



Nota van beantwoording
zienswijzen en ambtshalve
wijzigingen bestemmingsplan
Johannes Vermeerstraat,

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Doel van deze nota	3
2. Beantwoording zienswijze.....	4
2.1 Inleiding	
2.2 Reactie	
3. Ambtshalve wijzigingen.....	6



1. Inleiding

1.1 *Algemeen*

Het ontwerpbestemmingsplan “Johannes Vermeerstraat, Raamsdonksveer” heeft met ingang van 1 december 2017 tot en met 11 januari 2018 ter inzage gelegen.

Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze kenbaar te maken op de stukken.

Door _____ is gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

In deze nota is de ingekomen zienswijze beoordeeld en beantwoord.

In hoofdstuk 2 wordt de reclamant genoemd die een zienswijze heeft ingezonden en wordt ingegaan op ontvankelijkheid van de zienswijze. Vervolgens wordt een samenvatting gegeven van de ingekomen zienswijze en is de beantwoording ervan door het gemeentebestuur weergegeven. Tevens is aangegeven of de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

In hoofdstuk 3 worden de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan beschreven. Dit betreft enkele summiere ambtshalve wijzigingen.

1.2 *Doel van deze nota*

Deze nota heeft tot doel belangstellenden in de gelegenheid te stellen om kennis te nemen van de zienswijze en het standpunt van het gemeentebestuur alsmede kennis te nemen van de ambtshalve wijzigingen.



2. Zienswijze

2.1. Inleiding

Van de gelegenheid om gedurende de inzagetermijn een zienswijze kenbaar te maken, is gebruik gemaakt door bij brief van 12 december 2017, ingekomen 14 december 2017.

De binnengekomen zienswijze is binnen de termijn van inzage en daarmee tijdig ingediend en dus ontvankelijk. De zienswijze wordt onderstaand samengevat en van een reactie voorzien. Aan het slot wordt vermeld of de zienswijze aanleiding geeft tot herziening of aanpassing van het bestemmingsplan.

De samenvatting van de zienswijze heeft slechts tot doel om de leesbaarheid van deze nota te vergroten. Bij de beoordeling van de reactie is de volledige brief, zoals deze bij de gemeente is ingediend, betrokken.

2.2. Reactie

Reclamant voert aan dat in de waterparagraaf bij het ontwerpbestemmingsplan staat aangegeven dat er een verhardingstoename van 2.911 m² zal zijn. Zij zijn van mening dat hierbij ook de toekomstige verharding voor verkeer buiten het plangebied had moeten worden meegenomen, waardoor de toename van de verharding 3.502 m² zal bedragen.

Reactie gemeente:

Toelichting

Het plangebied beperkt zich tot de uit te geven gronden, te weten de voormalige Praxislocatie. De toekomstige verhardingen buiten de uit te geven gronden maken geen onderdeel uit van het onderhavige bestemmingsplan. Deze verhardingen zijn reeds toegestaan op basis van de verkeersbestemming in het aangrenzende (onherroepelijk in werking) bestemmingsplan 'Dongeburgh', en zijn al meegenomen bij de bepaling van de benodigde retentiecapaciteit binnen dit bestemmingsplan. Naar onze mening hoeven deze verhardingen derhalve niet opnieuw meegenomen te worden in het bestemmingsplan 'Johannes Vermeerstraat'.



Bestemmingsplan Dongeburgh

In de waterparagraaf bij het ontwerpbestemmingsplan is uitgegaan van een onverharde situatie, waardoor werd gerekend met een verhardingstoename van 2911 m². Echter, voor de sloop van de Praxis was het plangebied volledig verhard. In het nieuwe plan is daarom in feite sprake van een verhardingsafname van 2169 m² (4930 m² – 2761 m²) ten opzichte van de oude situatie.

De waterparagraaf is hierop aangepast. De aangepaste versie van de waterparagraaf d.d. 30 januari 2018 is naar gestuurd.



