



GEMEENTE GEERTRUIDENBERG

**Wijzigingsplan Koestraat 52/ Zuidwal,
Geertruidenberg**

Toelichting

1. INLEIDING	3
1.1. Aanleiding.....	3
1.2. Plangebied	4
1.3. Geldend bestemmingsplan.....	4
1.4. Leeswijzer	5
2. BELEIDSKADER	6
2.1. Rijksbeleid	6
2.2. Provinciaal kader	7
2.3. Gemeentelijk kader	9
2.4. Conclusie.....	12
3. FEITELIJKE SITUATIE	13
3.1. Stedenbouwkundige - ruimtelijke analyse.....	13
4. PLANBESCHRIJVING	15
4.1. Stedenbouwkundige opzet & programma.....	15
4.2. Beeldkwaliteit	15
5. PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING	20
5.1. Ruimtelijke motivering	20
5.2. Archeologie en cultuurhistorie.....	21
5.3. Infrastructuur	22
5.4. Leidingen	23
6. MILIEUHYGIËNISCHE VERANTWOORDING	24
6.1. Bodem	24
6.2. Waterhuishouding	26
6.3. Geluid	27
6.4. Luchtkwaliteit.....	28
6.5. Externe veiligheid	29
6.6. Hinderlijke bedrijvigheid	30
6.7. Natuurwaarden.....	31
7. JURIDISCHE TOELICHTING.....	34

8. HAALBAARHEID	35
8.1. Financieel	35
8.2. Maatschappelijk.....	35

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Het voormalige Patronaatsgebouw aan de Koestraat 52 te Geertruidenberg heeft enkele decennia lang gefungeerd als supermarkt met op het achterterrein een parkeerterrein. In 2004 heeft een brand in deze supermarkt ertoe geleid dat de uitoefening van deze functie op deze locatie beëindigd is.

Een hervestiging van een supermarkt aan de Koestraat heeft niet plaats gevonden. De omvang van circa 600 m² bruto vloeroppervlak is namelijk te gering om een economisch rendabele supermarkt op deze locatie te vestigen.

Daarom heeft een private ontwikkelaar (hierna: initiatiefnemer) een bouwplan ontwikkeld voor 11 woningen op deze locatie, passend binnen de wijzigingsbevoegdheid uit het geldende bestemmingsplan en het verzoek ingediend om deze plannen te mogen realiseren. Het Patronaatsgebouw wordt hierbij gerenoveerd en in de plannen geïntegreerd.

Ruimtelijke motieven om in het plangebied 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 onaantrekkelijk parkeerterrein. Door op deze plek één of meerdere 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.

De gemeente is bereid medewerking te verlenen aan de voorgenomen ontwikkeling door het vaststellen van een wijzigingsplan.

1.2. Plangebied

De noordelijke grens van het plangebied maakt onderdeel uit van de gevels aan de zuidzijde van het historisch bebouwingslint aan de Koestraat. De zuidelijke plangrens wordt gevormd door de Zuidwal.



Globale ligging plangebied in groter verband (rode cirkel)

Bron: <http://maps.google.nl>

Het plangebied, met een totale oppervlakte van circa 1.735 m², staat kadastraal bekend als sectie B, nummer 2257, gemeente Geertruidenberg.

1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kom Geertruidenberg', dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Geertruidenberg op 29 november 2012.

In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Detailhandel' (artikel 9) met de nadere aanduiding 'wonen' en is voorzien van een groot bouwvlak aan de zijde van de Koestraat. Daarnaast valt het hele plangebied binnen de aanduiding 'Wro-zone – Wijzigingsgebied 2'.

In artikel 25 is bepaald dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn om het plan te wijzigen ter plaatse van de aanduiding Wro-zone – Wijzigingsgebied 2' ten behoeve van de realisering van woningen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- De woonbebouwing in maximaal 3 bouwlagen mag worden gebouwd;
- De goothoogte maximaal 10 m mag bedragen;

- De bebouwing zodanig dient te worden gerealiseerd dat sprake is van een voorgevel gericht naar de Koestraat en een voorgevel gericht naar de Zuidwal;
- Na wijziging van de bestemming maximaal 60 % van het bestemmingsvlak mag worden bebouwd;
- Door middel van een stedenbouwkundige analyse moet worden aangetoond dat de cultuurhistorische kwaliteit in de directe omgeving van de Koestraat 52 niet wordt aangetast door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid;
- Voor het overige het bepaalde in artikel 21 (Waarde - Cultuurhistorie) van overeenkomstige toepassing is.

Tevens is het plangebied gelegen binnen het beschermd stadsgezicht. Zie hiervoor paragraaf 2.3.

De initiatiefnemer heeft een bouwplan ontwikkeld dat binnen de wijzigingsbevoegdheid uit het thans geldende bestemmingsplan past, zodat de gemeente bereid is medewerking te verlenen aan het opstellen van een wijzigingsplan ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.4. Leeswijzer

Dit wijzigingsplan bestaat uit regels, een verbeelding en deze toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het wijzigingsplan. De toelichting is als volgt opgebouwd:

- in hoofdstuk 2 volgt een beschrijving van het ruimtelijke beleidskader dat van toepassing is op het plan;
- in hoofdstuk 3 wordt de bestaande situatie in het plangebied beschreven;
- in hoofdstuk 4 is het voorgenomen plan beschreven;
- in hoofdstuk 5 komen de planologische verantwoording aan bod;
- in hoofdstuk 6 volgt de milieuhygiënische verantwoording;
- In hoofdstuk 7 wordt het juridische deel van het plan toegelicht;
- in hoofdstuk 8 komen tenslotte de economische en maatschappelijke haalbaarheid aan bod.

2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt beknopt het beleidskader aangegeven, waarbinnen de voorgenomen ontwikkeling plaatsvindt.

2.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van nationale en provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) respectievelijk provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen.

Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

2.2. Provinciaal kader

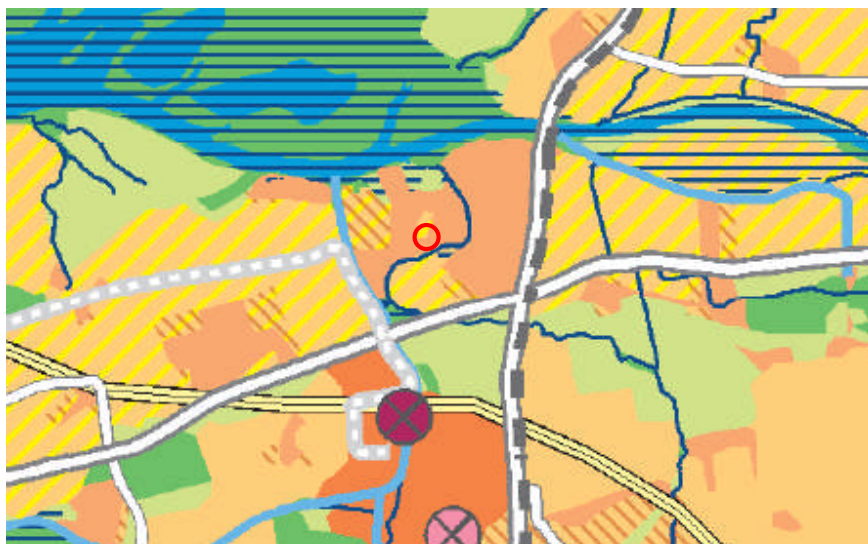
Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

De structuurvisie geeft aan welke ambities de provincie heeft op het gebied van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025. De structuurvisie is op 1 januari 2011 in werking getreden. De structuurvisie is één van de vier provinciale strategische plannen voor de fysieke leefomgeving. De structuurvisie geeft de samenhang weer tussen het beleid op het gebied van milieu, verkeer en vervoer en water.

De ruimtelijke hoofdstructuur van de provincie is opgebouwd uit 4 deelstructuren:

- de groenblauwe structuur;
- het landelijk gebied;
- de stedelijke structuur;
- de infrastructuur.

Op onderstaande uitsnede van de structurenkaart behorende bij de structuurvisie is te zien dat het plangebied (rode cirkel) is aangeduid als een kern in het landelijk gebied. In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen en werken. Deze regionale afstemming vindt plaats in de regionale agenda's voor wonen.



