

Nota inspraak en overleg

Behorende bij



bestemmingsplan 'Parapluplan woningaantallen'

Vastgesteld in de collegevergadering van 26 februari 2019

Inleiding

Het voorontwerp van bestemmingsplan 'Parapluplan woningaantallen' heeft vanaf 16 augustus 2018 gedurende vier weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn in totaal zeven inspraakreacties ingediend. Uit het vooroverleg met instanties zijn twee reacties ontvangen.

Beoordeling

Zes inspraakreacties zijn binnen de termijn ontvangen en ontvankelijk. Één inspraakreactie is buiten de termijn ontvangen en daardoor niet-ontvankelijk. Deze niet-ontvankelijke inspraakreactie is wel ambtshalve in het kader van deze nota meegenomen. Hierna staat in de beantwoordingmatrix in hoeverre de inspraakreacties en de overlegreacties van instanties aanleiding vormen voor bijstelling van het plan.

Instantie	Reactie	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
Provincie Noord-Brabant	Het voorontwerp geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.	Voor kennisgeving aangenomen.	Geen
Waterschap Aa en Maas	Er zijn geen op- en aanmerkingen met betrekking tot het wateraspect.	Voor kennisgeving aangenomen.	Geen

Indiener	Inspraakreactie	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
1.	Verzocht wordt aan het perceel aan de Achterweg te Herpt, kadastraal bekend onder nummer 354, een woonbestemming toe te kennen. Dit perceel maakt deel uit van het bestemmingsplan Buitengebied Heusden. Op het naastgelegen perceel is al jarenlang bewoning gerealiseerd.	Een paraplu(bestemmings)plan is een partiële herziening van meerdere bestemmingsplannen. Op een of meerdere aspecten worden diverse bestemmingsplannen met een parapluplan aangepast of aangevuld, voor het overige blijven de desbetreffende bestemmingsplannen van kracht. Het bestemmingsplan 'Parapluplan woningaantallen' doet dit op het aspect woningaantallen: een regeling wordt toegevoegd om het toegestane aantal woningen binnen de bestaande bebouwingsmogelijkheden te begrenzen. Er worden dus geen bouwvlakken toegevoegd, verwijderd of vergroot of anderszins aanpassingen in de verbeeldingen van geldende bestemmingsplannen doorgevoerd. Het bestemmingsplan 'Parapluplan woningaantallen' voorziet slechts in een regeling voor locaties waar op grond van het geldende bestemmingsplan woning(en) mogelijk zijn. Op de door inspreker vermelde locatie is op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan geen woning mogelijk. De afweging over het al dan niet mogelijk maken van een woning ter plaatse zal buiten het kader van het voorliggende bestemmingsplan plaatsvinden. Desgewenst kan inspreker zijn plannen concretiseren in een principeverzoek, waarna beoordeeld kan worden of daaraan medewerking verleend kan worden. Hierbij wordt er wel op gewezen, dat vanwege de situering buiten het bestaande stedelijke	Geen

