

Periodieke planherziening 2018 Geertruidenberg

Gemeente Geertruidenberg

Vastgesteld



Periodieke planherziening 2018 Geertruidenberg

Gemeente Geertruidenberg

Vastgesteld

Rapportnummer:	211X09546
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.0779.GBRVRDPerplanherz-vs01
Datum:	december 2019
Contactpersoon opdrachtgever:	Gemeente Geertruidenberg
Projectteam BRO:	DvM, JvdA
Concept:	september 2018
Voorontwerp:	november 2018
Ontwerp:	juni 2019
Vaststelling:	12 december 2019
Trefwoorden:	--
Bron foto kaft:	BRO
Beknopte inhoud:	Periodieke planherziening 2018 ten behoeve van herstel diverse omissies en opnemen kleinschalige initiatieven en enkele beleidsmatige stukken binnen de gemeente Geertruidenberg

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

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3 Geldende bestemmingsplannen	3
1.4 Leeswijzer	4
2. PLANBESCHRIJVING	5
2.1 Inleiding	5
2.2 Individuele initiatieven	5
2.3 Omissies	6
2.4 Standplaatsenbeleid	12
2.5 Omgevingsvergunningen kruimelgevallen	13
2.6 Verkoop gronden	15
2.7 Waardevolle bomen	15
2.8 Wijzigingsbevoegdheid verleggen gasleiding	16
3. BELEID EN MILIEUASPECTEN	17
3.1 Beleidskader	17
3.2 Milieu- en omgevingsaspecten	17
4. JURIDISCHE PLANOPZET	18
4.1 Inleiding	18
4.2 Algemene systematiek van de regels	18
4.3 Systematiek veegplan	20
5. UITVOERBAARHEID	22
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22
5.2 Financiële uitvoerbaarheid	22
SEPARATE BIJLAGEN	
Bijlage 1: Ruimtelijke onderbouwing Amerweg 1	
Bijlage 2: Ruimtelijke onderbouwing Dulderpark 2A	
Bijlage 3: Ruimtelijke onderbouwing Kerklaan 11	
Bijlage 4: Ruimtelijke onderbouwing Prins Hendriklaan 26	
Bijlage 5: Reactienota inspraak en vooroverleg	
Bijlage 6: Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Gemeente Geertruidenberg is voornemens om jaarlijks een periodieke herziening van haar bestemmingsplannen door te voeren. Een jaarlijks bestemmingsplan sluit aan bij de werkwijze die is voorzien in de nieuwe Omgevingswet. Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet worden alle geldende bestemmingsplannen onderdeel van het “Omgevingsplan van rechtswege”. Vervolgens krijgt de gemeente 10 jaar de tijd om alle aspecten uit het “Omgevingsplan van rechtswege” te vervangen voor een regulier Omgevingsplan.

Met deze periodieke herziening wordt nu vooral de basis op orde gebracht. De verleende vergunningen uit de periode 2012 tot nu, grondverkopen, omissies en ambtshalve wijzigingen worden verwerkt in dit bestemmingsplan. Verder wordt het standplaatsen- en bomenbeleid doorgevoerd door middel van dit bestemmingsplan.

Aangezien er geen algehele actualisatie van de bestemmingsplannen meer plaatsvindt, is de gemeente Geertruidenberg voornemens om een jaarlijks bestemmingsplan in procedure te brengen waarbij grondverkopen en verleende vergunningen verwerkt worden in het nieuwe plan. Daarnaast kan er voor gekozen worden om jaarlijks een beleidsmatig thema in het bestemmingsplan op te nemen om ook die zaken vast te leggen in een bestemmingsplan. Nu wordt dan ook een voornamelijk geconsolideerd plan opgesteld. In totaal betreft het ruim 60 locaties in het buitengebied en de bebouwde kom waarvan de basis op orde gesteld wordt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Deze periodieke herziening beslaat het gehele grondgebied van de gemeente Geertruidenberg. De locaties liggen verspreid in de diverse kernen en het buitengebied van de gemeente. Daarnaast heeft onder andere het bomenbeleidsplan betrekking op de gehele gemeente. In figuur 1.1 is de ligging en begrenzing van het gehele plangebied weergegeven.



Figuur 1.1: Plangebied periodieke herziening (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voor de diverse locaties gelden ook diverse bestemmingsplannen. Voor de beleidsstukken geldt dat deze gemeente breed gelden. In de volgende tabel zijn deze geldende bestemmingsplannen weergegeven voor de verschillende locaties:

- Raamsdonksveer Zuid (vastgesteld 17 september 2007)
- Raamsdonksveer Noord (vastgesteld 17 september 2007)
- Ontwikkellocaties Raamsdonksveer Zuid (vastgesteld 28 oktober 2010)
- Kern Raamsdonk (vastgesteld 19 december 2007)
- Centrum Raamsdonksveer (vastgesteld 27 juni 2013)
- Achter de Hoeven (vastgelegd 27 juni 2013)
- Fort Lunet (vastgesteld 20 juli 2016)
- Kom Geertruidenberg 2012 (vastgesteld 29 november 2012)
- Geertruidenberg Noordwest (vastgesteld 17 september 2007)
- Dongeburgh (vastgesteld 27 juni 2013)
- Buitengebied, 1e herziening (vastgesteld 17 december 2015)
- 'Wim Boonsstraat en Brahmsstraat' (vastgesteld 24 januari 2019)

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan beschrijft de diverse locaties, beleidsstukken en de wijzigingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplannen. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de planbeschrijving. De beleidsanalyse en milieuaspecten worden kort toegelicht in hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 bevat de juridische planopzet en in hoofdstuk 5 is de uitvoerbaarheid opgenomen.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Inleiding

De volgende onderdelen worden meegenomen in de 'Periodieke planherziening 2018':

- *Individuele initiatieven*: In deze periodieke planherziening worden 4 kleinschalige ontwikkelingen meegenomen. Deze plannen worden verder toegelicht in paragraaf 2.2.
- *Hiaten*: In de huidige verschillende bestemmingsplannen van de gemeente zijn 23 hiaten geconstateerd die veelal overgangsrechtelijke situaties betreffen. In de periodieke planherziening worden de hiaten gerepareerd.
- *Standplaatsenbeleid* – Op 8 april 2014 is het standplaatsenbeleid vastgesteld. Dit heeft tot gevolg dat er afgeweken moet worden van het bestemmingsplan, naast het aanvragen van een standplaatsenvergunning. Om deze 'overbodige' omgevingsvergunning weg te nemen zal voor de standplaatsen een aangepaste regeling in het bestemmingsplan opgenomen worden.
- *Omgevingsvergunningen kruimelgevallen*: Van 2012 tot nu zijn er 27 omgevingsvergunningen verleend op basis van de kruimelgevallenregeling waarbij het gebruik van panden en gronden is gewijzigd en waarbij het wenselijk is dat deze meegenomen worden in deze bestemmingsplanherziening. De aanpassingen zoals opgenomen in de tabel, behorende bij het Plan van Aanpak, worden overgenomen in de periodieke planherziening.
- *Verkoop gronden*: tot slot worden verschillende gronden omgezet naar de bestemming 'Wonen' of 'Tuin', afhankelijk van de afspraken die bij de verkoop zijn gemaakt tussen gemeente Geertruidenberg en particulier/bedrijf.
- *Bomenbeleidsplan*: Een deel van de nog niet beschermde locaties in het beleidsplan 2017 worden in dit bestemmingsplan meegenomen, zodat ook deze locaties beschermd worden.
- *Wijzigingsbevoegdheid verleggen gasleiding*: Een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om het mogelijk te maken een bestaande gasleiding te verplaatsen.

