



aan het college van burgemeester
en wethouders van Meierijstad
Postbus 10.001
5460 DA Veghel

PER GEWONE POST ALSMEDE PER TELEFAX NR: 0413- 43 20 10

<i>Ons kenmerk</i>	2016045724-01	<i>Doorkiesnummer</i>	(0475) 473 752
<i>Uw kenmerk</i>		<i>Faxnummer</i>	(0475) 473 700
<i>Behandeld door</i>	mw. mr. D. van de Weerd Afwezig op woensdagmiddag en vrijdag	<i>E-mail</i>	D.van.de.Weerd@arag.nl

Onderwerp: Zienswijze ontwerpwijzigingsplan Van Galenstraat 20-22 en Jan Pzn Coenstraat 1-3

Roermond, 25 juli 2017

Geacht college,

Namens [REDACTED] stel ik u op de hoogte van zijn zienswijze ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan Veghel- Zuid, wijzigingsplan Jan van Galenstraat 20-22 en Jan Pzn Coenstraat 1-3 zoals dat thans ter inzage ligt

Clïënt kan zich niet vinden in de wijziging van de bestemming 'maatschappelijk' naar 'wonen' en ook niet met de situering en omvang van de toekomstige sociale huurwoningen, zoals die op basis van dit plan mogelijk worden gemaakt. Immers worden met dit plan, op de plek waar zich nu een speelplaats bevindt (links naast de woning van cliënt) op een kleine oppervlakte 14 sociale huurwoningen toegestaan, met de nodige toename van overlast als gevolg.

Crisis- en Herstelwet van toepassing

Ten onrechte wordt niet vermeld dat de Crisis-en herstelwet van toepassing is op het thans voorgestane plan. Immers wordt afd. 3.1. Wro genoemd staat in cat 3.1. Bijlage I Chw.

Wijzigingsgebied 3

Inderdaad is voor het plangebied in het bestemmingsplan 'Veghel Zuid', naast de bestemming 'Maatschappelijk' tevens de gebiedsaanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied 3' opgenomen. De wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk de bestaande maatschappelijke bestemming onder voorwaarden te wijzigen naar de bestemming 'Wonen'.

Voorwaarden

Daarvoor gelden ingevolge artikel 22.3 van bestemmingsplan 'Veghel Zuid' de volgende voorwaarden:



Per Fax

Aan: 0413432010

Faxnummer: 0413432010

Aantal pagina's: 5

Onderwerp: zienswijze

ARAG SE Nederland

Postadres: Postbus 230, 3830 AE Leusden

Bezoekadres: Lindanusstraat 5, 6041 EC Roermond

Behandeld door: Weerdt D. van

Doorkiesnummer: 0475 473752

Faxnummer: 0475 47 3700





Blad 3
Ons kenmerk 2016045724-01

De stelling '*Kwantitatief is de woningbouwontwikkeling binnen dit bestemmingsplan noodzakelijk om een gedifferentieerd aanbod van woningen te generen binnen de gemeente Veghel en bijdraagt aan het brede scala van woonmilieus binnen de gemeente Veghel*' is niet alleen onjuist (gedifferentieerd aanbod ziet immers op de kwalitatieve behoefte) maar is deze evenmin onderbouwd.

Niet valt kortom in te zien dat of op welke manier de bouw van 28 sociale huurwoningen past binnen het woningbouwprogramma van de gemeente alsmede het provinciaal verstedelijkingsbeleid.

Aantasting straat- en bebouwingsbeeld en verkeersveiligheid

Vermeld wordt dat het straat- en bebouwingsbeeld verbeterd zal worden ten opzichte van de bestaande situatie. Er wordt immers minder massa teruggebouwd en de nieuwe bebouwing heeft een lagere maximale bouwhoogte (maximaal 3,5 meter op de kop en overig bedraagt de maximale bouwhoogte 7 meter) dan de bestaande bebouwing. Daarmee is niets gezegd over de verkeersveiligheid en dus ook niet dat aan deze voorwaarde is voldaan.

Geen onevenredige afbreuk

Verder mag een geen sprake zijn van onevenredige afbreuk:

* ten aanzien van de woonsituatie; door het toevoegen van woningen zal aan de bestaande woonsituatie geen afbreuk gedaan worden. Er wordt voldaan aan de voorwaarde.

Dit is nu juist wat cliënt bestrijdt. Immers bevindt zich tegenover zijn woning op dit moment een school die slechts een deel van de tijd in gebruik is, terwijl in de nieuwe situatie een aantal woningen recht tegenover zijn woning gesitueerd zijn, waardoor het gebruik niet alleen qua tijd maar ook qua intensiteit toe zal nemen. De kans op overlast en dus op aantasting van zijn woonsituatie is vele malen groter dan dat deze in de bestaande situatie is.

*ten aanzien van de milieusituatie, waaronder geluidhinder, luchtkwaliteit; door het toevoegen van de woningen zal de milieusituatie niet verslechteren.

Ook hiervan stelt cliënt, alleen al door een intensiever gebruik een grotere milieubelasting zal ontstaan.

