

**TAM-omgevingsplan
'Veerstraat 45, Oude Wetering'**

Nota van beantwoording zienswijzen

september 2025

Het ontwerp TAM-omgevingsplan 'Veerstraat 45, Oude Wetering' heeft van 5 juni t/m 16 juli 2025 ter inzage gelegen. In deze periode is in totaal één zienswijze ontvangen. De zienswijze is hieronder samengevat en beantwoord. De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen van het TAM-omgevingsplan.

Zienswijze 1		
1.1	Reclamanten stellen dat de aangevraagde bouwactiviteit in strijd is met het geldende bestemmingsplan. De huidige bestemming, Detailhandel, staat de bouw van een woning op deze locatie niet toe. Reclamanten vragen om handhaving van de bestaande planologische kaders.	Het klopt dat de beoogde ontwikkeling in strijd is met het huidige omgevingsplan. Dat is dan ook de reden dat de initiatiefnemer deze wijziging van het omgevingsplan heeft aangevraagd. Volgens de Omgevingsvisie van de gemeente is het wenselijk om bedrijfsbestemmingen, waaronder ook detailhandel, te verwijderen uit de woonkernen. De situatie op Veerstraat 45 is door de jaren heen zo ontstaan, maar in de huidige tijd is dit niet de meest geschikte locatie voor een (kleinschalig) tuincentrum. Het wordt wenselijk geacht om deze bestemming (gedeeltelijk) te verwijderen en om te zetten naar een woonbestemming, in aansluiting op en ter versterking van het bestaande woonlint. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
1.2	Reclamanten stellen dat de beoogde ontwikkeling onderdeel is van een stapsgewijze strategie om het volledige perceel om te vormen tot een woonbestemming. Dit schept precedentwerking en kan grote gevolgen hebben voor de omgeving.	Vooruitlopend op deze wijziging van het omgevingsplan is door de initiatiefnemer een principeverzoek ingediend. Bij het besluit op dit principeverzoek heeft het college van burgemeester en wethouders de voorkeur uitgesproken om de gehele bestemming Detailhandel te verwijderen en te onderzoeken of de rest van het perceel (ook) ingezet kan worden voor (betaalbare) woningbouw. Uiteindelijk is het toch bij deze ontwikkeling op slechts een deel van het perceel gebleven, omdat de rest van het perceel in eigendom is van de ouders van initiatiefnemer en die nog niet klaar waren/zijn voor herontwikkeling van hun deel van de locatie. Er kan dus met recht gesteld worden dat er geen sprake is van een stapsgewijze strategie. Echter, het in de toekomst omzetten van de rest van het perceel naar de bestemming Wonen is wat de gemeente betreft zeer goed voorstelbaar. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
1.3	Reclamanten vrezen aantasting van hun woon- en leefklimaat. De bouw van een extra woning, met bijbehorende verkeersbewegingen en toekomstige bebouwingsdruk, zal leiden tot aantasting van de rust, privacy en ruimtelijke kwaliteit van hun perceel.	De impact van één extra woning op de verkeers- en parkeerdruk is nihil. Parkeren wordt op eigen terrein opgelost en er verdwijnen (op papier) juist verkeersbewegingen, omdat een deel van het tuincentrum wordt gesloopt. Niet wordt ingezien op welke wijze een extra woning op 20 meter afstand de