Paragraaf 4.7.1. van de toelichting van het bestemmingsplan wordt dienovereenkomstig aangepast.

Verder zal, naar aanleiding van het advies/zienswijze, paragraaf 4.7.1. als volgt worden aangevuld:
De gemeente streeft naar het terugdringen van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen (lood, koper, zink en zacht PVC) om de water- en bodemkwaliteit niet negatief te beïnvloeden. Voorkomen moet worden dat het vrijkomende regenwater onnodig wordt vervuild en daarom mogen geen uitlogende bouwmaterialen worden gebruikt. Daarnaast is het streven om bij de realisatie van de woningen milieuvriendelijke bouwmaterialen te gebruiken.

Verbeelding

Op de verbeelding is inderdaad slechts één bestemming opgenomen. Echter op basis van de bestemmingsomschrijving van deze bestemming (3.1.f) zijn waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Dit maakt de eventueel noodzakelijke retentie in ieder geval binnen het plangebied mogelijk.

Overige opmerkingen

Deze worden voor kennisgeving aangenomen en zijn bij de gemeente bekend. Indien van toepassing op het plangebied zal hiermee rekening worden gehouden.

De ingebrachte zienswijze met betrekking tot de verhardingstoename is niet gegrond. Echter omdat de waterparagraaf moet worden aangepast vanwege het onjuiste uitgangspunt, moet paragraaf 4.7.1. van de toelichting van het bestemmingsplan dienovereenkomstig worden aangepast.

De ingebrachte zienswijze met betrekking tot het benoemen van gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen e.d. is gegrond.

De zienswijze leidt niet tot een andere opzet van het planvoornemen.



3. Ambtshalve wijzigingen

Verbeelding

Nadat het verkavelingsplan bekend is geworden, is gebleken dat er een ondergeschikte correctie van de plangrens van het bestemmingsvlak nodig is. Tevens is besloten te werken met een gevellijn in het bestemmingsvlak.

Regels

Artikel 3.2.2.b. van de regels bepaalt dat hoofdgebouwen minimaal 3 meter uit de bestemmingsgrens moeten worden gebouwd. Dit is aan de kant van de Willem Marislaan niet mogelijk. Daarom is op de verbeelding nu een gevellijn ingetekend en wordt artikel 3.2.2.b als volgt aangepast:

3.2.2.b. De hoofdgebouwen dienen in de figuur 'gevellijn' te worden gebouwd.

Artikel 3.2.2.e.2. bepaalt dat bij half vrijstaande, geschakelde en eindwoningen aan één zijde minimaal 3 meter moet bedragen. Dit is bij de woningen die aan de brandgang zijn gesitueerd (Paulus Potterstraat) niet haalbaar. Artikel 3.2.2.e.2. wordt daarom als volgt aangepast:

3.2.2.e.2. bij half vrijstaande, geschakelde en eindwoningen minimaal 3 meter aan één zijde, uitgezonderd grenzend aan een brandgang, waar de half vrijstaande, geschakelde en eindwoningen in de zijdelingse perceelsgrens mogen worden gebouwd.