Uitsnede structurenkaart met globale aanduiding plangebied (rode cirkel)

De kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van “migratiesaldo-nul”. Er is ruimte beschikbaar voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang. Het gaat om

kwalitatieve verbeteringen in bestaand stedelijk gebied zoals het saneren van milieuhinderlijke bedrijvigheid in de kern en het behouden van vrijkomende cultuurhistorisch waardevolle complexen.

Er zijn met de Provincie Noord-Brabant afspraken gemaakt over aantallen te bouwen woningen. Er is naar aanleiding van de pilot 'Bouwen binnen strakke contouren' een einddocument vastgesteld. Voor de locatie Koestraat/ Zuidwal zijn hierin 8 woningen opgenomen. Het ingediende plan omvat de realisatie van 11 woningen. Voor de 3 extra woningen dient compensatie te worden gezocht bij de pilot ontwikkelingen die geen doorgang zullen vinden. Voor dit plan kan compensatie worden gevonden bij het Centrumplan Raamsdonksveer, waar minder woningen zullen worden gerealiseerd dan zijn opgenomen in het einddocument.

Verordening ruimte 2012

In de Wro is vastgelegd hoe de bevoegdheden voor ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen de gemeenten, de provincies en het rijk. Zo kan de provincie (instructie)regels opstellen waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen: de planologische verordening. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

De onderwerpen die in de verordening staan komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. De Verordening ruimte 2012 is op 1 juni 2012 in werking getreden.

Stedelijke ontwikkeling (hoofdstuk 3)

De kern Geertruidenberg inclusief het plangebied is aangewezen als 'bestaand stedelijk gebied: kernen in het landelijk gebied'. Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van de verstedelijking. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslippen van het landelijk gebied tegen te gaan. Op provinciale schaal betekent het uitgangspunt van bundeling van verstedelijking dat het leeuwendeel van de woningbouw, de bedrijventerreinen, voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in de stedelijke concentratiegebieden.

Het uitgangspunt om de verstedelijking te bundelen in stedelijke concentratiegebieden en de daarbij behorende zoekgebieden voor verstedelijking heeft directe gevolgen voor de groeimogelijkheden in de kernen in landelijk gebied. Voor deze kernen geldt in het algemeen de regel dat zoveel woningen gebouwd mogen worden als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei. De gemeente Geertruidenberg heeft in het

kader van de eerder genoemde pilot andere afspraken gemaakt met de provincie Noord-Brabant (zie vorige paragraaf).

2.3. Gemeentelijk kader

StructuurvisiePlus

De gemeente beschikt over een structuurvisiePlus vastgesteld door de gemeenteraad op 10 juli 2001.

Het accent binnen het stedelijk gebied ligt op een versterking van de ruimtelijke, functionele en sociale samenhang tussen de beide kernen Raamsdonksveer en Geertruidenberg. De beide kernen worden gezien als een samenhangend stedelijk weefsel, waarbinnen 2 kernen aanwezig zijn die ieder een eigen, te versterken identiteit hebben.

De versterking van de ruimtelijke en functionele samenhang zal steeds vaker plaatsvinden door herstructurering van bestaande woonbuurten en inbreiding. Als gevolg van de inmiddels afgeronde “Pilot bouwen binnen strakke contouren” zijn nieuwe woningbouwlocaties binnen de bebouwingscontouren van de gemeente Geertruidenberg gerealiseerd. Het plangebied was één van de pilotlocaties en reeds als wijzigingsbevoegdheid in het geldende bestemmingsplan opgenomen.

Woonvisie 2012 – 2016

De gemeenteraad heeft de woonvisie op 29 maart 2012 vastgesteld. Uitgangspunt binnen deze woonvisie is het behouden van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. Het woonmilieu dient ruimtelijk en kwalitatief van hoogwaardig gehalte te zijn met voldoende betaalbare woningen voor alle doelgroepen. De diverse (her)ontwikkelingslocaties zullen gefaseerd worden gerealiseerd, afhankelijk van de ontwikkelingen op de woningmarkt. Uitgangspunt is bouwen naar behoefte, met de nadruk op kwaliteit en op een duurzaam gedifferentieerde woningvoorraad met aandacht voor starters, ouderen en collectief particulier opdrachtgeverschap.

De gemeenteraad stelt middels een startnotitie vooraf de beleidskaders vast voor nieuwbouwplannen van 5 woningen of meer, welke niet passen binnen het bestemmingsplan. De voorgenomen ontwikkeling is in het geldende bestemmingsplan opgenomen in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid, zodat een startnotitie niet noodzakelijk is.

De nieuwbouwmogelijkheden uit het einddocument van de pilot “Bouwen binnen strakke contouren” worden gefaseerd gerealiseerd. Voor het totale meerjaren bouwprogramma wordt als basisdifferentiatie gehanteerd :

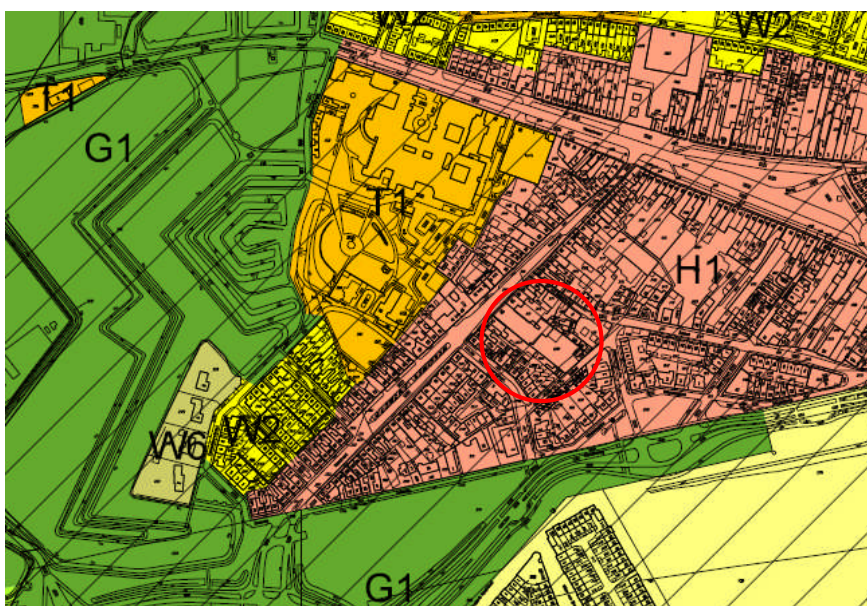
- 30 % goedkoop (30 % koop en 0 % huur);
- 50 % middelduur (20 % koop en 30 % huur);
- 20 % duur (10 % koop en 10 % huur).

Het plangebied is opgenomen in het ‘Overzicht bouwplannen in ontwikkeling op korte termijn’ dat als bijlage bij de woonvisie is opgenomen. Het betreft 5 goedkope woningen, 5 middeldure woningen en 1 dure woning.

Welstandsnota

In de Welstandsnota Geertruidenberg (vastgesteld op 28 juni 2012) wordt de gemeente ingedeeld in een aantal gebiedstypen. Het onderscheid tussen de gebiedstypen wordt bepaald door: ontstaansgeschiedenis, ruimtelijke verschijningsvorm/ bouwperiode en in mindere mate door de functie.

Het plangebied ligt binnen het gebiedstype ‘Historische dorpsgebieden (H1)’ en het ‘Beschermd stadsgezicht’.



Historische dorpsgebieden kenmerken zich door relatief gesloten en kleinschalige bebouwing met daarbinnen een diversiteit aan stijlen, kleuren en materialen. Ook kenmerkend is dat een (historische) ontwikkeling over een lange periode waarneembaar is. Er komen in deze gebieden uiteenlopende functies voor zoals wonen, detailhandel en verschillende ambachten. Rondom het plangebied betreft dit echter, behoudens het transformatorhuisje, uitsluitend de woonfunctie.

Kenmerkend is de afwisselende bebouwing, doorgaans in 2 à 3 bouwlagen met kap. De panden zijn overwegend aan elkaar gebouwd. Desondanks is elk pand als individueel gebouw herkenbaar, ook doordat het meestal voorzien is van een eigen kap. De gevellengte van de gebouwen varieert sterk. Kenmerkend is de grote mate aan detaillering, vooral bij de historische panden. De meeste panden hebben een zadeldak, een mansardekap of een schilddak.

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.

