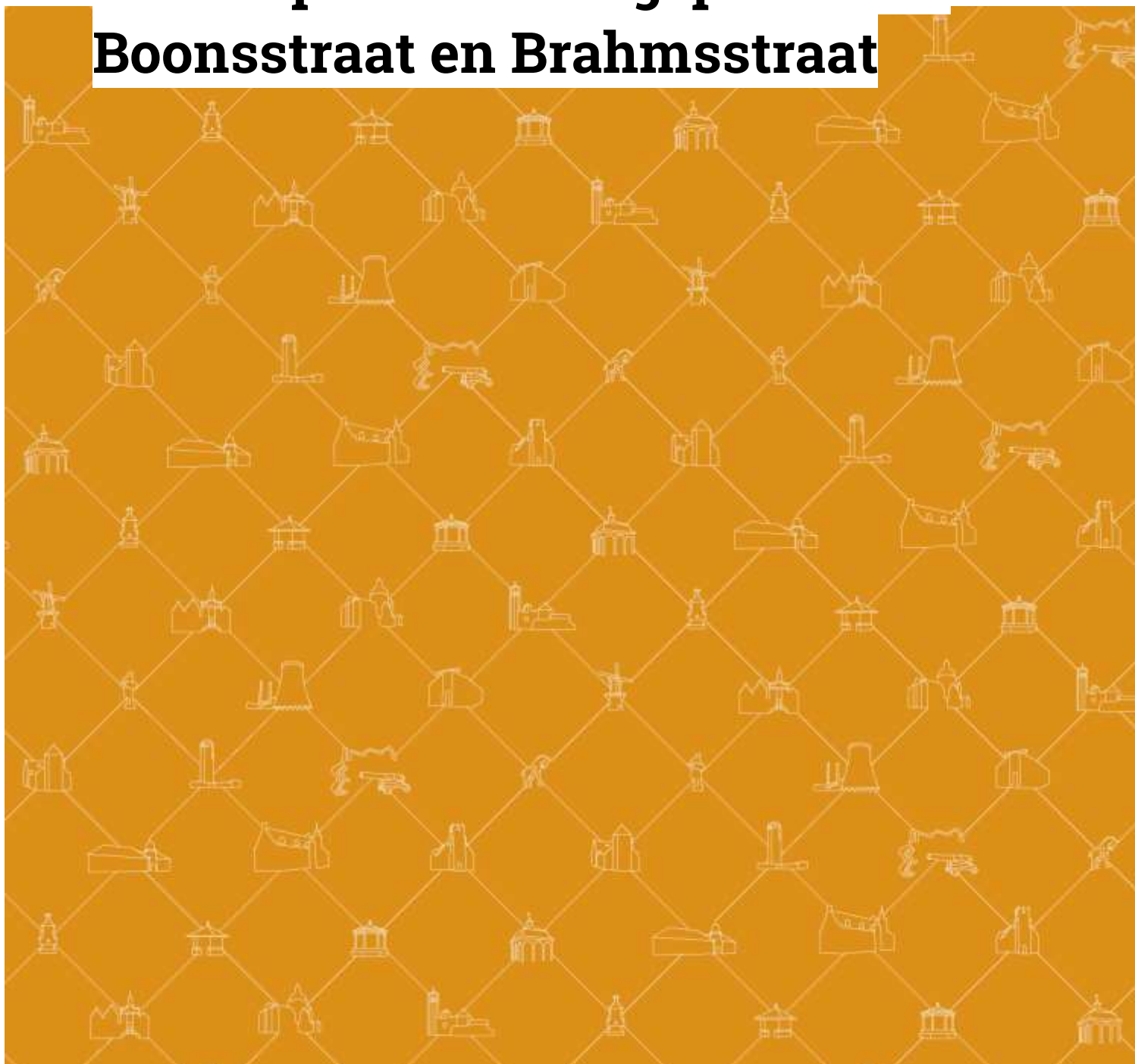


# Reactienota zienswijzen

## Ontwerpbestemmingsplan Wim Boonsstraat en Brahmsstraat



## 1 Inhoud

Reactienota zienswijzen .....	1
2 Inleiding .....	3
3 Zienswijze(n) .....	4
3.1 Zienswijze 1, 31 oktober 2018.....	4
3.1.1 Samenvatting.....	4
3.1.2 Beantwoording.....	4
3.1.3 Aanpassingen .....	5
3.2 Zienswijze 2, 8 november 2018.....	5
3.2.1 Samenvatting.....	5
3.2.2 Beantwoording.....	5
3.2.3 Aanpassingen .....	6
3.3 Zienswijze 3, 12 november 2018.....	7
3.3.1 Samenvatting.....	7
3.3.2 Beantwoording.....	7
3.3.3 Aanpassingen .....	8
3.4 Zienswijze 4, 15 november 2018.....	8
3.4.1 Samenvatting.....	8
3.4.2 Beantwoording.....	8
4 Ambtshalve wijzigingen .....	9
4.1 Aanleiding .....	9
4.2 Goothoogte locatie Wim Boonsstraat .....	9
5 Bijlage(n) .....	11



## 2 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Wim Boonsstraat en Brahmsstraat heeft van 4 oktober 2018 tot en met 15 november 2018 ter inzage gelegen. In die periode zijn er vier zienswijzen binnen gekomen. In hoofdstuk 3 zijn de zienswijzen samengevat en is de beantwoording van het gemeentebestuur weergegeven. Per reactie is ook aangegeven of deze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 is één ambtshalve wijziging opgenomen.

Bijlage 1 geeft een overzicht van de ingekomen zienswijzen. In bijlage 2 zijn de zienswijzen integraal opgenomen.



### 3 Zienswijze(n)

#### 3.1 Zienswijze 1, 31 oktober 2018

##### 3.1.1 Samenvatting

1. De reclamant merkt op dat tegen de originele planvorming uit 2009/2010 veel bezwaren waren door de omwonende, maar dat door de toenmalige wethouder is toegezegd dat de platanen zoveel mogelijk behouden blijven. En dat er aan de bewoners van de Brahmsstraat is toegezegd dat er een groene singel zou ontstaan.
2. Het ophogen van de bouwhoogte van 9 naar 11 meter is voor de reclamant bijzonder onwenselijk. Er heeft al een verhoging plaats gevonden van 4 naar 9 meter bij vaststelling in het vigerende bestemmingsplan.
3. Het wijzigen van de tuinbestemming aan de zijkanten van de hoekpercelen naar een woonbestemming is volgens de reclamant onnodig. De hoekpercelen zijn breed genoeg. Door het wijzigen van de bestemming en het gelijktijdig oprekken van het bouwvlak ontstaat voor de hoekpercelen de mogelijkheid om de woning op de perceelgrens te bouwen. De reclamant vindt het alleen wenselijk als er bijgebouwen tot één bouwlaag op de perceelgrens mogelijk zijn.

