

NOTITIE BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

Ontwerpbestemmingsplan
Veghel-Zuid, herziening Nederboek

College B&W 3 juli 2018
Gemeenteraad 20 september 2018

Inhoud

1. Inleiding	2
2. De procedure	3
3. Zienswijzen	3
4. De ontvankelijkheid.....	3
5. Leeswijzer	3
6. Reactie op de zienswijzen	4
7. Ambtelijke wijzigingen.....	4
8. Conclusie en advies	24

1. Inleiding

Bestemmingsplan 'Veghel-Zuid, herziening Nederboek' betreft de bouw van 6 rijtjeswoningen op de locatie waar momenteel een bestemming 'Groen' aanwezig is en twee standplaatsen voor woonwagens zijn toegestaan. De bouw van de woningen is in strijd met het bestemmingsplan, waardoor een herziening nodig is.

2. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan “Veghel-Zuid, herziening Nederboek” is op 15 februari 2018 gepubliceerd in Stadskrant Veghel en de Staatscourant. In de periode 16 februari 2018 tot en met 29 maart 2018 heeft het ontwerp bestemmingsplan “Veghel-Zuid, herziening Nederboek” ter voldoening aan artikel 3.8. van de Wet op de ruimtelijke ordening voor een ieder ter inzage gelegen. Daarnaast is het ontwerp digitaal raadpleegbaar geweest via www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze termijn kon een ieder naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan kenbaar maken aan burgemeester en wethouders van de gemeente Veghel

3. Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan:

1. Reclamanten 1 t/m 4 per brief van 15 maart 2018, ingekomen op 15 maart 2018;
2. Achmea Rechtsbijstand, namens reclamant 5, per brief van 22 maart 2018, ingekomen op 23 maart 2018;
3. ARPA bouw- en omgevingsadvocaten, namens reclamanten 6 t/m 21, per brief van 27 maart 2018, ingekomen 29 maart 2018;
4. Van der Feltz advocaten, namens Bouwbedrijf L. v.d. Ven B.V., per brief van 28 maart 2018, ingekomen 29 maart 2018;
5. Advocatenpraktijk Theunen, namens de bewoners van woonwagenlocatie Nederboek, per brief van 29 maart 2018, ingekomen op 29 maart 2018, aangevuld per brief van 12 april 2018, ingekomen op 13 april 2018.

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 alle binnen deze periode ingekomen en zijn daarom ontvankelijk. De indiener van zienswijze 5 is op verzoek in de gelegenheid gesteld om buiten de termijn (binnen twee weken na afloop ervan) de zienswijze aan te vullen.

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 ontwerp bestemmingsplan overeenkomstig gewijzigd vast te stellen. In onderdeel 7 van deze notitie staan de ambtshalve wijzigingen. Tenslotte wordt in onderdeel 8 een overzicht gegeven van de voorgestelde wijzigingen op het ontwerp bestemmingsplan.

6. Reactie op de zienswijzen

1. Zienswijze 1: reclamanten 1 t/m 4

Zienswijze 1.1: Relatie met het Rapport 'Woonwagenbewoner zoekt standplaats' van de Ombudsman

Van het in aanhef genoemde ontwerpbestemmingsplan hebben wij kennis genomen. Wij hebben geen bezwaar tegen de bestemming "wonen" op die locatie, maar stellen U wel tijdig (vóór 28 maart 2018) een aantal vragen. Volgens het rapport van de Ombudsman ("woonwagenbewoner zoekt standplaats", mei 2017, rapportnummer 2017/060), die in zijn rapport verwijst naar Europese Rechten van de Mens, mag U geen standplaatsen weg bestemmen. Toch zijn die in het Ontwerpbestemmingsplan niet terug te vinden.

Ons bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan betreft dan ook vooral de onvolledigheid. Wij verzoeken U dan ook dringend antwoord te geven op de volgende vragen:

- Waar worden de te handhaven standplaatsen gesitueerd?
- Worden ze elders "gecompenseerd"?
- Worden deze straks pal naast de nieuwe woningen alsnog aangebracht?
- Neemt daarmee het aantal huishoudens aan de Nederboekt verder toe?
- Waarom staan de standplaatsen niet genoemd in het ontwerpbestemmingsplan?

