



MEIERIJSTAD

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

Ontwerpbestemmingsplan
'Veghel-Zuid, wijzigingsplan Jan van Galenstraat
20-22 en Jan Pzn Coenstraatstraat 1-3'

Ontwikkeling van 28 woningen
d.d. oktober 2017

College B&W: 14 november 2017

Inhoud

Inleiding.....	4
De procedure	5
De ontvankelijkheid	6
Zienswijze.....	7
Ambtelijke wijzigingen.....	10
Conclusie en advies	11
Bijlage verkeersberekening.....	12

Inleiding

De gemeente en woningbouwcoöperatie Area zijn voornemens om op de locatie Jan van Galenstraat 20-22 en de Jan Pzn Coenstraat 1-3 in Veghel-Zuid sociale woningbouw (28 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 Jan van Galenstraat 20-22 en Jan Pzn Coenstraat 1-3' is op 27 juni 2017 gepubliceerd in het gemeenteblad Meerijstad en de Staatscourant (www.officielebekendmakingen.nl). In de periode 28 juni tot en met 9 augustus 2017 heeft het ontwerpwijzigingsplan voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze op het ontwerpwijzigingsplan 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 Jan van Galenstraat 20-22 en Jan Pzn Coenstraat 1-3' ten behoeve van het oprichten van 28 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 Jan van Galenstraat 20-22 en Jan Pzn Coenstraat 1-3'.

- A) Gesteld wordt dat ten onrechte niet vermeld is dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is op het wijzigingsplan. Immers wordt afd. 3.1 Wro genoemd in cat. 3.1 Bijlage 1 Chw.

Zoals in cat. 3.1 Bijlage 1 van de Crisis- en herstelwet staat vermeld, geldt dat voor ruimtelijke besluiten (art. 3.1 Wro en bij de bouw van meer dan 11 woningen) een procedurele versnelling van toepassing is. Deze versnelling houdt o.a. in dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan geen mogelijkheid wordt geboden voor het indienen van een pro-forma beroep. In de publicatietekst zal bij de ter inzage legging van het vastgestelde wijzigingsplan vermeld worden dat de Chw van toepassing is en welke gevolgen dit heeft.

- B) Gesteld wordt dat er inderdaad een gebiedsaanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied 3' in het bestemmingsplan Veghel-Zuid' is opgenomen om de huidige maatschappelijke bestemming te wijzigen naar de bestemming 'Wonen', indien voldaan wordt aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 22.3. Gesteld wordt dat de eisen, zoals die zijn opgenomen ten aanzien van de milieuhygiënische aspecten, doen vermoeden dat aan de onderzoeken naar de verschillende milieutechnische zwaardere wegende eisen verlangd 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.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn alle milieuhygiënische aspecten beoordeeld, zie hiervoor de toelichting en de bijlagen van het wijzigingsplan. Uit artikel 22.3 van het vigerend bestemmingsplan blijkt niet dat er een zwaardere toets bedoeld zou zijn dan gebruikelijk is om een functie te wijzigen naar wonen. Het doel van artikel 22.3 is vooral het zeker stellen dat er voor een wijziging naar wonen geen belemmeringen zijn in de zin van bedrijven in de omgeving, zwaar verkeer, of historische bedrijvigheid. Daarnaast wordt er vanuit de wet geen zwaardere toets verlangd in dergelijke situaties. Het verschil tussen een herziening van een bestemmingsplan of een wijzigingsplan is namelijk alleen procedureel van aard. Er is dus geen verschil in verantwoording (zie artikel 3.2 Awb verantwoordingsplicht).

- C) Gesteld wordt dat bij het onderdeel bodem onterecht aangegeven wordt dat de bodem geschikt is voor de voorgenomen ontwikkeling en er geen belemmeringen zijn. Uit het bodemrapport van Verhoeven Milieutechniek BV blijkt inderdaad dat de onderzochte bodem geschikt is voor de voorgenomen ontwikkeling, maar dat hierin ook nadrukkelijk erop gewezen wordt dat na de sloop onder de bebouwing aanvullend onderzoek dient te worden gedaan.