Het beleid wordt behandeld in hoofdstuk 3 'Beleidsanalyse en milieuaspecten'. De andere aspecten worden elk in een aparte paragraaf behandeld in dit hoofdstuk.

2.2 Individuele initiatieven

De 4 kleinschalige initiatieven worden in deze paragraaf kort toegelicht. Voor de ruimtelijke onderbouwing van elk van deze plannen wordt verwezen naar de bijlagen behorende bij deze toelichting.

Amerweg 15 te Geertruidenberg

Het voormalige politiebureau aan de Amerweg 15 te Geertruidenberg wordt in gebruik genomen ten behoeve van kantoorruimte en kleinschalige bedrijvigheid. In het geldende bestemmingsplan 'Gasthuiswaard' heeft het bestaande pand/perceel de enkelbestemming 'Maatschappelijk'. De voorgenomen functiewijziging van het pand kan niet worden gerealiseerd conform de gebruiksregels met betrekking tot deze maatschappelijke bestemming. Wel wordt bedrijfsruimte voor kleinschalige bedrijvigheid op deze locatie voorstelbaar geacht. De beoogde functiewijziging verandert niets aan de ligging en uitstraling van het pand en het planvoornemen doet geen afbreuk aan het stedenbouwkundig en architectonisch beeld van de aanpalende wegen. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk

te maken is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. De bestemming 'Maatschappelijk' en het omliggende wordt gewijzigd naar 'Bedrijventerrein' met functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1'. Het omliggende perceel wordt hierin meegenomen. Ook is een aanduiding opgenomen die het gebruik voor (semi)overheidsdiensten met een overwegend openbaar karakter mogelijk maakt, omdat dit overeenstemt met het huidige gebruik. Zolang er een maatschappelijke functie aanwezig is mogen geen categorie 3.1 bedrijven gevestigd worden. Een ondergrondse hoogspanningsverbinding die op de vorige verbeelding nog niet was aangeduid, heeft nu een bijbehorende dubbelbestemming gekregen.

Dulderpark 2a te Geertruidenberg

De huidige bewoner van de bedrijfswoning behorende bij het adres Dulderpark 2a (voormalige apotheek) wenst deze te gaan gebruiken als reguliere woning. Hierbij wordt het perceel (kadastraal bekend als sectie A, nummer 2585) gesplitst en wijzigt ter plaatse van de woning de huidige bestemming 'Maatschappelijk' in 'Wonen' conform de regels van bestemmingsplan 'Geertruidenberg Noordwest'. De voormalige apotheekruimte (die geschikt is gemaakt voor verhuur als apotheek, praktijkruimte, kantoor etc.) behoudt daarbij zijn huidige bestemming 'Maatschappelijk' en blijft gebruik worden als opvang van ouderen. Met de ruimtelijke onderbouwing (bijgevoegd als bijlage bij deze toelichting) wordt het gebruik van het huidige pand aan het Dulderpark 2a als reguliere woning gemotiveerd.

Kerklaan 11 te Raamsdonk

Aan de Kerklaan 11 te Raamsdonk wordt door initiatiefnemer al zo'n 35 jaar een bedrijf in de vorm van een tuincentrum, hoveniersbedrijf en een boomkwekerij geëxploiteerd. Om toekomstbestendig te kunnen blijven ondernemen is een andere opzet en exploitatiewijze nodig. Het initiatief voorziet in een bouwvlakvormverandering om een kinderspeeltuin in het tuincentrum, een horecapunt in de vorm van een 'tuincafé' (koffie- en theeschenkerij) en beperkte verkoop/afhaalpunt van vers-streekproducten te realiseren. Planologisch-juridisch is hiervoor een bouwvlakvormverandering noodzakelijk en een vergroting van het maximaal bebouwd oppervlak naar 1.400 m². Tevens worden in de regels de nevenactiviteiten voor deze locatie uitgebreid met lichte horeca (koffie- en theeschenkerij), kinderspeelvoorzieningen en een verkooppunt voor streekproducten (max. 50 m²). In de bijlagen behorende bij deze toelichting is de ruimtelijke onderbouwing van Kerklaan 11 opgenomen.

Prins Hendriklaan 26 te Raamsdonksveer

Het initiatief op het perceel Prins Hendrikstraat 26 voorziet in de realisatie van twee wooneenheden in de vorm van een twee-onder-een-kapper/twee aan elkaar geschakelde woningen in de Irenestraat, tussen de adressen Irenestraat 26 en Irenestraat 20. Tevens wordt een ontsluiting van het perceel op het Smidshof gerealiseerd en één bijgebouw (dat in gebruik genomen wordt als garagebox) op eigen terrein, evenwijdig aan de achterste perceelsgrenzen van de adressen Prins Hendrikstraat 22 en 24-24a. De agrarische bedrijfsbestemming van Prins Hendrikstraat 26 wordt gewijzigd naar een woonbestemming en de huidige nevenactiviteiten worden positief bestemd. Dit zijn onder andere detailhandel in streekproducten (beperkt tot 50 m²) en een kleinschalige educatieve ruimte ten behoeve van activiteiten op het agrarische bedrijf (beperkt tot 50 m²). Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld welke is opgenomen als bijlage behorende bij dit bestemmingsplan.

2.3 Omissies

Gemeente Geertruidenberg heeft een aantal omissies in diverse van haar bestemmingsplannen geconstateerd. Het merendeel van de casussen geven geen acute noodzaak tot het aanpassen van het

bestemmingsplan. Het betreffen veelal overgangsrechtelijke situatie, reststroken met een afwijkende bestemming en zaken die met een kruimelgevallenregeling te ondervangen zijn. Echter is het wel wenselijk om het huidige en wenselijke gebruik af te stemmen met hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld. Hieronder is een overzicht gegeven van de diverse omissies. Voor diverse percelen geldt dat het gehele perceel meegenomen is in dit bestemmingsplan in verband met de leesbaarheid en werkbaarheid van de bestemming ter plaatse.