Beantwoording

In goed overleg met de huidige bewoners aan de Nederboekt, die tevens ook de nieuwe bewoners zullen zijn, worden er een rijtje van zes sociale huurwoningen gerealiseerd. De woonwagenbewoners maken zelf de keuze om niet langer gebruik te maken van woonwagenstandplaatsen, maar voor een andere vorm van huisvesting waar men in familieverband kan wonen. Dit wonen in familieverband is een wezenlijk onderdeel van de cultuur en als zodanig ook beschreven in het rapport van de Ombudsman van mei 2017. De standplaatsen vervallen derhalve en worden ook niet gecompenseerd, noch op Nederboekt, noch op een andere plaats in Meerijstad. Om die reden zijn de standplaatsen ook niet meer benoemd in het ontwerpbestemmingsplan.

2. Zienswijze 2: Achmea Rechtsbijstand, namens reclamant 5

Zienswijze 2.1: Vrees voor toename van het aantal bewoners en overlast

Client constateert dat in plaats van woonwagens de raad 6 woningen bestemt. Cliënte heeft vernomen dat de voormalig bewoners van de woonwagens ter plaatse zullen worden gehuisvest. Reden voor een zienswijze is dan ook dat cliënte vreest dat de huidige overlast niet zal afnemen maar zal toenemen. Client heeft geen vertrouwen in gemeente, politie en Area dat ze strenge regels maken en deze kunnen handhaven. Op dit moment is gebleken dat regels ook nu niet worden gehandhaafd. Zo woont men nu met 5 gezinnen in 3 woonwagens met aantal losse wagens erbij. Omwonenden zijn bang dat als men straks woningen gaat bouwen er nog meer bewoners komen.

Beantwoording

Area heeft verzocht om nieuwbouw in de vorm van 6 rijtjeswoningen ter plaatse. Uw verwachting dat er aangenomen mag worden dat er verrommeling plaats zal vinden en niet zal worden gehandhaafd achten we niet gefundeerd. Met Area worden juist afspraken gemaakt om dat in de toekomst juist te voorkomen. Er worden afspraken gemaakt om te voorkomen dat er bewoners bijkomen die geen onderdeel uitmaken van de huurovereenkomst met Area.

Zienswijze 2.2: Toename van het aantal woningen is onjuist gemotiveerd

Uit de plantoelichting volgt dat er planologisch een tweetal woonwagens ter plaatse is toegestaan. Het is voor cliënte niet te begrijpen dat in plaats van een tweetal woonwagens er nu, ter vervanging, een zestal woningen wordt toegestaan. Dit betekent een aanzienlijke toename van het aantal bewoners, verkeersbewegingen etc. Uit de plantoelichting volgt op geen enkele wijze waarom er een aanzienlijke toename is. Voor zover wordt betoogd dat er zes woningen komen vanwege het aantal huidige bewoners, wijzen cliënten erop dat dit niet juist is. Slechts een 2-tal woonwagens is planologisch toegestaan. Het overige is illegaal (en bovendien niet beschermd door overgangsrecht). Door 6 woningen te bestemmen zou u de illegaliteit legaliseren zonder dit nader te motiveren. U belooft hiermee illegale activiteiten.

Beantwoording

Zoals aangegeven in de toelichting zit er een verschil tussen het aantal bewoners dat ingeschreven staat op de twee woonwagenstandplaatsen aan de Nederboekt en de feitelijke huisvestingsbehoefte. De gezinssamenstelling die sinds 2008 (het moment dat van 4 naar 2 standplaatsen teruggedaan is) is ontstaan, is inmiddels zodanig dat er in feitelijke zin sprake is van 6 gezinnen. Het bestemmingsplan voorziet in de huisvestingsbehoefte voor deze zes gezinnen.

