MEIERIJSTAD

NOTITIE BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

Bestemmingsplan

‘Iepenlaan 4, Veghel’

College B&W 23 maart 2021

Inhoud

1. Inleiding 2
2. De procedure 2
3. Zienswijzen 2
4. De ontvankelijkheid 3
5. Leeswijzer 3
6. Reactie op de zienswijzen 3
7. Ambtelijke wijzigingen 9
8. Conclusie en advies 10

1. Inleiding

Voor u ligt de Nota van zienswijzen van het bestemmingsplan voor de planlocatie Iepenlaan 4 te Veghel in de gemeente Meierijstad (hierna: het bestemmingsplan). In deze nota worden de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. Tevens wordt per opmerking uit de zienswijzen aangegeven of deze aanleiding geeft en hoeverre deze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting planvoornemen
Het planvoornemen voor het ontwerpbestemmingsplan ziet toe op de bouw van 16 sociale huurwoningen in twee bouwmassa's en de wijziging van de bestemming 'Maatschappelijk' in 'Wonen' op de voormalige kantoorlocatie van Area Wonen aan de Iepenlaan 4 te Veghel.

Doelstelling van deze bestemmingsplanwijziging is om de realisatie van het onderliggende planvoornemen planologisch en juridisch mogelijk te maken.

2. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft, overeenkomstig het gestelde in Artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), in de periode van vrijdag 18 september 2020 tot en met donderdag 29 oktober 2020 voor een ieder ter inzage gelegen op het gemeentehuis te Veghel. Het plan is digitaal raadpleegbaar geweest op ruimtelijkeplannen.nl. Tevens is het plan gepubliceerd in het gemeenteblad Meierijstad en de Staatscourant.

Gedurende de genoemde termijn van zes weken was het voor een ieder mogelijk schriftelijk of mondeling een zienswijze op het bestemmingsplan kenbaar te maken aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad.

3. Zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn drie schriftelijke zienswijzen ingediend, één zienswijze, ontvangen op 27 oktober 2020, betreft het verzoek tot verlenging van de termijn voor het indienen van aanvullende zienswijzen. Dit verzoek is ingewilligd en opgevolgd. Hierdoor zijn er twee inhoudelijke zienswijzen die in deze notitie behandeld worden, te weten:

- Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Iepenlaan 4 ontvangen op 27 oktober 2020, ingediend door ARAG Rechtsbijstand namens bewoner van de Iepenlaan te Veghel. Hierna: reclamant 1.
- Aanvullende zienswijzen Ontwerp bp Iepenlaan 4 Veghel ontvangen op 10 november 2020, ingediend door Bernhaege advocaten namens de bewoners van de Zeveneikenlaan te Veghel. Hierna: reclamant 2.

De zienswijze van reclamant 1 richt zich op de volgende thema's:

- Privacy;
- Straatbeeld;
- Wonen en woonbeleid;
- Ruimtelijke inpassing;
- Milieuaspecten (asbest, zonering en geluid).

De zienswijze van reclamant 2 richt zich op de volgende thema's:

- Bestemmingsvlak;
- Verkeer;
- Milieuaspecten (stikstof, fijnstof en geluid);
- Ladder van duurzame verstedelijking;
- Waterhuishouding;
- Parkeren.

Ter bescherming van de persoonsgegevens van de reclamanten is deze notitie van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen geanonimiseerd.

4. De ontvankelijkheid

Een zienswijze is ontvankelijk als deze uiterlijk de laatste dag van de periode van ter inzage legging is verzonden en binnen één week na deze dag is ingekomen (artikel 6:9 lid 2 Awb). De zienswijzen zijn binnen deze periode ingekomen en zijn daarom ontvankelijk.

5. Leeswijzer

In onderdeel 6 van deze notitie wordt inhoudelijk ingegaan op de zienswijzen. Indien deze leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan zullen de wijzigingen worden aangegeven en zal voorgesteld worden het bestemmingsplan overeenkomstig gewijzigd vast te stellen. In onderdeel 7 van deze notitie staan eventuele ambtshalve wijzigingen. Ten slotte wordt in onderdeel 8 een overzicht gegeven van de eventueel voorgestelde wijzigingen op het bestemmingsplan.

