

**Bestemmingsplan Wim Boonsstraat en Brahmsstraat
Gemeente Geertruidenberg
Vastgesteld**



**Bestemmingsplan Wim Boonsstraat en Brahmsstraat
Gemeente Geertruidenberg
Vastgesteld**

Rapportnummer:	211X09546
IMRO-code:	NL.IMRO.0779.RDRVBPboonsbrahms-VS01
Datum:	28 januari 2019
Contactpersoon opdrachtgever:	Gemeente Geertruidenberg De heer Dekkers
Projectteam BRO:	Pascal Hendriks, Joost van der Aa, Marloes Timmers
Concept:	juni 2018
Ontwerp:	september 2018
Vastgesteld:	24 januari 2019
Bron foto kافت:	Marquart Architecten – Impressie Wim Boonsstraat
Beknopte inhoud:	Kleinschalige aanpassingen locaties Brahmsstraat en Wim Boonsstraat

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

Toelichting

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Ligging van het plangebied	2
1.2 Vigerend bestemmingsplan	4
1.3 Leeswijzer	5
2. GEWIJZIGDE SITUATIE	6
3. BELEID EN MILIEUASPECTEN	9
3.1 Beleidskader	9
3.2 Milieu- en omgevingsaspecten	9
3.3 Wegverkeerslawaaï	9
4. JURIDISCHE PLANOPZET	11
4.1 Inleiding	11
4.2 Systematiek van de regels	11
4.3 Toelichting op de bestemmingen	14
5. UITVOERBAARHEID	16
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16
5.2 Financiële uitvoerbaarheid	17
BIJLAGEN	
Bijlage 1: Bestemmingsplan 'Brahmsstraat'	
Bijlage 2: Bestemmingsplan 'Wim Boonsstraat'	
Bijlage 3: Vooroverleg reacties concept ontwerpbestemmingsplan	
Bijlage 4: Reactienota zienswijzen	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Gemeente Geertruidenberg is momenteel bezig om op twee ontwikkellocaties gronden uit te geven. Eén locatie betreft de locatie van de voormalige bibliotheek aan de Brahmsstraat in Raamsdonksveer. De andere locatie is de woningbouwlocatie Wim Boonsstraat in Raamsdonk. Bij nadere plan uitwerking is voor beide locaties gebleken dat de vigerende bestemmingsplannen kleine omissies bevatten en een praktische uitwerking in de weg staan. Om die reden is besloten om voor beide locaties één bestemmingsplan op te laten stellen, zodat de omissies hersteld kunnen worden en kleine wijzigingen worden doorgevoerd. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de planologisch-juridische borging van deze kleine omissies en wijzigingen voor beide locaties.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied van de Wim Boonsstraat ligt achter de bebouwing aan de Bergenstraat in Raamsdonk. De noordzijde van de plangrens ligt ter plaatse van de voormalige spoorlijn, direct ten zuiden van de Heemraadsingel. In figuur 1.2 is de ligging van het huidige plangebied aangegeven.

In het zuidoosten van Raamsdonksveer in de componistenbuurt ligt de locatie Brahmsstraat. Op deze locatie zaten de voormalige gymzaal en bibliotheek gevestigd. Deze zijn inmiddels elders gevestigd binnen de gemeente Geertruidenberg. Op de locatie is woningbouw voorzien, zoals in de rest van de omgeving. Het plangebied wordt omsloten door de Brahmsstraat, Mozartlaan, Bartoklaan en Haydnstraat.



Figuur 1.1: Huidige planbegrenzing ontwikkelingslocatie Brahmstraat (Bron: Google Maps)



Figuur 1.2: Huidige planbegrenzing ontwikkelingslocatie Wim Boonsstraat (Bron: Google Maps)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Brahmsstraat

Voor de Brahmsstraat vigeert het bestemmingsplan 'Ontwikkellocaties Raamsdonksveer Zuid' (onherroepelijk 28 oktober 2010). Hier geldt de bestemming 'Wonen', 'Tuin' en 'Groen' (zie figuur 1.3). Ter plaatse van de bestemming 'Wonen' is ook een bouwvlak gelegen en geldt een maximale bouw- en goothoogte van respectievelijk 9 en 6 meter. Er mogen maximaal 7 vrijstaande woningen gebouwd worden binnen deze woonbestemming. Tot slot is over het gehele plangebied sprake van de bestemming 'Waarde – Archeologie 2'.