Zienswijze 2.3: Strijdigheid met de provinciale Verordening ruimte

Client is van mening dat het plan in strijd is met de Verordening Ruimte 2014 van de Provincie Noord-Brabant. Op het plangebied is Besluitvlak Structuur Gemengd Landelijk gebied van toepassing. In de VR2014 is hierover het volgende bepaald;

7.7 Wonen

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied bepaalt dat: **nieuwbouw** van een bedrijfs- of **burgerwoning** en van solitaire recreatiewoningen is **uitgesloten**; zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, al dan niet solitaire recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is **uitgesloten**.

Cliënt wijst erop dat er geen afwijkingsmogelijkheid is voor het toevoegen van woningen. Tevens wijst cliënt erop dat in de VR vaak aandacht wordt gevraagd voor ruimtelijke inpassing (middels groen) van initiatieven. In dit geval is er geen enkele voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de ruimtelijke inpassing en de instandhouding ervan.

Beantwoording

De planlocatie ligt binnen de aanduiding 'integratie stad-land'. Zoals is aangegeven in paragraaf 3.2.5 van de toelichting, kan in deze gebieden stedelijke ontwikkeling plaatsvinden in samenhang met een groene en blauwe landschapontwikkeling. Het verbod op nieuwvestiging geldt in een dergelijk geval niet. Er heeft mondeling vooroverleg plaatsgevonden met de provincie over de ontwikkeling. De beschrijving in paragraaf 3.2.5 komt overeen met de wijze waarop de provincie stedelijke ontwikkeling in samenhang met groene ontwikkeling plaats wil laten vinden (de zogenaamde rood-met-groen-koppeling). De provincie heeft dan ook geen aanleiding gezien om een zienswijze in te dienen op het ontwerp. De gemeente is eigenaar en beheerder van de groenvoorzieningen in de omgeving. Het opnemen van bestuursrechtelijke verplichtingen ten aanzien van aanleg en instandhouding van groenvoorzieningen achten we derhalve niet nodig. De (bestaande) bestemming 'Groen' biedt voldoende borging dat de gerealiseerde groene landschapontwikkeling in de omgeving behouden blijft.

Zienswijze 2.4: Verwachte problemen met parkeren

Er is op de locatie nu al onvoldoende parkeerruimte. Met de komst van een zestal woningen neemt deze overlast nog eens extra toe. Daarbij wordt nog expliciet gewezen op het ontbreken van voorschriften ten aanzien van parkeren.

Beantwoording

Binnen het plangebied zullen voldoende nieuwe parkeerplaatsen aangelegd worden om te voorzien in de parkeerbehoefte. De geldende parkeernorm betreft de 'Nota Parkeernormen Veghel', vastgesteld op 14 december 2006. De norm in 'gebied 3' voor eengezinswoningen in de sociale sector is daarin bepaald op 1,6 parkeerplaatsen per woning, oftewel 9,6 (= 10) parkeerplaatsen. Bij de feitelijke aanleg wordt uitgegaan van 2 parkeerplaatsen per woning, oftewel 12 parkeerplaatsen. Het bestemmingsplan biedt voldoende mogelijkheden om deze (en zo nodig meer) parkeerplaatsen aan te leggen binnen de in het plan opgenomen bestemming 'Verkeer'.

De constatering dat regels over parkeren ontbreken is terecht. In de regels hadden bepalingen over parkeren opgenomen moeten worden, dat is abusievelijk niet gebeurd. In de bestemming Wonen zullen de volgende regels opgenomen worden:

Normstelling parkeren

- a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw en/of voor het veranderen van de functie van een bouwperceel, dient voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of op openbaar gebied aanwezig te zijn of gerealiseerd te worden, dan wel in stand te worden gehouden.*
- b. Voor de in lid a genoemde voldoende parkeergelegenheid dienen de normen zoals bedoeld in de beleidsregel 'Nota parkeernormen Veghel' als vastgesteld op 14 december 2006, in acht genomen te worden.*
- c. Indien deze beleidsregels en/of de bijlagen worden gewijzigd door het bevoegd gezag, dient rekening gehouden te worden met deze wijziging. De parkeernormen uit de beleidsregels en/of bijlagen zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag worden toegepast.*

Zienswijze 2.5: Het nieuwe plan leidt tot een forse toename van de verkeersdruk

Het plan zorgt voor meer bewoners en meer auto's. De toenemende verkeersdruk kan volgens cliënt niet goed worden opgevangen in het nu nog rustige gebied. Het bestemmingsplan voorziet onvoldoende in mogelijkheden voor een goede ontsluiting.

