

Nota inspraak en overleg en wijzigingen

Behorende bij



Ontwerpbestemmingsplan 'Centrum Vlijmen'

Vastgesteld in de collegevergadering van 12 september 2017

Inleiding

Het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Centrum Vlijmen' lag vanaf 11 mei 2017 vier weken ter inzage. Gedurende deze termijn is in totaal één inspraakreactie ingediend. Daarnaast zijn er bij het wettelijk vooroverleg drie reacties ingediend. Ook zijn er enkele ambtshalve reacties. Onderstaand zijn de verschillende reacties samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. In de laatste kolom staan de gevolgen voor het bestemmingsplan.

Beoordeling

Alle inspraakreacties zijn ontvankelijk. In de beantwoordingmatrix staat in hoeverre de inspraakreacties aanleiding vormen voor bijstelling van het plan.

Instantie	Reactie	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
-----------	---------	--------------------------	------------------------

Instantie	Reactie	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
Provincie Noord-Brabant	Er zou sprake zijn van een consoliderend plan met inpassing van eerder verleende omgevingsvergunningen. Vanuit dit oogpunt zouden met dit plan geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen aan de orde zijn zoals bedoeld in de Ladder voor duurzame verstedelijking. Voor de oostwand van het Plein is een omgevingsvergunning afgegeven. Voor de noordwand is onduidelijk of een omgevingsvergunning beschikbaar is en daarvoor zijn geen woningaantallen vermeld. Daarmede is onduidelijk of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling waarop de Laddertoets van toepassing is en hoe deze ontwikkeling zich verhoudt tot de regionale woningbouwafspraken.	Voor het bouwplan aan de noordwand is op 21 maart 2017 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Bij gebreke van een bestemmingsplan ter plaatse diende deze aanvraag getoetst te worden aan de stedenbouwkundige bepalingen van de bouwverordening. Deze beoordeling en de overige noodzakelijke beoordelingen hebben geresulteerd in een verlening van vergunning op 24 augustus 2017. Ook voor de noordwand is daarmee sprake van een vergunde situatie. In de vergunning zijn zeven maisonnettes opgenomen. Deze maisonnettes zijn opgenomen in de gemeentelijke Woningbouwplanning 2016 en passen binnen de regionale woningbouwafspraken (RRO van december 2016). In artikel 4.5 van de regels staat, dat het aantal woningen niet mag toenemen. Voor de noordwand betekent dit dat niet meer dan de vergunde zeven woningen/maisonnettes zijn toegestaan.	Geen

Instantie	Reactie	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
	In artikel 9:4 van de regels, afwijken bouwregels, is het toegestaan het aantal woningen te vergroten. Hierbij rijst de vraag hoe dit zich verhoudt tot de Laddertoets.	De in artikel 9:4 van de regeling opgenomen bepaling is bedoeld om een mogelijkheid te bieden voor kleinschalige ontwikkelingen in de vorm van een of enkele woningen. Gedacht moet worden aan situaties zoals een bouwvlak waar nog ruimte blijkt te zijn voor een extra woning danwel de splitsing van een grote (boven)woning in enkele kleinere woningen. De bepaling is niet bedoeld om nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk te maken. Ter verduidelijking hiervan wordt aan de bepaling een maximaal aantal woningen toegevoegd. In de jurisprudentie is in het kader van de Laddertoets nog niet volledig uitgekristalliseerd waar precies de grens ligt tussen wel/geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij drie woningen is volgens een uitspraak uit 2014 in elk geval geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Op dit aantal zal dan ook worden aangesloten. Artikel 4.6 bevat eenzelfde bepaling, zodat ook daar dezelfde toevoeging qua aantal woningen wordt gedaan.	De aanhef van de artikelen 4.6 en 9.4 komt als volgt te luiden: 'Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 4.5 onder a en b (respectievelijk 9.1.2) ten behoeve van het verhogen van het aantal woningen met maximaal 3, mits:'
Waterschap Aa en Maas	Er zijn geen op- of aanmerkingen op het plan op het gebied van water.	Voor kennisgeving aangenomen.	Geen
Veiligheidsregio (Regionale brandweer Brabant Noord)	Vanuit Externe veiligheid zijn er geen belemmeringen om het bestemmingsplan vast te stellen.	Voor kennisgeving aangenomen.	Geen

Instantie	Reactie	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
	Om effectief en efficiënt hulp te kunnen bieden ten tijde van een incident, zijn de opkomsttijd, de bluswatervoorzieningen en de bereikbaarheid van belang. De brandweer kan binnen de gestelde eisen (opkomsttijd) in het plangebied aanwezig zijn. Voor de inrichting van het plangebied dient de Handleiding Bluswater en Bereikbaarheid als uitgangspunt. Indien deze uitgangspunten worden gevolgd is het voor de hulpdiensten mogelijk om effectief en adequaat in het plangebied op te treden.	Bij de inrichting van het plangebied zal de Handleiding Bluswater en Bereikbaarheid als uitgangspunt worden genomen.	