Figuur 1.3: Vigerend bestemmingsplan Brahmsstraat (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Wim Boonsstraat

Op 29 maart 2016 is het bestemmingsplan 'Wim Boonsstraat' vastgesteld voor de Wim Boonsstraat (zie figuur 1.4). Het grootste gedeelte in het plangebied is bestemd als 'Woongebied'. Ten noorden van het plan is een strook met de bestemming 'Groen' en 'Water' met bijbehorende dubbelbestemming 'Waterstaat – Beschermingszone' opgenomen. Ter plaatse van de bestemming 'Woongebied' met een bouwvlak is het mogelijk om zowel vrijstaande, twee-aaneen of aangegebouwde woningen te realiseren. Hiervoor geldt een maximum bouw- en goothoogte van respectievelijk 10 en 6 meter. Ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mag tevens een gestapeld woongebouw geplaatst worden. Ook geldt een maximum van 61 woningen, waarvan maximaal 20 woningen binnen de aanduiding 'gestapeld'. Verder zijn de ontsluiting van het gebied, de volkstuin en de maatschappelijke voorzieningen met een functieaanduiding vastgelegd op de verbeelding. Op enkele delen van het plangebied is sprake van een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.



Figuur 1.4: Vigerend bestemmingsplan Wim Boonsstraat (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

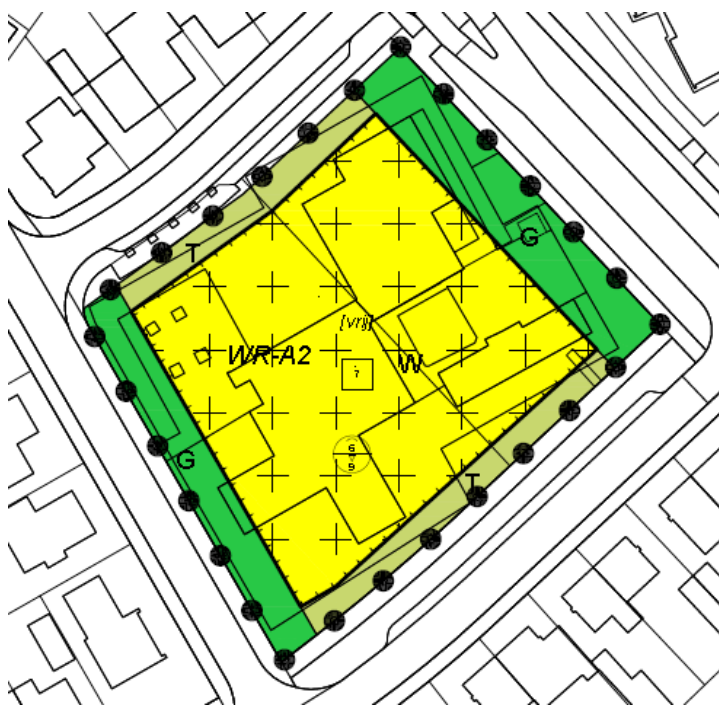
De toelichting bestaat uit 6 hoofdstukken: 1) een inleiding, 2) beschrijving van het plan, 3) een beleids-toets, 4) een verantwoording op de milieutechnische aspecten en een verantwoording ten aanzien van eventueel aanwezige waarden, 5) een juridische planopzet en 6) financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Rapportages van uitgevoerde sectorale onderzoeken zijn als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

2. GEWIJZIGDE SITUATIE

Brahmsstraat

Een strook van 2,5 meter aan de zijdelingse perceelgrens (zijde Mozartlaan en Brahmsstraat) is bestemd als 'Tuin'. Met onderhavig bestemmingsplan wordt het bouwvlak en de bestemming 'Wonen' aan de zijde van de Mozartlaan (noordoosten) en Brahmsstraat (zuidwesten) vergroot, waardoor de tuinbestemming hier komt te vervallen. Tussen de Mozartlaan en Brahmsstraat én de bestemming 'Wonen' blijft de bestemming 'Groen' wel gehandhaafd. Aan de zijde van de Bartoklaan en Haydnstraat blijft tussen deze straten en de bestemming 'Wonen' (inclusief bouwvlak) de bestemming 'Tuin' gehandhaafd. Hierdoor blijven de voortuinen behorende bij de woningen in verhouding met de omgeving en het omliggende groen. De afstand tussen de bestaande woningen en de nieuw toe te voegen woningen blijft in de toekomstige situatie gelijk.