In het rijksbeschermd stadsgezicht, waarvan het plangebied onderdeel uitmaakt, geldt altijd een welstandstoets voor vergunningplichtige bouwactiviteiten, ook voor het achtererfgebied. Plannen in beschermd stadsgezicht worden verder getoetst aan de waarden van het beschermd stadsgezicht, dat wordt beschermd via het bestemmingsplan.

Beschermd stadsgezicht

Voor de historische binnenstad van Geertruidenberg is een beschermd stadsgezicht formeel vastgesteld bij het Rijksbesluit d.d. 11 juni 1970 (O.K.N. nr. 153 - 911). Onderhavige ontwikkeling valt binnen het beschermd stadsgezicht. 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 plangebied vastgestelde bestemmingsplannen.

In het bestemmingsplan 'Geertruidenberg Kom', dat voordat het bestemmingsplan 'Kom Geertruidenberg' op 29 november 2012 werd vastgesteld het geldende bestemmingsplan was, is een beschrijving in hoofdlijnen opgenomen ter bescherming van het behoud, herstel en de versterking van het karakter van de historische kom van Geertruidenberg.

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:

- a. de ophoging aan de rivier waarop Geertruidenberg is gebouwd met de St. Geertrui op het hoogste punt ("Den Berg");
- b. de wallengordel;
- c. het binnen die wallengordel gegroeide stedenbouwkundige patroon;
- d. de in dat stedenbouwkundige patroon dominerende, langwerpige Markt met haar typerende geleding door middel van geschoren linden;

- e. het patroon van straten, enerzijds ontstaan als verbinding tussen de Markt en het water en anderzijds als verbinding tussen de Markt en het achterland;
- f. het patroon van stegen, ontstaan als verbinding tussen de Markt en de wallengordel;
- g. de maten van de straat en steegprofielen, bepaald door de rooilijn, de verkaveling, de bouwhoogten, de historische stoepen en beplantingen;
- h. de zeer diepe, relatief groene en rustige achtererven van de bebouwing aan de Markt;
- i. de bestratingstechnieken en de erin toegepaste materialen;
- j. de vele beschermde monumenten en beeldondersteunende panden;
- k. de typerende gevelgeleding;
- l. de typerende dakvormen;
- m. de materiaal- en kleurtoepassing in gevels en daken.

De wijze waarop:

1. het behoud, het herstel en de versterking van het karakter van de historische kom van de stad Geertruidenberg worden nagestreefd en
2. de wijze waarop de cultuurhistorische waarde van het beschermd stadsgezicht wordt behouden en zo mogelijk versterkt, is nader uitgewerkt in paragraaf 4.2 Beeldkwaliteit.

2.4. Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft een herstructureringslocatie in bestaand stedelijk gebied, die al als wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Dit houdt in dat in de woningbouwplanning uit de woonvisie al rekening gehouden is met dit project. Dit betekent dat het voornemen passend is binnen het nationale, provinciale en gemeentelijke beleid.

Wat het beschermd stadsgezicht betreft wordt met dit wijzigingsplan beoogd te bereiken dat de bestaande perceelsindeling (met de parkeerplaats op het achterterrein) wijzigt naar een meer passende schaal, dichtheid en situering van de bebouwing. De bestaande bebouwing aan de Koestraat blijft gehandhaafd. Op het aspect beeldkwaliteit wordt nader ingegaan in paragraaf 4.2.

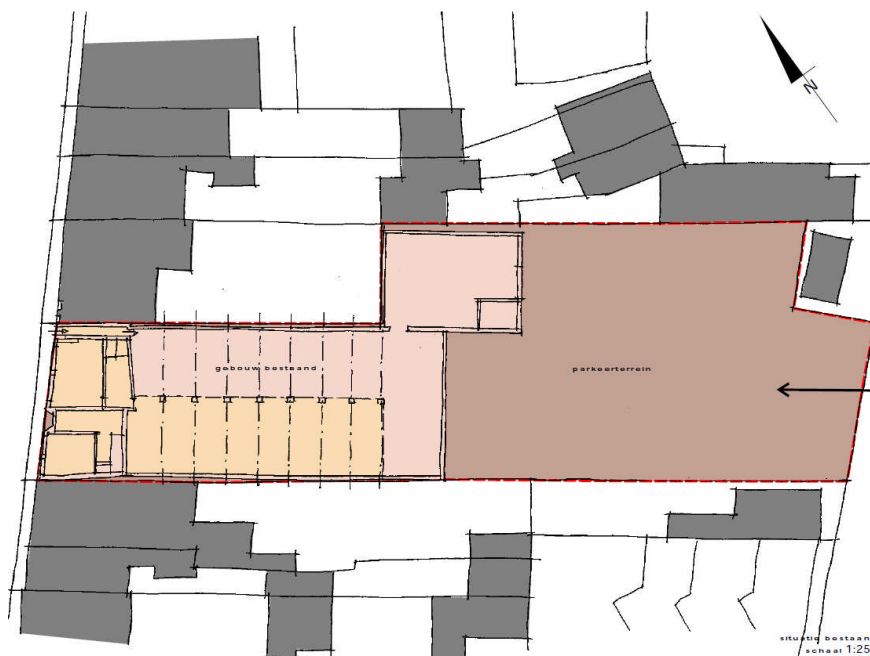
3. FEITELIJKE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt een kort overzicht gegeven van de ruimtelijke en functionele karakteristiek van het plangebied en zijn directe omgeving.

3.1. Stedenbouwkundige - ruimtelijke analyse

De Koestraat is de zuidelijke entree van het historische stadsgebied van Geertruidenberg. In het plangebied bevindt zich aan de Koestraat een gesloten bebouwingswand bestaande uit 2 bouwlagen met kap. Op de begane grond bevond zich een supermarkt met daarboven een woning. Achter deze bebouwingswand bevindt zich het voormalige Patronaatsgebouw. De Koestraat is te karakteriseren als een historisch woonlint. Voordat het Patronaatsgebouw hier werd gebouwd, stonden er op deze plek langs de Koestraat ook al kleine(re) (woon)panden.

Impressie bestaande situatie
(Bron: Marquart Architecten, d.d. 14 mei 2012)



*Impressie plangebied aan de
voorzijde (Koestraat)*



Op het achterterrein, bereikbaar vanaf de Zuidwal, is een parkeerterrein gelegen. In de zuidoostelijke hoek van het parkeerterrein (buiten het plangebied) bevindt zich een transformatorhuisje (nr. 129). Aan de overzijde van de Zuidwal (zuidzijde) zijn garageboxen gelegen.

Impressie plangebied aan de voorzijde (Zuidwal)



Ten oosten van het plangebied bevinden zich aan een klein plein 4 woningen aan de Zuidwal 121 – 127. Ten noorden daarvan, direct aangrenzend aan het plangebied (ten zuiden van het perceel Koestraat 48) ligt een woning aan de Doelestraat 4A.

Tenslotte bevindt zich ten westen van het plangebied aan de Zuidwal 133 een woning bestaande uit 2 bouwlagen met kap.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1. Stedenbouwkundige opzet & programma

De initiatiefnemer heeft een bouwplan ontwikkeld met daarin 11 woningen. Hieronder een impressie van dit bouwplan (Bron: Marquart Architecten, d.d. 14 mei 2012).



Het plan bevat 4 woningen in de bestaande bebouwing aan de Koestraat waarvan 1 maisonnette, een stadswoning en 2 loft-woningen in het oude Patronaatsgebouw. Daarnaast wordt aan het te renoveren Patronaatsgebouw 1 nieuwe bungalow gebouwd.

Op het achterterrein komen in aanvulling hierop 6 nieuwe woningen. Het betreft 1 vrijstaande woning en 3 geschakelde woningen op het binnenterrein en een dubbele woning (2-onder-1-kap) aan de Zuidwal.

4.2. Beeldkwaliteit

Vanwege de ligging in het beschermd stadsgezicht is beeldkwaliteit in het plangebied van groot belang. Het behoud, het herstel en de versterking van de het karakter van de historische kom van de stad Geertruidenberg worden op de volgende wijze nagestreefd in voorliggend plan:

Profilering openbare ruimte

- De nieuw te realiseren steeg sluit in kleur en materiaal aan op de stoep van de Koestraat;
- De materialisering van het parkeerterrein sluit aan op de steeg maar is verschillend van kleur;

- De tuinmuren aan beide zijden van de steeg worden voorzien van keimwerk, pleisterwerk of houten betimmering in een lichte kleur (wit of grijsachtig) met donkere accenten (voor bijvoorbeeld te openen delen).

