



Gemeente Veghel

Voorstel tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Kom Mariaheide

Veghel, 2 november 2010

Aan de raad,

Voorstel om het vastgestelde bestemmingsplan "Kom Mariaheide" opnieuw maar dan gewijzigd vast te stellen naar aanleiding van de gewijzigde vaststelling van bestemmingsplan "bebouwde kom, aanvulling 1" ten aanzien van het begrip "woning" en de mogelijkheid tot afwijken van het bestemmingsplan voor de huisvesting van maximaal 4 personen die geen huishouden vormen. Het amendement dat dit beoogde is per abuis niet opgenomen in het raadsbesluit. Dit besluit repareert deze omissie.

Ten aanzien van het vastgestelde bestemmingsplan houden de wijzigingen het volgende in:

- A. In "Hoofdstuk 1 Inleidende regels" komt bij de begripsbepaling '1.75 woning' de zinsnede *'maximaal 4 personen die geen huishouden vormen'* te vervallen;
- B. In "Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels" wordt aan artikel 11 Wonen een bevoegdheid tot afwijking van het bestemmingsplan opgenomen voor de huisvesting voor maximaal 4 personen die geen huishouden vormen. Voorstel is om daarvoor de volgende bevoegdheid op te nemen:

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 11.1 ten behoeve van de huisvesting buiten het verband van een huishouding tot maximaal vier personen, op voorwaarde dat aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- 1. *Afwijken van het bestemmingsplan kan slechts gedaan worden indien, binnen een straal van 75 meter van de rand van het bouwperceel, niet eerder een afwijking voor soortgelijk gebruik is toegepast, welke nog van kracht is. Indien percelen doorsneden worden dan worden deze geacht in het geheel binnen de afstand van 75 meter te vallen.*
 - 2. *Ten behoeve van het aantal personen dient op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn of gerealiseerd te worden op grond van het momenteel geldend kader.*
- C. Voorgesteld wordt om de terminologie "onthefing verlenen" en "aanlegvergunning" die uit de Wro komt en in het bestemmingsplan voorkomt te vervangen door de terminologie "afwijken van" respectievelijk "omgevingsvergunning" die sinds de invoering van de Wabo gebruikt worden voor deze zaken.

Bijgevoegd is een aangepast vaststellingsbesluit om deze wijzigingen door te kunnen voeren bij de vaststelling. Er worden geen procedureregels opgenomen voor de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan. Hierin wordt bij wet voorzien in de vorm van procedurebepalingen voor het verlenen van omgevingsvergunningen (Wabo).

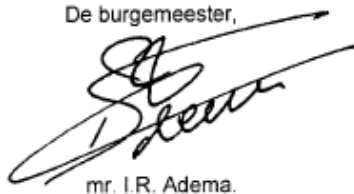
**Voorstel tot gewijzigde vaststelling van het
bestemmingsplan Kom Mariaheide**

De overige op dit voorstel betrekking hebbende bescheiden zijn op de gebruikelijke wijze voor u ter
inzage gelegd.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Veghel.
De secretaris, De burgemeester,



R.E.C. Kleijnen



mr. I.R. Adema.



Gemeente Veghel

ZIENSWIJZENVERSLAG ontwerp bestemmingsplan “Kom Mariaheide”

september 2010

Inhoud

1.	Inleiding.....	3
2.	Zienswijzen.....	4
3.	Conclusie.....	14

1. Inleiding

Het bestemmingsplan 'Kom Mariaheide' is een actualisatie van tien bestemmingsplannen (en een bestemmingsplanaanvulling) in Mariaheide, waarin de gemeenteraad van Veghel zijn visie op de ruimtelijke ontwikkeling heeft geformuleerd en vertaald in regels, die voor overheid en burgers bindend zijn.

Hoewel de vigerende bestemmingsplannen in Mariaheide verschillend gedateerd zijn, zijn zij ten opzichte van verschillende andere plannen in de gemeente Veghel relatief gezien nog actueel. Wel gelden ten aanzien van bouwen in de kern Mariaheide verschillende bepalingen en voldoen sommige geldende bestemmingsplannen niet of onvoldoende aan de huidige inzichten. Deze herziening maakt deel uit van een gemeentelijk programma om meerdere bestemmingsplannen aan te passen. Min of meer gelijktijdig met onderhavig bestemmingsplan worden voor de andere kerkdorpen in de gemeente Veghel en de kern Veghel een soortgelijk bestemmingsplan opgesteld.