De gemeente heeft bij de inschrijving van de vrije kavels de potentiële kopers een hoog ambitieniveau opgelegd voor wat betreft het bouwen van energiezuinige woningen. Omdat voor het bouwen van zeer energiezuinige woningen een dikkere schil noodzakelijk is blijkt in de praktijk vaak dat de 'traditionele' goot- en bouwhoogte van 6 respectievelijk 9 meter onvoldoende is. Om die reden worden de goot- en bouwhoogte van opgerekt naar 7 en 11 meter.



Figuur 2.1: Uitsnede verbeelding Brahmsstraat

Wim Boonsstraat

Binnen de bestemming 'Woongebied' is een regeling opgenomen voor het garanderen van een minimale wegbreedte. Deze regeling is als volgt in het bestemmingsplan opgenomen: de afstand van een bouwperceel tot een bouwperceel aan de andere zijde van de straat, bedraagt ten minste 18 m, voor zover sprake is van een straat die toegankelijk is voor auto's. Dit maakt dat alle straten (toegankelijk voor autoverkeer) minimaal 18 meter breed moeten zijn. Dat was echter niet de intentie van de planregel.

In het vigerende plan waren twee bouwvlakken opgenomen. De scheiding tussen de twee bouwvlakken was bedoeld om de zichtlijn zoals gesuggereerd in het stedenbouwkundig plan vast te leggen. Allereerst blijkt deze scheiding niet op de juiste plek te liggen. Daarnaast zijn de overige zichtlijnen ook niet op dergelijk manier vastgelegd. Vandaar dat we in het nieuwe plan ervoor hebben gekozen om één bouwvlak op te nemen. Aangezien wij als gemeente zelf grondeigenaar zijn en daarmee zelf de regie van de verdere planuitwerking in handen hebben is het niet noodzakelijk om dergelijke stedenbouwkundige uitgangspunten vast te leggen.

Vanwege onnodige versnippering en de leesbaarheid van het plan is het gehele plangebied, zoals opgenomen in het moederplan, voor de locatie Wim Boonsstraat overgenomen, zoals. De volledige bestemming 'Woongebied' inclusief de bestemmingen 'Groen' en 'Water' zijn overgenomen in dit bestemmingsplan.

Er worden 5 wooneenheden in totaal aan het plan toegevoegd, om de mogelijkheid open te houden eventuele grotere kavels op te splitsen en meer kavels te verkopen. Het aantal grondgebonden woningen in het gebied is maximaal 46. Er is één groot bouwvlak opgenomen in plaats van twee. In de oostelijke en noordelijke hoek is geen bouwvlak opgenomen.

Tot slot wordt de functieaanduiding 'volkstuint' verwijderd van de verbeelding. De volkstuinten worden niet meer verplaatst naar een locatie binnen het plangebied, maar zijn naar een andere plek in Raamsdonk verhuisd. De aanduiding is dan ook overbodig en kan dan ook vervallen.

In het ontwerpbestemmingsplan was een goothoogte van 6 meter opgenomen. In de praktijk, met name bij situaties waar in 2 bouwlagen zonder kap wordt gebouwd, is deze hoogte echter vaak niet toereikend. Vandaar dat de goothoogte, net als bij de locatie Brahmstraat, op 7 meter is gezet. Dit betreft een ambtshalve wijziging.



Figuur 2.2: Uitsnede verbeelding Wim Boonsstraat

3. BELEID EN MILIEUASPECTEN

3.1 Beleidskader

Een bestemmingsplan mag niet in strijd zijn met het ruimtelijk beleid op nationaal, provinciaal, regionaal of gemeentelijk niveau. Daarom is er in de toelichting van elk bestemmingsplan een hoofdstuk opgenomen waarin het bepaalde in het bestemmingsplan getoetst wordt aan de geldende beleidskaders.