6. Reactie op de zienswijzen

Zoals benoemd in onderdeel 3 maakt de reclamanten bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan ten aanzien van een aantal thema's. Per reclamant is per thema een samenvatting van de zienswijze gegeven, een reactie op de zienswijze en of deze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

6.1. Reclamant 1

A. Privacy

Samenvatting zienswijze

Reclamant 1 is van mening dat het planvoornemen leidt tot aantasting van de privacy. In de huidige situatie, te weten een kantoor, is er sprake van slechts één overbuur en geen activiteiten 's avonds en in het weekend. In de toekomstige situatie is er sprake van meerdere overburen en mogelijk 24/7 activiteiten en inkijk in de woning van reclamant 1. De aantasting van de privacy wordt volgens reclamant veroorzaakt door de situering van het bouwvlak en de intensiviteit van de bouwmogelijkheden.

Reactie gemeente

De ontwikkeling bevindt zich binnen het stedelijk gebied en betreft een inbreidingslocatie. Enige beperking van privacy is onvermijdbaar en acceptabel binnen dit gebied. Het gaat hier om (de schil van) het centrum van Veghel waar door de diversiteit aan functies reeds een beperking in de privacy plaatsvindt. Daarnaast ervaart

reclamant reeds een beperking in haar privacy door de direct omliggende buurpercelen. Het was voorheen reeds in gebruik als kantoor. Van enige intensivering van gebruik is inderdaad sprake, echter wij achten dit niet een onacceptabele intensivering gezien het huidige gebruik in de omgeving. Grotendeels is er reeds sprake van woonpercelen in de omgeving met enkele percelen in gebruik voor dienstverlening of detailhandel. Door het bouwblok naar achteren te situeren is er in het ontwerp rekening gehouden met privacyaspecten ten opzichte van de omgeving. De woning van reclamant ligt ruim 20 meter van voorziene woongebouwen. Tot slot worden het nieuwe woongebouw en de woning van reclamant gescheiden door een doorgaande weg en wordt er aan de kant van de Iepenlaan een bomenrij aangeplant die de mogelijkheden tot inkijk verder beperkt. Gezien het feit dat de privacy van reclamant grotendeels al wordt beperkt door de direct omliggende buurpercelen, enige beperking van privacy acceptabel is in deze omgeving, er een ruime afstand (ruim 20 meter) tussen de woning van reclamant en het nieuwe woongebouw is gelegen en er bij het ontwerp van het plan rekening wordt gehouden met de privacy van reclamant door het perceel groen in te richten aan de voorzijde, zijn wij van mening dat er voldoende rekening is gehouden met de privacy van omwonenden en dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de privacy.

Aanpassing bestemmingsplan
Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

B. Straatbeeld
Samenvatting zienswijze
Reclamant 1 is van mening dat het plan niet in het straatbeeld van vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen past.

Reactie gemeente
Het omzetten van de kantoorbestemming naar wonen past binnen de structuur van de bestaande woonwijk. Het is niet zonder meer gezegd dat als een woning niet vergelijkbaar is met de typologie en maatvoering van omliggende woningen, dat het dan niet passend is in het straatbeeld. Hier hebben meerdere factoren meegespeeld. Hierbij is mede van belang dat er een kantoor heeft gestaan op een groot vrijstaand perceel met ook een afwijkend ontwerp en maatvoering en er reeds groenvoorzieningen aanwezig zijn, In het ontwerp heeft men rekening gehouden met de buurt door niet het gehele perceel te verkavelen met grondgebonden woningen, maar door openbare ruimte toe te voegen. De ruime opzet van het perceel met bijbehorende groenvoorzieningen is het uitgangspunt geweest. De maatvoeringen sluiten aan bij de rest van de bebouwing in de omgeving. Het plan is stedenbouwkundig en door de welstandscommissie beoordeeld en akkoord bevonden.

Aanpassing bestemmingsplan
Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

C. Wonen en woonbeleid
Samenvatting zienswijze
a. Er is in de regels van het bestemmingsplan niet geborgd dat de woningen bedoeld zijn voor 1 en 2 persoons huishoudens.
b. Uit het plan blijkt niet dat er voorzien wordt in een behoefte aan sociale huurwoningen in de gemeente Meierijstad en dus ook niet dat het een bijdrage levert aan de woningbouwopgave.
c. Reclamant 1 is van mening dat het plan niet past binnen de Woonvisie Veghel 2012-2015 omdat de juistheid van de gewenste woontypologie en -kwaliteit niet in te zien is.