Beantwoording

Het betreft een herhuisvesting van de gezinnen die reeds verblijven op de locatie Nederboekt. Volgens de kengetallen van het CROW (publicatie 317) zal het aantal vervoersbewegingen per werkdagemaal voor 6 woningen beperkt zijn tot enkele tientallen (ca. 6 per woning), waarbij een toename van verkeersbewegingen ten opzichte van de bestaande situatie bovendien niet te verwachten is. Er is geen enkele reden om aan te nemen dat de bestaande ontsluitingsstructuur in de vorm van de weg Nederboekt en de ontsluitingsweg van de Scheifelaar dat niet aan zou kunnen. Er vindt bovendien een aanpassing plaats van het openbaar gebied, waarmee het parkeren verbeterd wordt en er een betere ontsluiting plaatsvindt door een extra ontsluiting van Nederboekt op de ontsluitingsweg.

Zienswijze 2.6: Vrees voor planschade

Cliënt vreest dat zijn woning in waarde daalt na realisering van het bouwplan Nu bij planschadeclaims een steeds groter deel van het nadeel voor eigen risico blijft, hoort dit nadeel zo klein mogelijk te blijven. Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat het nadeel voor omwonenden waar mogelijk wordt beperkt. Een reden te meer om te zoeken naar andere locaties, waar geen of minder planschade te verwachten valt.

Beantwoording

Het is onduidelijk op basis van welke informatie en/of verwachtingen reclamant de conclusie trekt dat het plan om ter plaatse enkele woningen te realiseren tot aanzienlijke schade zal leiden. In het kader van de het bestemmingsplan heeft de gemeente een planschadeanalyse uit laten voeren. Op basis daarvan verwachten we niet dat er sprake zal zijn van enige waardedaling van onroerend goed in de omgeving van het plangebied.

Zienswijze 2.7: De gemeente hoort alternatieve locaties te onderzoeken

De gemeente moet volgens de wet een goede ruimtelijke ordening nastreven. Dit betekent dat er moet worden onderzocht of sprake is van alternatieve locatie met minder bezwaren. Uit de plantoelichting volgt niet dat hier onderzoek naar is gedaan.

Beantwoording

De Wet ruimtelijke ordening verplicht een motivatie van behoefte en uitvoerbaarheid van de beoogde bestemming. Dat het plan voorziet in een concrete behoefte is duidelijk. Op grond van de samenstelling van de bewoners is er een behoefte aan huisvesting van 6 huishoudens. Bij het bekijken van de alternatieven om te voorzien in deze huisvestingsbehoefte, zijn alternatieve locaties als een locatie in Veghels Buiten of een van de inbreidingslocaties in Veghel-Zuid bekeken. Deze locaties bieden qua huisvestingsmogelijkheden echter geen voordelen ten opzichte van de locatie Nederboekt. De woonwagenlocatie wordt ter plaatse beëindigd. De locatie Nederboekt is echter wel een locatie die voor bewoning geschikt is en ook als zodanig gebruikt wordt sinds 1993. Het feit dat er sinds 2012 de bestemming 'Groen' aan toegekend is, doet daar geen afbreuk aan. Area en de bewoners zelf hebben aangegeven een sterke voorkeur te hebben voor het handhaven van huisvesting op de bestaande locatie. De gemeente is van mening dat middels onderzoek en de motivatie die gegeven is in de toelichting aangetoond is dat de beoogde woonbestemming passend en uitvoerbaar is op deze locatie.