De onderhavige herziening borduurt voort op het bestemmingsplan voor de Brahmsstraat en het bestemmingsplan 'Wim Boonsstraat' aangepast op onderdelen, zoals toegelicht in hoofdstuk 2. Ter verduidelijking zijn de toelichtingen met bijbehorende onderzoeken van beide bestemmingsplannen als bijlage aan deze toelichting gehangen.

3.2 Milieu- en omgevingsaspecten

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

3.3 Wegverkeerslawaai

Bij het opstellen van het bestemmingsplan Wim Boonsstraat heeft een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai plaats gevonden. De belangrijkste conclusies die uit onderzoek naar kwamen is dat voor een deel van het plangebied hogere grenswaarden conform artikel 110a Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk was. Deze hogere grenswaarden zijn door het college van burgemeester en wethouders ook verleend. Het besluit tot het verlenen van hogere grenswaarden heeft echter geen betrekking op de meest noordelijk punt van het plangebied. Dit terwijl hier wel degelijk ook woningbouw mogelijk is. De conclusies uit het akoestisch onderzoek zijn destijds niet geheel juist geïnterpreteerd en opgenomen in het besluit.

Bepalend is de 57 dB contour omdat, na aftrek van 4 dB conform artikel 110g Wgh, dit de uiterste grenswaarde van 53 dB weergeeft. Uit het akoestisch rapport blijkt dat voor slechts een klein deel van het plangebied de uiterste grenswaarden als gevolg van wegverkeerslawaai van de rijksweg A59 wordt overschreden en dit slechts gebeurt op de toetspunten met een hoogte van 7,5 meter. Oftewel de tweede en derde bouwlaag. Om die reden is in het bestemmingsplan nu een verplichting opgenomen dat een woning op deze locatie op de 3e bouwlaag een noordgevel dient te hebben die als dove gevel is uitgevoerd.

Omdat het voorgaande hogere waardebesluit niet toeziet op dit noordelijke deel van het gebied is een separaat besluit voor dit deel noodzakelijk. Het ontwerpbesluit heeft gezamenlijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Op die manier wordt voldaan aan artikel 110c Wgh.

4. JURIDISCHE PLANOPZET

4.1 Inleiding

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

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

4.2 Systematiek van de regels

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

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

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

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

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

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

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

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

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

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

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

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

niet zijn toegestaan, toch toestaan. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

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

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregel(s)

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

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

4.3 Toelichting op de bestemmingen

'Groen' (Artikel 3)

Aan de Brahmstraat en de Mozartlaan zijn twee stroken bestemd als 'Groen'. Ook een noordelijke strook ten noorden van de Wim Boonsstraat heeft deze bestemming. De gronden binnen deze bestemming zijn voornamelijk bedoeld voor groenvoorzieningen, bermen en beplantingen, maar ook voor water en voorzieningen voor langzaam verkeer en in- en uitritten. Er mogen alleen gebouwen voor nutsvoorzieningen worden gebouwd.

'Tuin' (Artikel 4)

De tuinbestemming is in het voorliggende plan deels verdwenen in vergelijking met het bestemmingsplan Ontwikkellocaties Raamsdonksveer Zuid. De gronden binnen de bestemming zijn bedoeld voor tuinen, erven en verhardingen, behorend bij de woningen.

'Water - A-watergang' (Artikel 5)

De bestemming Water - A-watergang is opgenomen ter plaatse van de in het plangebied van de Wim Boonsstraat gelegen A-watergang. Ter plaatse van de watergang zijn geen gebouwen toegestaan.

'Wonen' (Artikel 6)

Het grootste gedeelte van de locatie aan de Brahmstraat heeft de bestemming 'Wonen' gekregen. De gronden binnen de bestemming zijn bedoeld voor wonen, aan-huis-verbonden beroepen en ook voor een aantal bijbehorende voorzieningen zoals groen en water.

De bouwpercelen mogen voor 60% bebouwd worden. De hoofdgebouwen moeten binnen het op de verbeelding opgenomen bouwvlak worden gebouwd. Op de verbeelding is ook het maximum aantal woningen dat gebouwd mag worden en de maximale goot- en bouwhoogte weergegeven. Ook zijn regels opgenomen met betrekking tot bijbehorende bouwwerken, zoals de maximale oppervlakte en over bouwwerken, geen gebouwen zijnde (zoals erfafscheidingen). Over het aan huis verbonden beroep zijn specifieke gebruiksregels opgenomen.

