



## **NOTA VAN ZIENSWIJZEN**

---

### **Ontwerpbestemmingsplan 'Veghel-Zuid, wijzigingsplan Groen van Prinstererlaan'**

Ontwikkeling van 12 woningen  
d.d. oktober 2017

**College B&W: 14 november 2017**

## Inhoud

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Inleiding.....              | 4 |
| De procedure .....          | 5 |
| De ontvankelijkheid .....   | 6 |
| Zienswijze.....             | 7 |
| Ambtelijke wijzigingen..... | 8 |
| Conclusie en advies .....   | 9 |

## Inleiding

De gemeente en woningbouwcoöperatie Area zijn voornemens om op de locatie Groen van Prinstererlaan in Veghel-Zuid sociale woningbouw (12 woningen) te ontwikkelen. In het vigerend bestemmingsplan 'Veghel-Zuid' is voor het plangebied een maatschappelijke bestemming van toepassing met een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'Wonen'. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te kunnen maken is een wijzigingsplan opgesteld.

## De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Veghel-Zuid, wijzigingsplan Groen van Prinstererlaan' is op 27 juni 2017 gepubliceerd in het gemeenteblad Meerijstad en de Staatscourant ([www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl)). In de periode 28 juni tot en met 9 augustus 2017 heeft het ontwerp wijzigingsplan voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze op het ontwerp wijzigingsplan kenbaar maken aan burgemeester en wethouders van de gemeente Meerijstad.

## De ontvankelijkheid

In totaal is er één zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Veghel-Zuid, wijzigingsplan Groen van Prinstererlaan' ten behoeve van het oprichten van 12 woningen. De zienswijze is binnen de termijn ingediend en derhalve ontvankelijk.

## Zienswijze

Onderstaand wordt een samenvatting en beantwoording van de zienswijze gegeven, zoals ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Veghel-Zuid, wijzigingsplan Groen van Prinstererlaan'.

- A) Gesteld wordt dat door de nieuwe bebouwing de bestaande groene omgeving wordt aangetast en als gevolg daarvan de waarde van de woning van de indiener van de zienswijze zal verminderen. Men wil de schade vergoed krijgen. Daarnaast is men van mening dat de realisatie van sociale huurwoningen niet passend is in een omgeving met alleen koopwoningen.

*Vastgesteld wordt dat de stelling dat de woning in waarde zal dalen, niet is onderbouwd. Gelet op de situering, maximale massa (1 bouwlaag met kap), afstand van de beoogde bebouwing tot de woning, de huidige bouwmogelijkheden in het vigerend bestemmingsplan 'Veghel-Zuid' (oprichten bebouwing met een maatschappelijke functie) en het feit dat buiten de bouwvlakken de grond wordt bestemd tot groen, is het ook niet op voorhand duidelijk dat er sprake zal zijn van een waardevermindering van de woning. Daarnaast is van belang, dat de wetgeving en het beleid erop is gericht om daar waar mogelijk nieuwe woningen te situeren binnen bestaande stedelijk gebied. Daarvan is in dit geval sprake. Bovendien is van belang, dat met het oog op de stedenbouwkundige kwaliteit er bewust voor gekozen is niet het gehele terrein te bebouwen, maar juist een deel tot groen te bestemmen. Alles afwegend geeft de zienswijze geen aanleiding het wijzigingsplan niet vast te stellen. Overigens kan op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening een aanvraag om tegemoetkoming in planschade indienen bij de gemeente. Bij de afweging of er sprake is van planschade wordt er een vergelijking gemaakt tussen het oude en het nieuwe planologische kader en de daarbinnen mogelijke gebruiks- en bouwmogelijkheden. In dat kader kan concreet worden gezien of er sprake is van een waardevermindering en zo ja, of deze voor vergoeding in aanmerking komt. De locatie heeft op dit moment een maatschappelijke bestemming. In het geldende bestemmingsplan Veghel-Zuid (vastgesteld door de gemeenteraad op 28 juni 2012) is ten behoeve van de locatie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee de bestaande maatschappelijke bestemming door het college onder voorwaarden gewijzigd kan worden naar de bestemming 'Wonen'.*

*Hoewel de aanleiding inderdaad de realisatie van sociale huurwoningen is, regelt het nu aan de orde zijnde wijzigingsplan dat formeel niet. Enkel de situering en massa van woningen binnen een groene setting. In die zin ziet de zienswijze niet op de inhoud van het wijzigingsplan. Vanuit sociaal en maatschappelijk oogpunt vindt het college het overigens juist wenselijk dat er een menging in de wijk aanwezig is. Gesteld wordt dat er alleen koopwoningen in de directe omgeving zijn gelegen. Deze stelling is niet correct, immers zijn er aan de overzijde van het plangebied aan de Dr. Abraham Kuijperlaan 11 t/m 21 huurwoningen gelegen.*

- B) Aangegeven wordt dat de officiële ter inzage legging niet in de vakantieperiode had moeten plaatsvinden. Indiener zou graag zijn/haar bezwaar mondeling willen toelichten na zijn/haar vakantie.

*De Wet ruimtelijke ordening noch de Algemene wet bestuursrecht verzet zich tegen het ter inzage leggen van het ontwerp wijzigingsplan in een vakantieperiode. De indiener van de zienswijze is naar aanleiding van zijn/haar zienswijze uitgenodigd om dit mondeling toe te lichten. Op 21 augustus 2017 heeft dit gesprek plaatsgevonden. Tijdens dit overleg heeft de indiener zijn/haar zienswijze toegelicht. De gemeente heeft een toelichting gegeven op het proces planschade.*

## Ambtelijke wijzigingen

Het ontwerpbestemmingsplan is aan een controle onderworpen. Hierbij is gebleken dat het ontwerpbestemmingsplan op een tweetal punten wijziging behoeft. De wijziging heeft betrekking op:

*Toelichting:*

- *Paragraaf 3.3. Woonvisie 2012-2015 'Werken aan Wonen in Veghel', onder het kopje 'Conclusie', 3<sup>e</sup> zin 'kwantitatief' is gewijzigd in 'kwalitatief'.*

*Bijlagen bij de regels:*

- *Per abuis is in het ontwerpbestemmingsplan bij de regels de nota parkeernormen als bijlage niet opgenomen. Deze bijlage is alsnog toegevoegd.*

## Conclusie en advies

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het wijzigingsplan. Wel is er sprake van een ambtelijke wijziging (toelichting en regels). Het college wordt daarom verzocht het wijzigingsplan gewijzigd vast te stellen.