

Ringelberchstraat 26, 4931XL GEERTRUIDENBERG (43826)



Woonhuis
het woonhuis met (onder)grond en verder aanbehoren





Beschrijving

het woonhuis met (onder)grond en verder aanbehoren, plaatselijk bekend als Ringelberchstraat 26 te 4931 XL Geertruidenberg, bij het kadaster bekend als gemeente GEERTRUIDENBERG, sectie A nummer 3263, groot éénhonderd zevenendertig vierkante meter (137 m2);

Veilinginfo

Status	Gegund
Veiling	Zuid-West maandag 11 maart 2019
Inzet	maandag 11 maart 2019 vanaf 13:30
Afslag	maandag 11 maart 2019 vanaf 13:30
Veilinglocatie	De Raayberg, zalencentrum Antwerpsestraatweg 267 4624 JH Bergen op Zoom
Kantoor	Seydlitz Notarissen Allerheiligenweg 1 4834 TM Breda T: 076 560 78 00 F: 076 560 78 01 E: notaris@seydlitz.nl
Behandelaar	Nancy Bagchus

Objectinfo

Woningtype	Woonhuis
Bezichtiging	De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.
Soort eigendom	
Gebruik	Bewoond

Financieel

Lasten	
Inzetpremie	1% tlv verkoper, alleen bij gunning

Indicatie kosten veiling

€ 5.434,00 (per 07-03-2019 om 11:55 uur)



Kadastrale kaart

43826-kadastralekaart4931Ringelberchstraat.pdf

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: 61800878



12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voortoppe kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Overige topografie	Schaal 1:500 Kadastrale gemeente Sectie Perceel GEERTRUIDENBERG A 3263	
Voor een eenduidend uittreksel. Apeldoorn, 27 september 2018 De bewaarder van het kadastraal en de openbare registers Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadastraal en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.		

Omgevingskaart

Klantreferentie: 61800878



Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

Hier bevindt zich Kadastraal object GEERTRUIDENBERG A 3263
Ringelberchstraat 26, 4931XL Geertruidenberg
CC-BY Kadaster.



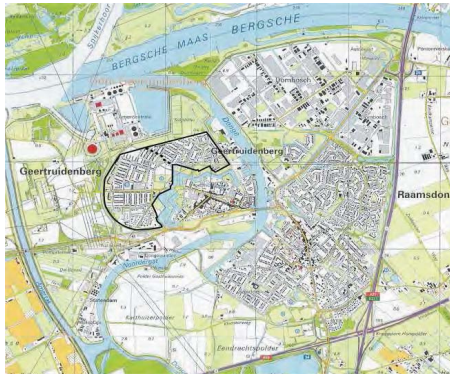
BEDOLVING a bebouwd gebied b bebouwd c hooftweg d kas WEGEN a autoweg b hoofdweg met gescheiden rijbanen c hoofdweg d regionale weg met gescheiden rijbanen e regionale weg f lokale weg met gescheiden rijbanen g lokale weg h weg met losse of slechte verharding i onverharde weg j straat- of weg k voetpad l weeg in aanleg m viaduct n aquaduct o tunnel p vaste brug q beweegbare brug r brug op pijlers	HYDROGRAFIE a waterloop, smaller dan 3 m b waterloop, 3-6 m breed c waterloop, breder dan 6 m d schutsluis e sluizen f duiker g grondduiker h afdakende duiker i Sch. al. j b. c. k a. b. c. d. e. l a. b. c. d. e. m a. b. c. d. e. n a. b. c. d. e. o a. b. c. d. e. p a. b. c. d. e.	BOESWEGEN a spoorweg enkelspoor b spoorweg meerspoor c station d spoorweg in tunnel e tramweg f sneltram g sneltranhalt h metro bovengronds i metrostation j metrostation k metrostation l metrostation m metrostation n metrostation o metrostation p metrostation q metrostation r metrostation s metrostation t metrostation u metrostation v metrostation w metrostation x metrostation y metrostation z metrostation	OVERIGE SYMBOLEN a religieus gebouw b toren, hoge koepel c religieus gebouw met toren d markant object e waterfontein f vuurtoren g gemeentehuis h postkantoor i postkantoor j postkantoor k postkantoor l postkantoor m postkantoor n postkantoor o postkantoor p postkantoor q postkantoor r postkantoor s postkantoor t postkantoor u postkantoor v postkantoor w postkantoor x postkantoor y postkantoor z postkantoor
--	--	--	---

Bijlage

43826_Bestemmingsplan.PDF

BESTEMMINGSPLAN GEERTRUIDENBERG NOORDWEST

GEMEENTE GEERTRUIDENBERG



Gemeente Geertruidenberg

**Bestemmingsplan
'Geertruidenberg Noordwest'**

toelichting

voorschriften

plankaart

Projectgegevens:
Toelichting 1305030
Voorschriften 1305030
Plankaart AVW.1305030 (2 bladen)

Gorinchem, 17 september 2007

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
1.1	Algemeen	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Vigerende plannen	3
1.4	Leeswijzer	4
2	BELEID	5
2.1	Bovenlokaal beleid	5
2.2	Lokaal beleid	6
3	BESTAANDE SITUATIE	10
3.1	Stedenbouwkundige-Ruimtelijke Analyse	10
3.2	Functioneel-Ruimtelijke Analyse	16
4	PLANUITGANGSPUNTEN	18
4.1	Stedenbouwkundig - ruimtelijk	18
4.2	Functioneel - ruimtelijk	18
5	MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN	19
5.1	Relatie met de Wet geluidhinder	19
5.2	Bodemonderzoeken	20
5.3	Industrielawaai	20
5.4	Externe veiligheid	21
5.5	Luchtkwaliteit	21
5.5	Waterhuishoudkundige aspecten	22
5.6	Leidingen	22
5.7.	Leidingen	22
5.8	Hinderlijke bedrijvigheid	22
6	DE BESTEMMINGEN	23
6.1	Het juridische plan	23
6.2	Beschrijving van de bestemmingen	23
7	PROCEDURES	26
7.1	Inspraak en vooroverleg	26
7.2.	Vaststelling	26



Globale begrenzing plangebied Geertruidenberg Noordwest

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

In de komende 10 jaar zullen alle vigerende bestemmingsplannen van het stedelijk gebied van Geertruidenberg, Raamsdonksveer en Raamsdonk geactualiseerd en gedigitaliseerd worden. De belangrijkste reden voor actualisering / digitalisering betreft het feit dat voor de betreffende gebieden inmiddels een diversiteit aan, deels 'verouderde', planologische regelingen geldt in de vorm van onder meer bestemmingsplannen, postzegelplannen, artikel 11 WRO-plannen en vrijstellingen ex artikel 19 WRO. Nieuwe bestemmingsplannen brengen overzicht en uniformiteit en daardoor een beter werkbaar (zowel voor ambtelijk apparaat als burger) en handhaafbare situatie.

Met actualisering en digitalisering wordt bovendien bereikt dat sprake zal zijn van een planologisch kader met regelingen die weer up-to-date zijn en verder wordt bereikt dat wordt aangesloten op het landelijk in gang gezette traject van digitale bestemmingsplannen.

Het voorliggende bestemmingsplan betreft het bestemmingsplan voor Geertruidenberg Noordwest.

1.2 Plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan is aangegeven op de afbeelding 'globale begrenzing plangebied'.

Het plangebied ligt aan de noord - west zijde van de oude kern Geertruidenberg.

Aan de noordkant wordt het plangebied begrensd door het terrein van de Amercentrale. Aan de zuidkant wordt het plangebied begrensd door het bedrijventerrein Centraleweg. Aan de oostkant wordt het plan begrensd door de kom Geertruidenberg (het beschermd stadsgezicht vormt de grens) terwijl aan de westkant nog een stukje landelijk gebied resteert.

1.3 Vigerende plannen

Voor het plangebied vigeren (soms gedeeltelijk) de volgende bestemmingsplannen:

Naam	Vastgesteld	Goedkeuring	Kroonbesluit
Noord gedeeltelijke herziening	23-12-1974	15-10-1975	--
Noord 2	25-08-1977	16-08-1978	--
West 1977	26-06-1980	17-02-1981	--
Noord 2 gedeeltelijke herziening	29-05-1986	01-10-1988	--
Hoek Strijdenlaan/Gouverneurslaan	25-01-1996	25-03-1996	--

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze toelichting wordt ingegaan op de verschillende soorten van overheidsbeleid die van toepassing zijn op het plangebied. Hoofdstuk 3 bevat een ruimtelijke en functionele analyse van Geertruidenberg Noordwest. In feite betekent dit een beschrijving van de bestaande situatie in kansen en bedreigingen.

In hoofdstuk 4 worden de planuitgangspunten beschreven. Ingegaan wordt hierbij hoe vanuit stedenbouwkundig oogpunt gekozen is voor het toekennen van bepaalde functies aan bepaalde gebieden.

Hoofdstuk 5 gaat in op de milieuhygiënische aspecten binnen het plangebied. De hoofdstukken 6 en 7 bevatten respectievelijk een uiteenzetting van de inhoud van de bestemmingsregeling en een toelichting op de gevolgde procedures.

2. BELEID

2.1 Bovenlokaal beleid

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

Als relevante ruimtelijke bovenlokale plannen moeten worden gezien:

- Nota Ruimte (Ministerie van VROM), 2005;
- Streekplan 'Brabant in balans' (Provincie Noord-Brabant), 2002;
- Uitwerkingsplan Drimmelen, Geertruidenberg en Moerdijk (Provincie Noord Brabant), 2005.

2.1.1 Nota Ruimte

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

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

2.1.2 Streekplan 'Brabant in balans'

In lijn met het nationaal ruimtelijk beleid onderstreept het Streekplan 2002 het doel om landelijk gebied open te houden en steden verder te laten verstedelijken. Om dit te sturen, onderscheidt de provincie in het Streekplan 2002 vijf stedelijke regio's en vijftien landelijke regio's. De gemeente Geertruidenberg en daarmee het plangebied ligt in de landelijke regio Drimmelen, Geertruidenberg en Moerdijk. Binnen deze landelijke regio staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Er is ruimte voor zoveel woningen als nodig voor de natuurlijke bevolkingsgroei en lokaal of regionaal gebonden kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid. De concrete keuzes op het gebied van wonen en werken worden op regionaal niveau gemaakt in de zogenaamde uitwerkingsplannen van het streekplan.

2.1.3 Uitwerkingsplan Drimmelen, Geertruidenberg en Moerdijk

Het ruimtelijk beleid voor de regio is uitgewerkt in het Uitwerkingsplan Drimmelen, Geertruidenberg en Moerdijk. Dit plan, dat op 21 december 2004 door GS is vastgesteld, vormt een belangrijk kader voor ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Geertruidenberg en maakt onderdeel uit van het provinciale toetsingskader, op grond waarvan ruimtelijke plannen en initiatieven van gemeenten worden beoordeeld.

Inhoudelijk kent het Uitwerkingsplan dezelfde koers ten aanzien van verstedelijking als het Streekplan. Concentratie van verstedelijking en intensief ruimtegebruik staan dan ook hoog op de agenda. Het bestaand stedelijk gebied vervult een belangrijke rol voor het accommoderen van de stedelijke ruimtevrage. Stedelijke herstructurerings- en intensiveringsprocessen zijn in beginsel overal binnen het bestaand stedelijk gebied mogelijk. Voor het plangebied is het beleid gericht op beheer en intensivering.



Uitsnede plankaart Uitwerkingsplan Drimmelen, Geertruidenberg en Moerdijk

Beheer en intensivering duidt op een beleid dat nu en in de toekomst gericht is op het beheer van de bestaande kwaliteiten. Intensivering van het ruimtegebruik en aanpassing van het stedelijk gebied, waar dat vanwege bestaande ruimtelijke kwaliteiten mogelijk en verantwoord is, kan nodig zijn. Dit zal niet snel leiden tot een totaal andere structuur of functie van stadsdelen en / of wijken.

2.2 Lokaal beleid

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

- Structuurvisie plus;
- Woonvisie;
- Welstandsnota gemeente Geertruidenberg (2004);
- Detailhandelnota 2000.

2.2.1 Structuurvisie

Na samenvoeging van de voormalige gemeenten Geertruidenberg en Raamsdonk is een structuurvisie opgesteld voor de nieuwe gemeente Geertruidenberg. In deze structuurvisie is rekening gehouden met de nieuwe beleidsaspecten van de provincie en de regio.

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

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

2.2.2 Woonvisie

In november 2004 is de woonvisie 2004-2009 van de gemeente Geertruidenberg vastgesteld. In de woonvisie staan in grote lijnen de aspecten die van belang zijn voor de volkshuisvesting. Hierbij is rekening gehouden met de provinciale pilot 'Bouwen binnen strakke contouren' waarvoor de gemeente is geselecteerd.

De doelstelling van de woonvisie is 'een goed woon- en leefklimaat voor de hele gemeente, zowel in de geplande nieuwbouw als in de bestaande woningvoorraad'. De gemeente wil voorzien in de woonbehoefte van huidige en toekomstige inwoners op de korte en lange termijn met voldoende, kwalitatief hoogwaardig en betaalbaar woningaanbod met diverse keuzemogelijkheden.

Samengevat worden in de Woonvisie de volgende beleidsuitgangspunten voor ruimtelijke plannen beschreven:

Woonvoorraad:

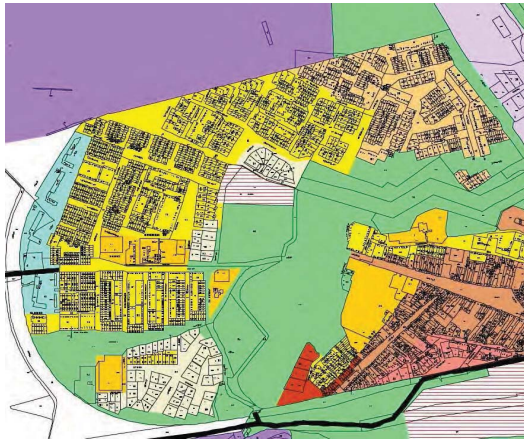
- De strategische voorraadbeleidsplannen van de woningbouwcoöperaties dienen afgestemd te worden op de gemeentelijke voorraadbeleidsplannen.
- Een wijkcoördinator zorgt voor de voortgang van het buurt- en wijkproces.
- Er wordt een werkgroep overlast aangesteld.

Nieuwbouw:

- Maximaal 33% van de nieuwbouw als meergezinswoning.
- 70% koop en 30% huur van de te realiseren nieuwbouwwoningen.
- Toename van de woningvoorraad in de kernen Raamsdonksveer, Raamsdonk en Geertruidenberg in verhouding tot de huidige woningvoorraad.
- Gestelde differentiatie (prijsspeil 1/1/2004) met jaarlijkse indexering conform NVM index regio Breda:
 - 30% huur waarvan:
 - 27% betaalbaar;
 - 3% duur;
 - 70% koop waarvan:
 - 3% goedkoop;
 - 15% middelduur starters;
 - 16% middelduur overig;
 - 18% duur A;
 - 36% duur B.
- Differentiatie jaarlijks toetsen aan markt.
- Nationaal pakket duurzame stedenbouw dient als uitgangspunt voor verkaveling van nieuwbouwprojecten.
- Nota kwaliteitseisen nieuwbouw vaststellen met daarin de meest essentiële punten van aanpasbaar bouwen, woonkeur (seniorenlabel en politiekeurmerk) en het flexibel bouwen, waarbij gekeken wordt naar de praktische haalbaarheid.
- Voor starters en lagere inkomensgroepen initiatieven ontwikkelen met beperkte stichtingskosten van de woningen.
- Stimuleren van Maatschappelijk Gebonden Eigendom constructies om mensen met lagere inkomens aan een goede woning te kunnen helpen.
- 30% van de nieuwbouwwoningen dient geschikt te zijn voor seniorenhuisvesting.
- Gestreefd moet worden om minimaal 1 woonzorgzone per kern te realiseren. Dit dient uitgewerkt te worden door de gemeentelijke werkgroep wonen / zorg / welzijn in samenwerking met de diverse maatschappelijke partijen en zorginstellingen.

2.2.3. Welstandsnota gemeente Geertruidenberg

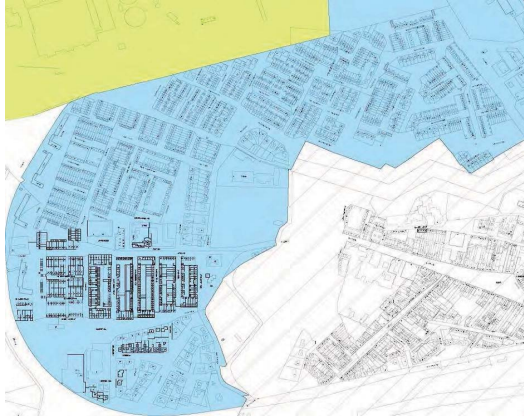
In het bestemmingsplan voor Geertruidenberg Noordwest worden de functie en het gebruik van de gronden en de maatvoering van de bebouwing geregeld. Het bestemmingsplan vormt de basis voor de stedenbouwkundige opzet van de wijk. De architectonische verschijning wordt gewaarborgd door middel van een welstandsnota.