Zoals in de toelichting van het wijzigingsplan is opgenomen en uit het bodemrapport blijkt, wordt de bodem geschikt geacht voor de voorgenomen ontwikkeling en zal er voor het deel wat nu nog bebouwd is na de sloop een nader onderzoek moeten plaatsvinden. Ter verduidelijking is de conclusie in de toelichting aangepast.

- D) Gesteld wordt dat in het wijzigingsplan onvoldoende wordt toegelicht dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het woningbouwprogramma en de in het RRO gemaakte afspraken. Daarnaast is de stelling

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

Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven, is in het vigerend bestemmingsplan ‘Veghel-Zuid’ voor het plangebied een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de maatschappelijke bestemming naar de bestemming ‘Wonen’. Met het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan ‘Veghel-Zuid’ is er een zachte plancapaciteit van 30 woningen aan het woningbouwprogramma toegevoegd. Ter illustratie is in de bijlage van de toelichting van het bestemmingsplan het woningbouwprogramma van de voormalige gemeente Veghel opgenomen en de in het RRO gemaakte afspraken.

Daarnaast wordt terecht gesteld dat een gedifferentieerd aanbod betrekking heeft op de kwalitatieve behoefte. Dit is dan ook als zodanig aangepast in de toelichting.

- E) Gesteld wordt dat er in het plan vermeld wordt dat het straat- en bebouwingsbeeld verbeterd zal worden, omdat er immers minder massa wordt teruggebouwd en de nieuwe bebouwing een lagere maximale bouwhoogte heeft, maar dat hiermee niets gezegd wordt over de verkeersveiligheid.

Zoals in paragraaf 1.4 van de toelichting is opgenomen, is bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig ontwerp het aspect verkeersveiligheid meegenomen. Naar verwachting zal er geen verkeersonveilige situatie ontstaan door de toevoeging van de woningen. De bestaande ontsluitingsstructuur blijft gehandhaafd. De bestaande parkeerplaatsen worden verlegd en in totaal 20 parkeerplaatsen worden toegevoegd. Doordat het aantal verkeersbewegingen in de toekomstige situatie zal afnemen (zie bijlage van de zienswijzennota voor de verkeersberekeningen), zal er geen sprake zijn van een verkeersonveilige situatie. De voorheen aanwezige functies (verenigingslokaal, sportaccommodatie en een school) genereren meer verkeer dan een cluster woningen. Een school kent langdurig geparkeerde auto's van personeelsleden en 's morgens en 's middags afzetters en ophalers, ook de sportaccommodatie en het verenigingslokaal trokken de nodige bezoekers. In de huidige situatie is daarnaast op basis van de ongevallengegevens geen sprake van een objectief verkeersonveilige situatie. In de periode 2010-2015 (bron: via.nl) is er geen geregistreerd ongeval voorgevallen.

- F) Gesteld wordt dat er ten onrechte wordt aangegeven dat er geen onevenredige afbreuk gedaan wordt gedaan aan de bestaande woonsituatie. Gesteld wordt dat er in de huidige situatie tegenover de woning een school bevindt die slechts een deel van de tijd in gebruik is, terwijl in de nieuwe situatie een aantal woningen recht tegenover de woning gesitueerd zijn, waardoor het gebruik niet alleen qua tijd maar ook qua intensiteit toe zal nemen. Gesteld wordt dat de kans op overlast en dus op aantasting van de woonsituatie vele malen groter dan de bestaande situatie zal zijn.

Zie hiervoor de beantwoording onder E.

- G) Gesteld wordt dat er ten aanzien van de milieusituatie, waaronder geluidhinder, luchtkwaliteit door het toevoegen van de woningen, de milieusituatie wel degelijker zal verslechteren door het intensievere gebruik.

In hoofdstuk 4 van de toelichting zijn de diverse milieuaspecten beoordeeld en beschreven. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen aanwezig zijn voor de voorgenomen ontwikkeling en er voldaan wordt aan de wettelijke

milieueisen. Daarnaast genereren woningen geen zwaardere belasting dan de voorheen op de percelen gevestigde functies, zie eveneens beantwoording E.