##### 3.1.2 Beantwoording

###### Ad 1

De toezeggingen waar de reclamant op doelt zijn bij de gemeente niet bekend. Maar het voornemen om zoveel mogelijk van de karakteristieke leiplatanen te behouden staat nog steeds. Ook zijn de groenstroken aan zowel de Brahmsstraat als de Mozartlaan in het onderhavige bestemmingsplan nog steeds opgenomen met een groenbestemming. Met de toekomstige bewoners en de omwonende gaat bekeken worden hoe deze groenstroken ingericht worden. De inrichting van de groenstroken en het behoud van de bomen zijn geen aspecten welke in het bestemmingsplan kunnen worden vastgelegd. De opmerkingen van de reclamant worden in dit geval dan ook voorkennisgeving aangenomen.

###### Ad 2

Het vigerende bestemmingsplan maakt woningen mogelijk met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 9 meter. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een goothoogte van 7 meter en een bouwhoogte van 11 meter. Dit om een dikkere schil van de woningen mogelijk te maken. En biedt de mogelijkheid om meer dakoppervlak te creëren voor het opwekken van zonne-energie. Vanwege de hoge duurzaamheidsambities die tussen de toekomstige kopers en de gemeente zijn afgesproken is dit zeer wenselijk. Deze verhoging zal voor de reclamant nauwelijks tot verslechtering van zijn woongenot leiden. De eerdere genoemde leiplatanen vormen een groene façade tussen de woning van de reclamant en het plangebied. Wanneer de bomen in blad staan zijn deze ruim 7 tot 8 meter hoog. Vanuit de woning van de reclamant is dan ook nauwelijks zicht op de nieuwe woningen. Daarnaast bedraagt de kortst mogelijke afstand tussen de woning van de reclamant en de tegenoverliggende nieuwe woning maar liefst 22 meter. De nieuwe woning ligt ten noordoosten van de woning van de reclamant, en zal dus niet tot nauwelijks hinder ondervinden van schaduwwerking. Het vigerende bestemmingsplan Ontwikkellocaties Raamsdonksveer-Zuid is sinds april 2011 onherroepelijk. Vanaf dat moment moeten de bouw- en goothoogtes uit dit plan als uitgangspunt beschouwd worden. Enige referentie van de reclamant naar de bouwhoogte van 4 meter is dan ook niet langer relevant.