Indiener	Inspraakreactie	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
1a.	Op de percelen Plein 7, Plein 17, Plein 21 en Plein 29 is nu horeca categorie 2-middelzware horeca mogelijk. Café-restaurant De Kluis (Plein 7) en afhaalcentrum Olympia (Plein 21) kwalificeren zich als horeca categorie 2. In het centrum van Vlijmen is een gebruik als horeca categorie 2 altijd mogelijk geweest. Als toegevoegde waarde voor het centrum wordt gevraagd deze gebruiksmogelijkheid te behouden in elk geval voor de genoemde percelen en mogelijk in het gehele centrum.	Voor het overgrote deel van het centrum van Vlijmen geldt tot nu toe geen bestemmingsplan, maar gelden uitsluitend de stedenbouwkundige bepalingen van de bouwverordening. Deze bepalingen van de bouwverordening bieden zeer ruime gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden, maar vormen geen goed ruimtelijk afwegingskader voor de toelaatbare functies in een gebied. Op basis van deze geldende regeling kunnen in het verleden functies in het centrum zijn toegestaan, die daar in het kader van een goede ruimtelijke ordening minder/niet passend worden geacht. Bestaande functies zullen in het	Op de verbeelding wordt voor de locatie van De Kluis (Plein 7) een aanduiding 'café-restaurant' opgenomen en voor de locatie van afhaalcentrum Olympia (Plein 21) een aanduiding 'restaurant met een bezorg- en/of afhaalservice'. In artikel 4.1 van de regels wordt een toevoeging gedaan dat ter plaatse van deze aanduidingen zowel horeca categorie 1 bedrijven als de genoemde functies zijn toegestaan.

Indiener	Inspraakreactie	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
		voorliggende bestemmingsplan worden gerespecteerd. Voor nieuwe functies is een ruimtelijke afweging gemaakt: de hinder voor omwonenden dient beperkt te zijn. In een centrum zal dat zijn bij bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds zijn geopend en die geen grote verkeersaantrekkende werking hebben. De opgenomen categorie 1 horecabedrijven voldoet hieraan. De Kluis (Plein 7) is in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan beschouwd als een restaurant, zoals genoemd onder de horeca categorie 1 bedrijven en zou daarmee passend zijn binnen het bestemmingsplan. Daar het onderscheid tussen een restaurant en een café-restaurant in dit geval moeilijk is te maken, wordt besloten voor De Kluis alsnog op de verbeelding een functieaanduiding 'café-restaurant' op te nemen en een toevoeging te doen in de in artikel 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving, zodat zowel horeca in de categorie 1 als een café-restaurant daar is toegestaan. Het afhaalcentrum Olympia (Plein 21) is niet te typeren als de genoemde horeca categorie 1. De bestaande situatie respecterend, zal daarom een functieaanduiding 'restaurant met een bezorg- en/of afhaalservice' voor Olympia op de verbeelding worden opgenomen en aan artikel 4.1 een hierop afgestemde toevoeging worden gedaan.	

Indiener	Inspraakreactie	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
1b.	Ten onrechte is niet het gehele perceel Akkerstraat 12 als bouwblok aangemerkt. Thans is op het gehele perceel bouwen mogelijk. Ook bij omliggende percelen in het gebied Centrum Vlijmen wordt het geheel aangemerkt als bouwblok.	De bouwblokgrenzen zijn afgestemd op de voor-/zijgevels van de bestaande hoofdbebouwing. Ook voor Akkerstraat 12 is dat op die manier gedaan. De bestaande bebouwing aan de Akkerstraat 12 is volledig in het bouwblok gesitueerd. Aan de achterzijde van Akkerstraat 12 is in het bouwblok nog ruimte aanwezig voor hoofdbebouwing. Vanuit ruimtelijk-stedenbouwkundig oogpunt wordt het niet wenselijk geacht hoofdbebouwing verder richting de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' toe te staan. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 4.2.2 van de regels, zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd en daarvoor bestaan op het betreffende perceelsgedeelte dus mogelijkheden. De gegeven bebouwingsmogelijkheden sluiten ook aan op de bebouwingsmogelijkheden van de aangrenzende kavel Julianastraat 2: tegen de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' kunnen op die kavel wel bijgebouwen worden opgericht, maar geen hoofdgebouwen. In de bestaande situatie geldt ter plaatse geen bestemmingsplan, maar zijn de stedenbouwkundige bepalingen van de bouwverordening van toepassing. Van een bouwblok en van een mogelijkheid tot volledig bebouwen van het perceel is op basis van deze bouwverordening geen sprake. In het voorliggende	Geen

