

Raadsvoorstel

Aan	: Raad van Geertruidenberg
Raadsvergadering	:
Agendanummer	:
Datum collegebesluit	: 4 december 2018
Onderwerp	: Vaststelling bestemmingsplan Wim Boonsstraat en Brahmsstraat

1 Samenvatting

De huidige bestemmingsplannen voor de woningbouwlocaties Brahmsstraat in Raamsdonksveer en de Wim Boonsstraat in Raamsdonk blijken in de praktijk enkele kleine onvolkomenheden te bevatten. Ook knellen de huidige regels met de gewenste flexibiliteit bij de komende ontwikkelingen. Om de onvolkomenheden te corrigeren en de gewenste ontwikkelingen meer flexibiliteit te bieden is voor beide locaties één nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Aan de raad wordt nu voorgesteld om het bestemmingsplan vast te stellen.

2 Aanleiding

Op de locatie van de voormalige bibliotheek in Raamsdonksveer gaat de gemeente zes vrije kavels uitgeven. De loting heeft plaatsgevonden en de koopovereenkomsten zijn getekend. Het vigerende bestemmingsplan uit 2010 maakt deze geplande woningbouw al mogelijk. Echter blijkt het planologisch kader beperkend te werken voor de toekomstige eigenaren. Een eenvoudige herziening van het bestemmingsplan voor deze locatie is dan ook wenselijk.

Bij nadere uitwerking van de plannen voor de nieuwbouwlocatie aan de Wim Boonsstraat in Raamsdonk is gebleken dat een aantal onderdelen in het vigerende bestemmingsplan anders zijn vastgesteld dan feitelijk beoogd. Hierdoor werkt ook hier het bestemmingsplan beperkend voor verdere uitwerking. Omwille van de verkoopbaarheid van de kavels in dit projectdeel wordt door middel van het bestemmingsplan ook het aantal wooneenheden verhoogt met vijf. Ambtshalve wordt voorgesteld om de goothoogte voor de locatie Wim Boonsstraat aan te passen naar 7 meter.

Om de onvolkomenheden te corrigeren en de gewenste ontwikkelingen meer flexibiliteit te bieden is voor beide locaties één nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan heeft als ontwerp ter inzage gelegen en is nu gereed om aan de raad voor te leggen voor vaststelling.

3 Motivering

3.1.1 *Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een ieder ter inzage gelegen*

Naar aanleiding van het collegebesluit van 25 september jl. is het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage gelegd. In de periode van 4 oktober 2018 tot en met 15 november 2018 is iedereen in de gelegenheid gesteld om hun zienswijzen tegen het plan kenbaar te maken. Hiermee is voldaan aan artikel 3.8 lid 1 Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

3.1.2 *De ingekomen zienswijzen zijn ontvankelijk*

Gedurende de ter inzage legging zijn er vier zienswijzen binnen gekomen. Alle zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn binnen gekomen en op de juiste wijze aangeleverd. Hiermee zijn de zienswijzen ontvankelijk.

3.1.3 *De ingekomen zienswijzen leiden niet tot aanpassingen*

De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de reactienota zienswijzen 'Ontwerpbestemmingsplan Wim Boonsstraat en Brahmsstraat' (bijlage 2). De zienswijzen richten zich alleen op het projectdeel Brahmsstraat in Raamsdonksveer. Ze hebben grofweg gezien betrekking op het wijzigen van de bestemming Tuin naar Wonen aan de zijanten van de hoekpercelen en de verruiming van de goot- en bouwhoogte. In de beantwoording is afdoende gemotiveerd waarom deze wijzigingen wenselijk en noodzakelijk zijn. De zienswijzen leiden dan ook niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

3.1.4 *Ambtshalve wordt voorgesteld de goothoogte voor de locatie Wim Boonsstraat te verhogen*

De goothoogte uit het vigerende bestemmingsplan Wim Boonsstraat bedraagt 6 meter. Nu de eerste omgevingsvergunningen worden afgegeven voor de nieuw te bouwen woningen blijkt dat een goothoogte van 6 meter niet altijd toereikend is. Gelet op de huidige eisen uit het Bouwbesluit en de duurzaamheidsambities van de nieuwe bewoners is ook voor deze locatie een goothoogte van 7 meter wenselijk. Ambtshalve wordt daarom voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en een goothoogte van 7 meter toe te staan.

3.1.5 *De plan moet gewijzigd vastgesteld worden*

Omdat de zienswijzen niet leiden tot aanpassingen aan het bestemmingsplan, maar de amtsshalve wijziging wel wordt aan de raad voorgesteld om het plan gewijzigd vast te stellen.

3.1.6 *De hogere grenswaarden zijn verleend*

Tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan heeft de ontwerpbeschikking hogere grenswaarden Wet geluidhinder (Wgh) ter inzage gelegen. Hiermee is voldaan aan artikel 110c Wgh. Tegen de ontwerpbeschikking zijn geen zienswijzen binnen gekomen. De beschikking is dan ook ongewijzigd verleend. Vanwege de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan moet deze beschikking verleend zijn alvorens het bestemmingsplan vastgesteld kan worden. In lijn met artikel 145 Wgh vangt de beroepstermijn van de beschikking tegelijk aan met de beroepstermijn van het vast te stellen bestemmingsplan.