Uitsnede kaart bebouwingstypen

In de welstandsnota die voor de gemeente Geertruidenberg is opgesteld, is de gemeente onderverdeeld in verschillende gebiedstypen. De wijk Geertruidenberg Noord West kent de gebiedstypen 'traditionele blokverkeveling', 'Nieuwe Bouwen', 'woonerven', 'individuele woningbouw', 'bijzondere bebouwing' en 'ontwikkelingslocaties'. Een bouwplan binnen het plangebied moet voldoen aan de welstandscriteria die gelden voor het bebouwingstype dat voor de bebouwing geldt.

Naast bebouwingstypen zijn er in de welstandsnota ook welstandsniveaus opgenomen. Geheel Geertruidenberg Noordwest valt binnen het reguliere welstandsniveau 2b. Dit betekent dat bouwplannen streng getoetst worden aan de hoofdaspecten (zoals massavorm e.d.) maar minder streng aan de detailspecten.



Uitsnede kaart welstandsniveaus (blauw is regulier niveau)

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

2.2.4 Detailhandelsnota 2000 'Wandel en handel'

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

In Geertruidenberg Noord West heeft deze nota een beperkte betekenis, aangezien hier slechts in beperkte mate sprake is van detailhandel.

3 BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt Geertruidenberg Noordwest zowel stedenbouwkundig-ruimtelijk als functioneel geanalyseerd.

3.1 Stedenbouwkundige-ruimtelijke analyse

3.1.1 Historische ontwikkeling

De kern Geertruidenberg is eeuwenlang een vestingstad geweest, omgeven door vestingwerken en grachten en daarbuiten open landelijk gebied.

Op het kaartje uit 1900 is deze situatie nog duidelijk te zien. In het midden van de vorige eeuw kwamen grote ontwikkelingen op gang.

- Er vond een forse toename van de bevolkingsomvang plaats
- Er was sprake van een sterke economische groei, die ook een sterke behoefte aan energie meebracht. Nabij Geertruidenberg zijn een tweetal energiecentrales gerealiseerd. De Amercentrale (dicht tegen de woonwijk Geertruidenberg NW aan) is daarvan de belangrijkste en de grootste.
- De betekenis van Geertruidenberg als vestingstad raakte achterhaald.

Op grond hiervan werd in het begin van de tweede helft van de vorige eeuw (jaren '60) een woonwijk aan de westzijde van de stad gerealiseerd. Deze ontwikkeling werd in de jaren '70 gevolgd door een woonwijk aan de noordzijde van de kern Geertruidenberg.

Deze woonbuurten vormen samen de wijk Geertruidenberg Noord West.

De wijk Geertruidenberg Noord West ligt in de onmiddellijke nabijheid van de kern Geertruidenberg. Er is destijds een groene ruimte tussen de kern en de woonwijk gehandhaafd. Dit oude schootsveld begrensd het huidige beschermd stadsgezicht. De begrenzing van het beschermd stadsgezicht is tevens de grens van het bestemmingsplan.



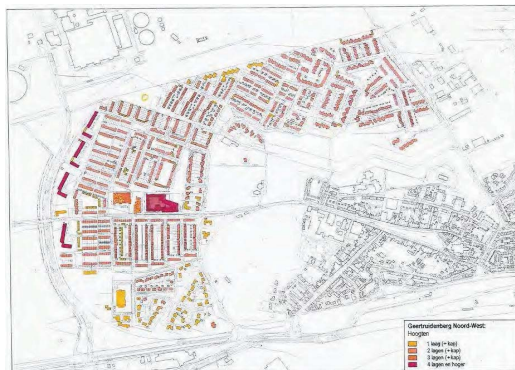
topografische kaart uit omstreeks 1900

3.1.2 Ruimtelijke opbouw

Stedenbouwkundige structuur

Geertruidenberg Noord West is in twee delen te onderscheiden:
De westelijke woonwijk kent een helder ruimtelijk patroon, geheel gegroepeerd rondom de westelijke uitvalsweg vanuit de stad, de Stadsweg. Aan deze route komen de bijzondere voorzieningen en plekken (Schonckplein) voor. Vanuit deze route lopen straten naar noord en naar zuid, met daaraan de woonbuurten.
De westelijke rand van de wijk wordt gevormd door een reeks grotere woonblokken in het groen.
De westelijke woonwijk is in zijn gehele opzet zeer herkenbaar als zestiger jaren wijk.

De noordelijke woonwijk is wat losser verkaveld. De hoofdader (Strijenlaan / Gouverneurslaan / Schoutenlaan) kent een meer slingerend verloop. Ter weerszijden van deze hoofdader zij aardige woonbuurtjes gerealiseerd, meer dan het westelijk plandeel vanuit een filosofie van kleine woonbuurtjes met een woonerf principe.



Massa's en hoogten in Geertruidenberg Noord West

Bebouwing

Geertruidenberg Noord West is een wijk die voor het overgrote deel uit woonbebouwing bestaat. Er is een breed scala aan woningtypologieën, variërend van ruime vrijstaande woningen tot twee onder één kap woningen, rijtjeswoningen en appartementen. Het overgrote deel van de wijk bestaat uit grondgebonden woningen (twee lagen + kap) met in de randen enkele appartementenblokken en enkele bungalow buurtjes.

Twee nieuwere complexen vallen op:

- Het appartementencomplex / zorgcentrum Mauritsstate aan de Stads-weg
- De vrijstaande woningen op de ruimte voor ruimte kavels op het voormalige IJts terrein aan de Strijenlaan.

Onderstaande foto's geven een beeld van de woonwijk Geertruidenberg NW



Vervolgens twee foto's van de recente projecten

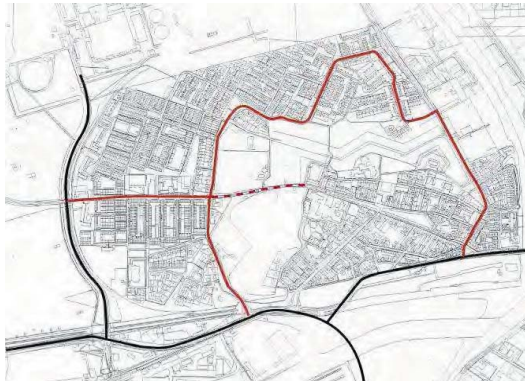


Ontsluiting

De woonwijk Geertruidenberg Noord West is via de Amerweg en de Oude Stadsweg aangesloten op de Centraleweg en daarmee op de hoofdinfrastructuur.

Het noordelijk deel van de wijk is enigszins problematischer ontsloten. Ook voor dit plandeel geldt dat zij via de Oude Stadsweg (+ Burg. Allardstraat + Strijenlaan) aansluit op de Centraleweg, respectievelijk de hoofdwegenstructuur. Daarnaast biedt de Schoutenlaan / Statenlaan een verbinding met de Stationsweg, die echter via de oude kern loopt (Gasthuisstraat).

De wijk is via de Stadsweg en de Schoutenlaan (en daarnaast nog een fietsroute) op een directe manier verbonden met de oude kern.



Verkeersstructuur Geertruidenberg Noord West

De woonstraten takken aan op de bovengenoemde buurtontsluitingswegen. Hier komt slechts bestemmingsverkeer waardoor over het algemeen de verkeersveiligheid groot is. In het plangebied is er een redelijk duidelijke hiërarchie in de ontsluitingswegen aanwezig.

Groen en water

De ligging nabij de oude kern van Geertruidenberg impliceert dat langs de rand van de wijk uitgebreide groenvoorzieningen liggen.

Aan de rand van de wijk fungeren delen van het aansluitende buitengebied als groene buffers:

- Aan de westzijde het landelijk gebied langs de Standhazensedijk.
- Aan de noordzijde het natuurgebied langs de Donge.

In de wijk is er een fijnmazig net van groene plekken:

- Deze plekken bieden ruimte in de wijk en beleving van groen.
- Deze plekken bieden ruime speelvoorzieningen.

In de wijk (of dicht tegen de wijk aan) liggen enkele sportcomplexen. Deze hebben een stedelijke functie, doch dragen tegelijkertijd bij aan de beleving van groen en openheid in de wijk.



Groenstructuren in Geertruidenberg Noord West

Oppervlaktewater komt voor langs de rand van de wijk als onderdeel van de vestingwerken rondom de kern en langs de Amerweg.

3.1.3 (Cultuur)historische en archeologisch waarden

De provincie Noord-Brabant heeft een kaart vervaardigd met cultuurhistorische waarden, de Cultuur Historische Waardenkaart.

De vestingstad Geertruidenberg scoort hoog op deze kaart. In Geertruidenberg Noord West zijn er (afgezien van de noordelijke rand) nauwelijks cultuurhistorisch belangwekkende elementen aanwezig.

Het hele plangebied heeft volgens deze kaart een lage archeologische verwachtingswaarde. Binnen het plangebied komen geen ontwikkeling voor. Archeologie vormt derhalve geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

Het pand Oude Stadsweg 1 is een rijksmonument. De bescherming hiervan is geregeld in de monumentenwet.



Cultuurhistorische Waarden Kaart provincie Noord Brabant (uitsnede)

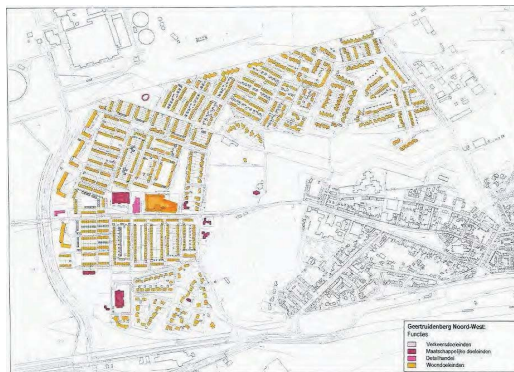
3.2 Functioneel-Ruimtelijke Analyse

3.2.1 Bebouwd gebied

Wonen

Binnen het plangebied is wonen de voornaamste functie. In de planmatige uitbreidingen komt het wonen bijna uitsluitend als een zelfstandige functie voor. Wonen wordt hier over het algemeen niet gecombineerd met andere functies.

Voor het karakter van het plangebied is het van belang dat de woonfunctie behouden blijft en waar mogelijk versterkt wordt.



Functionele analyse Geertruidenberg Noord West

Maatschappelijke voorzieningen

De wijk Geertruidenberg Noord West kent een aantal maatschappelijke voorzieningen:

- Een sporthal centraal in de wijk
- Een school (de Peuzelaar)
- Zorgvoorzieningen en een apotheek nabij het kruispunt Stadsweg / Burg. Allardstraat
- Kinderboerderij in de noordelijke rand van het plan
- Het zorgcentrum de Mauritsstate is weliswaar bestemd voor woondoel-einden (dit is ook de hoofdfunctie), maar heeft tegelijkertijd ook een be-langrijke maatschappelijke betekenis.

Al deze voorzieningen zijn van belang voor een goed functioneren van de wijk.

Detailhandel

Geertruidenberg heeft een bescheiden centrum aan de Stadsweg / het Schonckplein. Hier is een (buurt) supermarkt gevestigd.



Voorzieningen in Geertruidenberg Noord West

Bedrijven

Aan het uiteinde van de Stadsweg is een garagebedrijf gevestigd



garagebedrijf aan de Stadsweg

3.2.2 Onbebouwd gebied

Onder het onbebouwde gebied wordt hier verstaan de openbare ruimte binnen het plangebied. Het onbebouwde gebied binnen het plangebied heeft overwegend een verblijfs- of verkeersfunctie, alsmede groenvoorzieningen. De sportvelden en het zwembad in of nabij het plangebied vervullen een recreatieve functie. Zij zijn tevens van belang voor de beleving van het groen in de wijk.

3.2.3 Beheer van de bestaande situatie

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een beheersplan voor Geertruidenberg Noord West.

Het merendeel van het plangebied bestaat uit woningbouw. De woningen hebben, daar waar de situatie dit toestaat, kleine uitbreidingsmogelijkheden. Verspreid over het plangebied komt daarnaast een aantal andere functies voor. Ook de bebouwing binnen deze functies krijgen kleine uitbreidingsmogelijkheden. Nieuwe vestiging van functies, anders dan wonen, is niet toegestaan. Binnen het bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

4 PLANUITGANGSPUNTEN

In dit hoofdstuk staan de planuitgangspunten weergegeven, die volgen uit het beleid ten aanzien van het plangebied, en de ruimtelijke en functionele analyse van het plangebied.

4.1. Stedenbouwkundig - ruimtelijk

- a. Behoud van de huidige stedenbouwkundige structuur
- b. Behoud van de belangrijkste kenmerken van bebouwingstypologie, -dichtheid, situering en maatvoering.

De voorgaande uitgangspunten zijn vertaald in de verschillende bebouwingsmogelijkheden in het voorliggende bestemmingsplan. Het betreft hierbij met name de situering, hoogte en typologie van de bebouwing.

- c. Behoud van de aanwezige relaties met de kern van Geertruidenberg en met het buitengebied.

Behoud van de groene zones langs de wijk, respectievelijk tussen woonwijk en oude kern is van wezenlijk belang. Dit geldt ook voor de overgangen naar het buitengebied ten westen en ten noorden van het plan.

Het plan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen. Dit hangt samen met de beperkte doelstelling, het actualiseren en digitaliseren van vigerende plannen. Deze constatering impliceert niet dat er in de toekomst geen nieuwe ontwikkelingen zouden kunnen plaats vinden. Herontwikkeling van vrijkomende locaties, revitalisering van gedeelten van de wijk en maatregelen om de leefbaarheid te bevorderen zijn wel degelijk mogelijk. Indien deze maatregelen ruimtelijk consequenties hebben zullen hiervoor afzonderlijke planologische procedures worden gevolgd.

4.2 Functioneel - ruimtelijk

- a. Behoud van de overwegende woonfunctie binnen het plangebied.

Alle woningen zijn bestemd voor 'Woondoeleinden'. Binnen deze bestemming zijn naast de hoofdbestemming wonen aan huis verbonden beroepen toegestaan, tenzij er in de bestaande situatie al een andere functie aanwezig is.

- b. Geen uitbreiding andere functies dan wonen

Het is niet wenselijk te streven naar uitbreiding van andere functies dan wonen. Mogelijkheden tot nieuwe vestiging van welke aard dan ook worden met dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt.

De bestaande aanwezige gemengde doeleinden en maatschappelijke voorzieningen zullen positief worden bestemd.

5 MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN

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

5.1 Relatie met de Wet geluidhinder

Wegverkeer

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

Uit de Wet geluidhinder blijkt het volgende:

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

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

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

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

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

Voor de gemeente Geertruidenberg betekent het bovenstaande concreet:

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

Conclusie:

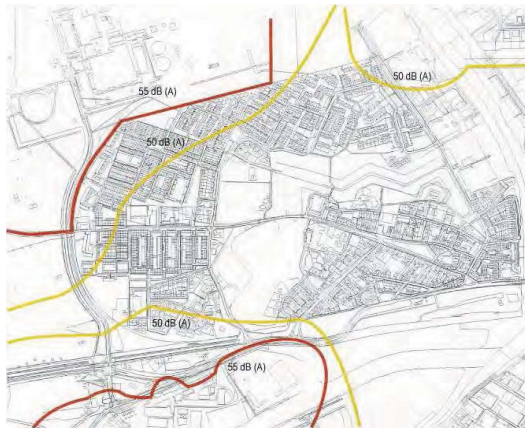
In het voorliggende plan zijn geen nieuwe woningbouwmogelijkheden opgenomen. Derhalve zal ten behoeve van voorliggend plan geen onderzoek ingevolge de Wet Geluidhinder nodig zijn.

5.2 Bodemonderzoeken

In het voorliggende bestemmingsplan zijn geen nieuwe bouwmogelijkheden opgenomen, die aanleiding geven tot het onderzoeken van de bodem- en grondwaterkwaliteit.

5.3 Industrielawaai

De bedrijventerreinen van de Amercentrale en de Gasthuiswaard kennen milieuzoneringen die van betekenis zijn voor het bestemmingsplan Geertruidenberg Noord West.



Milieuzonering bedrijventerreinen

Zones van 55 dB(A) bevinden zich juist buiten de plangrens van Geertruidenberg Noord West. Zones van 50 dB(A) liggen over gedeelten van Geertruidenberg Noord West. Deze zones zijn ook aangegeven op de plankaart en worden daarmee formeel vastgelegd.

De betekenis van deze zones is nogal beperkt omdat in de betreffende gebieden geen nieuwe ontwikkelingen worden voorzien en de waarden niet zodanig zijn dat er sprake zou zijn van een saneringssituatie.

5.4 Externe veiligheid

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

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

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

Aan de Centraleweg (nabij de Koebrug) is recent een nieuw tankstation gestigd (verplaatsing van het station aan de stationsweg). Dit is een tankstation inclusief lpg vulpunt / verkooppunt. Bij de verlening van de vergunning voor dit tankstation zijn alle veiligheidsrisico's geanalyseerd en waar nodig afgewogen. Deze afweging betrof een zone van 300 meter die zich ook gedeeltelijk over Geertruidenberg Noord West uitstrekt.

In het plan zijn geen nieuwe woningbouw mogelijkheden voorzien. Derhalve is geen nadere afweging met betrekking tot externe veiligheid aan de orde.