Bestemmingsplan 'Kern Raamsdonk'

Stationsstraat 2, Raamsdonk

De locatie van het café is niet voorzien van de juiste functieaanduiding, waardoor de functie van café niet past binnen de bepalingen van het bestemmingsplan. Het café was aanwezig ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan. Hierdoor is er sprake van gebruiksovergangsrecht. Het perceel wordt opgenomen in het veegplan om de onbedoelde overgangsrechtelijke situatie te herstellen. De bestemming 'Horeca' wordt hierop aangepast, zodat de functie van café (categorie 2 en 3) niet meer onder de overgangsbepalingen van het bestemmingsplan valt.

Raadhuisstraat 62, Raamsdonk

De aanwezige woning op het perceel heeft geen directe link met het aanwezige bedrijf. De bedrijfswoning wordt dus gebruikt als burgerwoning. Er is sprake van strijdig gebruik. De woning is gelegen in een straat met verder alleen burgerwoningen. Het bedrijfsp perceel is omgeven door woningen van derden waardoor bij het omzetten van een bedrijfswoning naar burgerwoning geen milieubelemmeringen optreden voor het bedrijf. Het is aanvaardbaar als de bestemming van bedrijfswoning wijzigt in een burgerwoning. De bestemming is omgezet naar 'Wonen' en 'Tuin'.

Bestemmingsplan 'Raamsdonksveer Noord'

Lindonkiaan 52, Raamsdonksveer

Het bouwvlak van de woning ligt dwars op de woning. De positie van de kavel met tuin, bouwvlak en achtererf is gepositioneerd aan de zijkant van de woning in plaats van de voorzijde. De inrichting van de kavel sluit echter aan bij de regels van het bestemmingsplan. Het perceel wordt meegenomen in de periodieke herziening.

Bestemmingsplan 'Raamsdonksveer Zuid'

Julianalaan 112, Raamsdonksveer

Bij de woning is de zijgevel van de bestaande uitbouw gelegen binnen de bestemming 'Tuin'. Binnen de bestemming 'Tuin' mag niet gebouwd worden. De uitbouw valt voor dat deel binnen het bouwovergangsrecht. Het betreft een strook van 30 cm breed en 5 meter lang. Het gehele perceel wordt meegenomen in de periodieke herziening, om deze omissie te herstellen. De bestemming 'Tuin' is gewijzigd in 'Wonen'.

Chopinlaan 2 –Strausshof 8, Raamsdonksveer

De uitbouwen van de woningen (welke wel onderdeel uitmaken van de hoofdgebouwen) zijn gelegen binnen de bestemming 'Tuin'. Deze uitbouwen vallen onder de overgangsbepalingen van het bestemmingsplan. Het bouwvlak wordt verruimd zodat de uitbouwen binnen het bouwvlak komen te liggen.

Burgemeester Prinssenlaan 1, Raamsdonksveer

Het voorste deel van de showroom is bestemd als 'bedrijfswoning' en de aanwezige bedrijfswoning is bestemd als garagebedrijf. Deze omissie wordt hersteld door de bestemming te wijzigen in 'Bedrijf' en

de bedrijfswoning en garage juist aan te duiden. Ten zuidwesten van de bedrijfswoning is tevens opslag mogelijk door de aanduiding 'opslag'.

Bartoklaan 1, Raamsdonksveer

Een strook van 2,5 meter aan de zijdelingse perceelgrens is bestemd als 'Tuin'. Bij vergelijkbare percelen is deze strook bestemd als 'Woondoeleinden'. De strook wordt in de praktijk ook gebruikt als tuin. Er is dus geen strijd met het bestemmingsplan. De bestemming 'Wonen' en 'Tuin' worden anders op het kavel geïncorporeerd.

Julianalaan 70, Raamsdonksveer

In de planregel is opgenomen dat vrijstaande woningen een maximale diepte hebben van 14 meter. Daarnaast is bepaald dat hoofdgebouwen alleen in het bouwvlak gebouwd mogen worden. Het bouwvlak heeft een maximale diepte van 12 meter. De eigenaar van de vrijstaande woning heeft aangegeven dat hij de woning wil vergroten met een maximale diepte van 14 meter. Het gewenste bouwplan past door de regeling van het bestemmingsplan niet rechtstreeks binnen de planregels, terwijl de planopsteller dit zo wel bedoeld heeft. De uitbreiding (2 meter meer dan is toegestaan) kan door middel van een kruimelgeval (artikel 4, lid 1 bijlage 2 van het BOR, uitbereiding hoofdgebouw) alsnog vergund worden. Om de feitelijke situatie in overeenstemming te brengen met het bestemmingsplan zal de bestemming 'Wonen' voor dit perceel worden aangepast.

Zwanesteeg 6, Raamsdonksveer

Zwanesteeg 6 is een woning die enigszins verstopt ligt op een binnenterrein. Dit geldt ook voor de woningen met nummers 8, 10 en 12. Echter zijn die woningen met de voortuin gericht naar het parkeert Hof en nummer 6 met de achterzijde. Hierdoor is het achtererf van de woning voorzien van de bestemming 'Verkeer'. Dit is niet wenselijk. De bestemming 'Verkeer' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen'.

Grote Kerkstraat 28, Raamsdonksveer

Ter plaatse van Grote Kerkstraat 28 zit Café Kerkzicht. Het is mogelijk om in dit café te borrelen, feesten en/of evenementen te organiseren. Om de bestaande situatie in overeenstemming te brengen met de juridisch-planologische situatie is de bestemming 'Horeca' aangevuld met een aanduiding die horeca uit categorie 3 mogelijk maakt.

Bestemmingsplan 'Centrum Raamsdonksveer'

Prins Bernhardstraat 4-6, Raamsdonksveer

In de panden bevinden zich een restaurant, frietzaak en een hotel. Ter plaatse zijn de panden bestemd als 'Gemengd' met de horeca categorie 2'. De huidige horeca-activiteiten passen niet binnen de gestelde regels. De horeca-activiteiten waren aanwezig ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan. Hierdoor is er sprake van gebruiksovergangsrecht. De aanduiding 'horeca categorie 2' wordt vervangen binnen de gemengde bestemming door de aanduiding 'horeca categorie 5'. Waarvoor de feitelijke en juridische-planologische situatie voor dit plan weer in overeenstemming zijn met elkaar.

Julianalaan 105, Raamsdonksveer

De gemeente heeft de intentie om de (voormalige) bedrijfswoning (van de brandweerkazerne) aan de Julianalaan 105 te Raamsdonksveer te verkopen. Om dit mogelijk te maken dient eerst de bestemming gewijzigd te worden in Wonen. In december 2016 is onderzoek uitgevoerd met betrekking tot de

milieusituatie rondom de woning (bijlagen). Daaruit blijkt dat de omliggende bedrijvigheid geen belemmering is voor het wijzigen van de bestemming. De bestemming 'Maatschappelijk' wordt gewijzigd in 'Wonen' met 1 wooneenheid.