3.1.7 *Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig*

Op de locatie Brahmsstraat worden door het onderhavige bestemmingsplan geen nieuwe woningen toegevoegd. Het aantal wooneenheden voor deze locatie blijft gelijk aan die uit het vigerende bestemmingsplan. Hier is dus geen sprake van een bouwplan zoals bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Voor de locatie Wim Boonsstraat worden door middel van het onderhavige bestemmingsplan 5 wooneenheden toegevoegd. Dit is wel een aangewezen bouwplan volgens het Bro. Voor dergelijke plannen is het volgens artikel 6.12 Wro verplicht om een exploitatieplan vast te stellen, of het verhalen van de kosten anderszins te verzekeren. Voor de locatie Wim Boonsstraat is een grondexploitatie waarin alle kosten zijn opgenomen in verwerkt in de grondopbrengsten. Het kostenverhaal is hiermee verzekerd. Het vaststellen van een exploitatieplan kan om die reden dan ook achterwege blijven.

4 Financiële consequentie(s)/risico('s)

Zoals aangehaald onder 3.1.6 is er geen exploitatieplan noodzakelijk. Verder heeft het vaststellen van het bestemmingsplan geen verdere financiële consequenties.

5 Juridische consequentie(s)/risico('s)

Het vastgestelde bestemmingsplan zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn is het mogelijk beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Belanghebbenden die tijdig op grond van artikel 3.8 Wro een zienswijze hebben kenbaar gemaakt bij de raad of een belanghebbende die aantoont dat hij of zij redelijkerwijs niet in staat is geweest zich in overeenstemming met artikel 3.8 Wro tot de gemeenteraad te wenden, kunnen beroep instellen. Vanwege de gewijzigde vaststelling wordt het plan eerst aan de Provincie voorgelegd. (3.8 lid 4 Wro) en hebben zij 6 weken de tijd om een aanwijzing te geven (3.8 lid 6 Wro). Pas na deze 6 weken of indien er een eerdere reactie van de Provincie is gekomen kan de ter inzage legging aanvangen.

6 Communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt conform het gestelde in artikel 3.8 Wro gedurende zes weken ter inzage gelegd. De kennisgeving wordt in de Staatscourant, in Het Kanton en in het Gemeenteblad op zoek.officiëlebezoekingen.nl geplaatst. Tevens wordt de kennisgeving van het vastgestelde bestemmingsplan via elektronische weg toegezonden aan de diensten van het Rijk en de provincie, die belast zijn met de behartiging van de belangen die in het plan in het geding zijn en aan het Waterschap Brabantse Delta. Het besluit wordt toegestuurd aan de indieners van een zienswijze.

7 Duurzaamheid

Het verruimen van de bouwmogelijkheden voor de kavels aan de Brahmsstraat maakt het voor de toekomstige bouwers iets makkelijker om aan de gestelde duurzaamheidsambities te voldoen. De

zaaknummer :

geïnteresseerd kopers konden aangeven of zij hun woning energieneutraal (EPC=0), Nul-op-de-meter (NOM) of energieleverend uit wilden voeren.

8 Bijlagen

1. : Bestemmingsplan 'Wim Boonsstraat en Brahmsstraat'
2. : Reactienota zienswijzen 'Ontwerpbestemmingsplan Wim Boonsstraat en Brahmsstraat'

9 Voorstel

Wij stellen u voor

1. in te stemmen met de reactienota zienswijzen 'Ontwerpbestemmingsplan Wim Boonsstraat en Brahmsstraat';
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan 'Wim Boonsstraat en Brahmsstraat' (NL.IMRO.0779.RDRVBPboonsbrahms-vs01) gewijzigd vast te stellen.

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Het college van Geertruidenberg,
de secretaris,

de waarnemend burgemeester,

R.C.J. Nagtzaam

J.J. Luteijn

Nummer **Error! Reference source not found.**

De raad van de gemeente Geertruidenberg;

gelezen het voorstel van het college van;
4 december 2018

gelet op ;
het bepaalde in artikel 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;

overwegende ;
dat het concept bestemmingsplan 'Wim Boonsstraat en Brahmsstraat' overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening aan diverse instanties is toegezonden;

dat het ontwerpbestemmingsplan in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 4 oktober 2018 tot en met 15 november 2018 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen en tevens langs elektronische weg beschikbaar is gesteld;

dat hogere waarden conform artikel 83 Wet geluidhinder zijn verleend;

dat er vier zienswijzen zijn ingediend;

dat deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de reactienota zienswijzen
'Ontwerpbestemmingsplan Wim Boonsstraat en Brahmsstraat';

besluit:

De raad besluit:

1. in te stemmen met de reactienota zienswijzen 'Ontwerpbestemmingsplan Wim Boonsstraat en Brahmsstraat';
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan 'Wim Boonsstraat en Brahmsstraat' (NL.IMRO.0779.RDRVBPboonsbrahms-vs01) gewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 24 januari 2019,

De raad van Geertruidenberg,
de griffier,

de voorzitter,

R. van Beek

J.J. Luteijn