###### Ad 3

Het hoekperceel dat het dichtst op de woning van de reclamant ligt kent een maximum breedte van ca. 18,5 meter aan de straatzijde. Vanwege het verloop van de Brahmsstraat loopt het perceel geleidelijk aan terug tot een breedte van ca. 11,5 meter. Ter plaatse van de rooilijn is het perceel ca. 17,5 meter breed. Het bouwvlak en de woonbestemming uit het vigerende bestemmingsplan zorgen er voor dat slechts 11 meter voor woondoeleinden is bestemd. Hierbij moet het hoofdgebouw op 3 meter van de zijdelingse perceelgrens gesitueerd worden. Wat er in resulteert dat er slechts 8 meter effectieve breedte is om de woning te positioneren. Voor een vrijstaande woning kan dat niet als royaal getypeerd worden. De redenering van de reclamant dat het hoekperceel breed genoeg gaat bij het vigerende planologische kader dan ook niet op. Om die reden is er voor gekozen om voor de tuinbestemming tussen de groenbestemming en de woonbestemming te laten vervallen. En het bouwvlak te vergroten tot aan de groenbestemming. De minimale afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelgrenzen is in het onderhavige plan gehandhaafd. Met uitzondering van de zijdelingse perceelgrenzen die grenzen aan de groenbestemming. Hoofdgebouwen kunnen daardoor tot op de grens met de groenbestemming gerealiseerd worden. Vanwege het profiel met de



groenstrook van 7 meter en de afscherpende werking van de leiplatanen zal deze verschuiving geen verslechtering voor de reclamant opleveren. Zoals aangehaald bij punt 2 bedraagt de kortst mogelijke afstand tussen de woning van de reclamant en de nieuwe woning nog steeds 22 meter. Dit is vergelijkbaar met afstanden tussen de om de hoek gelegen Verdistraat. In deze straat bedragen de afstanden tussen de voorgevels onderling ca. 21 meter, terwijl hier geen enkele vorm van afscherpende werking in het straatprofiel aanwezig is. Een afstand van 22 meter wordt dan ook acceptabel geacht.

### 3.1.3 *Aanpassingen*

De ingebrachte zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

## 3.2 **Zienswijze 2, 8 november 2018**

### 3.2.1 *Samenvatting*

1. De reclamant geeft aan dat de kopers bij inschrijving op de hoogte waren van het vigerende bestemmingsplan en dat de aanpassingen aan de tuinbestemming dan ook niet noodzakelijk zijn.
2. Door het wegnemen van de bestemming Tuin aan de zijkanten van de hoekpercelen komt het beoogde extensieve groene karakter in het geding.
3. Door het aanpassen van de goot- en bouwhoogte verwacht reclamant dat de nodige maatregelen om aan geluidwering te kunnen voldoen niet meer gehaald kunnen worden.
4. De kopers wisten bij het inschrijven de goot- en bouwhoogte uit het vigerende bestemmingsplan. Ze hadden hun ambitieniveau op het gebied van duurzaamheid hier op aan kunnen passen.
5. Als goot- en bouwhoogte, perceelverdeling, een duurzaamheidsambitie niet bij elkaar passen had dit in een eerder stadium naar voren moeten komen.
6. De reclamant vindt dat een dergelijke toename van de goot- en bouwhoogte niet meer onder de noemer kleine aanpassingen valt.
7. Door de verruiming van de bouwhoogte is een zelfde hoogte mogelijk als een eerdere afgeketste optie voor een appartementencomplex.
8. De goot- en bouwhoogtes binnen het projectdeel Wim Boonsstraat worden niet aangepast, ongeacht dezelfde duurzaamheidsambities.