5.5. Luchtkwaliteit

Sinds 5 augustus 2005 is het nieuwe Besluit Luchtkwaliteit van kracht. Dit is een herziene versie van het Besluit Luchtkwaliteit van 19 juli 2001. Het besluit bevat kwaliteitsnormen voor onder meer zwaveldioxide, lood, stikstofdioxide en stikstofoxiden. Het bepaalt dat gemeenten en provincies de lokale luchtkwaliteit in kaart brengen en daarover rapporteren. Als grenswaarden uit het besluit zijn of naar verwachting worden overschreden, moeten maatregelen worden getroffen.

Het voorliggende plan bevat geen nieuwe initiatieven, die op het aspect 'luchtkwaliteit' getoetst moeten worden. Evenmin zijn er initiatieven die effect hebben op de luchtkwaliteit in het plangebied.

5.6. Waterhuishoudkundige aspecten

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

Langs de oostzijde van het plan ligt een waterkering van de Donge, de Rievierkade. De beschermingszone van deze waterkering is in het plan opgenomen. In de "dubbelbestemming" waterkeringsdoeleinden is de Keur van het Waterschap van toepassing.

Mochten er in de toekomst ontwikkelingen gewenst blijken, dan zal hiervoor een afzonderlijke planologische procedure worden gevolgd, inclusief het opstellen van een complete waterparagraaf.

5.7. Leidingen

Door het plangebied Geertruidenberg Noord West loopt een hoogspanningsleiding. Dit is een feitelijk bestaande situatie, die mogelijk op termijn zal verdwijnen (worden omgelegd), maar vooralsnog conform de huidige situatie wordt bestemd. In de nabijheid van deze hoogspanningsleiding worden geen nieuwe ontwikkelingen toegestaan.

Uit een quick scan is gebleken dat er geen overige leidingen (hoofdtransportleidingen) door het plangebied lopen.

Wel ligt er aan de noordzijde van het plan (circa 10 meter uit de plangrens) een hogedruk gasleiding. Dit gegeven heeft geen consequenties voor het plan.

5.8. Hinderlijke bedrijvigheid

Binnen de gemeente Geertruidenberg liggen zo'n 630 bedrijven die onder de Wet milieubeheer vallen. De (maximale) emissiepunten voor deze bedrijven liggen vaak op een afstand die voortvloeit uit de vergunning of ter plaatse van een woning of ander gevoelig object. Het voorliggende plan bevat geen nieuwe initiatieven, die op het aspect 'hinderlijke bedrijvigheid' getoetst moeten worden.

6 DE BESTEMMINGEN

6.1 Het juridische plan

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

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het Besluit op de ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en voorschriften.

De Wet op de Ruimtelijke Ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot uitsluitend een beschrijving in hoofdlijnen. Het onderhavige bestemmingsplan beschrijft meer dan alleen de hoofdlijnen van het beleid, doch treedt niet al te zeer in details. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is het bieden van een flexibele, juridische regeling, zonder dat hierdoor de rechtszekerheid van de burger wordt geschaad. Door gebruikmaking van een grote mate van flexibiliteit en globaliteit kan op wijzigende omstandigheden en/of nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen adequaat worden ingespeeld.

Voor het plangebied is de planopzet gericht op beheer en instandhouding van de bestaande situatie. Behoud van de bestaande functies is het primaire doel van de planopzet. Eén en ander komt tot uitdrukking in de voorschriften en blijkt ook uit de plankaart.

Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

6.2 Beschrijving van de bestemmingen

6.2.1 Woondoeleinden (W)

De tot 'Woondoeleinden' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor woondoeleinden in de vorm van vrijstaande, halfvrijstaande, aaneengebouwde en gestapelde bebouwing. Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens is de bebouwingstypologie, de maximale goothoogte en de maximale nokhoogte op de plankaart aangegeven. In de voorschriften zijn nadere bebouwingsregels voor hoofdgebouwen, aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gegeven.

Onder voorwaarden zijn beroepen-aan-huis als nevensgeschikte activiteit bij de woonfunctie rechtstreeks toegestaan.

6.2.2 Woondoeleinden I (WI)

De tot 'Woondoeleinden I' bestemde gronden zijn bedoeld voor de enige nieuwbouwlocatie in het plan aan de Strijenlaan. Voor dit gebied is een specifiek woningbouwplan ontwikkeld. Ter plaatse geldt een specifiek regime dat destijds in de ruimtelijke onderbouwing van de vrijstellingsprocedure ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is ontwikkeld. Er mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd. In de voorschriften is voor een deel onderscheid gemaakt naar twee typen vrijstaande woningen; woningtype A en B. Voor woningtype A geldt, in tegenstelling tot woningtype B, bijvoorbeeld dat alle erfbouwing binnen het bouwvlak moet worden gerealiseerd. Binnen deze op de plankaart aangegeven bouwvlakken moe-

ten alle hoofdgebouwen worden gerealiseerd. Tevens is de bebouwingstypologie, de maximale goothoogte en de maximale nokhoogte op de plankaart aangegeven. In de voorschriften zijn nadere bebouwingsregels voor hoofdgebouwen, aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gegeven. Onder voorwaarden zijn aan beroepen-aanhuis als nevengeschikte activiteit bij de woonfunctie rechtstreeks toegestaan.

6.2.3 Tuin (T)

De op de plankaart als 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Binnen deze gronden zijn uitsluitend erf- en terreinafscheidingen toegestaan, tenzij op de plankaart de aanduiding 'berging in de voortuin toegestaan' is opgenomen. In dat geval mogen bergingen in de voortuin worden gerealiseerd.

6.2.4 Garagebedrijf (GB)

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor onder meer een garagebedrijf en opslag en uitstalling. Een autospuiterij is ter plaatse niet toegestaan.

Op de plankaart is een bouwvlak aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn de maximale goothoogte en nokhoogte op de plankaart aangegeven. Daarnaast is het bebouwingspercentage op de plankaart aangegeven. In de voorschriften zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

Inhoudelijk komt de bestemming overeen met het vigerende plan, de wijze van bestemmen geeft een enigszins scherpere afbakening van de activiteiten.

6.2.4. Maatschappelijke doeleinden (M)

De tot 'Maatschappelijk doeleinden' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor maatschappelijke en culturele voorzieningen. Ter plaatse van de betreffende aanduidingen op de plankaart is een bedrijfswoning toegestaan.

Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn het bebouwingspercentage, de maximale goothoogte en de bouwhoogte op de plankaart aangegeven. In de voorschriften zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

In de sporthal aan het Schonkplein zijn naast sportdoeleinden ook evenementen (zoals dagmarkten en dagfeesten) toegestaan. De aard en omvang van deze evenementen is geregeld in de Evenementennota.

6.2.5. Groendoeleinden (G)

Binnen deze bestemming is onder andere ruimte voor groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, voorzieningen voor verkeer en verblijf en water. Op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen voor nutsvoorzieningen worden gebouwd. In de voorschriften zijn bebouwingsregels gegeven voor deze gebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2.6 Water (WA)

Op de gronden binnen deze bestemmingen zijn onder meer waterhuishoudkundige voorzieningen en waterlopen en waterpartijen toegestaan. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

6.2.7 Verkeersdoeleinden (V)

Binnen deze bestemming is ruimte voor voorzieningen voor onder meer verkeer en verblijf, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding op de plankaart zijn tevens garageboxen toegestaan. Op of in deze gronden mogen geen gebou-

wen worden gebouwd, met uitzondering van garageboxen. In de voorschriften zijn tevens bebouwingsregels gegeven voor de garageboxen en de bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2.8 Gemengde doeleinden (GD)

Binnen deze bestemming zijn functies zoals maatschappelijke voorzieningen, detailhandel en wonen. Binnen deze bestemming mogen de toegelaten functies onderling wisselen. Binnen de bestemming gemengde doeleinden zijn ook woningen en horecavoorzieningen toegestaan. De soort horecavoorzieningen is beperkt. Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn de maximale goothoogte en nokhoogte op de plankaart aangegeven. Tevens is het bebouwingspercentage op de plankaart aangegeven. In de voorschriften zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

6.2.9. Sportdoeleinden (S)

De gronden binnen deze bestemming zijn onder meer bestemd voor sportdoeleinden, voorzieningen ten behoeve van sportdoeleinden en ondergeschikte horeca. Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Voorts zijn op de plankaart de maximale bebouwingspercentages en de maximaal toegestane hoogtes vermeld. In de voorschriften zijn nadere regels gegeven over het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2.10 Leidingen (dubbelbestemming)

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

6.2.11 Waterkering (dubbelbestemming)

Binnen deze bestemming is de bescherming van de binnen de plangrenzen liggende waterkeringsdoeleinden zoals dijken geregeld. Bouwwerken ten behoeve van andere op deze gronden liggende bestemmingen zijn uitsluitend toegelaten indien het belang van de waterkering niet wordt geschonden. dinsdag 19 juni 2007

7 PROCEDURES

7.1. Inspraak en vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Geertruidenberg Noordwest' is conform artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening voor vooroverleg worden gezonden naar de betreffende personen en instanties.

Het plan heeft het plan een inspraakprocedure doorlopen. Het heeft gedurende 6 weken in december 2006 / januari 2007 voor eenieder ter inzage gelegen. Op 15 januari 2007 is een informatieavond gehouden, waarop ongeveer 25 belangstellenden aanwezig waren. Er is de mogelijkheid geboden om reacties in te dienen.

De binnengekomen reacties uit het vooroverleg en de inspraak zijn beantwoord in de 'Inspraaknota' en de nota 'Vooroverleg. Zie bijgevoegde bijlagen. Het plan is naar aanleiding van inspraak en vooroverleg op enkele punten aangepast.

7.2. Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan "Geertruidenberg Noord West" zal de procedure van artikel 23 en verder van de Wet Ruimtelijke Ordening doorlopen.

Gorinchem, 17 september 2007
Stedebouwkundig adviesbureau A. Welmers
in samenwerking met Visser & Silfhout Advocaten Dordrecht

BIJLAGEN

- Binnengekomen reacties vooroverleg
- Inspraaknota
- Verslag inspraakavond
- Nota Vooroverleg

Ministerie van Verkeer en Waterstaat



Rijkswaterstaat

Wle

Aan
het college van burgemeester
en wethouders van de gemeente
Geertuidenberg
Postbus 10.001
4940 GA RAAMSDONKSVEER

Gemeente Geertuidenberg							
Corr.nr. 11 DEC 2006							
Ing. 12-12-2006							
Kopie	B	W1	W2	W3	W4	S	
Aid.	RO						

Contactpersoon
drs. P.J. Blom
Datum
7-12-2006
Ons kenmerk
-

Doorkiesnummer
(073) 681 78 44
Bijlage(n)
-
Uw kenmerk
-

Onderwerp

Voorontwerpbestemmingsplan Geertuidenberg Noord-West.

Geacht college,

Bij brief heeft u ter voldoening aan artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 het voorontwerpbestemmingsplan "Geertuidenberg Noord-West" van uw gemeente naar mijn dienst toegezonden. Het voorontwerpbestemmingsplan is in goede orde ontvangen.

Rijkswaterstaat Noord-Brabant is namens de Minister van Verkeer en Waterstaat lid van de Provinciale Planologische Commissie (PPC). Onder andere via deze commissie draagt de dienst bij aan het becommentariëren en beoordelen van ruimtelijke plannen.

- Beleidsmatige opmerkingen worden normaal gesproken ingebracht via de PPC. Hierover ontvangt u geen aparte brief.
- Opmerkingen in verband met beheer, onderhoud en aanleg van rijksinfrastructuur worden bij voorkeur wel separaat met uw gemeente afgehandeld. Mochten er dergelijk belangen van Rijkswaterstaat in dit plan voorkomen dan zal ik u daaromtrent binnenkort mijn reactie toezenden.

Ik verwacht u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

v. O.

drs. P.J. Blom
Beleidsmedewerker afdeling Verkeer en Ruimte

Postadres postbus 90157, 5200 MJ 's-Hertogenbosch
Bezoekadres Zuidwal 58

Telefoon (073) 681 78 17
Telefax (073) 681 72 35

Bereikbaar te voet in ca. 15 min. vanaf station rs



Bijlage 1

Hieronder is schematisch weergegeven welke planbescheiden Rijkswaterstaat Noord-Brabant graag rechtstreeks ter advisering ontvangt.

Voor praktische aangelegenheden, alsmede het toesturen van planbescheiden kunt u gebruik maken van de volgende adresgegevens: Rijkswaterstaat Noord-Brabant Afdeling Verkeer en Ruimte t.a.v. M.G.J. Pereij, kamer A1 Postbus 90.157 5200 MJ 's-Hertogenbosch Telefoonnummer: (073) 681 76 73 Telefax: (073) 681 73 75	
Objectbelangen	Ruimtelijke plannen binnen een afstand van 600 meter van het door Rijkswaterstaat beheerde objecten. En plannen waarin rijksinfrastructuur en/of -objecten zijn opgenomen (wegen, kanalen, leidingen, waterkeringen, sluizen, bruggen, havens, Maas)
Rijkswegen Vaarwegen	- A2, A4, A16, A17, A27, A29, A50, A58, A59, N/A65, A67, A73, A77, N69 en N259; - Zuid-Willemsvaart, Wilhelminakanaal, Bergsche Maas, Maas, Dieze, Kanaal Henriettewaard, Afgedamde Maas, Oude Maasje, Binnenschelde, Volkerak/Zoommeer, Markiezaatsmeer, Hollandsch Diep, Schelde-Rijnkanaal, Markkanaal, Amer, Nieuwe Merwede, Amertak, Zuiderkanaal.
Ontgronding	Ontgrondingen van enige omvang (groter dan 5 hectare) of in de onmiddellijke nabijheid van rijksinfrastructuur (binnen 200 meter)
Beleidsbelangen Algemeen	- Structuurplannen conform de WRO; - Structuurvisies plus, structuurvisie en -schetsen e.d.; - Bestemmingsplannen Buitengebied; - Plannen gericht op nieuwe woningbouwlocaties (>250 woningen); - Plannen gericht op nieuwe locaties voor (industriële) bedrijvigheid (> 10 ha).
Bereikbaarheid en verbindingen	- Plannen gericht op grootschalige kantoorontwikkeling (>150 personen); - Plannen gericht op multimodale ontsluiting, transferia en/of goederenvervoer; (Her)inrichting van stationsomgeving en andere OV-knooppunten en -assen; - Plannen gericht op horeca- of toeristisch-recreatieve voorzieningen met meer dan 100.000 bezoekers per jaar; - Plannen aangaande leidingstraten, leidingstroken, voorzover vallend onder de verantwoordelijkheid van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat.
Water	- Plannen welke van significante invloed zijn op de waterhuishouding (waterkwaliteit, waterkwantiteit en watertoets); - Plannen in het winterbed van de Maas.
Ondersteuning	Plannen en werken die met subsidie en/of andere ondersteuning van het ministerie van Verkeer en Waterstaat tot stand komen.
Bij het beoordelen van bestemmingsplannen voor nieuwe woongebieden, grenzend aan rijksinfrastructuur is een akoestisch onderzoek (t/m 4 rijstroken 400 meter; 5 of meer rijstroken 600 meter) noodzakelijk evenals een onderzoek naar de externe veiligheid (200 meter) en luchtkwaliteit (200 meter). Rijkswaterstaat Noord-Brabant beschikt hiervoor over actuele verkeersgegevens. Voorts ontvangt Rijkswaterstaat graag de sectorale plannen (milieu-, water-, verkeersplannen) die (mede) sturend zijn voor de ruimtelijke ontwikkelingen in het betreffende plangebied.	

Postadres postbus 90157, 5200 MJ 's-Hertogenbosch Telefoon (073) 681 78 17
Bezoekadres Zuidwal 58 Telefax (073) 681 72 35

Bereikbaar te voet in ca. 15 min. vanaf station ns



Water *kleurt* het leven

Gemeente Geertruidenberg							
Com.nr. 2005 6							
ing. 27 DEC 2006							
Kopie	B	W1	W2	W3	W4	S	
Ald.	RO						



gemeente Geertruidenberg
t.a.v. mevr. W. Lemoine
Postbus 10001
4940 GA Raamsdonksveer

Uw brief van : 6 december 2006
Uw kenmerk : RU/WL
Oms kenmerk : *06U009088*
Barcode : 
Behandeld door : de heer B. Bloks
Doorkiesnummer : 076 - 56 41 743
Datum :
Verzenddatum : 21 december 2006

Onderwerp: voorontwerp bestemmingsplan "Geertruidenberg Noord-West"

Geachte mevrouw Lemoine,

Naar aanleiding van uw verzoek van 6 december 2006 hebben wij uw voorontwerp bestemmingsplan "kern Raamsdonk" beoordeeld.

U geeft aan dat het voorliggend bestemmingsplan geen directe bouw mogelijkheden bevat en daarom conservierend van aard is. Afgezien van een aantal inbreidingsplannen zijn nieuwe ontwikkelingen niet opgenomen in dit plan. Voorgesteld wordt om een passage op te nemen dat voor nieuwe ontwikkelingen een afzonderlijke watertoetsprocedure wordt doorlopen.

Op pagina 24 in paragraaf 6.2.6 geeft u aan dat binnen deze bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd. Op bestemming water zou ik aan willen geven dat hier helemaal niet gebouwd mag worden.

