

F. ten Cate

ONS KENMERK: 00577278
UW KENMERK:
UW BRIEF VAN: 9 januari 2019
BEHANDELD DOOR:
ONDERWERP: vragen artikel 43 RvO over vergunning 24 appartementen Grotestraat Drunen
DATUM: 5 februari 2019
VERZ. 7 februari 2019

Beste meneer Ten Cate,

In antwoord op uw brief van 9 januari 2019 vindt u hieronder de beantwoording van uw schriftelijk gestelde vragen over de omgevingsvergunning voor de bouw van 24 appartementen aan de Grotestraat 156A in Drunen.

Vraag 1

Waarom wordt deze omgevingsvergunning afgegeven terwijl in de directe omgeving waarschijnlijk op korte termijn méér gronden beschikbaar komen voor bebouwing. Is het niet verstandig om deze vergunning in te trekken en eerst een totaal-visie voor dit stukje centrum van Drunen te ontwikkelen, zodat hier een goede/optimale ruimtelijke ordening kan worden gerealiseerd ?

Antwoord

Op aanvragen van een omgevingsvergunning moet binnen de daarvoor gegeven termijnen worden beslist. Als een bouwplan op basis van een bestemmingsplan toelaatbaar is, moet een daarvoor gevraagde omgevingsvergunning worden verleend. Bij een van het bestemmingsplan afwijkend bouwplan moet na een belangenafweging een besluit worden genomen over het al dan niet verlenen van een gevraagde vergunning. In dit geval was het oordeel dat voor het bouwplan op basis van het bestemmingsplan de gevraagde omgevingsvergunning moest worden verleend. Bestemmingsplanregelingen zijn er om in een goede ruimtelijke ordening te voorzien.

POSTADRES
Gemeente Heusden
Postbus 41
5250 AA Vlijmen

BEZOEKADRES
Julianastraat 34
Vlijmen

T (073) 513 17 89
F (073) 513 17 99
E INFO@HEUSDEN.NL

DIGITAAL LOKET
www.heusden.nl

Bankrelatie
NL54BNGH0285003909

Een omgevingsvergunning voor bouwen kan alleen worden ingetrokken in bepaalde gevallen, met name die genoemd in artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Die gevallen doen zich hier niet voor.

Op het kadastrale perceel waarop het appartementengebouw is gepland zijn 3 bestemmingsplannen van toepassing. Voor de gehele gemeente geldt het

Parapluplan Parkeren Heusden. Daarnaast geldt voor het gedeelte van het perceel, waar het gebouw staat, het bestemmingsplan 'Discountsupermarkt Tinie de Munnikstraat' (vastgesteld door de raad op 29 maart 2016) en voor het aansluitende terrein het bestemmingsplan 'Drunen Herziening 2014' (vastgesteld door de raad op 6 november 2014).

Het bestemmingsplan 'Discountsupermarkt Tinie de Munnikstraat' is vastgesteld naar aanleiding van de verplaatsing van de Aldi en voorkomt voor het perceel aan de Grotestraat, dat daar opnieuw een supermarkt kan worden gevestigd. Op basis van de bestemming 'Centrum' voor het perceel is o.a. detailhandel maar ook woningbouw nog steeds toegelaten. Er is tot het voorjaar 2018 geen aanleiding geweest om een aanvullende visie te ontwikkelen op de twee laatstgenoemde bestemmingsplannen.

De gevraagde totaalvisie is dan ook geen grond om de vergunning in te trekken. Overigens is de raad met de raadsinformatiebrief over 'inventarisatie nieuwbouwlocaties Drunen' van 17 juli 2018 geïnformeerd over deze locatie en over het verzoek om de 24 appartementen te bouwen.

Op 13 juli 2018 is het voorontwerpbestemmingsplan 'Parapluplan woningaantallen' ter inzage gelegd. Dit bestemmingsplan geeft een visie op het uitbreiden van het aantal woningen. Omdat dit nog niet als ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag op het moment van ontvangst van de vergunningaanvraag mochten wij deze regels niet betrekken bij onze besluitvorming.