### 3.2.2 *Beantwoording*

#### Ad 1

Ten tijde van de inschrijving is aan de potentiële kopers al aangegeven dat de gemeente voornemens is om het bestemmingsplan aan te passen voor wat betreft de tuinbestemming bij de hoekpercelen. Voor de motivering om het bestemmingsplan te herzien wordt verwezen naar de beantwoording 3 onder zienswijze 1. Ondanks het voorbehoud dat het aan de gemeenteraad is om daadwerkelijk een bestemmingsplan vast te stellen, zijn de potentiële kopers veelal er wel vanuit gegaan dat de bouwmogelijkheden op de hoekkavels verruimd zouden worden.

#### Ad 2

Door het wegnemen van de tuinbestemming aan de zijkanten van de hoekpercelen ontstaat de mogelijkheid om meer ruimte tussen de woningen op de percelen te creëren. Dit komt het extensieve groene karakter van de buurt eerder ten goede. De groenstroken naast de hoekpercelen zijn van voldoende omvang om het plangebied een groene uitstraling te geven. Bovendien kan er zowel in de huidige als de toekomstige situatie een erfafscheiding van 2 meter hoog geplaatst worden op de perceelgrens. De groene beleving van het plangebied zou toch al onderbroken kunnen worden door een erfafscheiding. De nieuwe situatie verandert hier niets aan.

#### Ad 3

Uit het akoestisch onderzoek dat in voorbereiding op het vigerende bestemmingsplan is uitgevoerd is gebleken dat op de waarneemhoogtes 4,5 en 7,5 meter de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Dit zijn gebruikelijke hoogtes voor toetspunten om volgens de te hanteren rekenmethode de 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> bouwlaag te toetsen. Hiervoor is in 2010 door het college hogere waarden verleend conform de Wet geluidhinder. De verleende hogere waarden dienen nu als rekenkundige gevelbelasting te worden gehanteerd bij bouwbesluittoetsing. Daar verandert met het nieuwe bestemmingsplan niks aan. Een hogere goot- of bouwhoogte hebben geen invloed op de akoestische isolatie die de gevels volgens het bouwbesluit moeten hebben.



#### Ad 4 en 5

Tussen het vaststellen van het vigerende bestemmingsplan en de uitgifte van de kavels zit ca. 8 jaar. De duurzaamheidsambities van de gemeente zijn gedurende de afgelopen 8 jaar sterk toegenomen. Waar we in 2010 nog geen ambitie hadden tot het bouwen van minimaal energie neutrale woningen op de locatie is dat anno 2018 wel anders. De zeer traditionele maatvoering met een goot- en bouwhoogte van 6 en 9 meter is dan ook vastgesteld zonder dat het voornemen tot de bouw van energie neutrale woningen bestond. Gesteld kan worden dat de goot- en bouwhoogte zijn ingehaald door de tijdsgeest. Ten tijde van de inschrijving was aan de potentiële kopers alleen nog maar kenbaar gemaakt dat we voornemens zijn om het bestemmingsplan te wijzigen ten aanzien van de tuinbestemming. Gedurende de eerste gesprekken met enkele kopers is gebleken dat de behoefte aan een grotere goot- en bouwhoogte aanwezig was. Omdat het bestemmingsplan toen nog in voorbereiding was kon eenvoudig de wijziging nog meegenomen worden.

Met een grotere goot- en bouwhoogte kan bij de woningen meer dakvlak gecreëerd worden, welke belangrijk is voor het opwekken van zonne-energie, zeker in combinatie met de leiplateaus. In de beantwoording 2 van zienswijze 1 wordt hier ook nog nader op ingegaan.

