

**Eindverslag inspraakprocedure
voorontwerpbestemmingsplan
“Emmaloods”**

**Gemeente Goirle
Afdeling Ontwikkeling
Postbus 17
5050 AA Goirle**

INHOUDSOPGAVE

1. Overzicht van de gevolgde procedure

- 1.1. Algemeen
- 1.2. Object van inspraak
- 1.3. Subject van inspraak
- 1.4. Inspraakprocedure
- 1.5. Ontvankelijkheid

2. Samenvatting en beoordeling van de naar voren gebrachte inspraakreacties

3. Tenslotte

1. Overzicht van de gevolgde procedure.

1.1. Algemeen.

Artikel 150 van de Gemeentewet draagt de gemeenteraad op een inspraakverordening vast te stellen, waarin regels worden gesteld met betrekking tot de wijze waarop ingezetenen en in de gemeente een belang hebbende natuurlijke personen en rechtspersonen bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid worden betrokken. Deze verordening is de door de gemeenteraad van Goirle op 20 december 2005 vastgestelde "Inspraakverordening Goirle" (hierna te noemen: de inspraakverordening). Ten aanzien van bestemmingsplannen is op 14 december 2010 door de gemeenteraad besloten inspraak te verlenen. Tevens is een inspraakprocedure vastgesteld (zie paragraaf 1.4. *Inspraakprocedure*). Conform artikel 5 van de inspraakverordening van de gemeente Goirle, dienen burgemeester en wethouders ter afronding van de inspraak een eindverslag op te maken. Voorliggend stuk behelst dit verslag en bestaat, zoals voorgeschreven in artikel 5, tweede lid, onder a, b, en c, van de inspraakverordening, uit een overzicht van de gevolgde procedure en, indien van toepassing, een weergave van de zienswijze(n) die tijdens de inspraaktermijn naar voren zijn gebracht en een reactie op deze zienswijze(n).

1.2. Object van inspraak.

Object van inspraak is het voorontwerpbestemmingsplan "Emmaloods".

1.3. Subject van inspraak.

Inspraak is verleend aan ingezetenen van de gemeente Goirle en belanghebbenden.

1.4. Inspraakprocedure.

De wijze waarop inspraak wordt gegeven is geregeld in de inspraakverordening. Artikel 4, tweede lid, van de inspraakverordening bepaalt dat ons college voor één of meer beleidsvoornemens een andere inspraakprocedure kan vaststellen, waarbij kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4, eerste lid, van de inspraakverordening (waarin een standaardprocedure is opgenomen).

Van deze mogelijkheid hebben wij op 14 december 2010 gebruik gemaakt, waarbij de volgende inspraakprocedure is vastgesteld:

1. Burgemeester en wethouders leggen het voorontwerpbestemmingsplan, met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling daarvan, ter inzage.
2. Voorafgaand aan de terinzagelegging geven burgemeester en wethouders in één of meer dag- of nieuws- of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze kennis van de terzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan. Volstaan kan worden met het vermelden van de zakelijke inhoud.
3. In de kennisgeving als bedoeld onder 2, wordt vermeld:
 - waar en wanneer de stukken ter inzage liggen;
 - wie in de gelegenheid wordt gesteld om zienswijzen naar voren brengen en
 - op welke wijze dat kan geschieden.
4. Insprekers kunnen bij burgemeester en wethouders schriftelijk een zienswijze omtrent het voorontwerpbestemmingsplan naar voren brengen.
5. De termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen bedraagt drie weken. De termijn vangt aan met de dag, waarop het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd. De artikelen 6:8 en 6:9 van de Algemene wet bestuursrecht zijn van overeenkomstige toepassing.