Zienswijze 2.8: Voorschrift verbod stallen caravans

Cliënte heeft begrepen dat de huidige bewoners van de ter plaatse toegestane caravans zullen worden gehuisvest in de woningen. Aangezien er op dit moment slechts 2 caravans zijn toegestaan, er feitelijk meer

aanwezig zijn, en tegen de plaatsing van meerdere caravans niet handhavend wordt opgetreden, verzoekt cliënt om een voorschrift op te nemen. Client wenst een voorschrift waarin uitdrukkelijk niet wordt toegestaan om caravans (binnen de woon-, verkeers-, en groenbestemming) te plaatsen. Client wil hiervoor een duidelijk voorschrift zodat de huidige overlast kan worden voorkomen dan wel dat door het college in geval van overtreding kan worden gehandhaafd.

Beantwoording

Dit voorschrift is reeds aanwezig in de vorm van artikel 9.2 onder 'c' van de regels. Verder gelden aanvullend de regels van de APV ten aanzien van parkeren in het openbaar gebied. Alle gronden die niet gelegen zijn onder de nieuwe woningen (inclusief tuinen) zullen eigendom worden van de gemeente in de nieuwe situatie.

Zienswijze 2.9: Voorschrift verbod kamergewijze verhuur

Gelet op de bestaande hinder en de angst van omwonenden dat de huidige hinder na wijziging bestemmingsplan niet zal verdwijnen, verzoeken zij tevens om kamergewijze verhuur in de planregels uitdrukkelijk uit te sluiten. Hiermee wordt voorkomen dat de woningen zullen worden gebruikt voor kamergewijze verhuur en daarmee de toestroom voor verkeer en andere overlast aan de orde is.

Beantwoording

Met deze voorgestelde aanvulling kan ingestemd worden. Aan artikel 6.1 bestemmingsomschrijving zal toegevoegd worden dat kamergewijze verhuur niet toegestaan is.

Zienswijze 2.10: Opmerkingen over de planregels

Client is van mening dat de planregels niet overeenkomen met de intenties van de raad zoals opgenomen in de plantoelichting, dan wel dat er onduidelijke/ onzorgvuldige planregels zijn opgenomen.

Woning (artikel 1.62)

Client constateert dat in uw planregel is opgenomen dat een huishouden plus maximaal twee personen is toegestaan. Dit betekent (aangezien geen voorwaarde is gesteld aan de 'personen') de woning kan worden gebruikt door een gezin plus 2 totaal willekeurige bewoners (waarvoor bijvoorbeeld geen familierelatie of een (mantel)zorgrelatie geldt). Gevolg hiervan kan derhalve (gezien de huidige overlast) zijn dat in het plangebied wederom door onduidelijk regels er overlast gaat ontstaan doordat er andere mensen dan een gezin/huishouden worden gehuisvest.

Beantwoording

Dit begrip van wat er onder een 'woning' verstaan wordt is vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Veghel en geldt voor alle woningen binnen het voormalige grondgebied van Veghel. Het aanpassen van het begrip zelf willen ligt derhalve niet in de rede. Met de (toekomstige) huurders zal Area een vaststellingsovereenkomst sluiten, waarin vastgelegd wordt wie de woningen mogen bewonen. Het bewonen door andere personen dan de huurders of het registreren als verblijfsadres door het inschrijven in de gemeentelijke Basisregistratie Personen (BRP) zal dan een inbreuk zijn op die overeenkomst en reden zijn voor optreden van de verhuurder Area tegen die situatie.

Evenementen

In de planregels 'groen' en 'verkeer' is opgenomen dat evenementen zijn toegestaan. Client is van mening dat op deze wijze evenementen bestemmen uiterst onzorgvuldig is. Op geen enkele wijze is onderzoek gedaan naar de ruimtelijke gevolgen van evenementen ter plaatse deze bestemmingen. Gezien de omvang van het plangebied kunnen er bovendien evenementen van een behoorlijke omvang worden georganiseerd. Nu er geen

enkele beperking is opgenomen ten aanzien van duur, type etc en er geen onderzoek heeft plaatsgevonden naar de ruimtelijke gevolgen van evenementen, is het plan op dit punt onzorgvuldig.