#### Ad 6

Het bouwbesluit stelt dat een verblijfsruimte een minimale vrije hoogte van 2,60 meter moet hebben. Tel hierbij een dikte van een constructieve vloer van ca. 30-35 cm en per bouwlaag is minimaal 2,90-2,95 meter noodzakelijk. Vrije hoogtes van 2,65 tot 2,70 zijn in de hedendaagse nieuwbouw dan ook niet ongebruikelijk. De goot- en bouwhoogte worden volgens het bestemmingsplan echter gemeten vanaf het aangrenzende maaiveld, en niet vanaf het bouwpeil. De goothoogte van 6 meter wordt in dergelijke situaties dan ook eenvoudig overschreden. Omdat wij het als gemeente vanuit de werkbaarheid van een bestemmingsplan wenselijk vinden om zoveel mogelijk met ronde maatvoeringen te werken is het een logische stap om van 6 naar 7 meter te gaan. In de hedendaagse nieuwbouw worden veelal steilere kappen toegepast dan in de voorgaande periodes. Dit heeft voor een deel te maken met smaak en architectonische voorkeur. Maar zeker ook met de gebruiksmogelijkheden van de ruimte onder de kap. Wanneer hier een volwaardige verblijfsruimte moet worden gesitueerd moet ook hier aan de vrije hoogte van minimaal 2,6 meter worden voldaan. Omdat te bewerkstelligen zijn steilere kappen, en dus grotere bouwhoogtes noodzakelijk. Het dakoppervlak is een van de buitenkanten van een woning is waar de meeste warmte verloren gaat. Om een energie neutrale, een nul-op-de-meter of energieopwekkende woning te bouwen is dan ook extreme isolatie noodzakelijk in de kapconstructie. Al deze factoren bij elkaar optellend is een toename van een bouwhoogte van 2 meter dan ook zeer begrijpelijk.

Dat vanuit het oogpunt van de reclamant dit niet meer als een 'iets' grotere goot- en bouwhoogte geïnterpreteerd kan worden wordt vanuit het gemeentebestuur dan ook niet onderschreven. Wellicht dat woordkeuze in de betreffende brief anders had kunnen zijn. Ter vergelijking met recente bouwprojecten in onze gemeente. De bestaande woningen in het project Heereland kennen een goot- en bouwhoogte van 6 en 12 meter. In het bestemmingsplan Johannes Vermeerstraat is een goot- en bouwhoogte van 7 en 12 opgenomen. Maar ook in het bestemmingsplan De Riethorst kennen de grondgebonden woningen een goot- en bouwhoogte van 7 en 11 meter.

#### Ad 7

De afweging die aan de gemeenteraad voor ligt is het aanpassen van de goot- en bouwhoogte ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Dat er in een eerder stadium ooit een appartementencomplex is geopperd is dan ook niet relevant voor de besluitvorming. Het onderhavige bestemmingsplan maakt geen appartementencomplex mogelijk, en ook geen extra bouwlagen.

#### Ad 8

De duurzaamheidsambities tussen de twee projecten zijn niet gelijk. In het project Wim Boonsstraat is het aan de toekomstige bouwers om te kiezen voor een energie neutrale woning. Terwijl bij de uitgifte van de kavels aan de Brahmsstraat een energie neutrale woning de minimale eis was. Het merendeel van de kopers aan de Brahmsstraat heeft aangegeven de ambitie te hebben om een energieopwekkende woning te realiseren.

#### 3.2.3 Aanpassingen

De ingebrachte zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.



### **3.3 Zienswijze 3, 12 november 2018**

#### **3.3.1 Samenvatting**

1. De reclamant verwacht een ernstige vermindering van zijn woongenot en een waardedaling van zijn woning als de voorgestelde verruimingen van bouwmogelijkheden (uitbreiding woonbestemming en bouwvlak en vergroten goot- en bouwhoogte). De motivatie dat deze verruimingen noodzakelijk zijn vanwege de energiezuinigheidseisen is volgens de reclamant dan ook onvoldoende.
2. De huidige wetgeving biedt volgens de reclamant niet de mogelijkheid om strengere eisen af te dwingen op het gebied van energiezuinig bouwen. Hiermee is er geen zekerheid dat de energiezuinige woningen er ook daadwerkelijk gaan komen en is verruiming van het bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk.
3. De reclamant merkt op dat er geen eisen in het bestemmingsplan zijn opgenomen ten aanzien van het gebruik van warmtepompen. Hij verwacht dan ook dat vanwege de duurzaamheidseisen dat er veel gebruik gemaakt gaat worden van warmtepompen en dat deze voor geluidsoverlast gaan zorgen. Als richtlijn wordt voorgesteld om aan te sluiten bij de geluidgrenzen die worden voorgesteld door de Stichting Geluidshinder.
4. De verruiming van de bouwmogelijkheden zorgen voor meer verhard oppervlak. Volgens reclamant is dit niet voldoende onderzocht. Hij verwacht dan ook een toename van het risico op wateroverlast bij hevige regenval.
5. In het vigerende bestemmingsplan is verwoord dat alle leiplatanen behouden zouden blijven. Vanwege inritten zal dit nu niet meer tot de mogelijkheden behoren. Er is onvoldoende onderzocht wat de natuurwaarde van deze bomen is en waarom dit gekapt moeten worden.
6. Vanwege de leeftijd van het vigerende bestemmingsplan had de reclamant verwacht dat alle onderzoeken geactualiseerd zouden worden. De meeste onderzoeken stammen uit 2009 en zijn dan ook achterhaald.
7. De dubbelbestemming Waarde – Archeologie is in het ontwerpbestemmingsplan alleen opgenomen voor de bestemming Wonen. In het vigerende bestemmingsplan is deze voor de gehele locatie opgenomen. Onduidelijk is waarom dat dit het geval is.