Reactie gemeente

a. In de planregels is de woningtypologie reeds opgenomen, namelijk gestapeld. Het begrip ‘Wonen’ wordt ook omschreven. We vullen de planregels aan met een begripsomschrijving voor ‘Huishouden’. De begrippen met betrekking tot het gebruik in relatie tot de omvang van de mogelijke woningen cq. bouwmassa zorgen er tezamen voor dat de woningen een bepaalde maatvoering zullen krijgen. Daarbij zorgt de maatvoering (met bijbehorende voorzieningen) voor de wijze van gebruik. Een kleine woning met één slaapkamer zal bijvoorbeeld naar alle waarschijnlijkheid niet gebruikt worden door een groot gezien met eventueel nog twee personen. De planregels in samenhang bezien regelen derhalve naar onze mening wel het beoogde gebruik.
b. In de toelichting is de behoefte aan sociale huurwoningen uitgebreid toegelicht. Area mag als woningcorporatie alleen sociale woningbouw realiseren en exploiteren. Hierover zijn in de anterieure overeenkomst ook afspraken vastgelegd. Hiermee is de bijdrage aan de woningbouwopgave veiliggesteld.
c. Er is momenteel veel harde plancapaciteit in de kern Veghel beschikbaar. Deze harde plancapaciteit legt veel druk op het woningbouwprogramma. Er is echter een grote behoefte aan sociale huurwoningen in Veghel. Extra druk op het woningbouwprogramma is daarom te rechtvaardigen. De woningen passen binnen de lopende trajecten van de versnellingskamer en het aanjaag team sociale woningbouw en de prestatieafspraken die de gemeente Meierijstad en Area hebben gemaakt.

Aanpassing bestemmingsplan

a. Het begrip ‘Huishouden’ wordt toegevoegd aan de regels van het bestemmingsplan.
b. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

D. Ruimtelijke inpassing

Samenvatting zienswijze

Reclamant 1 kan niet beoordelen of de afspraken over openbare ruimte en landschappelijke inpassing uit de anterieure overeenkomst in het ontwerpbestemmingsplan geborgd zijn.

Reactie gemeente

De afspraken over de openbare ruimte en landschappelijke inpassing zijn vastgelegd in het landschappelijk inpassingsplan welke inderdaad geborgd zijn in de anterieure grondexploitatieovereenkomst met initiatiefnemer. Het is een terechte opmerking dat een derde belanghebbende dan wel omwonenden geen inzicht heeft in de overeenkomst dan wel daar aanspraak op kan maken. Voor een omwonenden is hiermee de realisatie van de groenvoorzieningen niet afdoende geborgd. Binnen het ruimtelijk spoor is dit wel mogelijk middels een voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan de bouw of het gebruik van de woningen. Dit zullen we dan ook in dit bestemmingsplan opnemen. Het landschappelijk inpassingsplan wordt als bijlage aan de regels toegevoegd. In de regels wordt een voorwaardelijke verplichting voor realisatie en instandhouding opgenomen.

Aanpassing bestemmingsplan

In de regels wordt een voorwaardelijke verplichting voor realisatie en instandhouding van het landschappelijk inpassingsplan opgenomen. Het landschappelijk inpassingsplan wordt als bijlage aan de regels toegevoegd.

E. Milieuaspecten (asbest, zonering en geluid)

Samenvatting zienswijze

a. Reclamant 1 vraagt zich af of er zonder dat er voor het uitgevoerde asbestonderzoek na sanering goedkeuring van het bevoegd gezag is opgenomen gesteld kan worden dat er geen belemmeringen c.q. beperkingen zijn voor de ontwikkeling van woningbouw op deze locatie.
b. Er wordt niet voldaan aan de richtafstand van 30 meter ten aanzien van het kinderdagverblijf ten noorden van het plangebied. Er is niet in te zien dat de conclusie dat er ter plaatse van de beoogde woningen geen sprake zal zijn van geluidhinder juist is.