*ten aanzien van de verkeersveiligheid; slecht heel summier wordt in de toelichting melding gemaakt van een toename van de verkeersintensiteit en wordt naar aanleiding daarvan een berekening gemaakt voor de gevolgen van de luchtkwaliteit. Niet valt dan ook in te zien waarop de stelling gebaseerd is dat 'niet wordt verwacht dat er een verkeersonveilige situatie zal ontstaan' ten opzichte van de huidige situatie.

*ten aanzien van de sociale veiligheid; niet valt in te zien dat en waarom de sociale veiligheid zal toenemen. Ook niet doordat de locatie overzichtelijk wordt en door het toepassen van hoekwoningen met een tweezijdige oriëntatie. Gesuggereerd wordt dat in de huidige situatie ruimtes zonder 'toezicht' zouden zien, die met dit nieuwe plan vermeden worden. Cliënt stelt echter dat niet valt in te zien dat de nieuwe situatie een verbetering van de sociale veiligheid met zich mee zal brengen.

*ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bedrijven. Cliënt vreest voor verminderde privacy als gevolg van de bouw van de woningen, en dan met name de woningen direct aan



Blad 2
Ons kenmerk 2016045724-01

Milieuhygiënische belemmering gewaarborgd

Milieuhygiënische belemmeringen ten gevolge van binnen en/of buiten het plangebied aanwezige milieubelastende functies, op grond waarvan milieuhindercircels zijn bepaald, dienen genoegzaam te zijn weggenomen en/of de voorwaarden in acht zijn genomen, zoals neergelegd in de toepasselijke wet- en regelgeving. Verwezen wordt daartoe naar hoofdstuk 4.

In dit hoofdstuk zijn de milieu-aspecten zoals te doen gebruikelijk in een bestemmingsplan onderzocht en dus standaard beoordeeld. Op geen enkele wijze wordt blijk ervan gegeven dat de milieuhygiënische belemmeringen in kaart zijn gebracht, anders dan dat dit steeds bij een wijziging van de bestemming gebeurt en dit terwijl bij een reguliere wijziging van de bestemming een plan door de gemeenteraad moet worden vastgesteld en in dit geval uw college een besluit hierover kan nemen.

De eisen zoals die zijn opgenomen ten aanzien van de milieuhygiënische aspecten doen vermoeden dat aan de onderzoeken naar de verschillende milieutechnische aspecten zwaarderwegende eisen gesteld worden dan dat deze in een reguliere bestemmingsplanprocedure gelden, maar uit de overlegde rapporten blijkt dat deze zijn beoordeeld alsof het een reguliere bestemmingsplanprocedure betreft.

Bodem

Hoewel het aspect bodem ook als onderdeel in hoofdstuk 4 besproken is, is ten aanzien van dit aspect nog een separaat artikel opgenomen in bestemmingsplan Veghel Zuid.

Uit het bodemrapport van Verhoeven Milieutechniek BV. blijkt dat de onderzochte bodem inderdaad geschikt is voor de voorgenomen ontwikkeling.

Echter wordt hierin ook nadrukkelijk erop gewezen dat na de sloop onder de voormalige aanvullend onderzoek dient te worden gedaan. De stelling dat uit dit onderzoek blijkt, dat de bodem geschikt is voor de voorgenomen ontwikkeling en er geen belemmeringen zijn, is dan ook niet juist.

Woningbouwprogramma

Vermeld is verder dat de woningbouw dient te passen binnen het woningbouwprogramma voor de gemeente Veghel in zijn algemeenheid en in het bijzonder voor de kern Veghel alsmede het provinciale verstedelijkingsbeleid.

Omdat, los van deze expliciet opgestelde voorwaarde, ten behoeve van de vaststelling van een wijzigingsplan ook de 'ladder van duurzame verstedelijking' doorlopen moet worden, wordt daarop in par 3.1. van de toelichting ingegaan. In dat kader is vermeld dat

De voorgenomen ontwikkeling (28 woningen) past binnen de totale taakstelling van de gemeente en is opgenomen in het woningbouwprogramma

Verder wordt verwezen naar een gemeentelijke woonvisie die betrekking had op de periode 2012-2015.

De stelling dat *de voorgenomen ontwikkeling past binnen het actuele woningbouwprogramma van de gemeente Veghel en daarmee past daarmee binnen de in het RRO afgestemde Regionale Woningbehoefte* wordt verder niet toegelicht.



Blad 4
Ons kenmerk 2016045724-01

de overzijde van de straat. Hij wordt daardoor wel degelijk beperkt in zijn (gebruiks)mogelijkheden van zijn woning.

Verzoek

Cliënt is op basis van bovenstaande dat de thans voorgestane wijziging niet past binnen de kaders zoals deze in bestemmingsplan Veghel-Zuid zijn opgenomen en verzoekt uw college dan ook niet over te gaan tot vaststelling van dit plan.

Met vriendelijke groet,
ARAG Rechtsbijstand

Mw. mr. D. van de Weerd
Jurist Bestuursrecht