Bovenstaande informatie geeft weer waarom wij de vergunning niet in kunnen trekken, maar het zijn ook gronden waarop is geconstateerd dat de aangevraagde vergunning conform planvorming was en dus is verleend.

De gronden rondom de bouwlocatie zijn, behoudens de openbare ruimte, in bezit van particulieren en bedrijven. Het ontwikkelen van een totaalvisie is hierdoor erg afhankelijk van de medewerking van deze eigenaren. Wel kunnen wij als gemeente meer invloed uitoefenen op de ontwikkeling van het gebied sinds het genoemde parapluplan in ontwerp ter inzage is gelegd.

Wij merken daarbij ten slotte nog op dat op basis van de tegen de vergunning ingekomen bezwaarschriften nogmaals moet worden bezien of de regelgeving bij het genomen (primaire) besluit juist is toegepast en of, wanneer de wet daarvoor ruimte biedt, de in aanmerking te nemen belangen juist zijn afgewogen.

Vraag 2

Waarom wordt hier toegestaan dat parkeerruimte niet op eigen terrein wordt gerealiseerd, terwijl de parkeerdruk in de omgeving soms al hoog is. Bovendien is het niet zeker of de naastgelegen "openbare" Jumbo-parkeerplaatsen in de toekomst nog beschikbaar zijn.

Antwoord

In het 'Parapluplan Parkeren Heusden' (vastgesteld door de raad op 18 september 2018) staat dat de omgevingsvergunning voor het bouwen alleen kan worden verleend als wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, zoals opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Heusden' (d.d. 24 mei 2016).

Daarnaast staat er in artikel 4.1.3 van dit bestemmingsplan dat bij het bepalen van de parkeerbehoefte alleen wordt gelet op de toename van de parkeerbehoefte die

het gevolg is van het nieuwe bouwwerk of de functiewijziging. Bij uitbreiding van bebouwing en/of bij wijziging van gebruik is het dus niet vereist een eventueel bestaande tekort aan parkeerplaatsen te compenseren bij de aanleg van nieuwe benodigde parkeervoorzieningen. Om de parkeerbehoefte te bepalen wordt er gesaldeerd.

Artikel 3 van de 'Nota parkeernormen Heusden' bevat een afwijkingsmogelijkheid. In deze afwijkingsbevoegdheid staat dat, als uit een parkeerbalans blijkt dat het aantal parkeerplaatsen niet op eigen terrein kan worden gerealiseerd, het mogelijk is van die invulling af te wijken door het parkeren op te vangen door benutting van bestaande parkeerruimte.

Onderzoek heeft aangetoond dat de bezetting van het openbare parkeerterrein van de gemeente, aan de westkant van het voormalige Aldigebouw en direct bij het appartementencomplex, op zaterdagmiddag een bezetting heeft van 35%. Volgens de parkeernota mag de restcapaciteit worden ingezet voor de nieuwe ontwikkeling zolang de nieuwe bezetting de 80% niet overschrijdt. Het parkeeronderzoek van Mobycon gaat uit van een groter gebied, waarin ook het parkeerterrein van de Jumbo is meegenomen. Dit gebied is echter niet nodig om te kunnen voldoen aan de parkeerbehoefte van het appartementencomplex. De capaciteit van het genoemde openbare parkeerterrein, aan de westkant van het voormalige Aldigebouw, is namelijk op zichzelf al vrijwel toereikend. Hierbij is er rekening gehouden met de bezetting van maximaal 80% van de totale parkeerruimte. Bij deze bezetting hoeft er maar 1 parkeerplaats te worden gevonden in de aansluitende straten.

Hierdoor is de conclusie dat de parkeerruimte ruimschoots voldoet aan de restcapaciteit, zoals die wordt beschreven in de 'Nota parkeernormen Heusden'. Dit betekent dat het plan ook voldoet aan het 'Parapluplan Parkeren Heusden'.

Met vriendelijke groet,

het college van Heusden,
de secretaris,

de burgemeester,

mr. H.J.M. Timmermans

drs. W. van Hees