Heereplein – Vrijheidstraat te Geertruidenberg

Voor het Heereplein en de Vrijheidstraat worden in de nieuwe situatie alleen de bestemmingen 'Verkeer' en 'Tuin' opgenomen. De bestemming 'Groen' komt te vervallen. Daarnaast worden op het Heereplein zo nu en dan evenementen georganiseerd. Op het gehele vlak Verkeer komt dan ook de aanduiding 'evenemententerrein' te liggen. In de regels is ook opgenomen dat ter plaatse van deze aanduiding een evenemententerrein is toegestaan voor terugkerende, langdurige evenementen en (week)markten. Voor de luifel van het gemeentehuis en het 'Theodorus standbeeld' zijn de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding – luifel' en 'specifieke bouwaanduiding – beeld' opgenomen.

Bestemmingsplan 'Fort Lunet'

Ter plaatse van Fort Lunet wordt de aanduiding 'terras' uitgebreid.

Bestemmingsplan 'Dongeburgh'

De Rietmattenmaker 5 t/m 11, Raamsdonksveer

De trappartijen voor deze woningen zijn buiten het bouwvlak gelegen. Deze trappartijen zijn wel vergund. Middels dit bestemmingsplan wordt deze omissie hersteld en worden de trappartijen binnen de bestemming 'Wonen' opgenomen.

Kadepad 17 en 19, Raamsdonksveer

Voor de woningen aan het Kadepad 17 en 19 staan twee voormalige bedrijfshallen. Deze functioneren nu als bijgebouw bij de woning. Deze bijgebouwen zijn reeds vergund. De bijgebouwen worden middels deze herziening positief bestemd.

Bestemmingsplan 'Kom Geertruidenberg'

Markt 10a, Geertruidenberg

De bestemming van de frietkraam is zo vormgegeven dat het gebruik als frietkraam juist niet is toegestaan. Daarnaast ontbreekt de mogelijkheid voor het terras. Deze omissie wordt hersteld door de bestemming 'Verkeer' aan te vullen met een passende aanduiding.

Markt 44-52, Geertruidenberg

Ter plaatse van Markt 44-52 te Geertruidenberg geldt op de analoge verbeelding de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – zonder bebouwing' binnen de bestemming Centrum – 3. Deze is per abuis niet overgenomen in de digitale verbeelding. Middels dit veegplan wordt deze omissie alsnog gerepareerd.

Bierstraat 5 en ong., Geertruidenberg

In het bestemmingsplan 'Kom Geertruidenberg' geldt de bestemming 'Bedrijf' in combinatie met de functieaanduiding 'nutsvoorziening' ter plaatse van een nutsvoorziening. Ter plaatse van Bierstraat 5 is de vigerende bestemming ter plaatse van de nutsvoorziening 'Wonen'. De aanduiding 'garage' blijft gehandhaafd binnen zowel de woonbestemming, als de verkeersbestemming ten noorden van deze bestemming. Deze bestemming wordt gewijzigd naar 'Bedrijf', zodat deze locatie in overeenstemming is met andere nutsvoorzieningen in de kom van Geertruidenberg. Tot slot worden op het aangrenzende perceel de goot- en bouwhoogte gewijzigd naar respectievelijk 5 meter en 9 meter, zodat met

toekomstige bebouwing stedenbouwkundig kan worden aangesloten bij bestaande goot- en bouwhoogten op omliggende percelen. Ook wordt er een minimale goot- en bouwhoogte opgenomen om de verplichting tot de bouw van een kap te regelen.

Stationsweg 31, Geertruidenberg

Het pand aan Stationsweg 31 heeft een bedrijfsbestemming. Echter is het deel van het gebouw op de hoek met de Zuidwal abusievelijk bestemd als 'Verkeer'. Waardoor dit deel van het gebouw onder het overgangsrecht. Daarnaast is voor het gehele gebouw inmiddels een vergunning verleend om het gebouw om te vormen naar appartementen. Het geheel wordt daarom bestemd als 'Wonen' met een aanduiding 'gestapeld' en de mogelijkheid om 4 wooneenheden te realiseren.

Bestemmingsplan 'Geertruidenberg Noordwest'

Clubgebouw Right-oh, Geertruidenberg

Bij het clubgebouw komt de bouwhoogte in het bestemmingsplan niet overeen met wat er daadwerkelijk in het veld staat. De maximale bouwhoogte in het bestemmingsplan bedraagt 5 meter. Terwijl het gebouw werkelijk een hoogte heeft van 6,5 meter. Daarnaast is een gebouw aanwezig wat is gelegen buiten het bouwvlak. Beide zaken vallen onder het bouwovergangsrecht van het bestemmingsplan. Het aanwezige bouwvlak wordt vergroot en de bouwhoogte wordt aangepast.

Hoogte lichtmasten sportvelden binnen gemeente Geertruidenberg

De sportvelden in onze gemeente hebben in de verschillende bestemmingsplannen nu een beperking voor de hoogte van de lichtmasten van 10 en 12 meter. De meeste lichtmasten zijn of worden in de toekomst 15 meter. Dit wordt aangepast. Het gaat om de sportbestemmingen bij Right-oh, tennisvereniging de Schans, FCR, DDHC, LTV en HMC gelegen in het sportpark Raamsdonskveer. De maximale hoogte van 15,00 meter bij de lichtmasten voor de locatie Right-oh is gebaseerd op een advies van Tennet voor deze locatie. In dit advies geeft Tennet aan dat 1 van de lichtmasten (de mast die aan de zuidoostkant binnen de belemmerde strook van de hoogspanningsverbinding ligt) een maximale hoogte van 7,00 meter mag hebben.

Burggravenlaan, Geertruidenberg

De zijkanen van de woningen hebben een tuinbestemming. Binnen de bestemming 'Tuin' is het niet mogelijk om gebouwen te realiseren. Vanwege de ligging aan het openbaar gebied zijn deze gebouwen ook niet vergunningsvrij te realiseren. De betreffende delen van de percelen worden voorzien van de bestemming 'Wonen'.

Buitenvest 5, Geertruidenberg

De achtertuin van Buitenvest 5 te Geertruidenberg heeft bestemming 'Tuin'. De woningen aan Buitenvest 7,9 en 11 zijn op de Buitenvest georiënteerd, waardoor de achtertuin en de voortuin beschikt over de bestemming 'Wonen'. Buitenvest 5 is exacte andersom georiënteerd, waardoor de achtertuin en voortuin de bestemming 'Tuin' heeft. Deze bestemming 'Tuin' wordt gewijzigd in 'Wonen' zodat deze locatie in overeenstemming is met de andere woningen aan de Buitenvest. Tevens wordt de bestemming 'Maatschappelijk' ter plaatse vervangen door 'Wonen' met een aanduiding 'maatschappelijk' op het bijgebouw in verband met de huisarts.