Reactie gemeente

a. Het bevoegd gezag, Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, heeft het asbestonderzoek goedgekeurd en een beschikking afgegeven op 5 november 2020 met kenmerk Z.191182 / D.668139. Daarmee is de uitvoerbaarheid van het plan aangetoond en zijn er geen beperkingen om de woningen te realiseren.
b. Er wordt inderdaad niet voldaan aan de richtafstand ten aanzien van het kinderdagverblijf. In de toelichting van het bestemmingsplan is via het hiervoor als toetsingskader geldende stappenplan van de VNG aangetoond dat er geen sprake zal zijn van geluidhinder ter plaatse van de beoogde woningen. Er zijn op dit punt geen belemmeringen.

Aanpassing bestemmingsplan

a. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.
b. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

6.2. Reclamant 2

A. Bestemmingsvlak

Samenvatting zienswijze

De ruimtelijke onderbouwing geeft een groter bestemmingsvlak aan dan de verbeelding. Het is in strijd met de rechtszekerheid wanneer in de toelichting en op de planverbeelding onduidelijkheid bestaat over de begrenzing van het bestemmingsplangebied.

Reactie gemeente

De verbeelding is juridisch bindend en prevaleert boven de ruimtelijke onderbouwing cq. toelichting bij het bestemmingsplan. Mochten er verschillen bestaan is de verbeelding dus leidend, hiermee is er geen sprake van onduidelijkheid over de begrenzing van het bestemmingsplangebied. Het inrichtingsplan beslaat weliswaar een iets groter gebied, echter het plangebied wordt in de ruimtelijke onderbouwing op gelijke wijze weergegeven als de verbeelding in het bestemmingsplan. Naar ons idee is er dan ook geen sprake van een discrepantie tussen plangebied in de onderbouwing en de verbeelding in het bestemmingsplan zodat er ook geen sprake kan zijn van rechtsonzekerheid.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

B. Verkeer

Samenvatting zienswijze

In de planvoorschriften ontbreekt een op basis van degelijk verkeerstechnisch onderzoek geformuleerde voorwaardelijke verplichting voor de uitvoerder van de planvoorschriften om op een verantwoorde wijze het verkeer uit het verblijfsgebied te ontsluiten en af te wikkelen. Daarmee komt het plan in strijd met de regels omtrent een goede voorbereiding (art 3:2 Awb), is het onvoldoende gemotiveerd en weten omwonende niet waaraan ze toe zijn (strijd met de rechtszekerheid).

Reactie gemeente

De ontsluiting vindt plaats via de Iepenlaan, de reeds bestaande toerit eveneens onderdeel van de Iepenlaan. Dit is een ongewijzigde situatie betreft de ontsluiting ten opzichte van de huidige situatie. De ontsluiting blijkt ook uit figuur 2.3. Door het landschappelijk inpassingsplan als voorwaardelijke verplichting op te nemen, is alleen ontsluiting via de Iepenlaan mogelijk. Nieuwe ontsluitingen dan wel inritten worden niet voorzien in dit plan. De ontsluiting wordt niet gewijzigd, en aangezien de planontwikkeling niet leidt tot toenemende verkeersintensiteit voldoet de huidige ontsluiting ook in de toekomstige situatie. De verkeersgeneratie neemt af ten opzichte van de voormalige kantoorfunctie. In deze situatie zal er geen sprake zijn van een (nadelige) wijziging in de verkeersstromen in de omgeving, dan wel voor reclamant.

Aanpassing bestemmingsplan

In de regels wordt een voorwaardelijke verplichting voor realisatie en instandhouding van het landschappelijk inpassingsplan opgenomen. Het landschappelijk inpassingsplan wordt als bijlage aan de regels toegevoegd.

C. Milieuaspecten (stikstof, fijnstof en geluid)

Samenvatting zienswijze

Aan de omgevingswaarden “geluid”, “stikstof” en “fijnstof” is geen - of op onjuiste wijze - een overweging gewijd, terwijl dat bij een dergelijk plan wel verwacht mag worden. Er wordt gesteld dat omdat er in Veghel geen beleidsregel voor het vaststellen van hogere waarden is, er niet aan kan worden getoetst.

Daarnaast wordt in het plan niet concreet aandacht geschonken aan reductie van stikstof. Hierdoor is op deze punten niet de handhaven.