Als aanvulling op alle bestemmingen gelegen langs bestemming Water (WA) geldt dat hier ook het beleid volgens de Keur waterkeringen en oppervlaktewateren van waterschap Brabantse Delta van kracht is.

In het bestemmingsplan wordt geen rekening gehouden met de primaire keringen en de hierbij horende beschermingszones aan weerszijden van de waterkering. Vooruitlopend op het vaststellen van de legger waarin de kernzone van de waterkering wordt berekend, hanteren we nu aan weerszijden van de kernzone een beschermingszone van 5 meter en een buitenbeschermingszone van 20 meter (in totaal 25 meter). We willen u verzoeken om deze aanpassingen mee te nemen in dit bestemmingsplan.

Na bijstelling van het voorontwerp bestemmingsplan op bovengenoemde aspecten zien wij het plan graag tegemoet, zodat een positief advies in het kader van de watertoets kan worden opgegeven.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met dhr. B. Bloks van het waterschap onder het bovenvermelde nummer.

Hoogachtend,
namens het dagelijks bestuur
Regiomanager Oost

Ing. C.P.M. Verbart

Waterschap Brabantse Delta
Postbus 5520, 4801 DZ Breda T 076 564 10 00 F 076 564 10 11
E info@brabantsedelta.nl | www.brabantsedelta.nl Bankrekening 63.67.59.202

WELSTANDSZORG NOORD-BRABANT

Koningsweg 60
5211 BN 's-Hertogenbosch

tel.: 073-6132221
fax.: 073 6142994

533
26 FEB 2007

begin	W1	W2	W3	W4	S
afsl.	RO				

Aan: Gemeente Geertruidenberg
Postbus 10.001
4940 GA Raamsdonksveer

's-Hertogenbosch, 21-02-2007.

Onderwerp : ontwerpbestemmingsplannen Geertruidenberg
Uw kenmerk : ---
Ons kenmerk : 07-007
Bijlage(n) : ---

Geacht College,

Bij brief van 6 december 2006 hebt u mij, in mijn hoedanigheid van secretaris van de Adviescommissie voor welstand van rayon 3, een viertal voorontwerpbestemmingsplannen voor gebiedsdelen van uw gemeente doen toekomen en gevraagd de plannen te voorzien van eventuele op- of aanmerkingen.

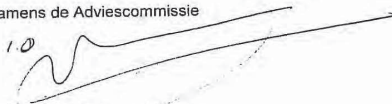
Bij deze voldoe ik aan uw verzoek.

Gelet op de consequenties van de plannen voor het aspect welstand zijn vooral de bebouwingsvoorschriften van belang. Geconstateerd is dat de bebouwingsvoorschriften van de onderscheiden bestemmingen over het algemeen gelijklopend zijn en geen reden tot op- of aanmerkingen geven, behalve bij het voorontwerp "Geertruidenberg Noord-West". Onder hoofdstuk 2 artikel 3.2.2 sub d en artikel 3.2.3 sub c wordt het bouwen vóór de voorgevelrooilijn, onder meer voor erkers, behandeld. Dat leidt mogelijk tot onduidelijkheid omdat in artikel 3.2.4 uitbreidingen voor de voorgevellijn nog eens expliciet worden behandeld.

Ik adviseer de voorschriften van dit plan aan te passen en daarbij de corresponderende teksten van de drie andere plannen aan te houden. Die zijn in ieder geval eenduidig.

Hopend u hiermee van dienst te zijn geweest,

Namens de Adviescommissie


De rayonarchitect
Ir. F.H.A.G. Zuylen.

Provincie Noord-Brabant

Gemeente Geertruidenberg

Commissie: - 6 APR. 2007

Inz.

K	B	X	W2	W3	W4	S
gld.		RO				

College van Burgemeester en Wethouders
Gemeente Geertruidenberg
Postbus 10.001
4940 GA Raamsdonksveer

Wijk

Bramblaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043
Postbank 1070176

VERZONDEN

5. APR 2007

Onderwerp

Voorontwerpbestemmingsplan "Geertruidenberg Noord-West"

Geacht college,

Bij brief van woensdag 6 december 2006, ontvangen op donderdag 7 december 2006, heeft u de Provinciale Planologische Commissie (PPC) verzocht om een advies over het voorontwerpbestemmingsplan "Geertruidenberg Noord-West". De bespreking van dit voorontwerpbestemmingsplan zal volgens de huidige planning plaatsvinden in de PCGP-vergadering van 25 april 2007.

Hierbij ontvangt u het advies van de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving. Dit advies is tevens ter kennisname gezonden naar de PPC, die dit kan betrekken bij haar oordeelsvorming over voornoemde aangelegenheid.

Mocht het onderstaande directie-advies voor u aanleiding zijn om hierop te willen reageren, vanwege essentiële onduidelijkheden of evidente onjuistheden, dan verzoeken wij u deze reactie binnen één week na ontvangst van dit advies te richten aan het secretariaat van de PPC, Postbus 90151, 5200 MC, 's-Hertogenbosch.

Belekenis categorie-indeling

Voor het aangeven van de zwaarte van de gemaakte opmerkingen hanteert de directie drie categorieën.

Categorie I kent de directie toe aan opmerkingen over planelementen die onaanvaardbaar worden geacht.

Bij categorie II is de aanvaardbaarheid van het planelement niet duidelijk, omdat de toelichting geen of onvoldoende motivering en/of gegevens bevat. Bij categorie III gaat het om opmerkingen ter verhoging van de kwaliteit van het plan.

Datum

30 maart 2007

Ons kenmerk

1247090/1284603

Uw kenmerk

RO/WL

Contactpersoon

K.J.H.M. van Sleuwen

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling
en Handhaving

Telefoon

(073) 680 88 27

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

E-mail

KvSleuwen@brabant.nl

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis of met de treintaxi.

Provincie Noord-Brabant

Hier volgt het directie-advies.

Datum

30 maart 2007

Ons kenmerk

1247090/1284603

1. Planbeschrijving.

Het bestemmingsplan betreft een beheersplan voor het noordwestelijk gedeelte van de kern Geertruidenberg. Het plangebied is in het uitwerkingsplan Drimmelen, Geertruidenberg en Moerdijk van het Streekplan aangeduid als beheer en intensivering. Het beleid is gericht op het beheer van de bestaande kwaliteiten.

2. Toets aan het vigerende beleid.

Bestaande voorzieningen

In de planuitgangspunten in de toelichting wordt aangegeven dat aan de bestaande horecavoorzieningen, detailhandelsvoorzieningen en commerciële voorzieningen geen uitbreidingsmogelijkheden wordt geboden. De plankaart geeft bouwvlakken aan met maximale bebouwingspercentages welke in sommige gevallen ruimer zijn dan de huidige bebouwing. Daarmee wordt voldaan aan jurisprudentie die aangeeft dat, voor zover mogelijk, in ieder geval een beperkte uitbreidingsmogelijkheid van 10% dient te worden gegeven. Verzocht wordt om de toelichting op de voorschriften aan te laten sluiten (Cat III). Overigens vraagt de directie zich af welke horecavoorzieningen bedoeld worden, aangezien deze niet zijn bestemd. (Cat III).

Garagebedrijf

In het plangebied is een garagebedrijf opgenomen welke positief is bestemd. Het bouwvlak op de plankaart maakt meer dan een verdubbeling van de huidige bebouwing mogelijk. Aangezien dergelijke activiteiten over het algemeen meer passend zijn op een bedrijventerrein, vraagt de directie zich af of deze uitbreiding gewenst is, mede gezien de mogelijke milieuhinder voor de omgeving. (Cat. II) Onder garagebedrijf wordt in de voorschriften een bedrijf verstaan dat uitsluitend of in hoofdzaak is bestemd voor verkoop, onderhoud en reparatie van motorvoertuigen, met dien verstande dat de verkoop van motorbrandstoffen is uitgezonderd. Het bedrijf is aan de rand van een woonwijk gelegen. Indien ter plaatse geen spuijterij is toegestaan, wordt verzocht deze in het bestemmingsplan expliciet uit te sluiten. (Cat. II)

Geluidhinder

In het hoofdstuk over milieuhygiënische aspecten wordt ingegaan op de relatie met de Wet geluidhinder. Per 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder in werking getreden. Verzocht wordt om paragraaf 5.1 daarbij aan te laten sluiten. (Cat III)

Provincie Noord-Brabant

Industrielaawaai

Ten noorden en ten zuiden van het plangebied liggen de gezoneerde industrieterreinen van de Amercentrale en de Gasthuiswaard. Hiervan wordt ook melding gemaakt in de toelichting. De geluidszone van het terrein met de Amercentrale is opgenomen op de plankaart. De geluidszone voor de Gasthuiswaard dient nog te worden aangegeven op de plankaart. (Cat. II)

Datum

30 maart 2007

Ons kenmerk

1247090/1284603

Externe veiligheid

De paragraaf externe veiligheid gaat in op het LPG-tankstation aan de Centraleweg. Verzocht wordt om in de paragraaf externe veiligheid eveneens in te gaan op de relatie met de bedrijventerreinen van de Amercentrale en de Gasthuiswaard. Het bestemmingsplan laat de bestemming maatschappelijke doeleinden toe, waarin zowel kwetsbare als beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan. Daarnaast laat het plan evenementen toe in de sporthal aan het Schonckplein. Aangezien het plan verschillende nieuwe kwetsbare objecten toestaat, dient aandacht besteed te worden aan externe veiligheid. (Cat. II)

Watertoets

In de paragraaf over de waterhuishoudkundige aspecten ontbreken de resultaten van de watertoets. Het is daarom niet duidelijk in hoeverre het Waterschap en (eventuele) andere waterbeheerders bij het bestemmingsplan zijn betrokken. Hoewel het een conserverend bestemmingsplan betreft, dienen de betrokken waterbeheerders toch in de gelegenheid gesteld te worden om advies uit te brengen over het bestemmingsplan. Verzocht wordt de paragraaf hierop aan te vullen. (Cat. II)

Voorschriften en plankaart

In hoofdstuk 6 is onder andere een beschrijving van de bestemmingen opgenomen. In de beschrijving van de bestemming Woondoeleinden is gesteld dat binnen de bestemming een bedrijf is toegestaan waar dit op de plankaart is aangeduid. In de voorschriften en op de plankaart is echter geen aanduiding voor een bedrijf opgenomen. Verzocht wordt om de toelichting, voorschriften en plankaart op dit punt op elkaar af te stemmen. (Cat. III)

In de beschrijving van de bestemming Groendoeleinden staat vermeld dat er ter plaatse van de betreffende aanduidingen op de plankaart tevens een molen en geluidwerende voorzieningen zijn toegestaan. De plankaart en de voorschriften laten dergelijke functies echter niet toe. Verzocht wordt om de toelichting op dit punt aan te laten sluiten op de plankaart en voorschriften. (Cat. III)

In de voorschriften is een regeling opgenomen voor het overschrijden van de voorkevelrooilijn. De regeling komt in meerdere artikelen in afwijkende vormen voor, zoals in artikel 2 wijze van meten, in de woonbestemming (lid 3.2.2.d), in de vrijstellingsbepaling van de woonbestemming (lid 3.2.4) en in de algemene vrijstellingsbevoegdheid (artikel 15). Verzocht wordt om een eenduidige regeling op te nemen. (Cat. III)



Provincie Noord-Brabant

Datum
30 maart 2007
Ons kenmerk
1247090/1284603

De bestemming Gemengde doeleinden laat woondoeleinden toe. Er is echter niet bepaald dat nieuwbouw van woningen niet is toegestaan. Verzocht wordt om uitdrukkelijk te bepalen dat nieuwbouw niet is toegestaan of, indien dit wel wenselijk is, om middels de nodige onderzoeken aan te tonen dat dit op de betreffende locatie mogelijk is. (Cat II)

In relatie tot artikelen 3.3 en 18.3 over Mantelzorg vragen wij om de voorwaarde te stellen dat de noodzaak dient te worden aangetoond en dat er vastgelegd wordt dat het gebruik dient te worden beëindigd op het moment dat de vraag om mantelzorg ophoudt te bestaan. (Cat. II).

In de voorschriften wordt het begrip bestemmingsgrens gehanteerd. Daarbij wordt verwezen naar de plankaart. In de legenda op de plankaart ontbreekt echter een aanduiding voor bestemmingsgrens. Verzocht wordt een en ander met elkaar in overeenstemming te brengen. (Cat III)

In de legenda is een dubbelbestemming opgenomen voor leidingen. Behalve de hoogspanningsleiding is er een aanduiding voor leidingen opgenomen, voornamelijk als p.m. aangeduid. Blijkens de toelichting is uit een quick scan gebleken dat er geen overige leidingen door het plangebied lopen. De aanduiding voor leidingen (!) kan derhalve komen te vervallen. (Cat III)

Bij de bestemming Maatschappelijke doeleinden gelegen aan de Buitenvest ontbreekt een maximale goothoogte, (nok)hoogte en bebouwingspercentage. Verzocht wordt deze alsnog op te nemen. (Cat III)

Cultuurhistorie

De paragraaf (cultuur)historische en archeologische waarden geeft aan dat het hele plangebied volgens de cultuurhistorische waardenkaart een lage archeologische verwachtingswaarde kent. De noordelijke rand van het plangebied kent echter een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde. In relatie hiermee constateert de directie dat de bestemming maatschappelijke doeleinden aan de Burggravenlaan uitbreidingsmogelijkheden biedt van behoorlijke omvang. Gevraagd wordt inzicht te geven hoe met de verwachtingswaarden omgegaan wordt.

Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant komen er een monumentaal pand en enkele waardevolle historische bomen in het plangebied voor. Wij adviseren om na te gaan wat de mogelijke gevolgen zijn van ontwikkelingen in het plangebied voor dit erfgoed en eventueel het nodige te doen om dit erfgoed te behouden. (Cat.II)



Provincie Noord-Brabant

DURP

Tot slot wordt u gewezen op de op stapel staande herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. In de nieuwe wet wordt het verplicht bestemmingsplannen digitaal te maken. Daarvoor gelden de DURP-standaarden 2006. Onderdeel van deze standaarden is de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP). Wij adviseren u met onderhavig bestemmingsplan hierop te anticiperen. Meer informatie vindt u op www.helpdeskdurp.nl.

Datum

30 maart 2007

Ons kenmerk

1247090/1284603

3. Conclusie.

De directie adviseert het plan, na verwerking van de gemaakte opmerkingen, verder in procedure te brengen.

Toepassing artikel 19, lid 2, Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO)

De regeling "Categorieën van gevallen ex artikel 19, lid 2 WRO provincie Noord-Brabant 2006" biedt ons de mogelijkheid om artikel 19 lid 2 WRO van toepassing te verklaren voor projecten die in overeenstemming zijn met een voorontwerpbestemmingsplan waarover wij in het kader van het overleg op basis van artikel 10 Bro positief adviseren.

In dit geval verklaren wij de vrijstellingsmogelijkheden op basis van artikel 19 lid 2 WRO van toepassing.

Nog even wachten

Wij wijzen u erop, dat in de categorieaanwijzing ook als voorwaarde is opgenomen dat de PPC een positief advies uitgebracht moeten hebben over het voorontwerp en dat de VROM-Inspectie daarbij geen voorbehoud mag hebben gemaakt ten aanzien van de toepassing van 19.2 WRO. Dit betekent dus dat u niet direct gebruik kunt maken van deze vrijstellingsmogelijkheden en dat u eerst het advies van de PPC af dient te wachten.

Provincie Noord-Brabant

Niet te gebruiken na...

Tot slot wijzen wij u er nog op, dat in de categoricaanwijzing ook is bepaald dat de toepassing van artikel 19 lid 2 WRO op basis van deze categorie niet (meer) mogelijk is wanneer er 2 jaar zijn verstreken na verzending van dit directieadvies en er in die periode geen vastgesteld plan aan ons ter goedkeuring is aangeboden.

Datum

30 maart 2007

Ons kenmerk

1247090/1284603

Namens de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving,

mr. Th.B.C.M. Berenschot,
bureauhoofd Ruimtelijke Ontwikkeling Midden-West.



Globale begrenzing plangebied Geertruidenberg Noordwest

N.V. Nederlandse Gasunie

gasunie

Wle

Het college van Burgemeester
en wethouders der gemeente
Geertruidenberg
Postbus 10.001
4940 GA RAAMSDONKSVEER



Datum
5 februari 2007

Ons kenmerk
TAJW 07.0825

Onderwerp

Voorontwerp-bestemmingsplan "Geertruidenberg Noord-West"

Doorkiesnummer
(0182) 62 34 30

Uw kenmerk
RO/WL

N.V. Nederlandse Gasunie

Kantoor Waddinxveen
Postbus 444
2740 AK Waddinxveen
Coenecoop 7

T (0182) 62 33 33

F (0182) 62 33 90

E communicatie@gasunie.nl

BTW NL007239348B01

Handelsregister Groningen 02029700

www.gasunie.nl

Geacht college,

Naar aanleiding van uw brief van 6 2006 jongstleden, waarmee u ons bovengenoemd (voor)ontwerp bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 10 Bro 1985 deed toekomen, delen wij u mee dat het plan ons aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Juist buiten het plangebied is een hoofdaardgastransportleiding van ons bedrijf aanwezig, waarvan de invloedssfeer tot binnen dit plangebied reikt. Wij doen u hierbij de plankaart weer toekomen waarop de ligging van de leiding in blauw is aangegeven. Tevens is middels een onderbroken lijn de toekomstige ligging van de leiding weergegeven zoals deze na de verlegging t.b.v. scheepswerf Nederlof aanwezig zal zijn.