- H) Gesteld wordt dat de onderbouwing ten aanzien van “verwacht wordt dat er geen onveilige situatie zal ontstaan” te summier is door alleen een berekening op te nemen van de te verwachte verkeersintensiteit.

Zoals in paragraaf 1.4 van de toelichting is opgenomen, is bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig ontwerp het aspect verkeersveiligheid meegenomen. Met het toevoegen van de woningen wordt niet verwacht dat er een verkeersonveilige situatie zal ontstaan. Zie eveneens beantwoording onder E.

- I) Gesteld wordt dat niet valt te zien dat de nieuwe situatie een verbetering van de sociale veiligheid met zich mee zal brengen.

Zoals gesteld wordt, is dit inderdaad vooraf niet te voorspellen. Wel is bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig ontwerp zoveel mogelijk rekening gehouden met dit aspect. De verwachting is dan ook dat de sociale veiligheid zal toenemen doordat de locatie overzichtelijker wordt en door het toepassen van hoekwoningen met een tweezijdige oriëntatie zal er rondom het plan sprake zijn van een voorzijde situatie, waardoor ruimtes zonder ‘toezicht’ worden vermeden.

- J) Gevreesd wordt voor verminderde privacy als gevolg van de bouw van de woningen en dan met name de woningen direct aan de overzijde van de straat. Gesteld wordt dat men daardoor wel degelijk beperkt wordt in de (gebruiks)mogelijkheden van de woning.

Door het toevoegen van woningen binnen een bestaande woonwijk, zal het gebruik van bestaande woningen in het algemeen en in het geval van de cliënt niet beperkt worden. De dichtstbijzijnde woning is op 22,5 meter gelegen van de betreffende woning en kijkt uit op de zijgevel van de nieuwe woning. Daarnaast zal er ter hoogte van de dichtstbijzijnde woning een parkeerbox gesitueerd worden omringd door een haag, waardoor de privacy voldoende gewaarborgd blijft.

- K) Gesteld wordt dat op basis van bovenstaande punten de thans voorgestelde wijziging niet past binnen de kaders, zoals deze in het bestemmingsplan ‘Veghel-Zuid’ zijn opgenomen en verzoekt dan ook het college het plan niet te laten vaststellen.

In de toelichting is de voorgenomen ontwikkeling onderbouwd. Hieruit blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de randvoorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid en er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Ambtelijke wijzigingen

Het ontwerpbestemmingsplan is aan een controle onderworpen. Hierbij is gebleken dat het ontwerpbestemmingsplan op een tweetal punten wijziging behoeft, alvorens dit ter vaststelling aan het college wordt aangeboden. De wijziging heeft betrekking op:

Toelichting:

- *Paragraaf 3.3. Woonvisie 2012-2015 'Werken aan Wonen in Veghel', onder het kopje 'Conclusie', 3^e 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 aanleiding tot aanpassing van de toelichting. Daarnaast is er sprake van een ambtelijke wijziging. Het college wordt daarom verzocht het wijzigingsplan gewijzigd vast te stellen.

Bijlage verkeersberekening

Jan van
Galenstraat
Veghel Zuid

Verkeersintensiteit/ Verkeersbewegingen

	nieuwe situatie	aantal	minimaal	maximaal		
woningen	28 woningen	28	7	7,8	196	218,4
	totaal				196	218,4

Bron
CROW 317

	oude situatie	aantal	minimaal	maximaal		
school	halen en brengen	22	8	8	176	176
	personeel	8	2	2	16	16
microhal	1300 m2	13	9,2	10,9	119,6	141,7
verenigingsgebouw		3	2	2	6	6
	totaal				317,6	339,7

minimaal aantal bewegingen,
eenmaal gebruik van
parkeerplaats

Bron:
CROW 317
Benodigde aantal
parkeerplaatsen

voor basisschool is
geen kencijfer
op basis van benodigde parkeerplaatsen en minimaal een keer bezetting is volgende
berekening tot stand gekomen