Reactie gemeente

Paragraaf 8.5.1 van de toelichting gaat in op luchtkwaliteit, waaronder fijnstof. Aan de hand van een toets met de monitoringstool is aangetoond dat er geen sprake is van overschrijding. Er is aangetoond dat het project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarde namelijk een woningbouwproject met minder dan 1.500 woningen. Wij zien geen aanleiding, ook niet uit de zienswijze, waarom deze motivering van het plan met betrekking tot fijn stof niet voldoende is en hier een afwijkende of aanvullende motivering noodzakelijk is..

Het ontbreken van een beleidsregel bij een decentrale overheid betekent niet dat er niet getoetst kan worden. Er is getoetst aan de Wet Geluidshinder. De woningen waarvoor de voorkeursgrenswaarde niet wordt behaald, zal ontheffing voor een hogere waarde worden aangevraagd, binnen de maximale ontheffingswaarde. Het toepassen van maatregelen om de geluidsbelasting te verlagen is wel degelijk onderzocht. Bronmaatregelen zijn niet toepasbaar en overdrachtsmaatregelen stuiten op civieltechnische, stedenbouwkundige of financiële bezwaren. De woningen waarvoor de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden worden voorzien van een geluidsluwe zijde en wordt de binnenwaarde niet hoger dan 33 dB hetgeen met een voorwaardelijke verplichting

is geborgd. Wij zien hier dan ook geen aanleiding te veronderstellen dat niet voldaan kan worden aan de Wet Geluidhinder. Het ontbreken van een gemeentelijke beleidsregel doet hier niets aan af.

Stikstof is toegelicht in paragraaf 5.1.2. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt dit onderdeel onderzocht ter bescherming van de natuurgebieden (op grond van de Wnb). Gezien de grote afstanden tot de genoemde Natura 2000-gebieden is de ontwikkeling van het plangebied niet van invloed op de instandhoudingsdoeleinden van de betreffende gebieden. Daarnaast is het, gezien de grote afstand van de ontwikkeling tot natuurgebieden, en derhalve de afstand van de woning van reclamant tot natuurgebieden, de vraag in hoeverre dit onderdeel reclamant in zijn belangen schaadt, cq. het woon- en leefklimaat van reclamant aantast. Desondanks kunnen wij het volgende opmerken over de stikstofdepositie bij deze ontwikkeling. Een berekening van de eventuele extra stikstofdepositie is niet noodzakelijk aangezien de afstand tot stikstofgevoelige gebieden minimaal 17 kilometer is waarbij het planvoornemen ook voorziet in de realisatie van gasloze woningen in plaats van een gasverbruikend kantoorgebouw en er tot slot een afname van het aantal verkeersbewegingen is.
De maatregelen rondom duurzaamheid (bv. gasloos bouwen en EPC normen) worden geborgd middels het Bouwbesluit. Verder is er geen aanleiding te veronderstellen dat er een reductie van mogelijk stikstof nodig is om te kunnen voldoen aan een goede ruimtelijke ordening.

Aanpassing bestemmingsplan
Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

D. Ladder van duurzame verstedelijking
Samenvatting zienswijze
Er is in het kader van duurzaam ruimtegebruik niet duidelijk gemaakt waarom 16 sociale woningen/appartementen moeten worden gebouwd op een relatief klein perceel in het centrum. Het motiveringsschema uit de ladder voor duurzame verstedelijking ontbreekt.

Reactie gemeente
In de structuurvisie Veghel 2030 is inderdaad opgenomen dat er tot 2030 voldoende mogelijkheden zijn tot woningbouwontwikkeling. Daarin is ook opgenomen dat het perceel ligt binnen ‘woongebieden’. In de Woonvisie Meierijstad 2018 is de inschatting dat er de komende 10 jaar bijna 1.000 sociale huurwoningen nodig zijn waarmee de komst van deze woningen aansluit bij de behoefte en prioriteiten binnen de kern Veghel. In lijn met de mogelijkheden uit de structuurvisie Veghel 2030 is op basis van deze argumenten gekozen voor vraaggestuurd ontwikkelen. Een en ander is uitvoerig beschreven in paragraaf 3.5.1. van de Toelichting. Tot slot is in hoofdstuk 9 van de toelichting een motivering gegeven dat voldaan wordt aan de Ladder van duurzame verstedelijking. Om hier voorzien wordt in een woningbouwbehoefte (sociale woningbouw) binnen het stedelijk gebied op een herstructureringslocatie kan geconcludeerd worden dat voldaan wordt aan de ‘Ladder’.