Indiener	Inspiraakreactie	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
		bestemmingsplan is een ruimtelijke afweging gemaakt voor de situering van het bouwvlak en de te bieden bebouwingsmogelijkheden.	
1c.	Het perceel naast Akkerstraat 12 (Akkerstraat 8 en 10) is aangemerkt als weg waardoor betrokkene in zijn bouwmogelijkheden wordt beperkt. Gevraagd wordt om een oplossing daarvoor.	Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 1b. Op het perceel wordt zowel ruimte geboden voor uitbreiding van de hoofdbebouwing (aan achterzijde huidige pand) als voor de bouw van aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Daarmee is het behoud van het pand en een eventuele uitbreiding richting de toekomst geborgd. Van een onevenredige aantasting van bebouwingsmogelijkheden als gevolg van de weg is geen sprake.	Geen
1d.	Verzocht wordt de rooilijn van Akkerstraat 1 NW gelijk te houden met Akkerstraat 1.	De grens van het bouwvlak van het perceel Akkerstraat 1 NW is afgestemd op de voorgevel van de bestaande woning daar. Deze ligt terug ten opzichte van de voorgevel van het pand Akkerstraat 1. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is er geen bezwaar als deze enigszins in de richting van de weg wordt opgeschoven, mits de voorgevelrooilijnen van Akkerstraat 1 en 1a niet worden overschreden. De grens van het bouwvlak wordt getrokken tussen de grens van de bouwvlakken Akkerstraat 1 en 1a en de contour van de weg volgend.	De grens van het bouwvlak Akkerstraat 1 NW wordt als volgt aangepast: tussen de grens van het bouwvlakken Akkerstraat 1 en 1A in de lijn van de contour van de weg.

Ambtelijke wijzigingen			
Nr.	Planonderdeel	Aanleiding	Wijzigingen
1.	Regels	In artikel 4.6 is een verschrijving in de opsommingstekens: er is twee keer a. opgenomen waardoor opsomming doorloopt tot e. in plaats van f.	In artikel 4.6 wordt de opsomming aangepast in a. t/m f.
2.	Regels	Onder 1.13 is het begrip 'beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlak' gedefinieerd. Dit begrip komt in de regels verder niet voor, zodat deze begripsbepaling als overbodig wordt gezien. Punt 1.13 komt te vervallen.	Het begrip 'beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlak' (1.13) in artikel 1 vervalt.
3.	Verbeelding	Julianastraat 10 is een woonperceel dat nog eigendom is van de gemeente Heusden. Dit perceel wordt verkocht. Ten tijde van het voorontwerpbestemmingsplan was de intentie het achterste gedeelte hiervan buiten de verkoop te houden en toe te voegen aan de openbare ruimte. Gelet hierop is in het voorontwerpbestemmingsplan hieraan de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' toegekend. Bij nader inzien wordt toch een groter perceelsgedeelte verkocht als woonperceel (overeenkomstig het bestaande gebruik). Er bestaat dan ook aanleiding om een deel van de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Voor de begrenzing wordt de verkooptekening aangehouden.	Een deel van de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' ter plaatse van Julianastraat 10 wordt gewijzigd in 'Wonen'.
4.	Regels	Op het Plein en op het parkeerterrein aan de Monseigneur van Kesselstraat wordt een overkapte winkelwagenstalling voor de in het centrumgebied gevestigde supermarkt gerealiseerd. De bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' moet hierop worden aangevuld.	In artikel 8.1 wordt toegevoegd 'winkelwagenstalling'. In artikel 8.2.1 wordt een nieuw punt b ingevoegd, luidende: voor winkelwagenstallingen zijn de volgende regels van toepassing: 1. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 10 m²; 2. de hoogte mag niet meer bedragen dan 2,2 meter; Artikel 8.2.1, sub c wordt:

			Gebouwen anders dan toegelaten onder a en b zijn niet toegestaan.
5.	Regels	Onlangs is een omgevingsvergunning verleend voor expeditiedoeleinden (laden en lossen) bij het winkelpand Plein 11-13 via een gedeelte van het achtergelegen perceel. Dit achtergelegen perceel heeft in het voorliggende bestemmingsplan de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied'. Om expliciet tot uitdrukking te brengen dat een dergelijk gebruik voor de aangrenzende centrumbestemmingen is toegestaan wordt voorgesteld de doeleindenomschrijving van de bestemming 'Verkeer- verblijfsgebied' aan te vullen. Ter waarborging van een goed woon- en leefklimaat voor omliggende woningen bestaat er aanleiding vast te leggen dat het laden en lossen alleen in de dagperiode is toegestaan (7.00-19.00 uur).	In artikel 8.1 wordt toegevoegd: 'laad- en losvoorzieningen ten behoeve van de aangrenzende centrumbestemmingen'. Het volgende artikel 8.3 wordt toegevoegd: 8.3 Specifieke gebruiksregels Met betrekking tot het gebruik 'laden en lossen ten behoeve van de aangrenzende centrumbestemmingen' geldt, dat dit alleen in de dagperiode (7.00-19.00 uur) is toegestaan.