Tot voor kort gaven wij u omtrent aan te houden veiligheidsafstanden in de omgeving van bestaande gastransportleidingen een advies op basis van de circulaire VROM getiteld "zonering rondom hoge druk aardgastransportleidingen" uit 1984. Het ministerie van VROM is echter doende het externe veiligheidsbeleid rondom aardgasleidingen te vernieuwen. Hier kunnen veiligheidsafstanden uit voortkomen die afwijken van de circulaire uit 1984.

Teneinde te kunnen anticiperen op dit nieuwe externe veiligheidsbeleid heeft het ministerie van Verkeer en Waterstaat de gemeenten en provincies per brief van 2 februari 2005 kenmerk DGG/V-05/000698/VL verzocht het RIVM te raadplegen voor vragen over veiligheidsafstanden. Het RIVM zal u de maximaal aan te houden afstand verstrekken. (contactpersoon RIVM: Gerald Lahelj, Postbus 1, 3720 BA Bilthoven, tel: 030-2743829, e-mail: Gerald.Lahelj@rivm.nl)

Bijgaand treft u de leidinggegevens aan die het RIVM hiervoor nodig heeft.

Leidingnr.	Diameter [inch]	Ontwerpdruk [bar]	Diepteligging [m]	Staalsoort	Wanddikte [mm]	Beschouwde zone [m]
A-531	18	66,2	1,00	-	7,72	200
A-531-A06	450 mm	66,2	1,50	L 415 MB	9,90	200

Wij verzoeken u binnen paragraaf 5.7, "Leidingen" van de toelichting de aanwezigheid van de aardgastransportleiding te vermelden en hierbij aandacht te besteden aan bovenstaande regeling.

N.V. Nederlandse Gasunie

gasunie

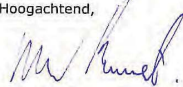
Datum: 5 februari 2007

Ons kenmerk: TAJW 07.0825

Onderwerp: Voorontwerp-bestedingsplan "Geertruidenberg Noord-West"

Mocht een en ander nog vragen oproepen dan kunt u zich voor nadere informatie met betrekking tot de technische aspecten wenden tot mevrouw P.J.M. van de Laar van onze afdeling Tracémanagement, tel. (0182) 623410. Hier kan tevens advies worden ingewonnen inzake mogelijke vrijstellingen bij voorgenomen werkzaamheden in de nabijheid van de leidingen. Middels het verrichten van een KLIC-melding (tel 0800-0080 www.klic.nl) dient u zich op de hoogte te stellen van de eventuele aanwezigheid van overige kabels en leidingen. Voor wat betreft de planologische en juridische aspecten kunt u zich wenden tot ondergetekende.

Hoogachtend,



M.W. Roest

Medewerker Juridische Zaken West

Bijlage: Plankaart

Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant

Algemene subcommissie voor gemeentelijke plannen

Voorzitter: Brabantlaan 1, 5-Hertogenbosch
Correspondentie: Postbus 90151, 5200 MC 5-Hertogenbosch
Tel. 073 - 681 26 31/680 88 28, fax 073 - 680 76 54
E-mail: PPC@brabant.nl

25. MEI 2007

WC

Oms kenmerk : nr. 1247090/1293488
Uw kenmerk : --
Doorkiesnr. : 6812059 mw. L. Pullen
Bijlagen : --
Datum : 25 april 2007
Onderwerp : Ontwerp-bestemmingsplan
Geertruidenberg Noord-West

Het college van burgemeester en
wethouders van Geertruidenberg
Postbus 10001 Gemeente Geertruidenberg
4940 GA RAAMSDONKSVEER

ing.		29 MEI 2007				
Kopie	B	X1	W2	W3	W4	S
Afd.	RO					

Geacht college,

De Planologische Commissie voor Gemeentelijke Plannen heeft bovenvermelde
aangelegenheid, in samenhang met het directieadvies van 30 maart 2007, behandeld in haar
vergadering van 25 april 2007. De behandeling heeft geleid tot de volgende opmerkingen.

De commissie sluit zich op hoofdlijnen aan bij het advies van de directie. In afwijking van
hetgeen in het directieadvies staat heeft de commissie een aanvulling en een wijziging.

De aanvulling betreft het feit dat reeds op voorhand wordt aangekondigd dat er in het plan
geen inbreidings- en herstructureringsruimte zit. De commissie vindt dat daarmee eventuele
toekomstige uitbreidingsplannen bij voorbaat een eigen leven kunnen gaan leiden zonder dat
deze plannen nog eens expliciet gemotiveerd worden overeenkomstig de locatiestappen uit
de SER-ladder. In het kader van zorgvuldige ruimtelijke ordening dient hier alsnog vorm aan
te worden gegeven (categorie II).

De wijziging betreft de wijze van regelgeving aangaande het garagebedrijf. Het advies van
de directie geeft aan dat een dergelijk bedrijf "over het algemeen meer passend is op een
bedrijfventerrein". De commissie adviseert de formulering uit de provinciale beleidsbrief
bedrijfventerrein te hanteren; die luidt dat detailhandel in auto's niet op een bedrijfventerrein
thuishoort, maar wel op een specifiek daartoe aangewezen terrein (categorie II).

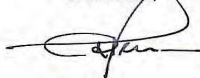
Voor het aangeven van de zwaarte van de gemaakte opmerkingen hanteert de commissie
drie categorieën.

Bij Categorie I opmerkingen gaat het om opmerkingen over planelementen die in haar ogen
onaanvaardbaar zijn.

Bij categorie II opmerkingen is de aanvaardbaarheid van het planelement onduidelijk omdat
de toelichting geen of onvoldoende motivering en/of gegevens bevat.

Bij categorie III opmerkingen gaat het om opmerkingen ter verhoging van de kwaliteit van het
plan. Dergelijke opmerkingen spelen geen doorslaggevende rol bij de advisering over
vastgestelde plannen.

Hoogachtend,
de secretaris,



Dhr. R.C. Heesen

De Provinciale Planologische Commissie en haar subcommissies adviseren het provinciaal bestuur en gemeenten over de ruimtelijke ordening,
de volkshuisvesting en de stedelijke vernieuwing. In de Commissie hebben, naast onafhankelijke deskundigen, onder meer zitting vertegenwoordigers
van diverse ministeries, vertegenwoordigers op voordracht van de Vereniging van Brabantse Gemeenten, de provincie Noord-Brabant en
vertegenwoordigers op voordracht van het Sociaal-Economisch Overlegorgaan Brabant.



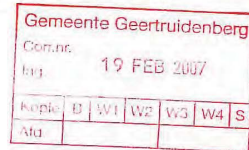
WLe

Postbus 2712 | 6030 AA Nederweert | Nederland
Burgemeester en Wethouders van Geertruidenberg
Afdeling Ruimte
Mevrouw W.H.C.M. Lemoine-Mutsaers
postbus 10.001
4940 GA RAAMSDONKSVEER
|||||

adres Schatbeurderlaan 2
6002 ED Weert
Nederland
postadres Postbus 2712
6030 AA Nederweert
Nederland
telefoon +31 73 855 70 00
fax +31 73 855 71 00
internet www.essentnetwerk.nl

datum 15 februari 2007
onderwerp voorontwerp-bestedingsplan "Geertruidenberg Noord-West"
uw kenmerk RO/WL
van P.H.A.M. Huijts
telefoon +31 73 855 81 26
e-mail peter.huijts@essent.nl

ons kenmerk PHU07N0018523



Geachte mevrouw Lemoine-Mutsaers,

In het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening ontvingen wij van u het voorontwerp-bestedingsplan "Geertruidenberg Noord-West".

Naar aanleiding hiervan delen wij u mede dat bij genoemd plan geen 150 kv transportverbindingen van Essent Netwerk BV zijn betrokken.

Voor een beoordeling of wijzigingen en/of uitbreidingen van ons distributienet noodzakelijk zijn, is uw brief met bijlagen en een kopie van deze brief gezonden naar Regio West Brabant t.a.v. dhr. W. Veeke, teammanager A&E.

Wij gaan er van uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

H.P.B.J. Finger
manager netbeheer

bedrijf Essent Netwerk B.V.
Bank 52 38 96 328
handelsregister 17 13 11 39

rijksdienst voor
archeologie,
cultuurlandschap
en monumenten



ONDER
NCSRM
LTUUR
NEM
SCHAP

Wle

Burgemeester en Wethouders van gemeente Geertruidenberg
Postbus 10001
4940 GA Raamsdonkveer



Ons kenmerk
RZ-2006-1556

Uw brief/kenmerk
6 december 2006
RO/WL

Onderwerp
Voorontwerp-bestemmingsplan
"Geertruidenberg Noord-West"

Bijlage(n)
Geen

Datum
10 januari 2007

12 JAN. 2007

Geacht College,

In reactie op het mij toegestuurd voorontwerp-bestemmingsplan "Geertruidenberg Noord-West", bericht ik u het volgende.

Het bestemmingsplan is een actualisering en betreft geen nieuwe ontwikkelingen. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt wil ik aangeven dat er geen aandacht is geschonken aan rijksmonument de villa Pinksterbloem. De fabrikantenvilla ligt binnen een tot plantsoen gewijzigde stadsomwalling. Daarom wil ik adviseren deze cultuurhistorische waarden alsnog te waarborgen in het bestemmingsplan.

Verder lijkt het erop dat een klein hoekje van het beschermde gezicht net onder de Gouverneurslaan binnen het bestemmingsplangebied ligt. Dit deel is inmiddels bestemd als woningbouw en hier zijn geen cultuurhistorische waarden in het geding. Het bestemmingsplan zou daarom kunnen volstaan met aanduiding van de grens van het beschermde gezicht.

Voor het overige geeft het plan geen aanleiding tot het maken van op- of aanmerkingen.

Afschrift van deze brief stuur ik naar GS van Noord-Brabant en de VROM-inspectie Zuid.
Hoogachtend,
Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten

P. J. Timmer, Consulents Stedenbouw
T 355, p.timmer@racm.nl

Postbus 1600
3800 BP Amersfoort
T 033-42 17 421
F 033-42 17 799
info@racm.nl
www.racm.nl

RACM Amersfoort
Kerkstraat 1
3811 CV Amersfoort
T 033-42 27 777
F 033-42 27 799

RACM Lelystad
Oostvaardersdijk 01-04
8244 PA Lelystad
T 0320-269 700
F 0320-269 750

RACM Zeist
Broederplein 41
3703 CD Zeist
T 030-69 83 211
F 030-69 16 189

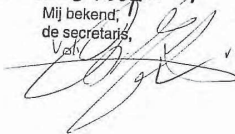
1/2

INSPRAAKNOTA

Bestemmingsplan Geertruidenberg Noordwest

Behoort bij besluit van ~~de raad~~
b. en w. van de gemeente
Geertruidenberg, d.d. 20-3-2007 nr. 14

Mij bekend,
de secretaris,
Vol



20-03-2007



Gemeente Geertruidenberg

Nr. 14

Burgemeester en wethouders van de gemeente GEERTRUIDENBERG;

gezien het felt dat het voorontwerp-bestemmingsplan "Geertruidenberg Noordwest" met ingang van 15 december 2006 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen en dat tevens op 15 januari 2007 een inspraakbijeenkomst daarover is gehouden;

gelet op het bepaalde in de Inspraakverordening van de gemeente, vastgesteld door de gemeenteraad op 29 januari 2004 en in werking getreden op 20 mei 2004 ;

BESLUIT

vast te stellen het eindverslag over de inspraak met betrekking tot het voorontwerp-bestemmingsplan Geertruidenberg Noordwest, bestaande uit:

1. het verslag van de inspraakbijeenkomst gehouden op 15 januari 2007;
2. de inspraaknota, vastgesteld op 20 maart 2007.

Geertruidenberg, 20 maart 2007

burgemeester en wethouders van Geertruidenberg,
de secretaris, de burgemeester,
Uw

mr. J.H. Willems

M.J.A. Meijer

Inhoudsopgaaf

	<u>Pag.</u>
H.C. van den Hout	1
P. Bos	2
J. Vermeulen	3
A. Strijtveen	4
H.C. van den Hout	5

Reactieformulier

Informatiebeleenkomst voortontwerp "Geerruidenberg Noord-West" d.d. 15 januari 2007.
 Wij kunnen ons voorstellen dat de toelichting en/of het kaartmateriaal bij u mogelijk reeds is
 ontvangen. Indien u nog vragen heeft, kunt u deze stellen. Indien u nog vragen heeft, kunt u deze
 stellen. Indien u nog vragen heeft, kunt u deze stellen. Indien u nog vragen heeft, kunt u deze stellen.

Graag achterlaten op de informatiebeleenkomst of vóór 26 januari 2007 - zonder postzegel-

sturen aan:
 Geerruidenberg
 Afdeling Ruimte, cluster RO
 T.a.v. W.H.C.M. Lemolie
 Antwoordnummer 420
 4900 VL RAAMSDONKSVEER

Bedankt voor uw medewerking!

Naam: Heer van der Hout
 Adres: CHOE STADSWEES 1
 Postcode en woonplaats: 4931 CT GEERRUIDENBERG
 Telefoonnummer: 062 - 573542

Mijn reactie luidt:

Is het mogelijk om het gebied "te bebouwen"
 uit te breiden
 Inwoners mogelijk zou ik graag tzt veel
 Bungalow Bouwveld op het terrein naast mijn
 woning waar nu fruitboomveld staat
 Dan met echter hier tedrewn hetgeen nu
 verkoopt nu gebied in plaats bij Heersteren
 o.v.p overleg in die zin mogelijk
 H. van der Hout
 - Verleend gebieds overleg 55 - 50 d/aa -
 - 56007 aanpassing

1. De heer en mevrouw H. van den Hout

Voor het vernemen van de bouwmogelijkheden bestaat op basis van de beschrijving
 voorontwerp geen aanleiding. Het overwegend conserverende karakter van het
 gebied kan verzet zijn daar ook tegen en voorzet voortbouw niet in nieuwe
 ontwikkelingen.
 Vernieuwing van maatvoering en bouwvlak, noch de mogelijkheid van een nieuwe woning,
 is thans aan de orde en ligt in planologisch opzicht ook niet in de rede.

Voorstel: geen plaanpassing.

De mogelijkheid tot verkoop van grond valt buiten de orde van het onderhavige
 bestemmingsplan. Daartoe zal een separaat verzoek moeten worden ingediend.

Voorstel: geen plaanpassing.

De door insprekers bedoelde geluidcontour als gevolg van het bedrijventerrein
 Gasthuiswaard zal worden opgenomen op de plankaart.

**Voorstel: plaanpassing in die zin dat de geluidcontour alsnog wordt
 wordt opgenomen.**

Reactieformulier

Informatiebijeenkomst voorontwerp "Geerttruidenberg Noord-West" d.d. 15 januari 2007.

Wij kunnen ons voorstellen dat de toelichting en/of het kaartmateriaal bij u mogelijkterwils nog vragen oproept. Onderstaand bieden wij u de mogelijkheid om eventuele vragen te stellen vóór de geplande bijeenkomst. Het is niet nodig dat u alle vragen stelt op de bijeenkomst. Het concept-plankaart(en), zoals u die tijdens deze informatiebijeenkomst heeft kunnen bekijken.

Graag schterlaten op de informatiebijeenkomst of vóór 26 januari 2007 – zonder postzegel- sturen aan:

Gemeente Geerttruidenberg
Afdeling Ruimte, cluster RO
Postbus 100
Arnhemnummer 420
4900 VL RAAMSDONKSVEER

Bedankt voor uw medewerking!

Naam:

P. Bos

Adres:

Station 1103

Postcode en woonplaats:

11031 BX Githerg

Telefoonnummer:

Mijn reactie luidt:

*Gebied is Red-gevoel gebied aan de Schiedel-Loon/Almshout
ind als woonbestemming aangevraagd*

2. De heer P. Bos

Gebied is als groen ingetekend op de plankaart, in het vigerende bestemmingsplan is hier reeds een woonbestemming opgenomen. Dient te worden aangepast.

Voorstel: planaanpassing in die zin dat de woonbestemming alsnog op de plankaart zal worden opgenomen.

Reactieformulier

Informatiebijeenkomst voortontwerp "Geertuidenberg Noord-West" d.d. 15 januari 2007.

Wij kunnen ons voorstellen dat de toelichting en/of het kaartmateriaal bij u mogelijk reeds nog vragen oproept. Onderstaand bieden wij u de mogelijkheid om eventuele vragen te stellen en deze te laten beantwoorden door de aanwezige medewerkers. Het is niet mogelijk om deze concept-plankaarten, zoals u die tijdens deze informatiebijeenkomst heeft kunnen bekijken.

Graag achterlaten op de informatiebijeenkomst of vóór 26 januari 2007 - zonder postzegel- sturen aan:

Gemeente Geertuidenberg
Postbus 100
T.A.W. A.C.M. Lemstra
Antwoordnummer 420
4900 VL RAANSDONKVEER

Bedankt voor uw medewerking!