Beantwoording

De gedachte achter deze (generieke) regeling is dat kortdurende en incidentele evenementen in het openbaar gebied plaats zouden moeten kunnen vinden. In het bestemmingsplan ontbreekt een regeling over het aantal toegestane evenementen per jaar, het soort evenementen dat toegestaan wordt, de omvang hiervan, verwachte bezoekersaantallen en de (eind)tijden. Gezien het ontbreken van deze objectieve beperkingen, kunnen we instemmen met het verwijderen van de mogelijkheden tot het houden van evenementen in de betreffende bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer'.

Parkeren

In de plantoelichting is expliciet opgenomen dat in de planregels artikelen moeten worden opgenomen over parkeren en het aanwezig zijn en houden van parkeergelegenheid. In de planregels is echter niets opgenomen over parkeren. Er gelden dan ook geen voorwaarden voor parkeren terwijl in de plantoelichting dit expliciet is aangegeven.

Beantwoording

De constatering dat regels over parkeren ontbreken is terecht. In de regels hadden bepalingen over parkeren opgenomen moeten worden, dat is abusievelijk niet gebeurd. In de bestemming Wonen zullen de volgende regels opgenomen worden:

Normstelling parkeren

- a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw en/of voor het veranderen van de functie van een bouwperceel, dient voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of op openbaar gebied aanwezig te zijn of gerealiseerd te worden, dan wel in stand te worden gehouden.*
- b. Voor de in lid a genoemde voldoende parkeergelegenheid dienen de normen zoals bedoeld in de beleidsregel 'Nota parkeernormen Veghel' als vastgesteld op 14 december 2006, in acht genomen te worden.*
- c. Indien deze beleidsregels en/of de bijlagen worden gewijzigd door het bevoegd gezag, dient rekening gehouden te worden met deze wijziging. De parkeernormen uit de beleidsregels en/of bijlagen zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag worden toegepast.*

3. Zienswijze 3: ARPA advocaten namens reclamanten 6 t/m 21

Zienswijze 3.1: Strijdigheid met verwachtingen die gewekt zijn

Een groot gedeelte van de belanghebbenden heeft recent een woning gekocht in gebied 'De Scheifelaar II'. Bij de aankoop van deze woningen hebben belanghebbenden zich laten leiden door informatie van de gemeente Meierijstad en Bouwbedrijf L. van de Ven, die het gebied De Scheifelaar II samen ontwikkelen. Aan belanghebbenden is steeds medegedeeld dat de woonfunctie en daarmee samenhangend de twee woonwagendstandplaatsen in de Nederboekt zouden verdwijnen. Dit beleid is als zodanig ook vastgelegd in het thans geldende bestemmingsplan 'Veghel Zuid'. Volgens de bestemmingsregeling in dit thans nog geldende bestemmingsplan is het grootste gedeelte van het perceel waarop de 6 woningen zijn voorzien bestemd tot 'Groen'. De tot groen aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, paden, speelvoorzieningen, evenementen en dergelijke. Op een klein gedeelte van het perceel rust een functieaanduiding specifieke vorm van wonen - wp5/wp6. Op dit gedeelte van het perceel zijn in totaal maximaal twee woonwagendstandplaatsen toegestaan. In de toelichting bij het geldende bestemmingsplan 'Veghel Zuid' is ten aanzien van de woonwagendstandplaatsen het volgende opgenomen:

"Momenteel zijn er nog twee woonwagendstandplaatsen van de oorspronkelijke zes standplaatsen aan de Nederboekt bewoond. Op het moment dat de huidige bewoners de woonactiviteit beëindigen en er geen andere woningzoekenden hiervoor in aanmerking komen om deze woonactiviteit voort te zetten, hebben burgemeester en wethouders ingevolge artikel 5.5.2 de bevoegdheid de hiervoor genoemde aanduiding op de vrijkomende standplaats te verwijderen middels een wijzigingsbevoegdheid. Indien hiervan gebruik wordt gemaakt kan tegen deze planologische wijziging zienswijzen en beroep worden aangetekend."