Overgang openbare & private ruimte

De overgang tussen de openbare en de private ruimte zal een steenachtig karakter krijgen in de vorm van stoepen. Door de ontsluiting van het parkeerterrein is er bij sommige entrees aan de steeg weinig ruimte voor een echte stoep. Hier worden de entreedeuken van de woningen teruggelegd ten opzichte van de voorgevellijn. De nis die zo ontstaat, creëert extra entreerimte.

Gevelindeling

- De bestaande gevel aan de Koestraat wordt teruggebracht in de stijl ten tijde van hotel Santbergen (laatste decennium 19^e eeuw tot circa 1925). Zowel de maisonnette, de stadswoning als één van de loftwoningen worden ontsloten via een centrale entree in de gevel aan de Koestraat.
- Het bestaande gebouw van het voormalig Patronaatsgebouw wordt volledig gerenoveerd ten behoeve van 2 loft-woningen. Op de begane grond, waar nu aan de linkerzijde de oude gevel volledig ontbreekt, wordt deze opnieuw terug geplaatst, voorzien van nieuw metselwerk en kozijnen met openslaande deuren. Hier wordt de voormalige structuur hersteld. Verder krijgen deze kozijnen dezelfde uitstraling als de bestaande kozijnen die op de eerste verdieping aanwezig zijn. Door een geringe aanpassing aan deze kozijnen in de vorm van extra verticale stijlen, krijgt de gevel een meer verticale uitstraling. Hierdoor wordt ook een ventilatieprobleem opgelost door toevoeging van die nieuwe draaiende delen tussen de aangepaste stijlen.
- De gevels van de nieuwbouwwoningen aan de steeg en aan de Zuidwal worden voorzien van meer verticaal opgebouwde gevels. Ritmiek en maatvoering van de kozijnen zijn geïnspireerd door de openingen in de bestaande gevels van de Koestraat. De nieuwbouwwoningen krijgen een meer eigentijdse en moderne uitstraling. De kozijnen worden niet voorzien van roeden en de gevels worden gekeimd/ geschilderd.

Geleding van gebouwen

- De gevel aan de Koestraat krijgt een horizontale en verticale geleding die aansluit op de overige gebouwen binnen de bestaande gevelwand.
- De gevel van het oude Patronaatsgebouw wordt gerestaureerd en de ontbrekende gevel wordt opnieuw binnen de bestaande structuur teruggebracht.

- De gevels van de nieuwbouwwoningen, met horizontale lijnen van de goot en verticale lijnen van de gevelopeningen, sluiten aan bij de gebouwen in de directe omgeving.

Kapvorm & -richting

De kapvormen en -richtingen van de bestaande gebouwen aan de Koestraat worden niet aangepast. De bestaande uitbreiding van de voormalige supermarkt, die is voorzien van een plat dak, wordt gesloopt. Hiervoor in de plaats worden aan beide kanten van de steeg een vrijstaande woning en een bungalow gerealiseerd, uitgevoerd met een plat dak. De overige nieuwbouwwoningen krijgen een zadeldak die in vorm en proportie afgestemd zijn op de in de omgeving voorkomende kapvormen.

Hoogte

De bestaande te handhaven gebouwen aan de Koestraat worden qua hoogte niet aangepast.

Alle nieuwbouwwoningen voldoen aan de in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen maximale hoogtes. In de wijzigingsbevoegdheid is de hoogte voor 'woonbebouwing' vastgesteld op maximaal 3 bouwlagen met een maximale goothoogte van 10 m. Echter, omdat op het achterterrein sprake is van een nieuwe opzet met woningen aan een steeg en een nieuwe dubbele woning aan de Zuidwal is hier, in aansluiting op de bestaande woningen, gekozen voor een lagere maximale goothoogte van 7 m. De maximale bouwhoogte van 11 m sluit eveneens aan op de hoogte van woningen in de omgeving van het plangebied.

Afwijking dakhelling

Het (ver-) nieuwbouwplan aan de Koestraat te Geertruidenberg wordt hoofdzakelijk voorzien van gebouwen met schuine kappen. Bestaande kapconstructies worden gehandhaafd en een bestaande platte aanbouw (deel voormalige supermarkt) wordt gesloopt ten behoeve van een doorsteek en patioachtige binnenplaatsen voor de nieuwe woningen.

Alleen 2 nieuwbouwwoningen op het binnenterrein (gesitueerd aan beide kanten van de steeg) zijn ontworpen zonder kappen. Beide gebouwen vormen een soort contrast met het Patronaatsgebouw in zijn vorm, schaal en uitstraling. Door deze woningen zonder schuine dakconstructie uit te voeren blijft de krachtige uitstraling van het Patronaatsgebouw in stand. Een belangrijke reden voor een toepassing van een plat dak is dat te hoge bebouwing juist in die hoek van het plan niet gewenst is vanwege de relatie tussen de hoogte van het gebouwen en de steeg. De 2 gebouwen met een plat dak vormen een intermediair tussen het Patronaatsgebouw en de gebouwen aan de Zuidwal. Beide, nieuw te realiseren, gebouwen moeten daarbij voldoende inhoud hebben om een

functioneel en verkoopbaar plan te kunnen creëren. Dat is ook de reden dat de vrijstaande woning in 2 lagen wordt gebouwd.

Eén van de woningen die met een platte dak wordt gerealiseerd is een 'bungalow', geschikt voor mindervaliden, waar alle functies op de begane grond gesitueerd zijn. Door de ligging, naast het voormalige Patronaatsgebouw, is het alleen mogelijk een goed bereikbare woning te maken in een laagbouwvorm. Het aantal kubieke meters aan laagbouw dat gesloopt wordt is vele malen groter dan nu terug komt in een nieuwbouw 'bungalow'. Door de 'bungalow' uit te voeren als laagbouw (verdieping niet nodig) krijgt de woning in het voormalige Patronaatsgebouw licht en zorgt dit voor een duidelijke kwaliteitsverbetering van het plan.

De 2^e woning met plat dak (in 2 lagen), is gesitueerd naast de 'bungalow', direct aan de andere zijde van de steeg. De woning sluit ook het parkeerterrein af en ontnemt het zicht op de achterzijden van de woningen aan de Koestraat. Hierdoor ontstaat een situatie waarbij alle woningen gericht zijn naar het, nieuw gecreëerde, binnenhofje aan de steeg. Een gebouw van 2 lagen met een kap zou hier te zwaar zijn. Het toepassen van een woning van één laag met kap zal onvoldoende ruimte bieden voor een zelfstandige woning. De voorgestelde, meer kleinschalige opzet met 2 lagen en een plat dak is een betere stedenbouwkundig oplossing.

Afwijking afstand tot zijdelingse perceelgrens

Bij de, nieuw te realiseren, woningen is het niet overal mogelijk om een minimale afstand van 3,0 m tot de zijdelingse perceelgrens te creëren. De voorgestelde situering van alle nieuwbouwwoningen in het plan is bewust uitgekozen om een goed ruimtelijk effect te krijgen.

De positionering van de dubbele woning aan de Zuidwal is bepaald door de gewenste minimale afstand tussen het bestaande trafogebouw en de nieuw te realiseren woningen. De ruimte tussen beide gebouwen kan niet kleiner zijn in verband met een nieuwe toegangsroute voor auto's binnen het plan. Dit 'entreegebied' moet voldoende ruimte voor een nieuw te realiseren straatje bieden. Een uitnodigend karakter van deze opening in de nieuwe straatgevel van de Zuidwal is ook van groot belang.

De positionering van de rijwoningen is bepaald door de lijn van de doorlopende steeg en de uitgekozen situering van de dubbele woning.

De positionering van de vrijstaande woning is afhankelijk van de afmetingen van het parkeergebied, dat aan 2 zijden van deze woning gesitueerd is.

De breedtes en diepten van de tuinen zijn ook bepaald door:

- de ontsluitingsweg met parkeerplaatsen;
- het voetpad dat verder doorloopt in de steeg;
- het voetpad aan de achterzijde van de rijwoningen.

In het algemeen zijn alle (geringe) afwijkende afstanden ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen een gevolg van een, bewust gekozen, ruimtelijke opzet.

5. PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING

5.1. Ruimtelijke motivering

Het bouwplan is getoetst aan de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid. Hieruit blijkt dat aan alle voorwaarden voldaan wordt:

- a. de woonbebouwing in maximaal 3 bouwlagen mag worden gebouwd;

De geprojecteerde bebouwing is maximaal 3 bouwlagen hoog

- b. de goothoogte maximaal 10 m mag bedragen;

Alle nieuwbouwwoningen voldoen aan de in het bestemmingsplan vastgestelde maximale hoogte van 3 bouwlagen met een maximale goothoogte van 10 m. De goothoogte van de woningen aan de Zuidwal en op het binnenterrein bedraagt overigens maximaal 7 m.

- c. de bebouwing zodanig dient te worden gerealiseerd dat sprake is van een voorgevel gericht naar de Koestraat en een voorgevel gericht naar de Zuidwal;

Zowel aan de Koestraat (handhaving bestaande bebouwing) als aan de Zuidwal (nieuwbouw 2-onder-1-kapwoningen) zijn de ter plaatse geprojecteerde hoofdgebouwen georiënteerd op de straatzijde.

- d. na wijziging van de bestemming mag maximaal 60 % van het bestemmingsvlak 'Woondoeleinden' worden bebouwd;

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. De woningen zijn door de bouwvlakken op de verbeelding begrensd.

- e. door middel van een stedenbouwkundige analyse moet worden aangetoond dat de cultuurhistorische kwaliteit in de directe omgeving van de Koestraat 52 niet wordt aangetast door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid;

De bestaande bebouwing aan de zijde van de Koestraat wordt in het plan opgenomen. Het belangrijkste dat wijzigt aan het gevelbeeld is dat er een onderdoorgang voor langzaamverkeer gemaakt wordt aan de zijde van Koestraat nr. 50. Uit paragraaf 4.2 Beeldkwaliteit is gebleken dat de cultuurhistorische kwaliteit niet wordt aangetast, maar ter plaatse zelfs een impuls krijgt.

- f. voor het overige het bepaalde in artikel 21 (Waarde – Cultuurhistorie) van overeenkomstige toepassing is.

In de uitwerking van het bouwplan is rekening gehouden met de eisen die voortkomen uit de ligging in het beschermd stadsgezicht (artikel 21). Zie hiervoor verder paragraaf 4.2 over beeldkwaliteit.

5.2. Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Op grond van de Monumentenwet dient de gemeente bij bestemmingsplannen rekening te houden met archeologische (verwachtings)waarden.

Conform het gemeentelijke archeologiebeleid wordt bij ingrepen die dieper ingrijpen dan 30 cm met een oppervlakte van 50 m² of meer archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk geacht door middel van een archief- en bouwdoosonderzoek gevolgd door proefsleuven. Er is daarom een archeologisch bureauonderzoek (BAAC bv, nr. V-08.0490, d.d. 11 maart 2009) uitgevoerd voor het plangebied.

De gemeente heeft dit onderzoek beoordeeld en komt daarbij tot onderstaande overwegingen:

- uit een door de gemeente uitgevoerde archief- en bouwdoosonderzoek volgt dat er alleen bodemverstoring vanwege bestaande bebouwing op de locatie is aan te nemen ter plaatse van de bestaande bebouwing aan Koestraat 52 en het trafostation aan de Zuidwal; hierbij wordt uitgegaan van een bestaande bodemverstoring tot een diepte van 80 cm;
- op 29 februari 2012 heeft de archeoloog van het monumentenhuis, mede gezien de resultaten van 2 bodemonderzoeken (van februari 2009 en februari 2012), geadviseerd om voor het midden- en zuidelijk deel van de locatie grondwerkzaamheden c.q. bodemsanering archeologisch te laten begeleiden door een erkend bureau, indien de bodemverstoring dieper reikt dan de op het perceel aanwezige laag ophoogzand, zodat eventueel aanwezige archeologische resten gedocumenteerd kunnen worden;
- uit de boringen van de bodemonderzoeken blijkt dat de op het perceel aanwezige laag ophoogzand een dikte heeft van 0,5 tot 0,8 m;

De gemeente komt op basis van deze overwegingen tot het standpunt (d.d. 5 maart 2012) dat:

- ervan uitgaande dat er geen extra bodemverstoring zal plaatsvinden onder de bestaande bebouwing;
- dat als voorwaarde voor medewerking aan het initiatief wordt gesteld dat voor het deel van het desbetreffende perceel gelegen aan de Zuidwal tot aan de bestaande bebouwing aan Koestraat 52 grondwerkzaamheden vanwege de (bouw)ontwikkeling en

bodemsanering archeologisch dienen te worden begeleid door een erkend deskundig archeologisch bureau, indien deze gepaard gaan met een bodemverstoring dieper dan 1,0 m en dat voor meer dan 50 m²;

- dat de gemeente gezien de aanwezigheid van ophoogzand afziet van het eisen van archeologisch onderzoek indien de genoemde werkzaamheden gepaard gaan met een bodemverstoring die niet dieper gaat dan 1,0 m diep; in dat laatste geval wordt het aan aanvrager gelaten om wel of geen archeologisch onderzoek uit te voeren; risico's en nadelige gevolgen voor het geval er toch archeologie wordt aangetroffen tijdens de bodemverstoringen zijn voor rekening van de verstoorder;
- dat voor een archeologische begeleiding een door een deskundig archeologisch bureau opgesteld programma van eisen hiervoor vooraf ter goedkeuring aan de gemeente dient te worden voorgelegd.

Omdat de bodemverstoringen dieper dan 1,0 m zijn, en dat voor een grotere oppervlakte dan 50 m², is er sprake van archeologische begeleiding. Hiervoor zal te zijner tijd een programma van eisen opgesteld worden en aan de gemeente ter goedkeuring worden voorgelegd.

Cultuurhistorie

Eind 19^e 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.

Uiteraard dient de bebouwing in zowel de Koestraat als de Zuidwal te passen binnen het beschermd stadsgezicht. 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. Dit is nader uitgewerkt in paragraaf 4.2 Beeldkwaliteit.

De monumentencommissie heeft overigens ingestemd met de stedenbouwkundige opzet van het plan.

5.3. Infrastructuur

Het plangebied wordt voor autoverkeer ontsloten via de Zuidwal.

Omdat volgens het huidige bestemmingsplan er al 1 bovenwoning aan de Koestraat aanwezig was, hoeft hiervoor niet te worden voorzien in extra

parkeerruimte. Dit betekent dat er $10 \times 1,8 = 18$ parkeerplaatsen moeten worden aangelegd ten gevolge van de voorgenomen ontwikkeling.

Vanaf de Zuidwal zijn 14 van de 15 parkeerplaatsen in het gebied ontsloten. De 15^e parkeerplaats ligt naast de dubbele woning aan de zuidwestzijde van het plangebied. Naast de 15 parkeerplaatsen op eigen terrein moet, om te voldoen aan de parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning, gebruik gemaakt worden van 3 parkeerplaatsen in het openbaar gebied. Voor deze parkeerplaatsen betaalt de initiatiefnemer een bijdrage in het parkeerfonds.

Vanaf de Koestraat komt er een onderdoorgang (langzaamverkeer) naar het deel van het plangebied achter de bestaande bebouwing. Hiermee ontstaat er een nieuwe langzaamverkeersverbinding tussen de Koestraat en de Zuidwal en vice versa.

5.4. Leidingen

In het plangebied zijn geen leidingen met een planologisch relevante beschermingszone gelegen, noch overlapt een beschermingszone van een planologisch relevante leiding met het plangebied.

6. MILIEUHYGIËNISCHE VERANTWOORDING

6.1. Bodem

Verkennd bodemonderzoek

Er is een verkennend bodemonderzoek (Rasenbergh Milieutechniek bv, nr. 8.02538.2008.01, d.d. 9 februari 2009) uitgevoerd ten behoeve van de bepaling van de huidige milieuhygiënische bodemkwaliteit van zowel grond als grondwater.