Naam:

J. Vermeulen

Adres:

Holm, Aertsdonckstraat 24

Postcode en woonplaats:

4931 RZ Geertuidenberg

Telefoonnummer:

Mijn reactie luidt:

De grondverzekeringen op de woningen zijn niet in-
geldend - hebben die geen status? Zijn die dan
"verdwegen"?

3. De heer J. Vermeulen

De door inspreker bedoelde gronden zijn in het plan bestemd tot "Verkeersdoeleinden".
Op grond van de voorschriften is de aanwezigheid van groen binnen deze bestemming
mogelijk.

Het karakter van het aanwezige groen is echter niet van dien aard, dat deze een meer
specifieke bestemming behoort te krijgen.

Voorstel: geen plaanpassing.

5. H.C. van den Hout

H.C. van den Hoof
 Oude-Struweg 1
 1014 CC, Amsterdam

13.2. Wichtige Begriffe

Met betrekking tot de bestemmingsplan Zuid-west
in verloop omzendende grond.

Gieseler, J. 1997.

University College

In het concept bestemmingsplan zijn enkele onderdelen opgenomen welke wettelijk nu anders kunnen worden opgenomen, zodat er later bij een eventuele aanpassing of herziening niet tegen bezwaren aangetoond hoeft te worden te zijn. Het bestaande pond is 16 meter hoog staat niet opgenomen, dit dient echter wel opgenomen te zijn de meeste gaten bevinden zich op 8 meter

[illegible][illegible]

Wij verblijven inmiddels,

Kriegsgehtend. :

Henny en Nelty van den Hout

1^e Het plan is overwegend conserverend en legt de bestaande situaties vast. De bestaande bouwhoogtes dienen te worden opgenomen op de plankaart.

Voorstel: planaanpassing in die zin dat de bestaande bouwhoogtes op de plankaart worden opgenomen.

2° Voor het verruimen van de bouwomstandigheden bestaat op basis van de beschrijving voorhands nog geen aanleiding. Het overwegend conserverende karakter van het bestemmingsplan verzet zich daar ook tegen en voorziet voorslagnog niet in nieuwe ontwikkelingen.

Voorstel: geen planaanpassing

3^e De mogelijkheid tot verkoop van grond valt buiten de orde van het onderhavige bestemmingsplan. Daartoe zal een separaat verzoeken moeten worden ingediend.

Voorstel: geen planaanpassing.



Gemeente Geertruidenberg

Verslag van de inspraakavond inzake het voorontwerp bestemmingsplan Geertruidenberg Noord West, gehouden op maandag 15 januari 2007 in Brasserie Het Scheepsdiep te Geertruidenberg, aanvang 19.30 uur.

Aanwezig: De heer A. van Onzenoort, wethouder ruimtelijke ontwikkeling
Mw. W. Lemoine, afdeling ruimtelijke Ontwikkeling
De heer B. Welmers, stedenbouwkundig adviseur van bureau Welmers
Mw. A. Zebel
Mw. G. Klijn, projectondersteuning
± 25 belangstellenden

Wethouder Van Onzenoort heet de aanwezigen van harte welkom en stelt de mensen achter de tafel voor. Dhr. Van Onzenoort deelt mee dat deze avond een formele inspraakavond is. Er zal vanavond een nadere uitleg gegeven worden over het voorontwerpbestemmingsplan Geertruidenberg Noord West. Hierna zal een pauze worden ingelast. Tijdens deze pauze worden de aanwezigen in de gelegenheid gesteld hun vragen aan de aanwezige ambtenaren te stellen en/of op papier te zetten.

Bekeken zal worden welke vragen vanavond al beantwoord kunnen worden. Echter alle vragen die worden ingeleverd maken formeel deel uit van de inspraakprocedure. Dit geldt ook voor opmerkingen die tijdens de tervisieleggingstermijn middels brieven zijn ingediend.

Mensen die interesse hebben in het verslag van deze avond kunnen hun naam op de presentielijst aangeven. Het verslag zal dan worden toegestuurd.

Wethouder Van Onzenoort geeft vervolgens het woord aan dhr. B. Welmers die een uitleg geeft over het voorontwerpbestemmingsplan Geertruidenberg Noordwest.

Dhr. B. Welmers geeft aan de hand van een powerpoint-presentatie (zie bijlage) een nadere uitleg over het bestemmingsplan Geertruidenberg Noordwest.

De aanleiding om tot een planherziening over te gaan is om te komen tot nieuwe, uniforme digitale plannen voor de gehele gemeente. Het bestemmingsplan bestaat uit een plankaart, voorschriften en een toelichting. Het bestemmingsplan is een juridisch instrument die de bestaande situatie vastlegt voor de komende 10 jaren. In een bestemmingsplan is vastgelegd welke bestemmingen er op percelen rusten.

Geertruidenberg Noordwest kent nu nog een 5-tal verschillende soorten bestemmingsplannen met daarbij verschillende soorten voorschriften. Om burgers gelijk te behandelen wordt er één bestemmingsplan gemaakt. Het nieuwe bestemmingsplan biedt daarnaast ruimere bebouwingsmogelijkheden. De aan- en bijgebouwenregeling is in het bestemmingsplan opgenomen. Tevens kan in de toekomst de openbare ruimte flexibel ingevuld worden. De plankarten van bestemmingsplan Geertruidenberg Noord West zijn opgedeeld in plankaart 1 en 2. Een plankaart moet eigenlijk al aangeven wat er gebouwd mag worden in een bepaald gebied. De plankaart kent een kadastrale ondergrond. Het voorontwerp bestemmingsplan ligt al sinds 15 december 2006 ter inzage. Conform de procedure zal het bestemmingsplan in oktober 2007 door de gemeenteraad vastgesteld worden.

Stappen en planning:

- ✧ Inspraaktermijn tot en met 26 januari 2007
- ✧ Verwerken inspraak- en vooroverlegreacties (april 2007)
- ✧ Opstellen *ontwerp*bestemmingsplan (april - mei 2007)
- ✧ Ter inzage legging, mogelijkheden voor het indienen van zienswijzen (= formele juridische procedure) (juli 2007)
- ✧ Verwerken zienswijzen (september 2007)

- ✧ Vaststelling (gewijzigd) ontwerpplan door gemeenteraad oktober 2007)
- ✧ Mogelijkheid tot het indienen van bedenkingen, Goedkeuring Gedeputeerde Staten
- ✧ Mogelijkheid voor beroep bij Raad van State

Totale doorlooptijd bestemmingsplanherziening is 1,5 tot 2 jaar

Dhr. Welmers geeft aan dat om tot stand koming van het voorontwerpbestemmingsplan te komen, dit gebied eerst geïnventariseerd is op de aanwezige bebouwing. Hij vraagt aan de aanwezigen om tijdens de pauze het voorontwerpbestemmingsplan kritisch te bekijken en eventuele fouten aan hem door te geven.

Dhr. v.d. Bemt geeft aan dat de periode ter inzage legging, mogelijkheden voor het indienen van zienswijzen juli 2007, zéér slecht gekozen is. Dit is de vakantieperiode waarin de meeste jonge gezinnen op vakantie zijn en dus niet in de mogelijkheid zijn hun zienswijze in te dienen. Deze opmerking zal men meenemen.

Dhr. v.d. Ven geeft aan dat dhr. Welmers heeft aangegeven dat een boom een boom is en deze blijft staan.

In bestemming verkeersdoeleinden blijft groen erg belangrijk. Deze bestemming bepaald niet waar welke boom en groen komt.

Dhr. v.d. Ven meldt dat achter Fort Nassau een rij bomen tegen een flat aan staat. Bewoners willen deze bomen graag verwijderd zien. Volgens dhr. v.d. Ven gaat Essent op korte termijn in de omgeving bomen rooien, is het dan niet mogelijk om deze rij bomen dan ook te laten rooien en hier kleinere bomen terug te plaatsen?

Hiervan waren geen van de aanwezige ambtenaren op de hoogte. Moet naar gekeken worden.

De brede groene strook bij de apotheker heeft bestemming verkeersdoeleinden gekregen. Vroeger was bestemming eventueel hotel. Kan hier in de toekomst gebouwd worden voor laagbouw woonzorg.

Hier kan niet gebouwd worden, bestemming is verkeer en groen. Indien men hier wil bouwen zal hiervoor eerst een procedure opgestart moeten worden.

Dhr. v.d. Heuvel constateert dat het trapveldje aan de zuidzijde van de Peuzelaar als verkeersdoeleinden is aangeduid. Het trapveldje is in de huidige situatie veel groter dan nu op de voorontwerpbestemmingsplankaart wordt aangegeven. Kan dit in de huidige situatie niet de aanduiding groen krijgen?

Groen kan ook in bestemming verkeersdoeleinden.

Omvang trapveldje zal nog naar gekeken worden. In het voorontwerpbestemmingsplan zijn de vigerende bestemmingsplannen overgenomen met de hiervoor geldende voorschriften en rechten.

Beantwoording schriftelijke vragen:

Dhr. Bos vraagt zich af waarom het beoogde gebied aan de Schoutenlaan/Rivierkade niet als woonbestemming is aangeduid?

Gebied is als groen ingetekend op de plankaart, in het vigerende bestemmingsplan is hier reeds een woonbestemming opgenomen. Dient te worden aangepast.

Dhr. Vermeulen wil weten waarom de groenvoorzieningen op de woonerven niet zijn ingekleurd. Hebben die geen status? Zijn die dan "vogelvrij"?

Deze beperkte groenvoorzieningen maken onderdeel uit van bestemming verkeersdoeleinden.

Dhr. Strijtveen mist bij deze bestemmingsplannen o.a. de bestemming "kinderboerderij", "Amercentrale", "Slikpolder" en "Gasthuiswaard".

Kinderboerderij zit gedeeltelijk in dit plan verwerkt "maatschappelijke doeleinden". Amercentrale, Slikpolder en Gasthuiswaard vallen niet binnen dit bestemmingsplan.

Wethouder Van Onzenoort dankt een ieder voor zijn/haar aanwezigheid en inbreng. Wij streven naar een zo goed mogelijk plan.

Niets meer aan de orde zijnde sluit wethouder Van Onzenoort de bijeenkomst.

Nota Vooroverleg Bestemmingsplan Geertruidenberg Noordwest

12 juni 2007

Reactie instanties	Reactie gemeente Geertruidenberg
Directie-advies Provincie Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch	
<i>Bestaande voorzieningen</i> Toelichting aan laten sluiten op de voorschriften.	Aanpassen conform directie-advies.
<i>Garagebedrijf</i> Bouwvlak op de plankaart maakt meer dan een verdubbeling van de huidige bebouwing mogelijk.	Vergelijking met vigerende bp: In vigerende bp is bouwvlak 34-40x35 m. In nieuwe is bouwvlak 37x17,5 m. In vigerende is 50% bebouwing toegestaan, in nieuwe 100%. Goothoogte in vigerende bp is max 8 m. en nokhoogte ook max 8 m. In nieuwe bp is goothoogte max 4 m en nokhoogte max 8 m. In vigerende plan is verkoop motorbrandstof wel toegestaan in nieuwe niet. Conclusie: Er is geen sprake van uitbreiding.
Indien geen spuitrij is toegestaan, wordt verzocht deze in het bestemmingsplan expliciet uit te sluiten.	Er is geen vergunning voor een spuitrij. Aanpassen conform directie-advies.
<i>Geluidhinder</i> Per 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder in werking getreden. Verzocht wordt om paragraaf 5.1 daarbij aan te laten sluiten.	Aanpassen conform directie-advies.
<i>Industrielawaai</i> Geluidszone voor de Gasthuiswaard dient nog te worden aangegeven op de plankaart.	Geluidszoneringenkaart wordt gehanteerd en contouren worden opnemen op de plankaart.
<i>Externe veiligheid</i> Verzocht wordt om in de paragraaf externe veiligheid eveneens in te gaan op de relatie met de bedrijventerreinen van de Amercentrale en de Gasthuiswaard. I.v.m. verschillende nieuwe kwetsbare objecten, dient aandacht besteed te worden aan externe veiligheid.	Tekst toevoegen: in het plan zijn geen nieuwe ontwikkelingen, dus geen nader onderzoek gedaan.
<i>Watertoets</i> De resultaten van de watertoets ontbreken. De directie verzoekt de betrokken waterbeheerders advies over het plan uit laten brengen en dit advies te verwerken in het plan.	Het plan is in het kader van het vooroverleg tevens voorgelegd aan het waterschap. Deze reactie wordt verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.
<i>Voorschriften en plankaart</i> In de beschrijving van de bestemming Woondoeleinden is gesteld dat binnen de bestemming Woondoeleinden is gesteld dat binnen de bestemming een bedrijf is toegestaan waar dit op de plankaart is aangeduid. In de voorschriften en op de plankaart is echter geen aanduiding voor een bedrijf opgenomen. Verzocht wordt om toelichting, voorschriften en plankaart op dit	Aanpassen conform directie-advies.



punt op elkaar af te stemmen. In de beschrijving groendoelinden staat vermeld dat er ter plaatse van de betreffende aanduidingen op de plankaart tevens een molen en geluidwerende voorzieningen zijn toegestaan. De plankaart en de voorschriften laten dergelijke functies echter niet toe. Verzocht wordt om de toelichting op dit punt aan te laten sluiten op de plankaart en voorschriften. In de voorschriften is een regeling opgenomen voor het overschrijden van de voorgevelrooilijn. Deze regeling komt meerdere keren in afwijkende vormen voor. Verzocht wordt een eenduidige regeling op te nemen. De bestemming gemengde doeleinden laat woningbouw toe. Er is echter niet bepaald dat nieuwbouw van woningen niet is toegestaan. Verzocht wordt om uitdrukkelijk te bepalen dat nieuwbouw niet is toegestaan of, indien dit wel wenselijk is, om middels de nodige onderzoeken aan te tonen dat dit op de betreffende locatie mogelijk is. In relatie tot artikelen 3.3 en 18.3 Mantelzorg vraagt de directie de voorwaarde te stellen dat de noodzaak dient te worden aangetoond en dat er vastgelegd wordt dat het gebruik en de inwoning dient te worden beëindigd op het moment dat de vraag hieromtrent ophoudt te bestaan. In de voorschriften wordt het begrip bestemmingsgrens gehanteerd. Daarbij wordt verwezen naar de plankaart. In de legenda op de plankaart ontbreekt echter een aanduiding voor bestemmingsgrens. In overeenstemming brengen. Dubbelbestemming leidingen. Uit quickscan is gebleken dat er geen overige leidingen door plangebied lopen. Aanduiding voor leidingen kan derhalve komen te vervallen. Bij de bestemming Maatschappelijke doeleinden gelegen aan de Buitenvest ontbreekt een maximale goot-, nokhoogte en bebouwingspercentage. Deze alsnog opnemen. <i>Cultuurhistorie</i> De paragraaf (cultuur)historische en archeologische waarden geeft aan dat het hele plangebied volgens de cultuurhistorische waardenkaart een lage archeologische verwachtingswaarde kent. De noordelijke rand kent echter een hoge of middelhoge	Aanpassen conform directie-advies. De voorschriften worden dusdanig aangepast dat een eenduidige regeling ten aanzien van het overschrijden van de voorgevelrooilijn wordt opgenomen. Er wordt tekst toegevoegd aan toelichting. De regeling is overgenomen uit het onlangs op 27 oktober 2005 vastgestelde en goedgekeurde bestemmingsplan “Bebouwde kom gemeente Geertruidenberg”. Vanwege de gewenste uniformiteit en de recent ontwikkelde standaard blijft het voorschrift behouden in de huidige vorm. Geen aanpassing nodig. Aanpassen conform directie-advies. Aanpassen conform directie-advies. Tekst wordt aangepast.
---	--

archeologische verwachtingswaarde. In relatie hiermee constateert de directie dat de bestemming maatschappelijke doeleinden aan de Burggravenlaan uitbreidingsmogelijkheden biedt van behoorlijke omvang. Gevraagd wordt inzicht te geven hoe met de verwachtingswaarden omgegaan wordt. Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant komen er een monumentaal pand en enkele waardevolle historische bomen in het plangebied voor. Advies om na te gaan wat de mogelijke gevolgen zijn van ontwikkelingen in het plangebied voor dit erfgoed en eventueel het nodige te doen om dit erfgoed te behouden.	Betreft kinderboerderij. Bebouwingspercentage wordt aangepast van 100% naar 60%. Geen nieuwe ontwikkelingen. Tekst toelichting zal worden aangevuld.
Waterschap Brabantse Delta, de heer B. Bloks, Postbus 5520, 4901 DZ Breda	
Voorgesteld wordt om een passage op te nemen dat voor nieuwe ontwikkelingen een afzonderlijke watertoetsprocedure wordt doorlopen. Alle leggerwaterlopen van het waterschap opnemen op de plankaart. Aangegeven wordt om de bestemming "water" aan te geven dat hier helemaal niet gebouwd mag worden. Geadviseerd wordt om vooruitlopend op het vaststellen van de legger waarin de kernzone van de kering wordt berekend, nu aan weerszijden van de kernzone een beschermingszone van 5 meter en een buitenbeschermingszone van 20 meter (totaal 25 meter) in het bestemmingsplan op te nemen. In het plan wordt tevens geen rekening gehouden met de regionale keringen, hiervoor geldt een beschermingszone van 2,5 meter en een buitenbeschermingszone van 20 meter. Als aanvulling op alle bestemmingen gelegen langs bestemming (WA) geldt, dat hier ook het beleid volgens het Keur waterkeringen en oppervlaktewateren van waterschap Brabantse Delta van kracht is.	Deze passage wordt aan de toelichting toegevoegd. Op basis van de legger van het waterschap zullen de waterlopen in het bestemmingsplan worden opgenomen. Voorschrift aanvullen met tekst dat de keur van kracht is en dat bouwplannen dienen te worden voorgelegd aan Waterschap. De waterkeringen en de daarbij behorende beschermingszones zullen met een dubbelbestemming in het bestemmingsplan worden geregeld. Hiermee wordt het bouwen van de gronden pas mogelijk nadat vrijstelling is verleend en advies is gevraagd aan het waterschap. Toevoegen in toelichting: Beschermingszone van de dijk is op de plankaart aangegeven. Hier geldt naast de voorschriften ook de keur van het waterschap. Extra aanduiding toevoegen op de plankaart en voorschrift erbij maken.
N.V. Nederlandse Gasunie, de heer M.W. Roest, Postbus 444, 2740 AK Waddinxveen	
Juist buiten het plangebied is een hoofdaardgastransportleiding aanwezig, waarvan de invloedsfeer tot binnen het plangebied reikt. Binnen paragraaf 5.7 "leidingen" van de toelichting de aanwezigheid van de aardgastransportleiding vermelden en aandacht besteden aan de regeling zoals genoemd in de brief.	Aanpassen/aanvullen.