#### **3.3.2 Beantwoording**

##### **Ad 1**

Voor de beantwoording wordt verwezen naar punt 2 onder zienswijze 1 en punten 4, 5 en 6 onder zienswijze 2. Hiermee is afdoende gemotiveerd waarom een grotere goot- en bouwhoogte acceptabel wordt geacht en noodzakelijk is.

De verruiming van de woonbestemming is niet ingegeven vanuit de duurzaamheidsambities. Maar is ter verbetering van de bruikbaarheid van de nieuwe kavels. Zoals onder beantwoording 3 van zienswijze 1 is deze verruiming acceptabel.

##### **Ad 2**

Het klopt dat de huidige wetgeving niet de mogelijkheid biedt om strengere eisen af te dwingen dan het Bouwbesluit oplegt. De duurzaamheidsambities zijn op basis van gelijkwaardigheid tussen de kopers en de gemeente contractueel vastgelegd. Om die reden is het dan ook niet vreemd dat wij als gemeente er vanuit mogen gaan dat de duurzaamheidsambities op deze locatie worden nagestreefd.

##### **Ad 3**

De richtlijnen van de Stichting Geluidshinder (SGH) zijn bij de gemeente bekend, maar kunnen op dit moment nog niet worden afgedwongen. Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden hiertoe en het bouwbesluit heeft deze normen (nog) niet verankerd. Artikel 4.6 van de APV stelt dat het verboden is om buiten een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer of van het Besluit op een zodanige wijze toestellen of geluidsapparaten in werking te hebben of handelingen te verrichten dat voor een omwonende of voor de omgeving geluidhinder wordt veroorzaakt. Het college heeft dan ook mogelijkheden om in te grijpen wanneer blijkt dat er sprake is van geluidhinder vanwege mogelijke warmtepompen. Aan de toekomstige bewoners worden wel adviezen meegegeven hoe zij het beste met de plaatsing van de een eventuele warmtepomp om kunnen gaan.

##### **Ad 4**

Bij vaststelling van het vigerende bestemmingsplan in 2010 is door de gemeenteraad voldoende afgewogen of de geplande woningbouw op de locatie aan de Brahmsstraat passend is. Ook de waterhuishouding is hier in destijds meegenomen. Het vigerende bestemmingsplan is dan ook de uitgangssituatie en de wijzigingen die het ontwerpbestemmingsplan mogelijk maakt zijn dan ook



afgezet tegen deze uitgangssituatie. De verandering die volgens de reclamant van invloed is op de waterhuishouding is het verruimen van de het bouwvlak. Ter plaatse van het verruimde bouwvlak is in het vigerende bestemmingsplan een tuinbestemming. In deze tuinbestemming is ook verharding toegestaan. De verruiming van het bouwvlak leidt dan ook niet tot meer mogelijkheden voor verhard oppervlak. Bovendien is in de rapportage uit 2009 nog uitgegaan van 10 woningen op de locatie. Terwijl er maar 7 in het bestemmingsplan zijn mogelijk gemaakt. Een nieuwe waterparagraaf is in het onderhavige bestemmingsplan dan ook overbodig.

Ad 5

In de toelichting van het vigerende bestemmingsplan is vermeld dat de aanwezige groenstructuur (laanbeplanting) langs de randen zoveel mogelijk wordt gehandhaafd en aan de zijde van de Mozartlaan wordt versterkt. Dit uitgangspunten is in het ontwerpbestemmingsplan niet anders. Verder wordt verwezen naar antwoord 1 onder zienswijze 1.

