

Nota van zienswijzen en wijzigingen

Herziening Generaal de Bonskazerne, Velp

1. Inleiding
2. Procedure bestemmingsplan
 - 2.1. Bekendmaking en terinzagelegging
 - 2.2. Ontvangen zienswijzen
3. Beoordeling van de zienswijzen
 - 3.1. Ontvankelijkheid
 - 3.2. Inhoudelijke beoordeling
4. Ambtshalve wijzigingen
5. Conclusie

Bijlagen

Ons kenmerk
Z/19/238349
D/23/1852814

Onderwerp
Nota van zienswijzen en
wijzigingen Herziening
Generaal de
Bonskazerne Velp

1. Inleiding

Deze Nota van zienswijzen heeft betrekking op het ontwerpbestemmingsplan Herziening Generaal de Bonskazerne, Velp. Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 117 woningen voor diverse doelgroepen binnen bestaande bebouwing op een voormalig kazerneterrein.

2. Procedure bestemmingsplan

2.1. Bekendmaking en terinzagelegging

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is op 26 september 2023 bekendgemaakt in het Gemeenteblad via www.officielebekendmakingen.nl en op de gemeentelijke website www.gemeentelandvancuijk.nl. Alle stukken hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen van 27 september 2023 tot 07 november 2023. De stukken waren in te zien in het gemeentehuis te Cuijk tijdens openingstijden en op www.ruimtelijkeplannen.nl onder de plannaam Herziening Generaal de Bonskazerne, Velp met IMRO-nummer NL.IMRO.1982.BPHDeBonsAZC-on01. In de publicatie is bekendgemaakt, dat eenieder gedurende de termijn van terinzagelegging zowel schriftelijk als mondeling zijn zienswijze omtrent het voornoemd ontwerpbesluit kenbaar kan maken bij de gemeenteraad.

2.2. Ontvangen zienswijzen

Naar aanleiding van de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan zijn de volgende zienswijzen ontvangen:

Bezoekadres
Louis Jansenplein 1
5431 BV Cuijk

Postbus 7
5360 AA Grave
T 0485 854 000
landvancuijk.nl



1. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, ontvangen op 2 november 2023, hierna: zienswijze 1.

3. Beoordeling van de zienswijzen

3.1. Ontvankelijkheid

De zienswijze is voor het einde van de gestelde termijn ontvangen en daarom ontvankelijk. Hierna wordt de zienswijze inhoudelijk beoordeeld.

3.2. Inhoudelijke beoordeling

3.2.1. Zienswijze 1

Inhoud zienswijze

De indiener acht de beoogde ontwikkeling op deze locatie voorstelbaar, maar zien wel een enkele aanpassing/toevoeging in het plan:

- Artikel 3.42 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant geeft de instructieregel dat stedelijke ontwikkelingen moeten passen binnen regionale afspraken. Er wordt geconstateerd dat in het bestemmingsplan de regionale afspraken uit de woondeal niet worden genoemd. Er worden afspraken over woningtypologieën gemaakt, te weten dat minimaal 2/3 van plannen betaalbare woningen moeten bevatten, waarvan 30% sociale huur. Een uitleg van de woningtypologieën en verwijzing naar de woondeal wordt gemist.
- Voor een adequate borging van de gewenste woningtypologieën worden deze graag op de verbeelding in relatie tot de regels teruggezien.

Overwegingen

- Het klopt dat niet naar de Woondeal wordt verwezen in het ontwerpbestemmingsplan en dit had wel moeten, aangezien de Woondeal in maart 2023 is gesloten en het ontwerpbestemmingsplan in september 2023 ter inzage is gelegd. De toelichting wordt hierop aangepast. Het uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen is dat deze een bijdrage leveren aan de Regiodeal en het landelijke plan voor 900.000 woningen in 2030. De start van voorliggende ontwikkeling dateert nog van voor de totstandkoming van de nieuwe gezamenlijk (landelijke) ambitie. Met betrekking tot de specifieke woondeal afspraken dat 2/3 van plannen betaalbare woningen moeten bevatten waarvan 30% sociale huur, voldoet het plan in formele zin niet (het gaat uit van ca. 24% sociale huur). De kern Velp is onderdeel van het deelgebied Grave. In de afspraken die tussen de gemeente en Mooiland zijn gemaakt ten aanzien van sociale huur is afgesproken om ca. 200 sociale huurwoningen in het deelgebied te realiseren, voornamelijk verdeeld over de kernen Grave (132) en Velp (74 inclusief 30 tijdelijke woningen). De samenwerking ligt vast tussen de gemeente en de corporatie in gemaakte prestatieafspraken en deze ontwikkeling dient



dan ook in dat kader gezien te worden. De totale ambitie in het deelgebied Grave tot en met 2030 wordt in het woningbouwprogramma 2023 ingeschat op 663 woningen, waarvan 206 sociale huur (31%). Daarmee wordt met de realisatie van het voorliggende plan ruimschoots voldaan aan de overeengekomen 30% sociale huur.

- De gemeente heeft begrip voor het standpunt dat in het kader van een transparante overheid een borging op de verbeelding en regels wenselijk is. Met het plan worden 117 woningen voorzien, waarvan 1 beheerderswoning en 116 appartementen/studio's/atelierwoningen waarvan circa 88 koop en 28 huur. Het past niet binnen de opzet van het plan om dit per gebouw en type helemaal op de verbeelding vast te leggen. Er zijn al bepaalde gebouwen die binnen de bestemming 'Gemengd' een aanduiding 'Wonen' hebben gekregen. Artikel 4.1.1 lid d in de regels geeft hier het maximaal aantal woning in aan. Dit lid kan aangevuld worden met de tekst dat van de maximaal 117 woningen er 1 beheerderswoning is toegestaan en 116 appartementen/studio's/atelierwoningen in betaalbare segment zijn toegestaan.

Verwerking in bestemmingsplan

Het vast te stellen bestemmingsplan is aangepast met het volgende:

- Hoofdstuk 4.5 van de toelichting wordt aangevuld met een beschrijving van de Woondeal en de afspraken die betrekking hebben op deze ontwikkeling;
- De regel behorende bij de aanduiding 'wonen' wordt aangevuld met de beoogde woningtypologieën, namelijk dat van het maximaal aantal van 117 woningen 1 beheerderswoning is voorzien en 116 appartementen/studio's/atelierwoningen in het betaalbare segment. Dit wordt tevens nader geduid in de begrippen.

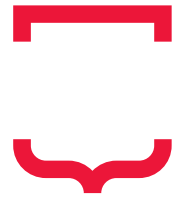
4. Ambtshalve wijzigingen

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen.

5. Conclusie

Het bestemmingsplan Herziening Generaal de Bonskazerne, Velp met IMRO-nummer NL.IMRO.1982.BPHDeBonsAZC-on01 kan gewijzigd worden vastgesteld met de volgende wijzigingen:

- Paragraaf 4.4.2.1 van de toelichting wordt aangevuld met een verwijzing naar de regionale Woondeal Noordoost-Brabant;
- Hoofdstuk 4.5 van de toelichting wordt aangevuld met een afspraken van de regionale woondeal en de verhouding hiervan met dit plan;
- Artikel 4.1.1 lid d wordt aangevuld met de beoogde woningtypologieën;
- Het planidentificatienummer wordt gewijzigd naar NL.IMRO.1982.BPHDeBonsAZC-VA01.



Bijlagen

Geen.