Indiener	Inspraakreactie	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
		gebied (zoals aangewezen in de Verordening Ruimte) een positief resultaat niet in de lijn der verwachtingen ligt.	
2	Het bestemmingsplan is beperkend ten opzichte van het geldende bestemmingsplan: de ontwikkelmogelijkheden voor toevoegen van extra woningen vallen weg en slechts de bestaande situatie wordt bestemd. Dit leidt tot planschade. Verzocht wordt het bestemmingsplan 1 op 1 aan te passen/gelijk te houden aan het geldende bestemmingsplan uit 2014.	Het voorliggende bestemmingsplan is bedoeld om een omissie in de geldende bestemmingsplannen te herstellen ter regulering van het aantal toegestane woningen. Hierdoor kan de gemeente regie houden op de invulling van het woningbouwprogramma. Het algemeen belang van een goede en passende invulling van het woningbouwprogramma prevaleert boven het individuele belang van uitbreiding van het aantal woningen en rechtvaardigt de beperking in de directe mogelijkheid tot uitbreiding van het aantal woningen. Via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid wordt een indirecte mogelijkheid gecreëerd. Als verondersteld wordt dat planschade wordt geleden, dan kan hiervoor na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om planschadetegemoetkoming worden ingediend op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.	Geen
3	<i>De per post toegezonden inspraakreactie is met aantekening 'retour afzender' terug ontvangen. Hierop heeft inspreker bij brief van 1 oktober 2018 de inspraakreactie opnieuw toegezonden.</i> Inspreker heeft in 2018 het pand Grotestraat 149 in Drunen aangekocht. Aan deze aankoop zijn gesprekken met gemeente voorafgegaan in verband met het herontwikkelpotentieel. Voornaamste bespreekpunt was het toevoegen van wooneenheden vanuit het voornemen het gebouw te transformeren tot zeventien appartementen met een commerciële plint aan de voorzijde. Aangezien het toegestane	De termijn voor het indienen van inspraakreacties eindigde op 12 september 2018. De reactie van inspreker is pas op 2 oktober 2018 per post ontvangen (per e-mail 1 oktober 2018). Dat de eerdere inspraakreactie de gemeente niet heeft bereikt maar aan het verzendadres is geretourneerd, is naar verwachting het gevolg van een onjuiste adressering (foutief postbusnummer) van het poststuk. Het hoort tot de verantwoordelijkheid van de inspreker zorg te dragen voor een correcte adressering. Met de retournering is een einde gekomen aan deze verzending. Geconcludeerd wordt dus dat sprake is van een niet tijdige indiening van de inspraakreactie en om die reden is de reactie niet-ontvankelijk. Ondanks deze niet-ontvankelijkheid wordt de reactie <i>ambtshalve</i> meegenomen. Daarover het volgende: Het besluit van het college tot het in procedure brengen van het	Geen

Indiener	Inspraakreactie	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
	aantal woningen niet planologisch is vastgelegd zou een afwijzing van het initiatief op basis van wooneenheden niet aan de orde zijn. In het contact is niet te kennen gegeven, dat de gemeente van plan zou zijn een parapluplan in procedure te brengen dat wel degelijk een beperking met zich zou brengen. Hierop is bij de aankoopbeslissing de transformatie tot appartementencomplex meegenomen. In navolging van de terinzagelegging van het voorontwerp van het parapluplan is er opnieuw contact geweest met de gemeente. In dit contact is aangegeven, dat ontwikkelinitiatieven pas aan de nieuwe regeling worden getoetst op het moment dat het ontwerp van het parapluplan ter inzage wordt gelegd. Inspreker diende vóór 12 september 2018 de aanvraag omgevingsvergunning in, ter voorkoming van toetsing aan het parapluplan. Desondanks wordt verzocht de op handen zijnde ontwikkelingen buiten het parapluplan te houden.	voorontwerpbestemmingsplan dateert van na de door inspreker benoemde eerste contacten met de gemeente. Tijdens deze contacten kon daarvan dan ook geen melding worden gemaakt. Pas vanaf de terinzagelegging van een ontwerpbestemmingsplan moeten aanvragen om omgevingsvergunning (activiteit bouwen) mede worden getoetst aan het nieuwe plan. Dit geldt alleen voor nog in te dienen aanvragen en niet voor op dat moment al lopende (of afgewerkte) aanvragen. Inspreker heeft op 10 september 2018 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de realisering van zeventien appartementen met commerciële plint aan de Grotestraat 149 in Drunen, dus ruim vóór de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Het parapluplan hoeft dan ook geen beletsel te vormen voor deze aanvraag. Op de genoemde aanvraag is op 17 januari 2019 een omgevingsvergunning verleend. Met de verlening van deze vergunning, en gelet op de definitie van bestaand aantal woningen, is het initiatief in dit parapluplan positief bestemd.	
4	In de huidige situatie geldt voor het pand van de Jumbo aan de Grotestraat geen beperking in woningaantal. Dit wordt in het voorgenomen parapluplan teruggebracht tot een maximum//niet meer dan het bestaande. Dit kan een grote beperking betekenen voor mogelijke toekomstige ontwikkelingen. Dit kan tot schade leiden. Verzocht wordt met	Het voorliggende bestemmingsplan is bedoeld om een omissie in de geldende bestemmingsplannen te herstellen ter regulering van het aantal toegestane woningen. Hierdoor kan de gemeente regie houden op de invulling van het woningbouwprogramma. Het algemeen belang van een goede en passende invulling van het woningbouwprogramma prevaleert boven het individuele belang van uitbreiding van het aantal woningen en rechtvaardigt de beperking in de directe mogelijkheid tot uitbreiding van het aantal	Geen