Het voorontwerpbestemmingsplan met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling daarvan hebben gedurende drie weken, van 25 mei 2023 tot en met 14 juni 2023 ter inzage gelegen. Hiervan is kennis gegeven op de gemeentelijke website, in het plaatselijke nieuws- en advertentieblad "Goirles Belang" van 24 mei 2023, alsmede op de in de gemeente gebruikelijke wijze door middel van een aankondiging in het Gemeenteblad (www.overheid.nl). Gedurende de termijn van terinzagelegging konden ingezetenen van de gemeente Goirle en belanghebbenden schriftelijk een inspraakreactie omtrent het voorontwerpbestemmingsplan naar voren brengen bij het college van burgemeester en wethouders van Goirle.

Schriftelijke inspraakreacties.

Van de mogelijkheid om een inspraakreactie naar voren te brengen is éénmaal gebruik gemaakt.

Vanwege de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de NAW (naam, adres woonplaats) gegevens van reclamanten niet opgenomen.

Nr.	Naam	Ontvangen
1	particulier	Bij mail/brief van 14 juni 2023

1.5. Ontvankelijkheid.

Vóórdat tot een inhoudelijke beoordeling van de inspraakreacties kan worden overgegaan, moet worden beoordeeld of deze reacties tijdig, dat wil zeggen binnen de daarvoor gestelde termijn van drie weken, bij het college van burgemeester en wethouders naar voren zijn gebracht. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 25 mei 2023 drie weken ter inzage gelegen. Dit betekent concreet dat 14 juni 2023 (om 00.00 uur) de laatste dag was om omtrent het voorontwerpbestemmingsplan bij ons college een inspraakreactie naar voren te brengen.

2. Samenvatting en beoordeling van de kenbaar gemaakte inspraakreacties.

Hieronder wordt de inspraakreactie samengevat en beoordeeld. Dit betekent niet dat die onderdelen van de inspraakreactie die niet expliciet worden genoemd niet bij de beoordeling zouden worden betrokken. Elke inspraakreactie wordt in zijn geheel beoordeeld. Na de samenvatting van de inspraakreactie volgt de beoordeling. Daar waar hier wordt gesproken over het voorontwerpbestemmingsplan dan wel voorontwerp is daarmee bedoeld het voorontwerpbestemmingsplan "Emmaloods", zoals het ten behoeve van de inspraak ter inzage heeft gelegen. Hierna wordt per inspraakreactie een korte samenvatting gegeven. Onder *Beoordeling* wordt de inspraakreactie beoordeeld en onder het kopje *Conclusie* is aangegeven of, en zo ja op welke punten, de inspraakreactie al dan niet aanleiding geeft tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

2.1. nummer 1: particulier

Samenvatting inspraakreactie:

Particulier 1 heeft de volgende inspraakreacties geuit:

De beantwoording van een aantal vragen door de ontwikkelaar/initiatiefnemer tijdens een informatie avond heeft geleid tot een inspraakreactie waarin steevast de vraag wordt gesteld of bepaalde zaken rondom de herontwikkeling wel of niet worden geborgd in het bestemmingsplan en als ze worden geborgd, op welke dat dan plaatsvindt.

Op de volgende beantwoordingen is bovenstaande vraagstelling van toepassing:

A) Antwoord ontwikkelaar:

Het voorkomen van het aantasting van het dakvlak door dakkapellen en extra dakramen gaan we op 3 manieren vastleggen;

1.) In het bestemmingsplan; Wij zijn aan het onderzoeken om binnen het bestemmingsplan het gehele bestaande pand als voorgevel te typeren (en geen achtererf). Dat houdt in dat er op geen enkele wijze vergunningsvrije aantastingen mogen plaatsvinden. Op basis van het nieuw te schrijven bestemmingsplan kunnen we regels voor het wijzigingen van het dakvlak vastleggen (lees verbieden). Met deze nieuwe bestemmingsplanregels kan elke omgevingsvergunningsaanvraag hiervoor worden afgewezen. (over deze oplossing is jurisprudentie terug te vinden).

2.) In de koopacte van de woning;

3.) In de statuten van de vereniging van eigenaren. Het opstellen van een overdraagbare notariële acte zullen we verder onderzoeken. Het aantal toe te passen zonnepanelen is nog niet inzichtelijk gemaakt. Dit komt pas in een later stadium aan bod als de woningen technisch verder worden uitgewerkt.