Mauritsstaete Stadsweg, Geertruidenberg

Het gebouw is voorzien van 68 appartementen (als dan niet met een zorgcomponent) en beschikt verder over een grand café (90 m²), fysio- en fitnessruimte, dagbestedingsfaciliteiten, winkelvoorziening

en internetcafé. De bestemming 'Wonen' borgt enkel de woonfunctie en niet de aanvullende activiteiten. De bestemming 'Wonen' wordt aangevuld met de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – 1' om deze aanvullende activiteiten ook te borgen.

Bestemmingsplan 'Buitengebied, 1^e herziening'

Kerklaan 19, Raamsdonksveer

De aanduiding 'bijgebouwen' is niet geregeld in het bestemmingsplan voor Kerklaan 19. Ook ontbreekt de goot- en bouwhoogte voor een bedrijfswoning in de regels. Beide omissies worden middels dit bestemmingsplan hersteld.

Naar aanleiding van de toekomstige fly-over bij de A27 zullen er twee gebouwen moeten verdwijnen op deze locatie en kan een gedeelte van de gronden niet meer voor de bedrijfsactiviteiten gebruikt worden. Vandaar dat een klein gedeelte van de omliggende agrarische gronden de bestemming 'Gemengd – 1' heeft gekregen, zodat daar de bedrijfsactiviteiten voortgezet kunnen worden. Ook is geregeld dat een bijgebouw gerealiseerd kan worden, ter plaatse van de locatie voor het buitenterras.

Kerklaan 12, Raamsdonk

De aanduiding 'opslag' is ter plaatse van het perceel tussen Kerklaan 11 en 13 (kadastraal bekend als perceelnummer 4169) foutief gesitueerd. De aanduiding wordt alsnog op de juiste plaats gelegd.

Kerklaan 4, Raamsdonk

Ten oosten van Kerklaan 4 zijn volkstuinen achter de Lambertuskerk in Raamsdonk gelegen. Deze volkstuinen zijn echter niet juridisch-planologisch geregeld in het bestemmingsplan. Door het opnemen van de aanduiding 'volkstuin' worden de volkstuinen alsnog positief bestemd.

Oosterhoutseweg 24, Geertruidenberg

Aan de voorzijde van het perceel is een strook grond verkocht aan de eigenaar van het perceel. Deze strook grond heeft nu de bestemming 'Verkeer'. Echter is het gebruik anders dan de huidige bestemming. In de koopovereenkomst is ook geregeld dat de gemeente bij de eerstvolgende herziening de bestemming van de verkochte gronden aanpast aan het afgesproken gebruik. Een deel wordt bestemd als 'Tuin' bij de woning en het andere deel zal bestemd worden als 'Gemengd' en (onbebouwd) terrein. Daarnaast wordt de dubbelbestemming 'Leiding – Water' op deze locatie opnieuw weergegeven. In de eerste herziening is deze dubbelbestemming per abuis niet overgenomen. Deze omissie wordt hiermee hersteld.

Luiten Ambachtstraat 27 Raamsdonk

Raad van State heeft de uitbreiding van het bouwvlak aan de Luiten Ambachtstraat 27 in dit bestemmingsplan vernietigd. Het bouwvlak zoals opgenomen in het voorgaande plan 'Bestemmingsplan Buitenlinten' is vigerend en in dit bestemmingsplan opgenomen en gedigitaliseerd.

Bestemmingsplan 'Dongeoveer Amerkant'

Rivierkade 2, Geertruidenberg

Het perceel Rivierkade 2 is voorzien van de bestemming 'Woonwagenkamp'. Op het perceel zijn echter geen woonwagens meer aanwezig. Het perceel is in gebruik door een bedrijf. Het betreft een adviesbureau en opleidingscentrum in brandveiligheid. Buiten het adviesbureau is ter plaatse ook een bedrijfswoning aanwezig. In het bestemmingsplan is de bestemming 'Bedrijf' opgenomen met bijbehorende aanduidingen zodat het overeenkomt met het huidige gebruik.

Bestemmingsplan 'Wim Boonsstraat en Brahmstraat'

Het bestemmingsplan Wim Boonsstraat en Brahmstraat, wat is vastgesteld op 24 januari 2019, is een bestemmingsplan dat een woningbouwontwikkeling mogelijk maakt. Het bestemmingsplan geeft aan dat hier maximaal 66 wooneenheden mogen worden gebouwd. Volgens het nieuwe inrichtingsplan worden er echter 67 nieuwe wooneenheden in het plangebied gerealiseerd. Naar aanleiding hiervan wordt in de periodieke planherziening opgenomen dat op deze locatie 67 nieuwe wooneenheden mogen worden gebouwd. Dit is geregeld door de aanduiding 'Overige zone - toevoeging woning' op te nemen ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding die het aantal woningen aangaf. Het bestemmingsplan 'Wim Boonsstraat en Brahmstraat', blijft onverminderd van toepassing, met dien verstande dat een extra woning gerealiseerd mag worden, waarmee het maximum aantal wooneenheden binnen de aanduiding 'Overige zone - toevoeging woning' en de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' 67 bedraagt.

2.4 Standplaatsenbeleid

Op 8 april 2014 heeft de gemeenteraad het standplaatsenbeleid vastgesteld. In dit beleid is bepaald dat binnen de gemeente een aantal locaties zijn aangewezen waar een standplaats ingenomen kan worden. In de APV is opgenomen dat een vereiste standplaats vergunning geweigerd kan worden wegens strijd met het bestemmingsplan. In jurisprudentie is af te leiden dat standplaatsvergunningen niet verleend mogen worden indien deze in strijd zijn met het bestemmingsplan.

In het standplaatsenbeleid zijn de volgende locaties met betrekking tot het innemen van een standplaats opgenomen.

Aanwijzing locaties voor vaste standplaatsen

Geertruidenberg	Aantal:
Markt	1
Schonckplein	1
Totaal	2
Raamsdonksveer	
Bachplein	1
Burg. Krijgsmangeerde	1
Heereplein	2*
Totaal	4

* De vaste standplaats op het Heereplein nabij de kiosk wordt aangewezen als uitsterflocatie. Deze vervalt wanneer de huidige ondernemer deze standplaats definitief niet meer inneemt.

In de, ter plaatse geldende, bestemmingsplannen is geen regeling opgenomen voor het innemen van een standplaats. Het gevolg is dat een ondernemer naast een standplaatsvergunning nu ook een omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan (i.c. kruimelgevallenregeling) moet aanvragen. Deze extra vergunning is een van de oorzaken waarom er weinig tot geen nieuwe aanvragen voor het innemen van een standplaats bij de gemeente worden ingediend.