Ad 6

Het actualiseren van het onderzoeken is niet noodzakelijk, omdat het vigerende bestemmingsplan als uitgangspunt wordt gezien. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan zijn de wijzigingen dusdanig minimaal dat er geen noodzaak bestaat tot actualisatie. Wel heeft het ter voorbereiding op de sloop vervolg onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen plaats gevonden. Uit de quickscan flora en fauna uit 2009 is gebleken dat mogelijk de locatie Brahmsstraat als verblijfplaats voor vleermuizen dient. Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat er in de voormalige bibliotheek en de units van de voormalige peuterspeelzaal geen vleermuizen aanwezig zijn.

Ad 7

In november 2017 is door de gemeenteraad het nieuwe archeologie beleid vastgesteld. De komende periode wordt dit nieuwe beleid door middel van een paraplubestemmingsplan verankerd in alle onderliggende bestemmingsplannen. Omdat het parapluplan pas medio 2019 is voorzien en de bouw van de woningen eerder gaat plaats vinden is voor het deel in het plangebied waar de nieuwe woningen zijn beoogd de dubbelbestemming Waarde – Archeologie opgenomen conform het nieuwe archeologiebeleid.

### 3.3.3 *Aanpassingen*

De bovengenoemde beantwoording leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

## 3.4 **Zienswijze 4, 15 november 2018**

### 3.4.1 *Samenvatting*

1. De reclamant verwacht een vermindering van zijn woongenot en een waardedaling van zijn woning als gevolg van de hogere goot- en bouwhoogte die het ontwerpbestemmingsplan mogelijk maken. De nieuwe woningen zorgen er voor dat de reclamant privacy maatregelen moet nemen en ook zijn uitzicht wordt belemmerd. Met planschade als gevolg.

### 3.4.2 *Beantwoording*

Ad 1

Voor de motivatie waarom een grotere goot- en bouwhoogte wenselijk en noodzakelijk is verwijzen we naar de beantwoording van de voorgaande zienswijzen. De komst van een woning tegen over het perceel van de reclamant is niet door dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt. De situatie zoals vastgesteld in 2010 is ook hier de uitgangssituatie. Dat er sprake is van een verslechtering van de privacy van de reclamant is dan ook niet aannemelijk. De afstand tussen de nieuwe woning en de woning van de reclamant bedraagt straks ca. 22 meter. Tussen de woning van de reclamant en de nieuwe woning ligt een openbare weg. Vanaf de openbare weg is er al sprake van zicht op de woning van de reclamant. Mocht de reclamant van mening zijn dat er daadwerkelijk sprake is van waardevermindering van zijn woning, dan kan hij een verzoek tot tegemoetkoming in planschade bij de gemeente indienen. Hiervoor wordt verwijzen naar de gemeentelijke 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008'.





## **4 Ambtshalve wijzigingen**

### **4.1 Aanleiding**

In de periode tussen het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan en nu is er iets naar voren gekomen dat een aanpassing van het bestemmingsplan behoeft. Deze aanpassing komt niet naar voren vanuit een ingekomen zienswijzen, maar is een ambtshalve wijziging. Hier is zijn deze wijziging beschreven.

### **4.2 Goothoogte locatie Wim Boonsstraat**

De goothoogte van 6 meter zoals nu opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan voor de locatie Wim Boonsstraat blijkt in de praktijk niet altijd toereikend. Vanwege dezelfde motivatie waarom de goothoogte voor de locatie Brahmsstraat in het ontwerpbestemmingsplan op 7 meter is gesteld wordt ambtshalve voorgesteld om de goothoogte voor de locatie Wim Boonsstraat ook op te hogen naar 7 meter. Met name bij situaties waar in 2 bouwlagen zonder kap wordt gebouwd blijkt een goothoogte van 6 meter niet haalbaar.

Op de verbeelding wordt binnen de bestemming Woongebied de goothoogte gewijzigd van 6 naar 7 meter.