Rijkswaterstaat, de heer drs P.J. Blom, postbus 90157, 5200 MJ 's-Hertogenbosch	
Opmerking in verband met beheer, onderhoud en aanleg van rijksinfrastructuur worden separaat met gemeente Geertruidenberg afgehandeld. Indien er dergelijke belangen van Rijkswaterstaat in dit plan voorkomen zal er daaromtrent een reactie toegezonden worden.	Er is geen aanvullende reactie ontvangen.
Rijksdienst voor Archeologie,cultuur-landschap en monumenten	
Er is geen aandacht geschonken aan Rijksmonument de villa Pinksterbloem. De fabrikantenvilla ligt binnen een tot plantsoen gewijzigde stadsomwalling. Advies deze cultuurhistorische waarden alsnog te waarborgen in het bestemmingsplan. Een klein hoekje van het beschermde gezicht net onder de Gouverneurslaan ligt binnen het plangebied. Aanduiding grens beschermd stadsgezicht aangeven.	Tekst toevoegen aan toelichting waarin verwezen wordt naar Monumentenwet. Grens plan aanpassen.
Essent	
Bij plan zijn geen 150 kV transportverbindingen van Essent Netwerk BV betrokken. Voor beoordeling of wijzigingen en/of uitbreidingen van distributienet noodzakelijk zijn is plan opgestuurd naar Regio West Brabant.	Wordt ter kennisgeving aangenomen. Geen aanvullende reactie ontvangen.
Adviescommissie voor welstand, Rayonarchitect de heer Ir F.H.A.G. Zuylen	
Onder hoofdstuk 2 artikel 3.2.2. sub d en artikel 3.2.3 sub c wordt het bouwen vóór de voorgevelrooilijn, onder meer voor erkers behandeld. Dat leidt mogelijk tot onduidelijkheid omdat in artikel 3.2.4. uitbreidingen voor de voorgevelrooilijn nog eens expliciet worden behandeld. Advies plan aan te passen en de daarbij corresponderende teksten van de andere drie bestemmingsplannen aan te houden.	Aanpassen aan de teksten van de andere drie bestemmingsplannen.
Monumentencommissie Geertruidenberg, mevrouw L. Laurijssen	
De commissie adviseert de in 2004 vastgestelde Beeldkwaliteiten op te nemen op de plankaart en in de voorschriften. Anticiperen op de "Wet de Archeologische Monumentenzorg".	De eisen uit een beeldkwaliteitsplan kunnen niet in een bestemmingsplan worden opgenomen. Deze aspecten betreffen karakteristiek en uiterlijke verschijningsvorm van gebouwen, deze aspecten worden geregeld via de welstand. Een bouwplan dient te voldoen aan de redelijke eisen van welstand alvorens een bouwvergunning kan worden verleend. De nieuwe "Wet op de Archeologische monumentenzorg" staat nog volop ter discussie en is nog niet in werking getreden. Daar waar mogelijk is, is in het bestemmingsplan rekening gehouden met archeologische waarden. Echter, dit bestemmingsplan betreft een conserverend plan, dit houdt in dat de bestaande situatie

	wordt vastgelegd en er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt.
Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant	
Aanvulling op het directie-advies: Doordat op voorhand wordt aangekondigd dat er in het plan geen inbreidings- en herstructureringsruimte zit, vindt de commissie dat daarmee eventuele toekomstige uitbreidingsplannen bij voorbaat een eigen leven kunnen gaan leiden zonder dat deze plannen nog een expliciet gemotiveerd worden overeenkomstig de locatiestappen uit de SER-ladder. In het kader van zorgvuldige ruimtelijke ordening dient hier alsnog vorm aan te worden gegeven. Wijziging t.o.v. het directie-advies: De commissie adviseert de formulering uit de provinciale beleidsbrief bedrijventerreinen te hanteren; die luidt dat detailhandel in auto's niet op een bedrijventerrein thuishoort, maar wel op een specifiek daartoe aangewezen terrein.	Het betreft een conserverend plan. Aanvulling in toelichting. Aangezien het een conserverend plan betreft wordt de feitelijke situatie weergegeven. Op termijn zal de garage daar echter verdwijnen. Geen aanpassing.
-Vrominspectie: nog niet ontvangen } -Min van LNV: nog niet ontvangen } zitten verwerkt in PPC advies -Rijksdienst ECZ: nog niet ontvangen }	
Interne reacties	
Waar nodig worden de interne reacties verwerkt.	

Bijlage

43826_Bodemloketrapport.PDF



Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Milieu

Rapport Bodemloket

Datum: 09-10-2018



Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

- Gegevens aanwezig, status onbekend
- Saneringsactiviteit
- Voldoende onderzocht/gesaneerd
- Onderzoek uitvoeren
- Historie bekend

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg
Besluit Bodemkwaliteit

Inhoud

- 1 Algemeen
- 2 Disclaimer

1 Algemeen

Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering.
Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie.

2 Disclaimer

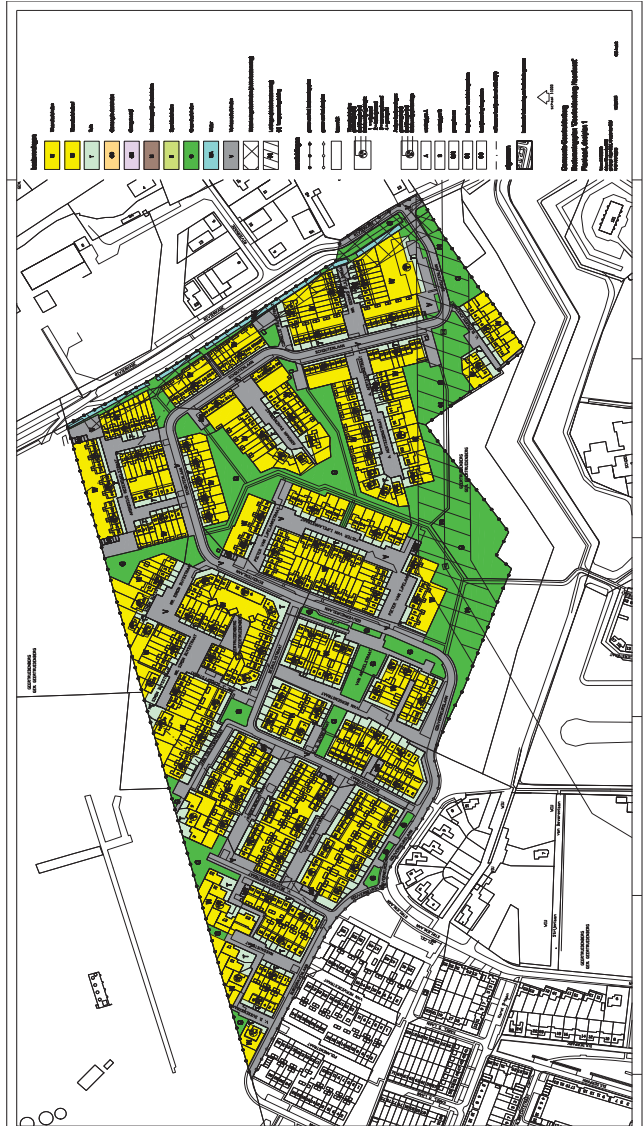
De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.

De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.

Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen. Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: <http://www.bodemplus.nl/helpdesk>.

Bijlage

43826_Plankaart.PDF



Bijlage

43826_Ruimtelijke plannen kaart.pdf

Ruimtelijkeplannen.nl

Plannaam: Geertruidenberg Noordwest

Datum afdruk: 2018-10-09

Naam overheid: Geertruidenberg
Type plan: gemeentelijk plan; bestemmingsplan artikel 10
Planidn: NL.IMRO.07790000GBBPgbergnoordw-
Dossierstatus:

IMRO-versie: PRPCP2008
Plan datum: 2007-09-17
Planstatus: onherroepelijk



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

Ruimtelijkeplannen.nl

Legenda

	plangebied	Gebiedsaanduidingen	
Enkelbestemmingen			geluidzone
	agrarisch		luchtvaartverkeerzone
	agrarisch met waarden		vrijwaringszone
	bedrijf		milieuzone
	bedrijventerrein		veiligheidszone
	bos		wetgevingzone
	centrum		reconstructiewetzone
	cultuur en ontspanning		overige zone
	detailhandel	Aanduidingen	
	dienstverlening		bouwaanduiding
	gemengd		functieaanduiding
	groen		lettertekenaanduiding
	horeca		maatvoering
	kantoor	Figuren	
	maatschappelijk		as van de weg
	natuur		dwarsprofiel
	overig		gevellijn
	recreatie		hartlijn leiding
	sport		relatie
	tuin		figuur IMRO2006
	verkeer	Gebiedsgerichte besluiten	
	water		besluitgebied
	wonen		besluitvlak
	woongebied		besluitsubvlak
Dubbelbestemmingen		Structuurvisies	
	waterstaat		plangebied
	leiding	Gescande kaarten	
	waarde		plangebied
Bouwvlakken		Overige besluiten	
	bouwvlak		plangebied

Bijlage

43826_info gemeente.pdf

In verband met een bij mij op kantoor in behandeling zijnde transactie met betrekking tot het registergoed **Ringelberchstraat 26 te 4931 XL Geertruidenberg** (kadastraal bekend gemeente Geertuidenberg, sectie A nummer 3263), zou ik u willen verzoeken mij op te geven wat de bestemming is voor dit pand en mij op korte termijn het bestemmingsplan toe te zenden en eventueel een verklaring omtrent het gebruik (gebruiksverordening) van het registergoed.

Tevens verneem ik graag of:

1. er een voorbereidingsbesluit ex artikel 3:7 Wet Ruimtelijke Ordening geldt; **Nee.**
2. bij de gemeente bekend is of er sprake is van bodemverontreiniging; **Nee, er is geen bodemverontreiniging bekend.**
3. de gemeente een besluit heeft genomen of voornemens is te nemen krachtens de Wet voorkeursrecht gemeenten met betrekking tot voornoemd perceel; **Nee.**
4. met betrekking tot dit registergoed de gemeente binnenkort voornemens is een aanschrijving als bedoeld in de Woningwet te doen uitgaan (ook in verband met mogelijke illegale bebouwing); **Nee.**
5. er wellicht sprake is van illegale bebouwing en mochten er vermoedens bestaan in die richting de voor het pand verleende omgevingsvergunningen activiteit bouwen (indien aanwezig bij u) van u ontvangen. **Nee.**

Tevens verneem ik gaarne of ten aanzien van het onderhavige registergoed besluiten bekend zijn als bedoeld in artikel 2 Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken (WKPB) voor zover niet vermeld in de openbare registers. **Nee.**

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_43826.pdf

HOOFDSTUK II. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

Artikel 1. Wijze van veiling

De veiling geschiedt in een zitting bij inzet en afslag en wel op elf maart tweeduizend negentien om dertien uur dertig (13:30 uur) in Zalencentrum De Raayberg, Antwerpsestraat 267 te 4624 JH Bergen of Zoom.

Artikel 2. Betaling koopsom

In afwijking van het bepaalde in artikel 10 lid 1 onder c AVVE dient de koopsom uiterlijk vier weken na veiling te worden betaald.

Artikel 3. Kosten

Conform het bepaalde in artikel 9 lid 1 van de AVVE komen voor rekening van koper:

- a. de overdrachtsbelasting en de verschuldigde omzetbelasting;
 - b. het honorarium van de notaris;
 - c. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherches;
 - d. de kosten van ontruiming;
 - e. eventueel verschuldigde omzetbelasting over de hiervoor genoemde bedragen.
- De onroerende zaak belasting en andere heffingen ter zake van het Registergoed over het lopende jaar, komen voor rekening van de koper vanaf de voor de levering bepaalde dag of zoveel later als ingevolge deze bijzondere veilingvoorwaarden de koopsom moet worden betaald.

Voor een specificatie van het honorarium en de kosten wordt verwezen naar de na te vermelden veilingssite.

Artikel 4. Belastingen

Voor zover aan Schuldeiseres bekend is ter zake van de levering van het Registergoed geen omzetbelasting, wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

Artikel 5. Aanvaarding, gebruikssituatie, ontruiming/overgang risico

De koper op de veiling aanvaardt het Registergoed in de staat waarin het zich ten tijde van de feitelijke levering blijkt te bevinden.

Aan Schuldeiseres is het onduidelijk of er personen krachtens huurovereenkomst gebruik maken van het Registergoed en bestaat het Registergoed uit woonruimte als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek. Een verzoekschrift als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek is ingediend bij de Rechtbank.

Indien het verlot tot inroeping van het huurbeding door de voorzieningenrechter van de Rechtbank wordt verleend, is de Verkoopster bevoegd tot inroeping van het huurbeding ex artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek. Zodra de beschikking is afgegeven, zal dit worden gepubliceerd op de site van www.openbareverkoop.nl en/of www.veilingnotaris.nl.

Op achtentwintig januari tweeduizend negentien heeft de zitting inzake het verlot tot inroeping van het huurbeding plaatsgevonden.

Gelet op het bovenstaande is lid 6 van artikel 24 AVVE van toepassing, luidend als volgt:

"6. Indien en voor zover het een verkoop betreft van een tot bewoning bestemd Registergoed door een hypotheekhouder, dient hij er voor zorg te dragen dat voorafgaand aan de Veiling het verlot als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek, is verleend tenzij:

- *er wettelijk gegronde redenen zijn dat niet te doen; of*
- *het verlot als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek, na gedaan verzoek door de hypotheekhouder, niet is verleend.*

In de Bijzondere Veilingvoorwaarden maakt de hypotheekhouder bekend of hij, indien bedoeld verlot is of wordt verleend, het huurbeding zelf inroept of de uitoefening daarvan overlaat aan de Koper.

Voorafgaand aan de Veiling verstrekt Verkoopster hierover nadere informatie."

De uitoefening van de in artikel 3:264 van het Burgerlijk Wetboek vermelde bevoegdheid wordt aan de koper overgelaten. De uitoefening van de bevoegdheid geschiedt voor rekening en risico van de koper.

Indien het Registergoed in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het aan de koper om op zijn kosten ontruiming van het verkochte te bewerkstelligen. De Verkoopster staat niet in voor kopers bevoegdheid tot ontruiming.

Conform het bepaalde in artikel 18 van de AVVE is vanaf het moment van de inschrijving van het proces verbaal van toewijzing het risico van het Registergoed voor de koper.

Artikel 6. Voorbehoud recht van beraad

Schuldeiseres maakt, tenzij zij blijkt uit het proces-verbaal van de veiling direct tot gunning overgaat, gebruik van haar recht van beraad als vermeld in artikel 8 AVVE.

Conform het bepaalde in artikel 8 lid 2 van de AVVE eindigt de termijn van beraad de zesde werkdag volgende op de afslag om vijf uur in de middag of zoveel eerder als de Verkoopster al dan niet mocht hebben gegund.

Van de gunning na beraad dient te blijken uit een notariële akte, die op de eerstvolgende werkdag nadat de termijn van beraad is geëindigd, moet zijn verleden en uit welke akte moet blijken aan welke bieder wordt gegund.

Artikel 7. Voldoening kosten / informatieplicht / waarborgsom

In afwijking van artikel 10 AVVE dient de koper uiterlijk twaalf maart tweeduizend negentien om veertien uur bij de notaris rekeningnummer NL93ABNA0483223980 onder vermelding van "aanbetaling kosten veiling Ringelberchstraat 26 te Geertruidenberg, dossiernummer 31617" te storten een bedrag ter grootte van tien procent (10%) van de koopprijs ter voldoening van de kosten als vermeld onder artikel 9 lid 1 van de AVVE.