Uit de resultaten van het onderhavige bodemonderzoek blijkt het volgende:

Grond:

- de ondergrond ter plaatse van boring 02 is licht verontreinigd met kobalt, koper, kwik, lood en nikkel;
- de ondergrond ter plaatse van boring 07 is sterk verontreinigd met koper, lood en nikkel, matig verontreinigd met zink en licht verontreinigd met barium, cadmium, kobalt, kwik en molybdeen;
- de bovengrond ter plaatse van boring 11 is licht verontreinigd met barium, cadmium, koper, kwik, lood en zink;
- de ondergrond ter plaatse van boring 11 is matig verontreinigd met lood en licht verontreinigd met koper en kwik.

Grondwater:

Het grondwater op de locatie is niet verontreinigd.

De vooraf gestelde hypothese "onverdachte locatie" wordt verworpen. De verontreinigingen met zware metalen is te relateren aan de aanwezigheid van puin/ baksteen op de locatie.

Aanbevelingen

De aangetroffen sterke en matige verontreinigingen in de bovengrond geven aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek naar de mate en omvang van de verontreiniging met zware metalen in de grond.

Inpandig zijn tijdens het verkennend onderzoek geen boringen verricht. Gezien de resultaten van onderhavig onderzoek adviseert het onderzoeksbureau om ook onder het gebouw vast te stellen of er sprake is van aanwezigheid van puin/ kolengruis en overige bodemvreemde materialen.

In een nader onderzoek dient tevens vastgesteld te worden of er sprake is van een verontreiniging met asbest in het puinhoudende materiaal.

Aanvullend bodemonderzoek

Naar aanleiding van de resultaten uit het verkennende bodemonderzoek is een aanvullend bodemonderzoek (Bakker Milieuadviezen Waalwijk, d.d. 14 februari 2012) uitgevoerd.

Uit het aanvullend onderzoek blijft het volgende:

- De bodem op het buitenterrein bestaat onder de klinkers uit een laag zintuiglijk schoon ophoogzand van 40 tot 70 cm dik. Deze laag is analytisch niet onderzocht.
- Onder het ophoogzand is circa 2,0 m -mv duidelijk sprake van zwarte/ donkerbruine geroerde grond met bijmengingen van puinresten, sintels en plaatselijk kolengruis. Samen met het onderzoek van Rasenberg uit 2009 is van de 11 individuele onderzochte geroerde grondmonsters uit de bodemlaag van circa 0,8 – 2,0 m -mv op dit terreindeel in 4 monsters een overschrijding van de interventiewaarde aangetroffen. In monster 108.4 benadert het loodgehalte de interventiewaarde.

Op basis van de analyseresultaten is een interventiewaardecontour aangegeven van de bodemlaag circa 0,8 – 2,0 m -mv. Opgemerkt wordt dat de contour gebaseerd is op enerzijds lood (4 van de 5 boringen) en anderzijds koper en zink (alleen in boring 110). De oppervlakte van de contour is circa 16 x 25 m, ofwel 400 m² groot. Indien binnen deze contour 60 % van de bodemlaag van circa 0,8 – 2,0 m -mv sterk verontreinigd is, komt dit neer op een volume van $400 \times 1,2 \times 0,6 = \text{circa } 300 \text{ m}^3$ sterk verontreinigde grond.

- Afgezien van de sterk verontreinigde grond is de overige geroerde grond (ophoogzand valt hier niet onder) op het terrein (zowel uitpandig als onder het pand) tenminste licht verontreinigd met een of meerdere metalen en PAK. Bij een eventuele sanering en/ of afvoer van deze grond naar elders valt deze grond met grote waarschijnlijkheid onder klasse industrie.

Er zal dus een bodemsanering uitgevoerd moeten worden, waarbij een Besluit Uniforme Sanering (BUS)-melding dient te worden gedaan bij het bevoegd gezag, de provincie Noord-Brabant.

Melding artikel 41 Wet bodembescherming

Op basis van voorgaande onderzoeken heeft de gemeente Geertruidenberg op 28 februari 2012 een melding artikel 41 Wet bodembescherming gedaan bij de provincie omdat sprake is van een ernstige bodemverontreiniging met meer dan 25 m³ grond boven de interventiewaarden.

In haar reactie per brief van 1 maart 2012 schrijft de provincie dat het uitvoeren van (bouw)werkzaamheden in of op deze sterk verontreinigde grond niet is toegestaan zonder een goedkeuring van het bevoegd gezag, de provincie Noord-Brabant. Aangezien er sprake is van een

immobiele zware metalenverontreiniging is het mogelijk een melding conform het BUS categorie immobiel in te dienen. Een verdere inkadering van de grondverontreiniging is, indien gekozen wordt voor de BUS sanering, niet noodzakelijk.

Sanering

De bodemverontreiniging in het plangebied zal gesaneerd worden voordat met de bouwwerkzaamheden wordt aangevangen. Hiervoor zal te zijner tijd een BUS-sanering uitgevoerd worden en hiervan zal melding gedaan worden bij de provincie.

6.2. Waterhuishouding

Het uitvoeren van een watertoets is wettelijk verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en verplicht tot het opnemen van 'een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding'.

Beleidskader

Vanaf het begin van planvorming dient overleg gevoerd te worden tussen gemeente, waterbeheerders en andere betrokkenen. Doel van dit overleg is gezamenlijk de uitgangspunten en wensen vanuit duurzame watersystemen en veiligheid te vertalen naar concrete gebiedsspecifieke ruimtelijke uitgangspunten. Hierbij geldt dat afwenteling moet worden voorkomen en dat de drietrapsstrategie "vasthouden, bergen en afvoeren" moet worden gehanteerd. Daarnaast wordt ook beleid gevoerd ten aanzien van kwaliteit door het scheiden van schoon en vuilwater.

De betrokken waterbeheerder bij het plangebied is Waterschap De Brabantse Delta. Het uitgangspunt van het Waterbeheersplan 2010 - 2015 is meer ruimte voor water om:

- steden en land in te richten;
- samen te werken aan gezond en veilig water, dat ook voor volgende generaties beschikbaar is;
- water te kunnen aan- en afvoeren én te kunnen bergen (=vasthouden);
- wateroverlast tegen te gaan;
- natuur te ontwikkelen;
- te recreëren.

De gemeente Geertruidenberg staat het beleid voor om te komen tot een scheiding van de afvalwaterstromen. Hierbij moet worden gedacht aan het afkoppelen van daken, waarbij het afgevangen regenwater direct op het aanwezige oppervlaktewater wordt geloosd. Uiteraard moet rekening worden gehouden met de beperkingen, die hieromtrent gesteld worden door de waterkwaliteitsbeheerder. Dit behelst onder andere het niet toepassen van uitlogende materialen (bijvoorbeeld zink) voor standleidingen en/ of dakgoten.

Plangebied

Er is een waterparagraaf uitgewerkt voor het plangebied (Witteveen + Bos, nr. GT15-1-12, d.d. 6 maart 2009).

Het plangebied is gelegen tussen de Koestraat en de Zuidwal en omvat ongeveer 1.700 m² waarvan 100 % is verhard. Het maaiveld ter plaatse van deze locatie ligt op ongeveer NAP +2,0 m tot +2,6 m. De grondwaterstand fluctueert ter plaatse ongeveer tussen NAP +0,0 m en +0,5 m. Gezien de maaiveldhoogte betekent dit dat de grondwaterstand hier varieert van 1,5 m tot 2,6 m beneden maaiveld en dat er voldoende ontwateringsdiepte aanwezig is. Er is geen oppervlaktewater aanwezig nabij het plangebied.

Het aandeel verhard oppervlak zal in de toekomst niet toenemen (naar schatting straks circa 80 % verhard ten opzichte van 100 % verhard nu). Dit betekent dat er geen waterbergingsopgave ligt. De huidige hemelwaterafvoer vindt plaats naar het gemengde stelsel. In de toekomst zal het hemelwater gescheiden aangeboden worden op het gemengde systeem. Wanneer er te zijner tijd een verbeterd gescheiden stelsel wordt aangelegd kan hierop aangesloten. In de gescheiden leidingen vindt berging plaats zodat er geen effecten verwacht worden op het functioneren van het rioolsysteem.

Overleg

De waterparagraaf is voorgelegd aan het waterschap en per brief van het Waterschap Brabantse Delta aan de gemeente d.d. 17 april 2009 beoordeeld. De adviezen in deze brief zijn in de waterparagraaf verwerkt.