Aanpassing bestemmingsplan
Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

E. Waterhuishouding
Samenvatting zienswijze
Er is in de ruimtelijke onderbouwing te weinig aandacht besteed aan de waterhuishouding in het plangebied. Waardoor niet in beeld is gebracht wat de ruimtelijke gevolgen hiervan zijn.

Reactie gemeente
In de Bro wordt inderdaad gesteld dat de waterhuishouding onderdeel moet zijn van de motivering van een planontwikkeling. Desalniettemin wordt door het Bro niet gesteld hoe een en ander gemotiveerd dient te worden. het uitgangspunt is dat er 'hydrologisch neutraal' gebouwd zal worden. de onderliggende beleidsstukken die van toepassing zijn, zijn benoemd. Daarbij zijn deze 'toegepast' op de planontwikkeling. Het verhard oppervlakte neemt af ten opzichte van de bestaande situatie, dit is opgenomen in hoofdstuk 6 van de toelichting. In het inrichtingsplan/landschappelijk inpassingsplan zijn maatregelen opgenomen ter bevordering van waterinfiltratie. Daarmee is in hoofdstuk 6 gemotiveerd dat hier hydrologisch neutraal gebouwd zal worden in lijn met het onderliggende beleid. In een vooroverlegreactie heeft het Waterschap Aa en Maas aangegeven in te stemmen met het planvoornemen. De zienswijze geeft niet aan waarom de planontwikkeling niet voldoet aan het beleid dan wel dat er geen sprake zal zijn van een hydrologisch neutrale ontwikkeling waardoor wij geen aanleiding zien om af te wijken van de huidige motivering.

Aanpassing bestemmingsplan
In de regels wordt een voorwaardelijke verplichting voor realisatie en instandhouding van het landschappelijk inpassingsplan opgenomen. Het landschappelijk inpassingsplan wordt als bijlage aan de regels toegevoegd.

F. Parkeren
Samenvatting zienswijze
De verwijzing naar het gemeentelijk parkeerbeleid is niet voldoende om aan te tonen dat er voldoende parkeergelegenheid voor het planvoornemen is en er geen parkeeroverlast in de buurt ontstaat. De verplichting om te voorzien in voldoende parkeerbehoefte is hierdoor onvoldoende geborgd in het plan.

Reactie gemeente
Er wordt in de toelichting niet alleen verwezen naar het gemeentelijk parkeerbeleid, er is ook een berekening uitgevoerd. De parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd. In artikel 7.5 van de regels is hiervoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarbij concreet is aangegeven hoeveel parkeerplaatsen er dienen te worden gerealiseerd alvorens de bebouwing in gebruik mag worden genomen. Ook in artikel 11 zijn hiervoor regels opgenomen om te voorkomen dat bij uitbreiding of functiewijzigingen geen borging van de parkeerbehoefte plaatsvindt. Omdat in die situatie niet op voorhand gesteld kan worden hoeveel parkeerplaatsen dit met zich mee brengt is een verwijzing naar het gemeentelijk parkeerbeleid wel acceptabel. Wij zien niet in waarom de motivering en bijbehorende voorwaardelijke verplichting rondom parkeren niet voldoende is.

Aanpassing bestemmingsplan
Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

7. Wijzigingen
De volgende wijzigingen zijn ambtelijk of n.a.v. de ingediende zienswijzen doorgevoerd:
- Het inrichtingsplan is als voorwaardelijke verplichting opgenomen;
- De realisatie van de sociale huurwoningen zijn als voorwaardelijke verplichting opgenomen;
- De begrippen "Huishouden" en "Bijzondere woonvormen" zijn opgenomen;
- Aantal regels zijn afgestemd op de regels "Laaghangend Fruit";
- De bestemming "Vrijwaringszone" is geschrapt. Deze is niet relevant (zie ook toelichting bestemmingsplan).

8. Conclusie en advies

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan in de vorm van het toevoegen van een voorwaardelijke verplichting voor het realiseren van de landschappelijke inpassing. De gemeenteraad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan ‘Iepenlaan 4, Veghel’ gewijzigd vast te stellen.