Om deze extra vergunningsplicht weg te nemen zullen de bovengenoemde standplaatsen in dit bestemmingsplan worden opgenomen middels de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer –

standplaats'. Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan is enkel nog een standplaatsvergunning noodzakelijk.

Terrassen markt Geertruidenberg

Het is van belang om de levendigheid op de markt in Geertruidenberg te blijven stimuleren. Bij de herinrichting van deze markt is door horecaondernemers aangegeven voor welk gedeelte van de markt het wenselijk is om terrassen te hebben. Hierdoor wordt de levendigheid gestimuleerd. Vandaar dat de terrassen op deze locaties in het bestemmingsplan rechtstreeks mogelijk worden gemaakt (binnen de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – terrasmarkt').

2.5 Omgevingsvergunningen kruimelgevallen

In dit bestemmingsplan worden 26 omgevingsvergunningen opgenomen die zijn verleend op basis van de kruimelgevallenregeling waarbij het gebruik van panden en gronden is gewijzigd. Deze gebruikswijzigingen zullen worden opgenomen in deze periodieke herziening, zodat het vergunde (en dus het huidige gebruik) als zodanig wordt bestemd. Het gaat dan voornamelijk om de realisatie van terrassen, functiewijzigingen in het centrum (detailhandel, horeca) en de realisatie van appartementen. In de onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de verleende kruimelgevallen sinds 2012 welke opgenomen worden in het bestemmingsplan:

Kern	Adres	Bestemmingsplan	Vergunning	Benodigde aanpassing
Geertruidenberg	Dordtsestraat 1	Kom Geertruidenberg 2012	in pandig gebruik schoonheidssalon	Wonen, met functieaanduiding 'dienstverlening'
Geertruidenberg	Elfhuizen 2	Kom Geertruidenberg 2012	Gebruik lunchroom	Wonen, met functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca – lunchroom'
Geertruidenberg	Elfhuizen 10	Kom Geertruidenberg 2012	Wijziging gebruik escaperoom	Wonen met de functieaanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning – escape- room'
Geertruidenberg	Elisabethstraat 1	Kom Geertruidenberg 2012	vergroting schoolge- bouw	Verruiming bouwvlak en maxi- male hoogte
Geertruidenberg	Markt 1	Kom Geertruidenberg 2012	gebruik terras	Verkeer, met functieaanduiding terras
Geertruidenberg	Markt 11	Kom Geertruidenberg 2012	gebruik terras	Verkeer, met functieaanduiding terras
Geertruidenberg	Markt 16	Kom Geertruidenberg 2012	gebruik terras	Verkeer, met functieaanduiding terras
Geertruidenberg	Markt 3	Kom Geertruidenberg 2012	gebruik terras	Verkeer, met functieaanduiding terras
Geertruidenberg	Markt 3	Kom Geertruidenberg 2012	veranderen van het gebruik in detailhan- del met koffiecorner	Centrum, met functieaandui- ding 'detailhandel'
Geertruidenberg	Markt 37	Kom Geertruidenberg 2012	vestiging lunchroom	Centrum, met functieaandui- ding 'horeca categorie 2'

Geertruidenberg	Markt 40-42	Kom Geertruidenberg 2012	realisatie 7 appartementen	Wonen, met bouwaanduiding 'gestapeld', 'aantal wooneenheden: 7' en goot- en bouwhoogte van 11 en 15 meter
Geertruidenberg	Markt 7	Kom Geertruidenberg 2012	gebruik terras	Verkeer, met functieaanduiding terras
Geertruidenberg	Nieuwbouw brandweerkazerne Geertruidenberg Burggravenlaan 18	Dongeoever Amerkant (Herziening 2)	gebruik brandweerkazerne	Wijzigen bestemming 'Bedrijf' naar 'Maatschappelijk'
Geertruidenberg	Stationsweg 31	Kom Geertruidenberg 2012	Wijziging gebruik naar wonen	Wonen, met de aanduiding gestapeld
Geertruidenberg	Terreplein 24	Dongeburgh	Van 1 woning naar 3 appartementen	Wonen, met bouwaanduiding 'gestapeld'
Geertruidenberg	Venestraat 12	Kom Geertruidenberg 2012	Wijzigen gebruik in dienstverlening met detailhandel	Kantoor, met functieaanduiding 'specifieke vorm van centrum – kleinschalige bedrijven'
Geertruidenberg	W. Muldersplein 1	kom Geertruidenberg 2012	wijzigen van het gebruik van het pand (kunstgalerie)	Maatschappelijk, met functieaanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning – galerie'
Raamsdonk	Molenstraat 2-2a	Kern Raamsdonk	realisatie 4 wooneenheden	Wonen met bouwaanduiding ; aantal wooneenheden: 4'
Raamsdonk	Kerkstraat 11	Kern Raamsdonk	realisatie B&B	Wonen, met functieaanduiding B&B
Raamsdonk	Molenstraat 31	Kern Raamsdonk	Realisatie B&B	Wonen, met functieaanduiding B&B
Raamsdonksveer	Rubensstraat 1	Raamsdonksveer Zuid	verbouwen pand t.b.v. realisatie 5 woningen	Wonen en Tuin, 'aantal wooneenheden: 5' en goot- en bouwhoogte van 6 en 10 meter
Raamsdonksveer	Anna Bijnsplein 12	Raamsdonksveer Noord	Wijziging gebruik naar 'Wonen'	Wonen
Raamsdonksveer	Grote Kerkstraat 13	Raamsdonksveer Zuid	Het gebruik van het pand als bedrijfswoning	Maatschappelijk, met functieaanduiding 'bedrijfswoning'
Raamsdonksveer	Vrijheidstraat 1	Centrum Raamsdonksveer	gebruik terras	Verkeer, met functieaanduiding terras
Raamsdonksveer	Heereplein 1b	Centrum Raamsdonksveer	Gebruik terras	Verkeer, met functieaanduiding terras
Raamsdonksveer	Wilhelminalaan 2	Centrum Raamsdonksveer	gebruik terras	Verkeer, met functieaanduiding terras

2.6 Verkoop gronden

De gemeente heeft een groot aantal reststroken verkocht aan particulieren en bedrijven. De gemeentegrond had, voor de verkoop, vaak een openbaar karakter en daardoor een openbare bestemming (zoals bijvoorbeeld de bestemming Groen of Verkeer). Het gewenste gebruik door de koper past vaak niet in de opgelegde bestemming. Het is daardoor wenselijk om de bestemming van de verkochte grond in overeenstemming te brengen met het particuliere gebruik. Daarnaast is het zo dat in veel verkoopovereenkomsten is opgenomen dat de gemeente een inspanningsverplichting heeft om bij de eerstvolgende herziening van het planologische regime de planologische bestemming aan te passen.