6.3. Geluid

Het plangebied is gesitueerd aan rustige stadsstraten (Koestraat en Zuidwal) met relatief lage verkeersintensiteiten en een snelheidsregime van maximaal 30 km /uur. Wegen waarop een maximum snelheid van 30 km/uur van toepassing is, zijn niet zoneplichtig volgens de Wet geluidhinder. Echter, in het kader van de een goede ruimtelijke ordening is onderzoek (DHV, nr. VB-SE20090131, d.d. 10 februari 2009) gedaan naar de geluidbelasting van de Koestraat op omliggende woningen. De Zuidwal is niet beschouwd omdat dit een achterstraat is met een heel rustig verkeersbeeld.

Ook met een wijziging aan de weg zou er geen sprake zijn van een 'reconstructie (pas bij toename van 2 dB)' en een toetsing aan de grenswaarden hoeft dan ook niet plaats te vinden. In onderstaande tabel zijn de geluidsbelastingen op de gevel aan de Koestraat opgenomen

Bijlage 6 geluidbelastingen ten gevolge van de Koestraat

adres				informatie						Overschrijding	
straatnaam	nummar			woningen							
	van	tot	Puntnummers	geveloriëntatie	aantal woningen	aantal bouwlagen	waarm. hoogte	Heersende waarde	Grenswaarde	A	A l.o.v. grenswaarde
Koestraat			52	NW	1	3	1.8	55	56	57	
							4.5	58	56	57	0.9
							7.5	55	55	58	0.9

GN= gevel noord
 GO= gevel oost
 GZ= gevel zuid
 GW= gevel west

geluidbelasting hoger dan 48 dB

Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor onderhavige planontwikkeling.

6.4. Luchtkwaliteit

De Wet Luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe wet geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3 %) ten opzichte van de grenswaarde (een grenswaarde van 3 % staat gelijk aan de bouw van circa 1.500 woningen met 1 ontsluitingsweg);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL.

In het plangebied neemt het aantal woningen met 11 woningen toe. Dit betekent dat sprake is van een 'niet in betekenende mate' bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Conclusie

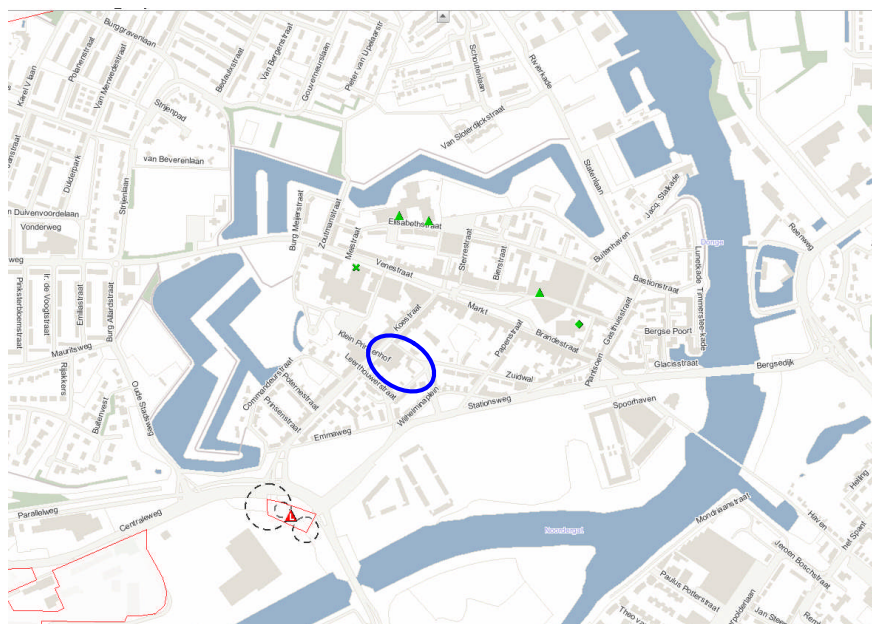
Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavige planontwikkeling.

6.5. Externe veiligheid

De risiconormen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). In dit besluit zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. De bij het besluit behorende ministeriële regeling Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) werkt de afstanden, de referentiepunten en de wijze van berekenen van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico verder uit ter uitvoering van het Bevi.

Het Bevi verplicht het bevoegd gezag op basis van de Wet milieubeheer om veiligheidsafstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. In het besluit zijn gevoelige objecten gedefinieerd als kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. De te ontwikkelen woningen zijn kwetsbare objecten.

Om de risico's ter plaatse van het plangebied te achterhalen is er een analyse gemaakt van de externe veiligheidssituatie rondom het plangebied, met behulp van de provinciale risicokaart. Onderstaand is een uitsnede van de risicokaart opgenomen.



Uitsnede risicokaart met globale aanduiding plangebied (blauw omcirkeld)

Risicovolle inrichtingen:

Er zijn in het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Ook buiten het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig waarvan de risicocontouren het plangebied beïnvloeden.

Transport van gevaarlijke stoffen:

In of nabij het plangebied zijn geen routes gelegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of water plaatsvindt. De afstand tot de dichtstbijzijnde routes is zodanig groot dat het plangebied hier niet door wordt beïnvloed.

Er zijn geen hoogspanningsleidingen en buisleidingen in en in de directe omgeving om het plangebied aanwezig.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavige planontwikkeling.

6.6. Hinderlijke bedrijvigheid

Er is een notitie (Witteveen + Bos, GT15-1/spij2/017, d.d. 16 maart 2009) opgesteld met betrekking tot eventuele hinder van bedrijvigheid in de directe omgeving van het plangebied.

Het plangebied is gelegen aan een doorgaande straat tussen meerdere woningen. In de Koestraat zijn meerdere winkels gelegen, zoals:

- Bakkerij, Koestraat 82;
- Bouwwinkel, Koestraat 23;
- Administratiekantoor, Koestraat 15.

Deze winkels vallen onder het Besluit algemene regels voor inrichtingen, ofwel Activiteitenbesluit. Dit besluit kent algemene geluidsvoorschriften die stellen dat 50, 45 en 40 dB(A) voor respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode op de gevel van woningen van derden gelden. Voor piekgeluiden kent het Activiteitenbesluit een norm van 70, 65 en 60 dB(A) voor respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode op de gevel van gevoelige gebouwen. De activiteiten in de winkels overschrijden deze normen niet. Het optrekken en stoppen van vrachtwagens ten behoeve van laden en lossen mogelijk wel. Aangezien laad- en losactiviteiten in de dagperiode plaatsvinden, kan conform Artikel 2.18 lid 4 onder b de norm voor deze activiteit buiten beschouwing gelaten worden. Naast de effecten vanuit geluid zijn geen andere milieugevolgen die als een mogelijke beperking gezien moeten worden bij de ontwikkeling van het plangebied.

Gezien de aard van de activiteiten en het feit dat tussen de winkels en het plangebied andere woningen gelegen zijn, is het dan ook niet te verwachten dat de rechten van het bedrijf aangetast worden.

Nabij het plangebied ligt de Amercentrale, vanwege de vele woningen die tussen het plangebied en de Amercentrale liggen zijn de effecten hiervan op het plangebied niet noemenswaardig.

In bijlage 1 van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten zijn tabellen opgenomen met daarin richtafstanden voor milieubelastende activiteiten. In de tabellen wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar (externe veiligheid). Hierbij geldt dat de grootste afstand de maatgevende is en dat deze afstand bepalend is voor de indeling van de activiteit in een milieucategorie.

De eerder genoemde bedrijven kennen de volgende richtafstanden:

- Bakkerij, Koestraat 82, milieucategorie 1, richtafstand 10 m;
- Bouwwinkel, Koestraat 23, milieucategorie 1, richtafstand 10 m;
- Administratiekantoor, Koestraat 15, milieucategorie 1, richtafstand 10 m;.

Aangezien het plangebied en de bovengenoemde bedrijven in omgevingstype 'gemengd gebied' liggen kan de richtafstand met één afstandsstap verlaagd worden naar 0 m. Dit betekent dat geen afstand gehouden hoeft te worden tussen het te ontwikkelen plangebied en de bedrijven. De beoogde ontwikkeling voldoet aan de afstandseisen uit de VNG-publicatie.

Conclusie

Het aspect bedrijvigheid vormt geen belemmering voor onderhavige planontwikkeling.