Indiener	Inspiraakreactie	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
	de inspraakreactie rekening te houden, zodat geen (toekomstige) schade kan ontstaan.	woningen. Via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid wordt een indirecte mogelijkheid gecreëerd. Vooralsnog is overigens niet gebleken van plannen tot een andere invulling. Als verondersteld wordt dat planschade wordt geleden, dan kan hiervoor na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om planschadetegemoetkoming worden ingediend op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.	
5	In het bestemmingsplan 'Drunen herziening 2014' is het postzegelbestemmingsplan 'Bosscheweg 10' overgenomen. Daarin wordt de mogelijkheid tot de bouw van een woning op het perceel sectie K, nummer 1182, toegestaan. Hiermee zal het aantal wooneenheden ten opzichte van het bestaande aantal toenemen. Verzocht wordt in het parapluplan eveneens rekening te houden met de beoogde ontwikkeling uit het postzegelbestemmingsplan 'Bosscheweg 10'.	Het postzegelbestemmingsplan 'Bosscheweg 10, Drunen' is destijds opgesteld om ter plaatse één extra woning te kunnen realiseren. Deze mogelijkheid is nadien overgenomen in het bestemmingsplan 'Drunen herziening 2014' door middel van een bouwvlak met de bestemming 'Wonen'. Er is dus sprake van een bestaande bebouwingsmogelijkheid. Het voorliggende bestemmingsplan heeft niet de bedoeling om bestaande bebouwingsmogelijkheden te veranderen (dus geen toevoeging, verwijdering of vergroting van bouwvlakken), maar ziet slechts op de regulering van het aantal woningen binnen de bestaande bebouwingsmogelijkheden. Doordat de bestaande bebouwingsmogelijkheid nog niet is geëffectueerd (niet gebouwd en geen vergunning verleend) en in het bouwvlak geen aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is opgenomen, zou in dit geval volgens artikel 2 en de in artikel 1.3 opgenomen begripsbepaling een woning ter plaatse niet meer rechtstreeks zijn toegestaan. Om dit te voorkomen moet de begripsbepaling in artikel 1.3 aangepast te worden, zodat in situaties als deze de realisatie van één woning binnen een bestaand bouwvlak rechtstreeks mogelijk blijft.	Artikel 1.3 komt als volgt te luiden: bestaand aantal woningen: - de op het tijdstip van het ter visie leggen van het ontwerp van dit plan legaal aanwezige of vergunde aantal woningen; - ingeval van een bestaand onbebouwd bouwvlak zonder de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' waarvoor op het tijdstip van het ter visie leggen van dit plan nog geen vergunningsaanvraag is ontvangen: één woning.