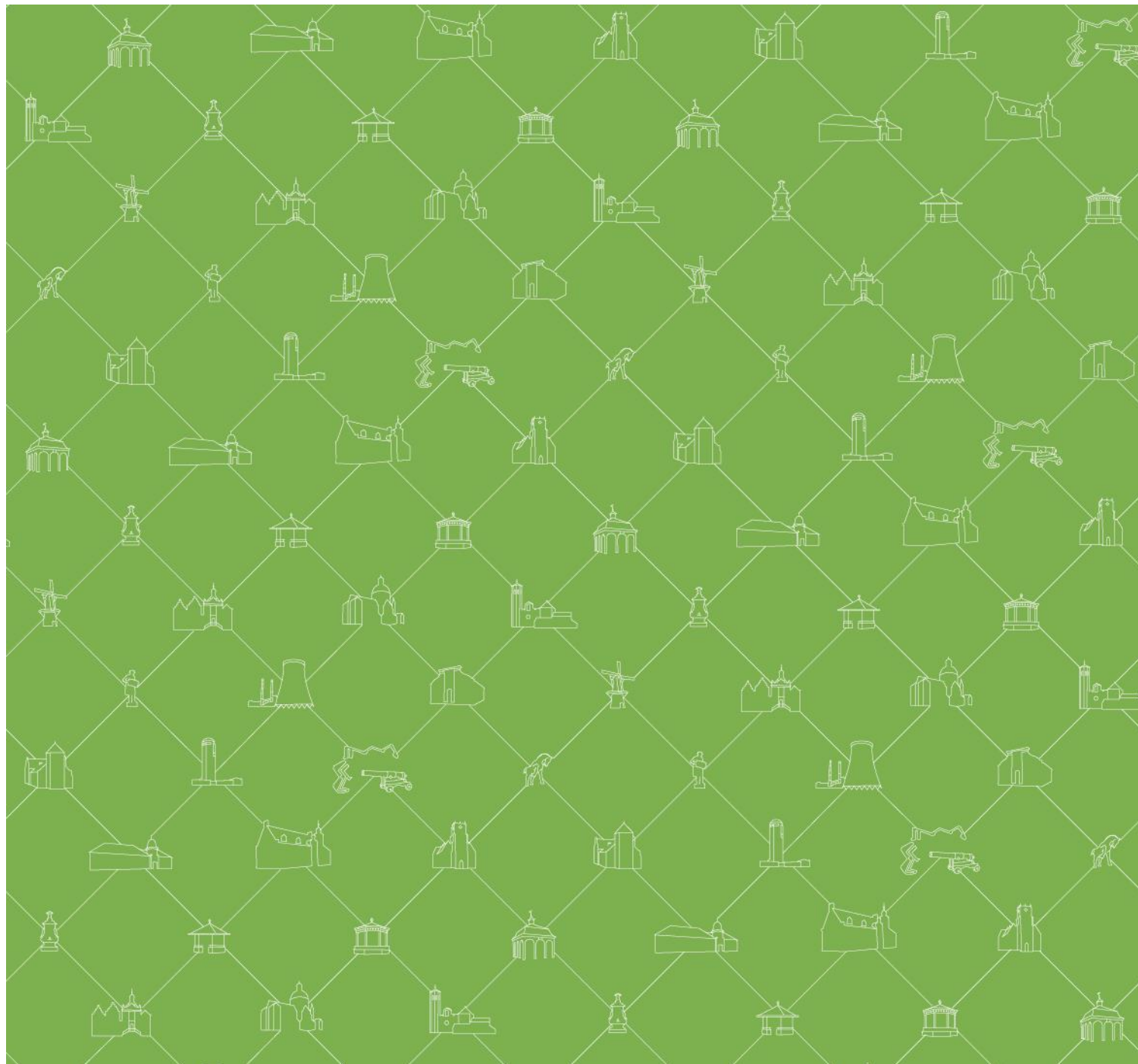
Artikel 3.2.4. regelt de erfafscheidingen. Zoals in lid b nu is opgenomen mogen erfafscheidingen bij hoekwoningen voor de voorgevel van de om de hoek gelegen woning niet hoger zijn dan 1 meter. In Heereland, en ook bij deze verkaveling, zijn er situaties waar hogere afscheidingen bij hoekwoningen tot op de perceelsgrens komen. De gemeente wil dit ook toestaan binnen het bestemmingsplan.

Artikel 3.2.4.b. wordt daarom als volgt aangepast:

3.2.4.b. In afwijking van het bepaalde onder a. mag op hoekpercelen de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen 2 meter bedragen, mits deze erf- en terreinafscheidingen minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan worden gebouwd.







 **Gemeente
Geertruidenberg**

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

www.geertruidenberg.nl