6.7. Natuurwaarden

Er is een uitgebreide natuurtoets (Witteveen+Bos, nr. GT15-1-14/zegv/008, d.d. 4 maart 2009) uitgevoerd om een beeld te krijgen van de effecten van de werkzaamheden op aanwezige beschermde natuurwaarden. Ook is de aanwezigheid van beschermde dier- en plantensoorten onderzocht.

Natura 2000

De werkzaamheden vinden op ongeveer 2 km afstand van De Biesbosch plaats. Voor De Biesbosch gelden verschillende instandhoudingsdoelstellingen voor beschermde habitats en voor soorten. Aangezien er niet direct in De Biesbosch gewerkt wordt, ondervinden de beschermde habitattypen in dit gebied geen negatief effect. Bovendien heeft het plangebied geen directe ecologische relatie met De Biesbosch, waardoor er ook geen negatieve effecten door externe werking op de beschermde habitats worden verwacht. Voor de soorten uit De Biesbosch waarvoor instandhoudingsdoelen geformuleerd zijn, worden geen negatieve effecten verwacht. De meeste soorten komen niet in het plangebied voor door het ontbreken van geschikt.

EHS

De werkzaamheden vinden niet plaats in of nabij de EHS af, hierdoor is het optreden van een negatief effect op de EHS als gevolg van de werkzaamheden uitgesloten.

Beschermde soorten

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de gevolgen van het voornemen op de verschillende soortgroepen en hoe met deze gevolgen dient te worden omgegaan:

soortgroep	beschermde soorten in het plangebied aanwezig?	kans op overtreding verboden Ffw?	gevolgen	onthefing aanvragen Ffw?
vaatplanten	in het plangebied komen geen beschermde vaatplantsoorten voor	nee	geen	nee
grondgebonden zoogdieren	in het plangebied komen mogelijk licht beschermde zoogdiersoorten voor.	in het kader van ruimtelijke ontwikkeling is voor tabel 1-soorten een vrijstelling geldig op de verboden van de Ffw	geen	nee
vleermuizen	het plangebied is niet geschikt voor vleermuizen	nee	geen	nee
vogels	in het plangebied kunnen algemeen voorkomende broedvogels een broedgelegenheid vinden.	ja, indien broedvogels worden verstoord door de werkzaamheden in het broedseizoen	gedurende de werkzaamheden moeten mitigerende maatregelen in acht worden genomen (zie hieronder)	aanvragen ontheffing niet mogelijk (zie hieronder)
reptielen	in het plangebied komen geen beschermde reptielsoorten voor	nee	geen	nee
amfibieën	in het plangebied komt mogelijk de zwaarder beschermde rugstreeppad voor.	ja	mitigerende maatregelen (zie hieronder)	nee
vissen	in het plangebied komen geen beschermde vissoorten voor.	nee	geen	nee
dagvlinders	in het plangebied komen geen beschermde soorten voor.	nee	geen	nee
libellen	in het plangebied komen geen beschermde soorten voor.	nee	geen	nee
overige ongewervelden	in het plangebied komen geen beschermde soorten voor.	nee	geen	nee

amfibieën

Het is mogelijk dat de rugstreeppad (tijdelijk) in het plangebied kan gaan voorkomen. Om te voorkomen dat de pad tijdens de werkzaamheden zich kan vestigen in het plangebied, wordt geadviseerd om ondiepe plasjes op zandgrond te voorkomen. De rugstreeppad is namelijk een echte pioniersoort die tijdelijke en nieuw gegraven wateren op zandgrond gebruikt om zich in voort te planten. De voortplantingscyclus kan zich in enkele weken voltooien.

vogels

Het aanvragen van ontheffing voor het verstoren van de broedende vogels in het plangebied is in principe niet mogelijk (broedseizoen: globaal half maart - half juli). Er bestaat immers altijd een alternatief: werken wanneer geen broedende vogels aanwezig zijn. Behalve werken wanneer geen broedende vogels aanwezig zijn is het verstoren van vogels te voorkomen door de werkzaamheden voor het broedseizoen in te zetten en dan continu door te werken (werkzaamheden niet langer dan enkele dagen stilleggen), zodat vogels niet gaan broeden in het gebied waar gewerkt wordt.

Conclusie

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling wordt aangesloten bij de aanbevelingen ten aanzien van amfibieën en vogels. Hiermee vormt het aspect natuurwaarden geen belemmering voor onderhavige planontwikkeling.

7. JURIDISCHE TOELICHTING

Op de locatie zijn de voorschriften die deel uitmaken van het bestemmingsplan 'Kom Geertruidenberg 2012', dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Geertruidenberg op 29 november 2012, van toepassing. Op het voorliggende wijzigingsplan zijn deze regels van overeenkomstige toepassing.

Enkele bepalingen die aan de uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling in de weg zouden kunnen staan, zoals de bepaling dat nieuwbouw van woningen niet is toegestaan, alsmede de regeling met betrekking tot de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, zijn hiervan uitgezonderd. In paragraaf 4.2 is aangegeven waarom van deze bepalingen is afgeweken en om welke redenen dit aanvaardbaar is.

De bestemming 'Detailhandel' inclusief het bestaande bouwvlak en de aanduiding 'wonen' worden van het plangebied verwijderd en vervangen door de bestemming 'Wonen' met nieuwe bouwvlakken en de aanduiding 'onderdoorgang' teneinde de bouw van de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.

Artikel 21.2.2 wordt aangevuld met lid 4 waarin het volgende wordt bepaald: 'Erfafscheidingen mogen uitsluitend uitgevoerd worden in verweerbare materialen zoals baksteen, pleisterwerk, hout en natuursteen.'

Artikel 18.2.4. sub b wordt aangevuld met de volgende zin: 'In afwijking van het voorgaande geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - historische muur' een muur is toegestaan met een maximale hoogte van 3,5 m.'

De regeling voor dakterrassen wordt enigszins aangepast zodat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dakterras' ook een dakterras is toegestaan met een borstwering van 1,2 m.

Om platte daken mogelijk te maken zal een binnenplanse omgevingsvergunning moeten worden verleend van artikel 18.2.1 lid 2. Conform artikel 21.3.1 is het bevoegd gezag (burgemeester en wethouders) bevoegd om middels een omgevingsvergunning af te wijken van dit artikel, voor zover de karakteristieken van het stadsgezicht niet worden aangetast.

In paragraaf 4.2 onder de kop 'Afwijking dakhelling' is gemotiveerd waarom een plat dak op de aangegeven locaties de karakteristieken van het stadsgezicht niet aantast.

8. HAALBAARHEID

8.1. Financieel

De ontwikkeling van de plannen en de daarmee samenhangende kosten van voorliggend wijzigingsplan zijn geheel en al voor risico van de initiatiefnemer.

De bouw van de woningen is een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (grondexploitatie), waarvoor een exploitatieplan verplicht is, tenzij het verhaal van kosten anderszins geregeld is.

Met de initiatiefnemer wordt een projectovereenkomst (anterieure overeenkomst) gesloten. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de verhaalbare kosten (apparaatskosten en kosten onderzoeken). Het verhaal van kosten is derhalve anderszins verzekerd, waardoor geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

8.2. Maatschappelijk

Overleg

In artikel 3.1.1 van het Bro is opgenomen dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan overleg moet plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Omdat het plan qua inhoud vrijwel een exacte kopie is van het eerder in procedure gebrachte wijzigingsplan 'Koestraat 52/Zuidwal, Geertruidenberg' ex artikel 11 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) ziet de gemeente af van vooroverleg.

Inspraak

Omdat het plan qua inhoud een kopie is van het eerder in procedure gebrachte wijzigingsplan 'Koestraat 52/Zuidwal, Geertruidenberg' ex artikel 11 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) ziet de gemeente af van inspraak.

Het eerdere ontwerp-wijzigingsplan is op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in het kader van de zienswijzen gedurende 6 weken voor een ieder ter visie gelegd.

Er zijn tijdens deze periode 2 zienswijzen ontvangen. De reactie van het college op deze zienswijzen zijn opgenomen in de bijlage 'Nota

zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Wijzigingsplan Koestraat 52/
Zuidwal, Geertruidenberg'.

De ingebrachte zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven het
wijzigingsplan aan te passen.

Wel zijn er 2 ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Het betreft een
aanvulling op de voorschriften voor dakterrassen. Daarnaast is er een
voorschrift opgenomen om de hoogte van de bestaande historische muur
aan de noordoostzijde van het plangebied vast te leggen.