Het gaat het om de onderstaande locaties:

- Adriaan Swaenstraat 2, Geertruidenberg – bestemming ‘Groen’ wordt gewijzigd naar ‘Tuin’
- Adriaan Swaenstraat 4, Geertruidenberg – bestemming ‘Groen’ wordt gewijzigd naar ‘Tuin’
- Boterpolderlaan 58, Raamsdonksveer – bestemming ‘Verkeer’ wordt gewijzigd naar ‘Wonen’
- G. van Balenstraat ong., Raamsdonksveer – bestemming ‘Groen’ wordt gewijzigd naar ‘Tuin’ en ‘Wonen’
- Julianalaan 18, Raamsdonksveer – bestemming wordt gewijzigd naar ‘Wonen’
- Julianalaan 39, Raamsdonksveer – bestemming wordt gewijzigd naar ‘Tuin’
- Julianalaan 138, Raamsdonksveer – bestemming ‘Verkeer’ wordt gewijzigd naar ‘Wonen’
- Noordenbos 30, Geertruidenberg – bestemming wordt gewijzigd naar ‘Tuin’
- Oude Melkhaven 36, Raamsdonk – bestemming ‘Verkeer’ wordt gewijzigd naar ‘Wonen’ en ‘Tuin’
- Rijkvoortshoef 20, Raamsdonksveer – bestemming ‘Verkeer’ wordt gewijzigd naar ‘Wonen’ en ‘Tuin’
- Rijkvoortshoef 242, Raamsdonksveer – bestemming ‘Verkeer’ wordt gewijzigd naar ‘Wonen’ en ‘Tuin’
- Schoutenlaan 30, Geertruidenberg – bestemming ‘Groen’ wordt gewijzigd naar ‘Tuin’
- Simon Vestdijkstraat 26, Raamsdonksveer – bestemming ‘Verkeer’ wordt gewijzigd naar ‘Wonen’

2.7 Waardevolle bomen

Op 30 maart 2017 is het bomenbeleidsplan vastgesteld. Doel van dit bomenbeleidsplan is het ontwikkelen van een duurzaam bomenbestand wat een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit en identiteit en aan een groene en gezonde leefomgeving voor mens en dier. Het behoud en het versterken van een gezond bomenbestand staat centraal.

De groeiplaatsen van waardevolle en monumentale bomen worden in een bestemmingsplan beschermd. Deze plekken worden bestemd voor ‘bescherming en instandhouding van een waardevolle boom’. Hiermee wordt vooral de groeiplaats van de boom gevrijwaard van bebouwing en andere werkzaamheden die grote nadelige gevolgen zouden hebben voor de betreffende boom.

Op moment van december 2016 zijn reeds meer dan de helft van de monumentale bomen vastgelegd in het bestemmingsplannen. De overige monumentale bomen en bomen die om andere redenen duurzaam in stand moeten worden gehouden, zijn middels de Beschermd Bomenlijst en bijhorende interactieve kaart in beeld gebracht. Een deel van de nog niet beschermde locaties worden in dit bestemmingsplan meegenomen, zodat ook deze locaties beschermd worden. Het gaat om de volgende locaties:

- Bachplein 9, Raamsdonksveer
- Emmastraat 15, Raamsdonksveer

- Hoge Veer, Raamsdonksveer
- Karthuizerstraat 4, Raamsdonksveer
- Kerklaan 4, Raamsdonk
- Kerklaan 12, Raamsdonk
- Rembrandtlaan 7 te Raamsdonksveer
- Sint Theresiastraat 1, Raamsdonksveer
- Wilhelminalaan 11, Raamsdonksveer
- Wilhelminalaan 15, Raamsdonksveer
- Wilhelminalaan 17, Raamsdonksveer
- Wilhelminalaan 24, Raamsdonksveer
- Wilhelminalaan 26, Raamsdonksveer
- Wilhelminalaan 28, Raamsdonksveer
- Wilhelminalaan 32, Raamsdonksveer

2.8 Wijzigingsbevoegdheid verleggen gasleiding

Rijkswaterstaat is voornemens de A27 te verbreden. Als gevolg hiervan dient een bestaande gasleiding verplaatst te worden. Vandaar dat in dit bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen die verplaatsing van de gasleiding op termijn mogelijk maakt. Daarmee kan de bestaande dubbelbestemming verwijderd worden en op een andere locatie binnen de aanduiding 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied 2' kan een dubbelbestemming toegevoegd worden. De wijzigingsbevoegdheid geldt 'bovenop' de bestaande bestemmingsplannen, deze blijven onverminderd van toepassing.

3. BELEID EN MILIEUASPECTEN

3.1 Beleidskader

Een bestemmingsplan mag niet in strijd zijn met het ruimtelijk beleid op nationaal, provinciaal, regionaal of gemeentelijk niveau. Daarom is er in de toelichting van elk bestemmingsplan een hoofdstuk opgenomen waarin het bepaalde in het bestemmingsplan getoetst wordt aan de geldende beleidskaders. De onderhavige herziening borduurt voort op de vigerende bestemmingsplannen, aangepast op onderdelen, zoals toegelicht in hoofdstuk 2.

3.2 Milieu- en omgevingsaspecten

In een bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. Onderdeel hiervan is dat het plan niet in strijd is met een aantal milieu- en omgevingsaspecten, bijvoorbeeld op het gebied van onder andere bodem, geluid, geur, externe veiligheid, luchtkwaliteit, water, flora- en fauna, archeologie. In dit kader wordt verwezen naar de toelichtingen van de onderliggende bestemmingsplannen welke als bijlage bij deze plantoelichting zijn opgenomen. Het gaat namelijk om een beperkte aanpassing of wijziging van de geldende bestemming. Waar nodig zijn deze onderzoeken in het kader van een eerdere procedure (omgevingsvergunning, bestemmingsplan) reeds uitgevoerd.

De benodigde onderzoeken en motivering bij de ingekomen particulieren initiatieven zijn opgenomen in de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwingen.

4. JURIDISCHE PLANOPZET

4.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend plan dat bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels met daarbij een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, waarbij de regels de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de gronden regelen en de verbeelding de rol heeft van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave, verantwoording en onderbouwing van het bestemmingsplan en als uitleg bij de verbeelding en regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat het bestemmingsplan langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Dit brengt met zich mee dat het bestemmingsplan digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moet worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgeschreven wijze digitaal beschikbaar gesteld.