B) Antwoord ontwikkelaar:

Voor regelgeving op het gebied van buitenruimte, inkijk en geluid zijn wij gebonden aan het Bouwbesluit en Burgerlijk Wetboek waarop toetsing zal plaatsvinden door de gemeente Goirle. Er is nog geen installatieconcept ontworpen. Onderzocht moet nog worden op welke wijze de woningen verwarmd gaan worden en welk verwarmingstoestel daarvoor geschikt is. Er zijn diverse leveranciers die momenteel lucht-lucht, en lucht- water warmtepompen leveren zonder buitenunit. We zijn nog aan het onderzoeken of we de appartementen buitenruimten geven of dit oppervlak toebedelen aan het woonoppervlak

C) Antwoord ontwikkelaar:

De bovenwoningen beschikken over patio buitenruimten op de 1e verdieping met rondom het woonprogramma. Zicht op de omgeving zal zoveel mogelijk beperkt worden. Te denken valt aan dakramen die boven stahoogte pas worden aangebracht

D) Antwoord ontwikkelaar:

Er is nog geen installatieconcept gekozen. Bij gebruik van waterwarmtepompen zullen deze ten alle tijden in de woningen worden geplaatst.

E) Antwoord ontwikkelaar:

In de verdere uitwerking van de plattegronden zullen de nieuw te plaatsen dakramen hoog in het dak worden geplaatst zodat bij een normale stahoogte geen direct zicht op de tuinen mogelijk is

Beoordeling.

Ad A.

Om vergunningsvrij te mogen bouwen moet er sprake zijn van een achtererf dat direct gelegen is bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden. Beoogde planontwikkeling kent geen achtererf waardoor er alleen sprake is van voorzijdes. Dit betekent dat vergunningsvrij bouwen niet mogelijk is.

Verder is in de planvoorschriften (artikel 4.2.2, lid b) in eerste aanleg het verbod opgenomen het dakvlak niet gewijzigd mag worden. Eventuele wijzigingen in het dakvlak kunnen alleen worden toegestaan als het bevoegd gezag (de gemeente) hiervoor een omgevingsvergunning wordt verleend. Naast de publiekrechtelijke borging (middels het bestemmingsplan) wordt de uiterlijke verschijningsvorm van de loods ook privaatrechtelijk geborgd door overeenkomsten te sluiten met de kopers.

Ad B.

Zaken met betrekking tot het installatieconcept worden niet geregeld c.q. geborgd in het bestemmingsplan. Bij de indiening van de omgevingsvergunning zal dit aspect aan de orde komen.

Ad C.

Voor wat betreft de buitenruimte voor de appartement(en) wordt het volgende opgemerkt. De plattegronden zijn ondertussen gewijzigd. Er komen überhaupt geen buitenruimten in het zicht te liggen. Daar waar het in het bestemmingsplan nog niet is aangepast, zal dit aangepast worden om zodoende een juist beeld te creëren van de beoogde ontwikkeling.

Ad D.

Zie antwoord onder ad B.

Ad E.

In de huidige planopzet zijn de dakramen vanaf 2,3 meter hoogte gelegen boven vloerpeil 1^e verdieping. Hierdoor is bij normaal gebruik van de daaraan gelegen verblijfsruimte geen direct zicht mogelijk naar de aangrenzende woningen en tuinen.

Conclusie:

Deze inspraakreactie (ad C.) leidt tot een marginale aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

3.Tenslotte

De inspraakprocedure heeft geleid tot (marginale) aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan. Dit eindverslag zal worden toegestuurd naar degenen die bij ons college een inspraakreactie over het voorontwerpbestemmingsplan kenbaar hebben gemaakt en ter kennis worden gebracht van de gemeenteraad.

Goirle, 27 juni 2023

Burgemeester en wethouders van de gemeente Goirle,
de secretaris, de burgemeester,

Ruud Lathouwers

Mark van Stappershoef