Indiener	Inspraakreactie	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
6	Uit de systematiek van het voorliggende bestemmingsplan valt te herleiden dat is beoogd de bestaande situatie 'in te bestemmen'. Het voorliggende plan is een onaanvaardbare inbreuk voor inspreker op de huidige situatie waarbij het aantal woningen slechts beperkt is door een combinatie van de planregels en de regels van het Bouwbesluit. De beperking verbaast ook, omdat voor de Grotestraat 156A al aanvraag is gedaan voor het creëren van 24 zelfstandige woningen. Er is daarmee sprake van een voldoende concreet initiatief tot realisering van de geldende bestemming dat tot een concrete vergunning gaat leiden. Dit initiatief dient dan ook positief bestemd te worden in het nieuwe planologische regime. Verzocht wordt op het betreffende perceel een aanduiding op te nemen 'maximum aantal wooneenheden 24'.	Een aanvraag omgevingsvergunning die is ingediend vóór de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan hoeft niet getoetst te worden aan het nieuwe plan. Dit is het geval bij de door inspreker genoemde aanvragen. Het parapluplan hoeft dan ook geen beletsel te vormen voor deze aanvragen. Op de tweede genoemde aanvraag, ingediend 24 juli 2018, is op 26 november 2018 omgevingsvergunning verleend voor de bouw van 24 appartementen. Met de verlening van deze vergunning, en gelet op de definitie van bestaand aantal woningen, is het initiatief in dit parapluplan positief bestemd. Het opnemen van een aanduiding is niet nodig.	Geen
7	Voor het perceel Hoofdstraat 16 in Herpt geldt het bestemmingsplan 'Herpt' met de bestemming 'Wonen', waarbij een bouwvlak is opgenomen op de bestaande woonboerderij. Thans is het mogelijk een woningsplitsing van de woonboerderij toe te passen. Inspreker wil op korte termijn van deze mogelijkheid gebruik maken (splitsing in twee woningen). Vanuit omvang en indeling pand, tuinomvang en parkeervoorzieningen en dergelijke bestaan er geen bezwaren tegen dit plan. Het voorliggende bestemmingsplan laat een	Het voorliggende bestemmingsplan is bedoeld om een omissie in de geldende bestemmingsplannen te herstellen ter regulering van het aantal toegestane woningen. Hierdoor kan de gemeente regie houden op de invulling van het woningbouwprogramma. Terecht constateert inspreker dat daarmee de directe mogelijkheid van splitsing van zijn woonboerderij in meerdere woningen komt te vervallen. Het algemeen belang van een goede en passende invulling van het woningbouwprogramma prevaleert boven het individuele belang van uitbreiding van het aantal woningen en rechtvaardigt de beperking in de directe mogelijkheid tot uitbreiding van het aantal woningen. Via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid wordt een indirecte mogelijkheid gecreëerd. Als verondersteld wordt dat planschade wordt geleden, dan kan	Geen

Indiener	Inspraakreactie	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
	splitsing van de woonboerderij niet langer meer (rechtstreeks) toe. Dit betekent een onevenredige beperking van de planologische mogelijkheden en rechten op het perceel, terwijl er geen ruimtelijke bezwaren of belemmeringen zijn tegen de geldende rechten. Dit leidt ook tot onzekerheid of de op korte termijn voorgenomen splitsing vergunbaar zal zijn. Daarnaast leidt het toekomstige planologische regime tot aanzienlijke waardevermindering van het perceel. Gevraagd wordt de bestaande planologische rechten te handhaven door het toestaan van twee wooneenheden binnen de geldende bouwcontouren van de huidige woonboerderij. Het in artikel 13.6 voorgestelde toetsingskader om af te wijken voor een hoger aantal woningen is ontoereikend c.q. onvoldoende duidelijk. De opgenomen formulering lijkt erop te duiden, dat de bouwregels zoals opgenomen in artikel 13.2 onverkort gelden en daarmee geen woningbouw buiten de opgenomen bouwvlakken afweegbaar is. De in het bestemmingsplan 'Herpt' opgenomen bouwvlakken bieden over het algemeen een beperkte tot geen ruimte ten opzichte van de bestaande bebouwing. Verzocht wordt expliciet op te nemen, dat hoofdgebouwen buiten het bouwvlak afweegbaar zijn, mits	hiervoor na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om planschadetekemoetkoming worden ingediend op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. De voorgestelde afwijkingsbevoegdheid voor een hoger aantal woningen ziet inderdaad op bestaande bouw mogelijkheden/ bouwvlakken. Er worden met dit parapluplan geen bouwvlakken toegevoegd, verwijderd of vergroot of anderszins aanpassingen in de verbeeldingen van geldende bestemmingsplannen doorgevoerd. Het bestemmingsplan 'Parapluplan woningaantallen' voorziet slechts in een regeling voor locaties waar op grond van het geldende bestemmingsplan woning(en) mogelijk zijn. De afweging over het al dan niet mogelijk maken van een woning buiten een bestaand bouwvlak valt buiten het kader van het voorliggende bestemmingsplan. Initiatieven buiten bestaande bouwvlakken/bouw mogelijkheden zullen via de weg van een partiële planherziening (danwel een buitenplanse afwijkingsbevoegdheid) worden afgewogen.	

Indiener	Inspraakreactie	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
	aan de overige opgenomen voorwaarden wordt voldaan.		