4.2 Algemene systematiek van de regels

Het bestemmingsplan bestaat uit de juridisch bindende regels en verbeelding en gaat vergezeld van een toelichting.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

Dit bestemmingsplan omvat locaties die voorheen in verschillende bestemmingsplannen met verschillende regelingen lagen. In dit bestemmingsplan zijn de planregels zoveel mogelijk gestandaardiseerd. Dit betekent bijvoorbeeld dat niet elke woonbestemming uit de voorheen geldende bestemmingsplannen precies is overgenomen, maar een nieuwe regeling met betrekking tot wonen is opgesteld.

De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Hieronder wordt de systematiek, opbouw en indeling van de regels kort toegelicht. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

In artikel 1 wordt een omschrijving van de in de regels gehanteerde begrippen gegeven. Artikel 2 geeft de meet- en rekenwijze aan:

- *Begrippen*: In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.
- *Wijze van meten*: Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding (plankaart) geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In het tweede hoofdstuk komt de bestemming aan de orde. De opbouw van de bestemming ziet er als volgt uit:

Bestemmingsomschrijving: de omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functie.

- *Bouwregels*: in de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding (plankaart).
- *Nadere eisen*: in deze bepaling wordt een opsomming gegeven van de regels waaraan burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen. Alleen daar waar het wenselijk is om bij de vergunningverlening sturend te kunnen optreden, heeft de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen toegevoegde waarde. De bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen dient objectief begrensd te zijn en duidelijke criteria te bevatten.
- *Afwijken van de bouwregels*: Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, bepaalde oppervlaktematen van bijgebouwen en herbouw van een woning buiten het bouwvlak, die conform de bouwregels niet zijn toegestaan, toch toestaan. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.
- *Specifieke gebruiksregels*: in deze bepaling is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de in de bestemmingsomschrijving genoemde doeleinden.
- *Afwijken van de gebruiksregels*: Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, bepaalde vormen van gebruik, die conform de bestemmingsomschrijving niet zijn toegestaan, toch toestaan. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

In het derde hoofdstuk zijn de regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het gehele plan. De algemene regels zijn (evenals de inleidende regels) van belang voor een juiste interpretatie van de bestemmingsregels.

- *Anti-dubbeltelbepaling*: deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- *Algemene bouwregels*: deze bepaling geeft algemene regels voor de bouw van ondergeschikte bouwregels en voor ondergronds bouwen.
- *Algemene gebruiksregels*: deze bepaling geeft algemene regels over wat onder een strijdig gebruik wordt verstaan.
- *Algemene aanduidingsregels*: in deze bepaling zijn gebiedsaanduidingen opgenomen.
- *Algemene afwijkingsregels*: in deze bepaling is aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.
- *Algemene wijzigingsregels*: in deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden met een algemene strekking. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.
- *Algemene procedureregels*: in deze bepaling staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen, het toepassen van een afwijkings- en een wijzigingsbevoegdheid.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregel(s)

In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en de slotregel opgenomen:

- *Overgangsrecht*: bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een bouwvergunning kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid.
Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.
Een hardheidsclausule is opgenomen zodat Het bevoegd gezag kan afwijken van het overgangsrecht voor gebruik.
- *Slotregel*: deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

4.3 Systematiek veegplan

Standaardregels

In het veegplan zijn locaties meegenomen uit verschillende bestemmingsplannen, met verschillende bestemmingen. In het veegplan is geprobeerd om zoveel mogelijk uit te gaan van 'standaardregels'. Dit betekent bijvoorbeeld dat voor alle locaties binnen het veegplan waarvoor een woonbestemming gold en waarbij deze blijft gelden, dezelfde bestemming 'wonen' is komen te gelden. Per bestemmingsplan kan de woonbestemming verschillen, bijvoorbeeld met betrekking tot de mogelijkheden van

het bouwen van bijgebouwen. In het veegplan zijn deze regelingen gelijkgetrokken. Omdat de mogelijkheden in het veegplan ruim zijn en via vergunningsvrij bouwen veel mogelijk is, wordt niet verwacht dat deze standaardisering tot beperkingen ten opzichte van de vorige mogelijkheden leidt.

Er zijn nog wel een aantal specifieke bestemmingen overgenomen uit vigerende plannen, zoals 'Bedrijventerrein' voor de locatie Amerweg 15. De overgenomen regelingen zijn te specifiek om goed te kunnen vertalen in standaardregels.

Waarde – groeiplaats bomen

De groeiplaatsen van een aantal waardevolle en monumentale bomen wordt in dit bestemmingsplan beschermd via de dubbelbestemming 'Waarde – Groeiplaats monumentale bomen'. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) in de vigerende bestemmingsplannen, mede bestemd voor de instandhouding, de bescherming en het herstel van de monumentale bomen. Op de verbeelding is vaak alleen deze dubbelbestemming zichtbaar, zonder enkelbestemmingen (zoals 'Wonen', 'Groen'). Dit betekent dat het 'onderliggende' vigerende bestemmingsplan blijft gelden. De dubbelbestemming geldt als een aanvulling op het vigerende bestemmingsplan.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan Periodieke Planherziening 2018 heeft van 13 december 2018 tot en met 23 januari 2019 voor inspraak ter inzage gelegen. In die periode zijn twee inspraakreactie binnengekomen. In de reactienota inspraak en vooroverleg, te vinden in de bijlage bij deze toelichting, zijn deze reacties samengevat en is de beantwoording van het gemeentebestuur weergegeven. Deze inspraakreacties leiden niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Wettelijk (voor)overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), toegezonden aan diverse vooroverlegpartners. De Provincie Noord-Brabant heeft aangegeven geen opmerkingen op het plan te hebben. Van de overige vooroverlegpartners is geen reactie ontvangen. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er geen van hun belangen worden geschaad en/of dat ze geen opmerkingen op het voorontwerp hebben.

Tervisielegging ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 4 juli 2019 tot en met 21 augustus 2019 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon eenieder schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen op het besluit. In deze periode zijn 5 zienswijzen ingediend, waarvan 1 zienswijze niet ontvankelijk is (vanwege het niet aanleveren van aanvullende informatie na indiening pro forma zienswijze). De samengevatte zienswijzen en reactie vanuit de gemeente zijn opgenomen in de bijlage 'Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen'. Hierin zijn ook de ambtshalve aanpassingen opgenomen.

Vaststelling

Het aangepaste ontwerpbestemmingsplan wordt er vaststelling aan de raad voorgelegd. Na vaststelling kan het gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd, waarbinnen beroep ingediend kan worden bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

5.2 Financiële uitvoerbaarheid

Voor het opstellen van het bestemmingsplan is binnen de reguliere middelen ruimte gereserveerd. De particuliere initiatiefnemers die "meeliften" met de procedure van dit bestemmingsplan leveren een financiële bijdrage in de vorm van leges. Tevens wordt met de initiatiefnemers een planschadeverhaalsovereenkomst aangegaan. De financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is daarmee voldoende gewaarborgd en aangetoond.

