en met 26 juli 2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn van zes weken is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijzen kenbaar te maken aan de gemeenteraad van Geertruidenberg. In totaal zijn 13 schriftelijke zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar gemaakt aan de gemeenteraad.

De zienswijzen zijn opgenomen en beantwoord in de bij dit bestemmingsplan gevoegde Nota beantwoording zienswijzen. Hierin zijn ook de ambtelijke wijzigingen opgenomen.

9.2.3. Handhaving

Een van de uitgangspunten bij het ontwikkelen van een bestemmingsplan is dat het plan handhaafbaar dient te zijn. Handhaving van het ruimtelijke beleid is een voorwaarde voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit.

Reeds bij de totstandkoming van een bestemmingsplan dient terdege aandacht te worden besteed aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels. Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid.

1. *Voldoende kenbaarheid van het plan.*

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De wet heeft in de bestemmingsplanprocedure in ieder geval een aantal verplichte inspraakmomenten ingebouwd.

2. *Voldoende draagvlak voor het beleid en de regeling in het plan.*

De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het bestemmingsplan. Uiteraard kan niet een ieder zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.

3. *Inzichtelijke en realistische regeling.*

Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn. Dit houdt in: helder van opzet en niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De regels behoren niet meer maar ook niet minder te regelen dan noodzakelijk is.

Met het oog op de toets- en handhaafbaarheid van het bestemmingsplan is in de planregels ondermeer aangegeven wat in ieder geval tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan moet worden verstaan. Bij afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden is zoveel mogelijk het afwegingskader aangegeven.

4. *Actief handhavingsbeleid.*

Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Indien de voorschriften worden overtreden, moeten adequate maatregelen worden getroffen. Indien deze maatregelen achterwege blijven, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

De gemeente heeft een handhavingsbeleid ontwikkeld, waarin wordt aangegeven hoe de handhaving van een bestemmingsplan wordt opgepakt. Hierbij wordt gebruik gemaakt van een risicogerichte prioriteitenlijst, vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders, die de mate van prioriteit tot handhavend optreden aangeeft.

Gorinchem, 29 november 2012

Welmers Burg Stedenbouw, Gorinchem
in samenwerking met Visser & Silfhout Advocaten, Dordrecht