In afwijking van het bepaalde in artikel 10 lid 1 sub b AVVE dient door de koper uiterlijk vijf (5) werkdagen na de gunning de waarborgsom volgens artikel 12 lid 1 van de AVVE te worden voldaan of dient volgens artikel 12 lid 4 een garantieverklaring te worden afgegeven. Het in voorgaande alinea's van de onderhavige bepaling 7 gestelde komt te vervallen indien Verkoopster schriftelijk heeft verklaard dat de bedoelde bedragen niet behoeven te worden gestort binnen de daarvoor gestelde termijnen.

Op grond van artikel 14 AVVE dienen bidders, kopers en vertegenwoordigden zich bij de openbare verkoop tegenover de notaris te legitimeren door een geldig identiteitsbewijs over te leggen. Bidders dienen hun financiële gegoedheid tijdens de openbare verkoop te kunnen aantonen door een verklaring van een geldverstreckende instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen, waaruit blijkt dat zij over voldoende

financiële middelen beschikken om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. De bieder "in de veilingzaal" die zich geregistreerd heeft als bieder kan ook voorafgaande aan de veiling een internetborg storten, zoals hierna beschreven in artikel 11.15 van deze voorwaarden, in plaats van een financiële goedheidsverklaring van een geldverstrekende instelling.

Artikel 8. Onderhandse biedingen

Na ontvangst door de notaris van een schriftelijk bod door een bieder ex artikel 547 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, zendt de notaris een ontvangstbevestiging aan de betreffende bieder. Indien de bieder geen ontvangstbevestiging ontvangt kan de reden daarvan zijn, dat het bod de notaris, door welke oorzaak dan ook, niet heeft bereikt. De bieder dient voor het geval hij geen ontvangstbevestiging ontvangt, zelf te informeren bij de notaris of zijn bod de notaris wel heeft bereikt. Indien de bieder nalaat te informeren draagt hij zelf het risico voor het geval het bod de notaris niet of niet tijdig heeft bereikt. Onderhandse biedingen ex artikel 547 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering worden geacht te zijn uitgebracht op basis van de bepalingen en voorwaarden als opgenomen in de door de Schuldeiseres aangeleverde en bij mij, notaris, verkrijgbare model koopovereenkomst.

Artikel 9. Inzetpremie

Conform het bepaalde in artikel 7 lid 1 van de AVVE heeft de inzetter recht op inzetpremie. In afwijking van artikel 7 lid 3 AVVE wordt de inzetpremie uitbetaald aan de inzetter. Deze inzetpremie wordt conform het bepaalde in artikel 9 lid 7 AVVE uit de koopprijs voldaan en komt derhalve voor rekening van Verkoopster. Inzetpremie wordt slechts aan één persoon (de inzetter) en op één bankrekeningnummer uitbetaald.

Artikel 10. Bieden voor een ander

Ten aanzien van artikel 5 van de AVVE, bieden voor een ander, wordt nadrukkelijk gewezen op lid 3, lid 4 en lid 5 woordelijk luidend:

- "3. Deze verklaring dient vóór de betaling van de koopprijs door de Bieder aan de Notaris te worden gedaan en door de vertegenwoordigde schriftelijk te zijn bevestigd. Van deze verklaring, bevestiging en de acceptatie bedoeld in lid 4 dient te blijken uit het proces-verbaal van inzet en/of afslag of uit een daartoe door de Notaris op te maken akte de command, waardoor de vertegenwoordigde in de rechten en verplichtingen van de Bieder treedt, alsof hij zelf het bod heeft uitgebracht, onverminderd het hierna in lid 5 bepaalde.
4. De Verkoopster heeft het recht de vertegenwoordigde te accepteren of niet te accepteren. Als de Verkoopster de vertegenwoordigde niet accepteert, wordt de Bieder geacht uitsluitend voor zichzelf te hebben geboden. Als de Verkoopster de vertegenwoordigde wel accepteert, wordt de vertegenwoordigde geacht zelf het Bod te hebben uitgebracht, behoudens het hierna in lid 5 van dit artikel bepaalde. In dat geval zal de Notaris een Akte de command passeren met vermelding van de vertegenwoordigde.

5. De Bieder is, naast de vertegenwoordigde, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen die op de Koper rusten. Indien de Bieder, ingeval de vertegenwoordigde in verzuim is, de koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering van het Registergoed aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de notariële verklaring van betaling te blijken. Dit lid laat onverlet de rechten die de Bieder eventueel jegens de vertegenwoordigde kan doen gelden."

Artikel 11. Begrippen en voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg

- 11.1 De onderhavige veiling is een zaal-/internetveiling. Het bieden tijdens de veiling kan ook via de website www.openbareverkoop.nl plaatsvinden.
- 11.2 In deze bijzondere veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:
 - (a) Openbareverkoop.nl: de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke website een bod via internet kan worden uitgebracht;
 - (b) NIIV: "Stichting Notarieel Instituut Internetveilen", statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van Openbareverkoop.nl;
 - (c) Handleiding: de "handleiding online bieden" vermeld op Openbareverkoop.nl;
 - (d) Registratienotararis: een notaris die de via Openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert (i) ter vaststelling van diens identiteit, (ii) het opgegeven telefoonnummer en (iii) ter legalisatie van diens handtekening onder de registratieverklaring;
 - (e) Registratie: het geheel van de door NIIV voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden, bestaande uit de invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de Registratienotararis van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer;
 - (f) Deelnemer: een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen, tijdig voor de veiling een Internetborg heeft gestort en tijdens de veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.;
 - (g) Internetborg: een bedrag dat door een Deelnemer is gestort, zoals beschreven in de Handleiding. De hoogte van de Internetborg bedraagt een procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld in de Handleiding met een minimum van vijftienduizend euro (EUR 5.000,00) per registergoed, en geldt als een afdoende "gegoedheid" in de zin van artikel 14 van de AVVE;
- 11.3 In aanvulling op de AVVE kan tijdens de veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een bod via internet aangemerkt, mits dit bod is uitgebracht door een Deelnemer op de door NIIV in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.

- 11.4 Als de Deelnemer een bod heeft uitgebracht en volgens de notaris de hoogste bieder is, kan de Internetborg op verzoek van de Deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de ingevolge artikel 12 AVVE na de veiling te betalen waarborgsom, waarbij de Deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft indien de Deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een bod voortvloeien is nagekomen.
- 11.5 In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de notaris.
- 11.6 Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.
- 11.7 Tenzij de notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de inzet en de afslag, dan nadat de notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
- 11.8 In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".
- 11.9 Als afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieder kan afmijnen.
- 11.10 Wanneer de Deelnemer tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet en het bod de notaris heeft bereikt, heeft dit bod gelijke rechtsgevolgen als een bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
- 11.11 De Deelnemer die tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de veiling voor de notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieformulier. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de veiling niet of slechts ten dele voor de notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de notaris, dan is de notaris bevoegd om het bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
- 11.12 In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste bod heeft uitgebracht tot het moment van gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de gunning:
 - naar het oordeel van de notaris genoegzaam aantoonde volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.

Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoopster) tenzij dit elders in de bijzondere veilingvoorwaarden is uitgesloten.

Van een en ander dient uit de notariële akte van gunning te blijken.

Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de koopprijs te verklaren dat hij het bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.

- 11.13 De in lid 12 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de notariële verklaring van betaling te blijken.
- 11.14. Door het uitbrengen van een bod via internet, op de wijze zoals door NIV omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 12, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van veiling en in en bij het proces-verbaal van veiling:
 - a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende bod heeft uitgebracht; en
 - b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de notaris ter zake van de veiling.
- 11.15 Indien een Deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieter een bod uitbrengt kan de Internetborg gebruikt worden ten bewijze van zijn goedgeheid als bedoeld in artikel 14 AVVE én als betaling van een door deze Deelnemer, of, indien van toepassing, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap bedoeld in lid 10, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.
- 11.16 In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de tussen de Verkoopster en de Deelnemer tot stand gekomen koopovereenkomst, wordt (onverminderd het bepaalde in artikel 26 AVVE) de Internetborg door de notaris geïncasseerd bij NIV en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming.

Artikel 12. Afmijnen zonder afroepen

Indien de veilingorganisatie daartoe tijdens de veiling de mogelijkheid biedt, dan kan, in aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE, de Afmijning door een zaalbieter door het roepen van het woord "mijn" ook plaatsvinden zonder afroeping door de afslager, zodra (en gedurende de

tijd dat) een bedrag waarop kan worden geboden voor zowel de zaalbieders als de notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Indien er wordt afgemijnd op het moment dat er sprake is van een wisseling van bedragen op het scherm, geldt als afmijnbedrag het laatste bedrag dat vóór die wisseling voor de notaris zichtbaar was.

Artikel 13. Omschrijving erfdiensbaaheden / bijzondere verplichtingen

Met betrekking tot bekende erfdiensbaaheden casu quo aan koper op te leggen bijzondere verplichtingen ten aanzien van het Registergoed, wordt te dezen verwezen naar de hiervoor genoemde akte tot levering, waarin staat vermeld:

"OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bekende erfdiensbaaheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar voormelde eigendomsverkrijging (60051/44), waarin woordelijk staat vermeld:

"ALGEMENE VOORWAARDEN

Bij voormelde akte van verkrijging zijn op het verkochte van toepassing verklaard de "Algemene verkoopvoorwaarden voor bouwgrond van de Gemeente Geertruidenberg", zoals deze zijn vastgesteld bij besluit van de Raad der Gemeente Geertruidenberg van negen en twintig augustus negentienhonderd zes en zestig, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant bij besluit van negen november negentienhonderd zes en zestig G nummer 77.148, en zijn opgenomen in een akte van transport, negentien mei negentienhonderd zeven en zestig verleden, overgeschreven ten hypotheekkantore te Breda twee en twintig mei van dat jaar in deel 4293 nummer 13.

Koper verklaarde een exemplaar van deze voorwaarden te hebben ontvangen, de inhoud daarvan te kennen en deze te zullen respecteren.

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN EN/OF BIJZONDERE BEPALINGEN

Ten aanzien van erfdiensbaaheden en/of bijzondere bepalingen wordt verwezen naar de akte van levering, op twee en twintig augustus tweeduizend een verleden voor Mr. J.K.A. Meijer, notaris te Geertruidenberg, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, destijds te Breda, in register hypotheek 4, deel 13241 nummer 19, in welke akte ondermeer is opgenomen, woordelijk luidende:

"OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN

- A. *De muren en afscheidingen, gelegen tussen het bij deze verkochte en de daarnaast gelegen woningen aan de Ringelberchstraat 24 en 28 zijn gemeenschappelijk in eigendom en onderhoud van de eigenaren van de aan die muren en afscheidingen grenzende percelen.*
- B. *Bij deze worden ten behoeve en ten laste van het bij deze verkochte en ten behoeve en ten laste van de panden gelegen aan de Ringelberchstraat nummers 4 tot en met 12,*

kadastraal bekend als gemeente Geertruidenberg sectie A nummer 3208, nummer 18 en 20 kadastraal bekend als gemeente Geertruidenberg sectie A nummer 3153 en nummer 3210 en nummer 38 kadastraal bekend als gemeente Geertruidenberg sectie A nummer 3211, alle eigendom van verkoper, over en weder als erfdiensbaarheden gevestigd alle rechten, waardoor de toestand, waarin die onroerende goederen zich thans ten opzichte van elkander bevinden, wordt gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën, door riolering of anderszins, eventuele inbalking en inakering, toevoer van licht, lucht en uitzicht, zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen.

Deze erfdiensbaarheden zullen blijven bestaan ook al mochten de heersende worden veranderd waardoor verzwarende van die erfdiensbaarheden mocht ontstaan. In de akten van levering waarbij door verkoper de panden Ringelberchstraat 2, 14, 16, 22, 24, 28, 32, 34 en 36 in eigendom worden overgedragen, is ten opzichte van die panden over en weder een gelijke erfdiensbaarheid gevestigd als hiervoor vermeld.

- C. *De brandgang gelegen aan de achterzijde van het bij deze verkochte en aan de achterzijde van de panden gelegen aan de Ringelberchstraat 2 tot en met 24 en 28 tot en met 38 (even) en aan de van den Poelstraat nummer 1 tot en met 35 grenzende panden langs de kortste weg van- en naar de openbare weg, waaronder mede is begrepen het recht van vervoer aan de hand van rijwielen, scooters, bromfietsen, motorfietsen en andere eenvoudige voertuigen ten dienste van huishoudelijk gebruik. Dit recht wordt bij deze gevestigd ten titel van erfdiensbaarheid over en weder ten behoeve en ten laste van het bij deze verkochte en van andere aan de verkoper in eigendom toebehorende panden gelegen aan de Ringelberchstraat nummers 4 tot en met 12, kadastraal bekend als gemeente Geertruidenberg sectie A nummer 3208, nummer 18 en 20 kadastraal bekend als gemeente Geertruidenberg sectie A nummer 3153 en nummer 30, kadastraal bekend als gemeente Geertruidenberg sectie A nummer 3210, en nummer 38 kadastraal bekend als gemeente Geertruidenberg sectie A nummer 3211 en aan de van den Poelstraat nummers 3, 9 en 11, kadastraal bekend als gemeente Geertruidenberg sectie A nummer 3208, nummer 17 tot en met 25, kadastraal bekend als gemeente Geertruidenberg sectie A nummer 3153, nummer 29 tot en met 33, kadastraal bekend als gemeente Geertruidenberg sectie A nummer 3210. In de akte van levering, waarbij door de verkoper de panden Ringelberchstraat 2, 14, 16, 22, 24, 28, 32, 34 en 36 en van den Poelstraat 1, 5, 7, 13, 15, 27 en 35 in eigendom werden overgedragen, is ten opzichte van die panden over en weder een gelijke erfdiensbaarheid van uitgang gevestigd als hiervoor vermeld."*

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke Vervreemder verplicht is aan verkrijger op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door verkrijger uitdrukkelijk aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door Vervreemder voor die derden aangenomen."

Genoemde verplichtingen zullen door Verkoopster aan koper bij de levering worden opgelegd en dienen door Verkoopster ten behoeve van rechthebbende bedoeld in de hiervoor aangehaalde bepalingen voor deze te worden aangenomen.

Artikel 14. Energielabel

De Rechthebbende is verplicht om een energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen beschikbaar te stellen aan de koper. Verkoopster verklaart geen eigenaar te zijn geweest van het Registergoed en beschikt derhalve niet over een definitief energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen. De koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart de Verkoopster voor alle (eventuele) aanspraken te dier zake. De koper is zich ervan bewust dat indien hij een energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf dient zorg te dragen.

Artikel 15. Publiekrechtelijke beperkingen

Met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ten aanzien van het Registergoed, wordt te dezen vermeld dat er geen aantekening in voormelde openbare registers staat vermeld.

Vorenstaande laat onverlet dat er toch publiekrechtelijke beperkingen kunnen drukken op het Registergoed, welke niet zijn ingeschreven in voornoemde openbare registers en/of gemeentelijke beperkingenregistratie.

Artikel 16. Bestemming en gebruik / bodeminformatie

Ten aanzien van de bestemming en het gebruik van het Registergoed / bodeminformatie wordt te dezen verwezen naar:

- (a) een stuk van de gemeente Geertruidenberg de dato vierentwintig oktober tweeduizend achttien waarvan een kopie aan deze akte is gehecht;
- (b) de relevante voorschriften van het bestemmingsplan Geertruidenberg Noordwest van de gemeente Geertruidenberg, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht;
- (c) het rapport van het Bodemloket de dato negen oktober tweeduizend achttien, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht.

Artikel 17. Aanvaarding "as is, where is"

De koper aanvaardt het Registergoed in alle opzichten op basis van het "as is, where is" principe, waaronder onder meer bedoeld de bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand waarin het Registergoed zich bevindt en de koper heeft ter zake van deze staat van het Registergoed – behoudens eventuele expliciete garanties/verklaringen in deze akte – geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens Verkoopster dan wel de Veilingnotaris.

In aanvulling op het vorenstaande geven de Verkoopster en de Veilingnotaris geen garantie en aanvaarden geen aansprakelijkheid omtrent datgene wat zij ter zake juistheid van het Registergoed mededelen, of waarvan mededeling achterwege blijft.

Artikel 18. Uitdrukkelijke aanvaarding lasten en beperkingen

Koper dient uitdrukkelijk de hiervoor vermelde lasten en beperkingen, alsmede die lasten en beperkingen, welke met betrekking tot het Registergoed zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek en hiervoor niet zijn vermeld

bij de levering te aanvaarden, alsmede die erfdienstbaarheden ten laste van het Registergoed die niet zijn ingeschreven in vorengenoemde openbare registers.

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

43826_Kostenoverzicht CMS koper.pdf

Kostenoverzicht Ringelberchstraat 26 in Geertruidenberg inclusief 21% BTW

WOZ waarde 2018: € 164.000,00

OZB 2018: € 195,32

Koper:

Honorarium notaris	€	4.235,00
Honorarium notaris huurbeding	€	907,50
Kadastrale rechten recherches	€	121,00
Kosten kwaliteitsfonds (4x)	€	32,88
Kadastraal tarief inschrijving akten	€	<u>137,50</u>
Totaal	€	5.433,88

2% overdrachtsbelasting
eventuele ontruiming