In het plan zijn enkele ontwikkelingslocaties uit het verleden opgenomen waarvoor separate planologische procedures (zoals bedoeld in artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening) zijn doorlopen. Dit betreft de locatie Dobbelsteenplein 1, hoek Krekelshofstraat/Pastoor van Haarenstraat en de locatie Ringoven 20-24. Voor de herontwikkeling van de locatie Mariahof fase 1 is een projectbesluit genomen. Deze ontwikkelingslocaties zijn in onderhavig bestemmingsplan dan ook gezien en bestemd als bestaande bebouwing.

Op de volgende locaties zijn in onderhavig plan (nieuwe) ontwikkelingen mogelijk gemaakt:

- Mariahof fase 2;
- Dobbelsteenplein 2 t/m 7 (middels een binnenplanse ontheffing);

2. Zienswijzen

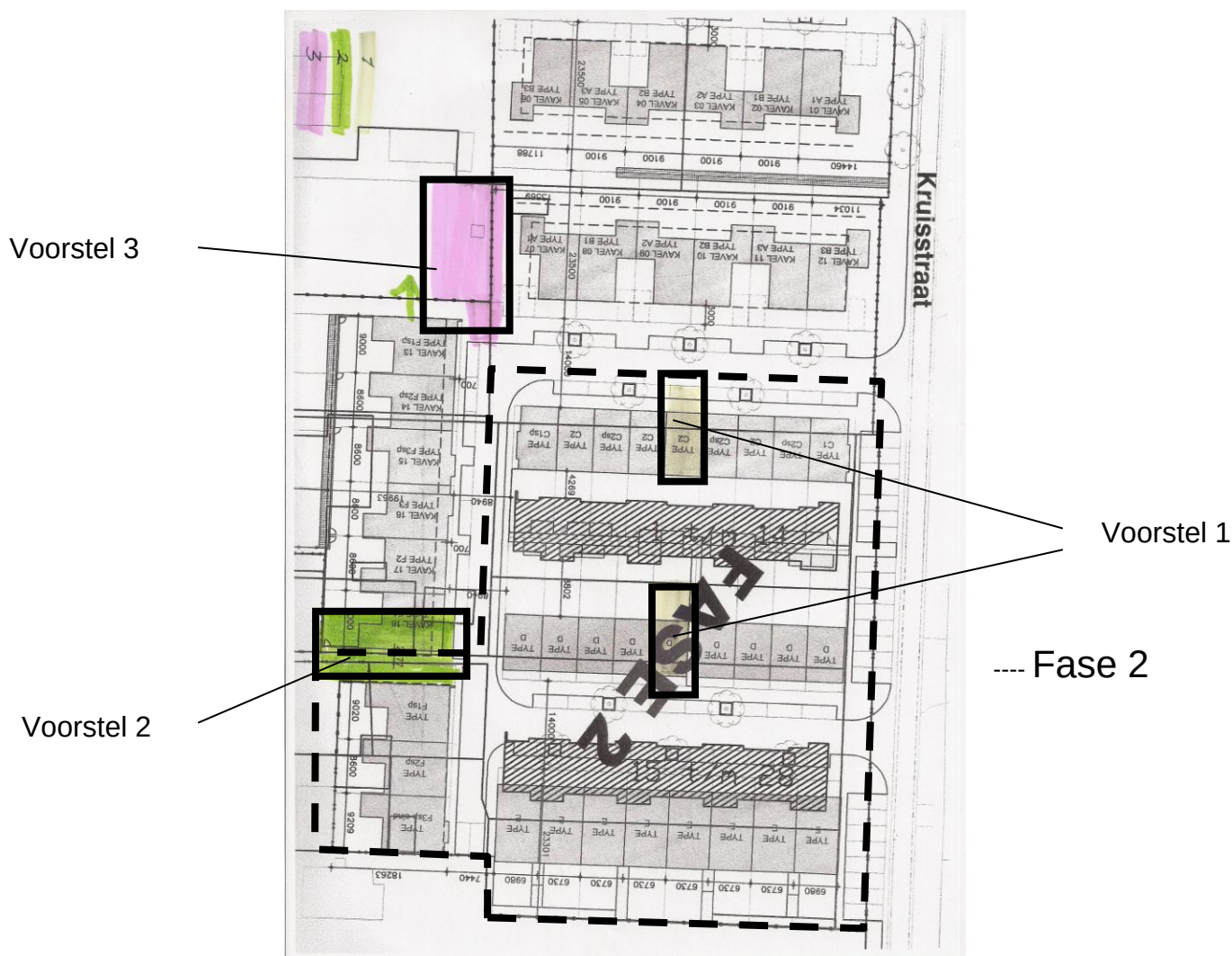
Gedurende de termijn van 15 juli 2010 tot en met 25 augustus 2010 heeft het ontwerp bestemmingsplan “Kom Mariaheide” ter inzage gelegen, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld om een zienswijze in te dienen. Gedurende de termijn zijn de volgende zienswijzen naar voren gebracht:

1. Dorpsraad Mariaheide, ingekomen 6 augustus 2010;
2. Dhr. Mikkers, ingekomen 9 augustus 2010.

Genoemde zienswijzen zijn hieronder samengevat en voorzien van een beantwoording door het college van B&W:

1) Dorpsraad Mariaheide

De zienswijze die namens de Dorpsraad Mariaheide ingediend is heeft betrekking op de nieuwbouwplannen gelegen tussen de Kruisstraat en de Pastoor van Haarenstraat. Verzocht wordt om een speelvoorziening in het gebied op te nemen. Hiervoor draagt de Dorpsraad enkele oplossingen aan in de vorm van alternatieve verkavelingen:



Voorstel 1: Speel- en groenvoorziening creëren tussen de woonblokken type E-D resp. C-A;

Beantwoording:

Er wordt voorgesteld om twee woningen in fase 2 van de nieuwbouwplannen te laten vervallen ten faveure van een speel- en groenvoorziening. Het betreft 1 woning van de ontwikkelaar Alphons Coolen en 1 woning van Woonbelang Veghel. De vermindering van de opbrengsten en de hogere bouwkosten (meer zijgevels) die deze suggestie met zich mee zou brengen, kan redelijkerwijs niet voor rekening gebracht worden van de ontwikkelende partijen. De gemeente heeft in maart 2008 met deze partijen een samenwerkingsovereenkomst gesloten waarbij deze stedenbouwkundige onderlegger als uitgangspunt gehanteerd is. De gemeente heeft zelf geen fondsen om het gat dat in de exploitatie zou ontstaan te dichten.

Voorstel 2: Speel- en groenvoorziening creëren in de hoek van kavel 13 resp. 07;

Beantwoording:

Voor de patiowoning ‘kavel 13’ is middels een projectbesluit op 15 september 2009 een bouwvergunning verleend. De Wet ruimtelijke ordening geeft aan dat “voor zover een ontwerp van een bestemmingsplan (...) zijn grondslag vindt in het projectbesluit kunnen zienswijzen geen betrekking hebben op dat deel van het ontwerpplan.” Deze zienswijze dient derhalve op grond van de Wet (artikel 3.14 Wro) buiten beschouwing gelaten te worden.

Voorstel 3: Woningen kavel 13 t/m 18 opschuiven, zodanig dat de speelruimte tussen kavel 18 resp. woning type F1sp mogelijk is

Beantwoording:

Er wordt voorgesteld om de reeds vergunde patiowoningen op te schuiven naar het Noorden om ruimte te maken voor een speelvoorziening tussen de reeds vergunde patiowoningen. Nog even los van het feit dat zienswijzen op de patiowoningen om voorgaande reden niet in overweging genomen kunnen worden, is de grond ten Noorden van het plangebied niet in eigendom van de ontwikkelaar. Het betreft de achtertuin van Pastoor van Haarenstraat 24 die men destijds voor het plan niet heeft kunnen verwerven.

2) Dhr. Mikkers

Er wordt gesteld dat de aanwezige ruimte alleen gebruikt wordt voor weg en woning bouw en dat geen plek is voor gemeenschappelijk gedeelte leefruimte, in bijzonder speelruimte en plantsoen. Hij hoopt dat hiervoor bij vaststelling van het plan ruimte wordt geschapen.

Beantwoording:

Het plan kent een beperkte openbare ruimte. Er wordt voorzien in groenvoorziening en openbare verharding ten behoeve van de woonfunctie. De stedenbouwkundige opzet van straten die haaks staan op de Kruisstraat en Pastoor van Haarenstraat heeft tot gevolg gehad dat er geen grote groen- of speelvoorzieningen in het plan zijn opgenomen. Mede gezien het feit dat voor de eerste fase van het plan er geen zienswijzen of beroepsmogelijkheden meer openstaan, zien wij geen mogelijkheid om deze voorzieningen alsnog in het plan op te nemen.

3. Conclusie

De zienswijzen geven geen aanleiding om voor te stellen wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen bij de vaststelling.