'Woongebied' (Artikel 7)

Het grootste gedeelte van de locatie Wim Boonsstraat heeft de bestemming 'Woongebied'. De gronden binnen deze bestemming zijn, net als bij de bestemming 'Wonen', bestemd voor wonen, aan-huis-verbonden- beroepen en bijbehorende voorzieningen zoals groen en water. Bouwpercelen mogen voor 60% bebouwd worden met hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken.

Binnen de bestemming is een functieaanduiding en een bouwaanduiding opgenomen. De functieaanduiding 'maatschappelijk' is ter plaatse van het Leo-gebouw, om zo de huidige functie voort te kunnen zetten. Bij de aanduiding 'maatschappelijk' is expliciet bepaald dat deze functie hier tevens is toegestaan. Dit betekent dat ter plaatse ook de andere functies uit de bestemmingsomschrijving (zoals wonen) zijn toegestaan. Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding – dove gevel' is bepaald dat de derde bouwlaag aan de noordgevel doof dient te worden uitgevoerd.

In zijn algemeenheid zijn uitsluitend grondgebonden woningen toegestaan (vrijstaand, twee-aaneen of meer dan twee-aaneen). Voor één zone zijn eveneens appartementen toegestaan, dit is aangegeven met de aanduiding 'gestapeld'.

'Waarde – Archeologie 1' (Artikel 8)

Deze dubbelbestemming geldt naast de 'enkelbestemming' (zoals 'Wonen' en 'Tuin'). Deze bestemming is bedoeld om eventuele archeologische waarden te beschermen. De verwachtingswaarde is hoog. Ter bescherming zijn bouwregels opgenomen en zijn werken- en werkzaamheden beschreven die alleen na verlening van een omgevingsvergunning uitgevoerd mogen worden. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als de archeologische waarden niet aangetast worden.

'Waterstaat – Beschermingszone' (Artikel 9)

Deze dubbelbestemming geldt naast de 'enkelbestemming' (zoals 'Wonen' en 'Tuin'). Deze bestemming is bedoeld om te zorgen voor de instandhouding en bescherming van de watergang. Daarvoor zijn bouwregels opgenomen en zijn werken- en werkzaamheden beschreven die alleen na verlening van een omgevingsvergunning uitgevoerd mogen worden. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als het behoud van de waterstaatsfunctie is gewaarborgd.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Wettelijk (voor)overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties, te weten Waterschap Brabantse Delta en Provincie Noord-Brabant, zijn in kennis gesteld van dit bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan Wim Boonsstraat en Brahmsstraat heeft voor vier weken ter vooroverleg aan de vooroverlegpartners voor gelegen. Provincie Noord-Brabant, de Gasunie, Waterschap Brabantse Delta en Rijkswaterstaat hebben een reactie gegeven. Voor de reacties en (eventuele) wijzigingen wordt verwezen naar bijlage 1 behorende bij dit bestemmingsplan. Enkel de reactie van de provincie Noord-Brabant heeft een wijziging tot gevolg. In hoofdstuk 2 'Gewijzigde situatie' is onder het kopje 'Wim Boonsstraat' verhelderd welke wijzigingen met onderhavig bestemmingsplan voor deze locatie worden doorgevoerd.

Planprocedure: inspraak en zienswijzen

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Gezien de aard en omvang van het plan, kiest de gemeente ervoor geen inspraakprocedure te doorlopen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform artikel 3.8 Wro voor een periode van 6 weken ter visie gelegen. In deze periode zijn 4 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn beantwoord en hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De reactienota zienswijzen is te vinden in de bijlagen van dit bestemmingsplan. Wel heeft een ambtshalve aanpassing plaatsgevonden met betrekking tot de goothoogte bij de locatie Wim Boonsstraat. Deze wijziging wordt in hoofdstuk 2 'Gewijzigde situatie' onder het kopje 'Wim Boonsstraat' toegelicht.

5.2 Financiële uitvoerbaarheid

Voor beide locaties geldt dat de grond in eigendom is van de gemeente. Voor beide locaties is een exploitatieopzet opgesteld waaruit blijkt dat de opbrengsten van de grondverkopen afdoende zijn om de projectgebonden kosten te dekken.