		rust, privacy en ruimtelijke kwaliteit van (het perceel van) reclamanten aan zal tasten, terwijl er aan de overkant van de weg reeds meerdere woningen gesitueerd zijn op een kortere afstand van de woning van reclamanten. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
1.4	Reclamanten wijzen erop dat één van de aanwezige woningen op het perceel structureel verhuurd wordt. Indien er daadwerkelijk woonbehoefte is bij de aanvrager, zou deze daar gebruik van kunnen maken. De wens om een extra woning toe te voegen achten reclamanten in dat licht oneigenlijk. Bovendien zijn op het perceel reeds meerdere loodsden aanwezig die volgens reclamanten als werkloods gebruikt zouden kunnen worden, wat maakt dat er geen noodzaak zou zijn voor de bouw van een nieuwe loods.	De bedoelde woning is geen eigendom van de initiatiefnemer, dus dit is niet relevant. Bovendien maken bestaande kassen/loodsen plaats voor de bouw van een woning en loods t.b.v. het hoveniersbedrijf van de initiatiefnemer. Het is dus niet zo dat er meer loodsden bijkomen. Op dit moment woont de initiatiefnemer elders in Oude Wetering en huurt hij bedrijfsruimte elders in de gemeente. Ten behoeve van een efficiëntere bedrijfsvoering wil hij woning en loods nu bij elkaar op één perceel plaatsen. Ten slotte is het bijkomend voordeel dat initiatiefnemer dichterbij zijn ouders woont t.b.v. het verlenen van mantelzorg. Hiermee is de behoefte naar deze ontwikkeling voldoende aangetoond. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
1.5	Reclamanten stellen dat er in de Kerkstraat en Veerstraat de afgelopen jaren reeds vergunningen zijn verleend voor de bouw van 28 woningen c.q. appartementen. Reclamanten verwijzen hierbij naar het oude notariskantoor op Veerstraat 38 (8 appartementen), het oude Hubo-gebouw aan het Houttuinhof (10 woningen) en het waterlint op Kerkstraat 1-2 (11 woningen). Bovendien wordt er nog een behoorlijk woningbouwproject voorzien op het 'schapenlandje' aan de Weteringlaan. Dit betekent volgens reclamanten dat de druk op de openbare ruimte, het verkeer en de parkeervoorzieningen de komende jaren fors zal toenemen. De bestaande infrastructuur is hiervoor niet aangepast of uitgebreid. Ook nu al ervaren reclamanten regelmatig verkeersdrukke, beperkte doorstroming en een afname van de verkeersveiligheid. Het toestaan van nog een extra woning draagt bij aan een reeds bestaande, problematische ontwikkeling en is naar mening van reclamanten onverantwoord.	Het klopt dat er meerdere woningbouwplannen op stapel staan in het lint van de Kerkstraat-Veerstraat. Overigens bevinden de verschillende plannen zich elk wel in een andere fase en zijn de vergunningen voor een aantal locaties nog niet verleend. Desalniettemin dient bij iedere voorgenomen ontwikkeling aangetoond te worden dat deze passend is binnen de bestaande omgeving en infrastructuur. Voor het Houttuinhof en Kerkstraat 1-2 (inmiddels onherroepelijk) is dat gedaan en ook voor deze ontwikkeling aan de Veerstraat ligt er een uitgebreide motivering. Voor het plan aan de Veerstraat 38 zal de motivering onderdeel uitmaken van de eventuele vergunning. De woningbouwontwikkeling aan de Weteringlaan is nog allerminst zeker en bevindt zich, zeker ten opzichte van de andere locaties, nog in de kinderschoenen. Al met al wordt er geconcludeerd dat er voor de Veerstraat 45 nu sprake is van een ontwikkeling die passend is in de omgeving en binnen de bestaande infrastructuur. Het sluit aan op de gemeentelijk doelstelling om het woonlint Kerkstraat-Veerstraat te versterken, die reeds is gang is gezet met de door reclamant genoemde ontwikkelingen op andere locaties in deze omgeving.

		<i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
1.6	Reclamanten geven aan dat het wijzigen van het bestemmingsplan zal leiden tot het indienen van een planschadeclaim.	Als reclamanten van mening zijn dat deze wijziging van het omgevingsplan een waardevermindering voor hun woning tot gevolg heeft, dan staat het reclamanten vrij om een verzoek tot nadeelcompensatie in te dienen bij de gemeente. Dit verzoek zal dan getoetst worden door een onafhankelijk adviesbureau. Mocht er inderdaad sprake blijken te zijn van nadeelcompensatie, dan zal de gemeente die kosten verhalen op de initiatiefnemer. Dit is op die manier vastgelegd in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.