5 Bijlage(n)





## Bijlage 1 Overzicht ingekomen inspraakreactie(s)

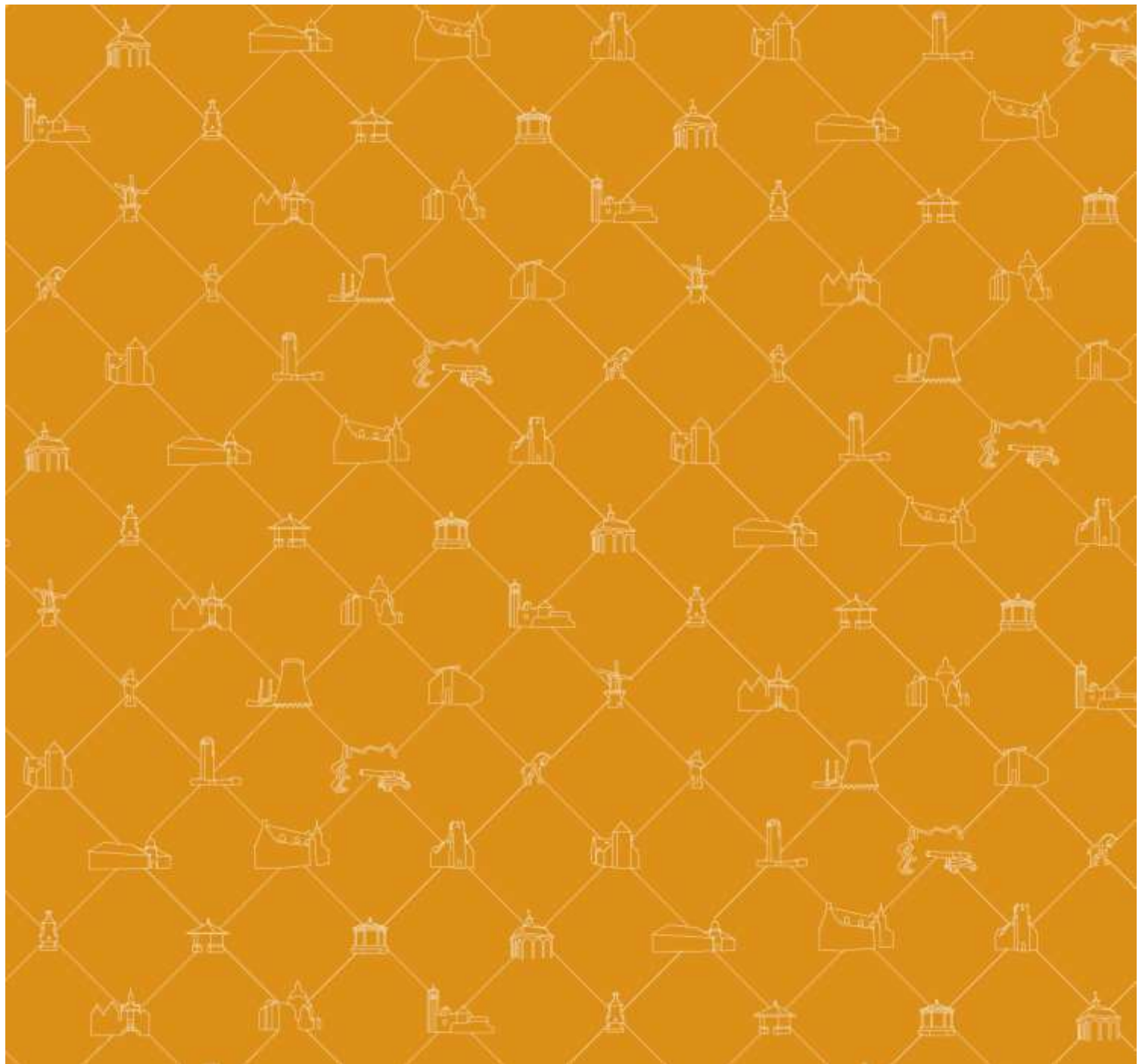
I.v.m. privacygegevens is deze bijlage in de publicatie achterwege gelaten.



## Bijlage 2 Zienswijzen

I.v.m. privacygegevens is deze bijlage in de publicatie achterwege gelaten.





Postbus 10.001  
4940 GA Raamsdonksveer  
Vrijheidstraat 2  
4941 DX Raamsdonksveer  
Telefoon: 14 0162  
E-mail: [info@geertruidenberg.nl](mailto:info@geertruidenberg.nl)

[www.geertruidenberg.nl](http://www.geertruidenberg.nl)