Einde citaat, pagina 73,74 toelichting bestemmingsplan Veghel Zuid. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Veghel Zuid' was er derhalve sprake van een uitsterfconstructie. In de planvoorschriften is concreet opgenomen dat het college van burgemeester en wethouders bevoegd is de functieaanduiding woonwagendstandplaats wp5/wp6 te schrappen.

Gelet op het vorenstaande hebben belanghebbenden er bij de aankoop van hun woningen gerechtvaardigd op mogen vertrouwen dat de woonwagendstandplaatsen zouden verdwijnen en dat er in plaats daarvan een mooie groene entree zou ontstaan. In plaats daarvan worden belanghebbenden nu geconfronteerd met een rode entree in de vorm van zes huurwoningen. Belanghebbenden vrezen ervoor dat de omgeving opnieuw snel zal verrommelen en - eveneens op basis van ervaringen uit het verleden - schatten belanghebbenden in dat de gemeente (voor zover er al sprake is van overtredingen) niet handhavend zal optreden. Ook om die reden hebben de zes woningen een negatief effect op de uitstraling van de in aanbouw zijnde woningen in De Scheifelaar II, deelgebied de Hoeven, als ook op de reeds bestaande woningen van de andere belanghebbenden. Op geen enkele wijze was voor belanghebbenden voorzienbaar dat ter plaatse 6 woningen zouden gaan worden gebouwd. Indien het Ontwerpbestemmingsplan wordt vastgesteld zullen belanghebbenden dan ook een verzoek tot vergoeding van planschade bij het college van burgemeester en wethouders indienen.

Beantwoording

Er werd beoogd om een 'afbouwconstructie' te hanteren ter plaatse van de Nederboekt, gezien de bestemming 'Groen' en de gebruiksregeling in het bestemmingsplan. Tot de vaststelling van het nu geldende bestemmingsplan in 2012 gold ter plaatse van de Nederboekt de bestemming 'woonwagencentrum' met de mogelijkheid om 8 woonwagendstandplaatsen in te richten, dat is gewijzigd in de bestemming 'Groen'. Het realiseren van deze bestemming 'Groen' is echter geen doel op zich van het bestemmingsplan, maar een gevolg van de verwachting dat het kampje op termijn zou verdwijnen.

In de toelichting van het geldende bestemmingsplan staat dat de eigenaar van de gronden en tevens beheerder/verhuurder van de betreffende standplaatsen heeft aangegeven de twee nog in gebruik zijnde standplaatsen te respecteren. Deze zijn dan ook positief bestemd in de vorm van functieaanduidingen, en die zullen daar dan ook blijven zolang er een behoefte aan standplaatsen bestaat. Nu er weliswaar een beëindiging van de woonwagenlocatie plaatsvindt, hoeft dit niet zonder meer te leiden tot de realisatie van de groenbestemming. De locatie leent zich naar mening van Area en de gemeente uitstekend voor woningbouw in de vorm van sociale huurwoningen.

Daarbij moeten de recente uitspraken van het Europees hof voor de rechten van de mens en het rapport van de Nationale Ombudsman, dat de culturele identiteit van de woonwagenbewoners beschouwd moeten worden als mensenrecht, betrokken worden. De 'uitsterfconstructies' die gemeenten hanteren zijn volgens de uitspraken in strijd met het recht. Area en gemeente hebben de taak om te zorgen voor adequate huisvesting. Deze menen Area en de gemeente te kunnen bieden door de bestaande bewoners op de bestaande locatie een andere vorm van huisvesting te bieden die beter aansluit bij hun huisvestingsbehoefte.

Zienswijze 3.2: Strijdigheid met overige beginselen van behoorlijk bestuur

In paragraaf 3.2.3 van de toelichting van het Ontwerpbestemmingsplan wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, aangezien het om een ontwikkeling van slechts zes woningen zou gaan. Volgens de gemeente zou daarom de 'ladder voor duurzame verstedelijking' van artikel 3.1.6 tweede lid Bro niet doorlopen te hoeven worden. Weliswaar hoeft in kwestie mogelijk de ladder van artikel 3.1.6. tweede lid Bro niet te worden toegepast, maar de gemeente moet desondanks het nut, de noodzaak en de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling aantonen. Artikel 3.1.6 eerste lid Bro geldt immers wel gewoon. Het onderzoek waarmee de bovengenoemde aspecten kunnen worden aangetoond komt de facto nog steeds neer op een laddertoets. Ook moet een alternatievenonderzoek worden verricht. Uit dergelijk alternatievenonderzoek moet blijken waarom voor een bepaalde ontwikkeling voor een bepaalde locatie is gekozen. Belanghebbenden wijzen de Gemeenteraad naar vaste jurisprudentie op dit gebied. Onder meer naar Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State:

Uitspraak van 17 juni 2015. ECLI:NL:RVS:2015:1908 (Westerveld) CITAAT:

“Het eerste lid van artikel 3.1.6 van het Bro, dat per 1 juli 2017 ongewijzigd blijft, stelt eisen aan de inhoud van de toelichting waarvan elk bestemmingsplan vergezeld dient te gaan. Daarin is onder meer bepaald dat in de toelichting een verantwoording moet zijn neergelegd van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen, een beschrijving van de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 bedoelde overleg en van de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan. Ook is in het eerste lid bepaald dat de toelichting de uitkomsten bevat van het met toepassing van artikel 3:2 van de Awb verrichte onderzoek. Daartoe behoort ook het onderzoek naar de behoefte.”

uitspraak van 25 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2294 (Weert)

uitspraak van 5 april 2017. ECLI:NL:RVS:2017:943 (Ermelo)

uitspraak van 18 december 2013, ECLI:NL:RVS:2013:2471 (Weststellingwerf)

CITAAT:

“Wanneer een ruimtelijke ontwikkeling niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt, is artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing. Dit neemt niet weg dat aan de eisen van het eerste lid van artikel 3.1.6 van het Bro dient te worden voldaan. Bij de toets of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening dient onder meer beoordeeld te worden of de in het plan voorziene bestemmingen passende bestemmingen zijn en of de mogelijk gemaakte ontwikkeling voorziet in een behoefte. De behoefte

aan de mogelijk gemaakte ontwikkeling dient met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan te zijn onderbouwd.”

Bij het opstellen van het Ontwerpbestemmingsplan hadden dus onderzoeken moeten worden verricht naar nut, noodzaak en uitvoerbaarheid van de ontwikkeling, alsmede had een alternatievenonderzoek verricht moeten worden. Op basis van de toelichting bij het bestemmingsplan stellen belanghebbenden vast dat dit schijnbaar niet is gebeurd. Hiervoor in randnummer 10 is in verband daarmee reeds verwezen naar paragraaf 3.2.3 van de toelichting. Belanghebbenden wijzen echter ook op paragraaf 1.1 Hierin wordt slechts opgemerkt:

“Het college ziet geen mogelijkheden voor een uitkoop en heeft besloten tot een nadere uitwerking van de optie (her)huisvesten. Het gevolg is dat er samen met Area en de bewoners wordt naar de mogelijkheden voor (her)huisvesting op de bestaande locatie aan de Nederboekt.”

Volgens belanghebbenden is het bestemmingsplan dan ook niet met de vereiste zorgvuldig voorbereid, alsmede ontbreekt het aan voldoende inzicht om een deugdelijke belangenafweging te kunnen maken. Het Ontwerpbestemmingsplan kan derhalve te zijner tijd niet ongewijzigd worden vastgesteld.

Beantwoording

De Wet ruimtelijke ordening verplicht een motivatie van behoefte en uitvoerbaarheid van de beoogde bestemming. Dat het plan voorziet in een concrete behoefte is duidelijk. Op grond van de samenstelling van de bewoners is er een behoefte aan huisvesting van 5 huishoudens en verder heeft één gezin dat inmiddels elders gevestigd was in de wijk aangegeven terug te willen keren in het familieverband. Bij het bekijken van de alternatieven om te voorzien in deze huisvestingsbehoefte, zijn alternatieve locaties als een locatie in Veghels Buiten of een van de inbreidingslocaties in Veghel-Zuid besproken. Deze locaties bieden qua huisvestingsmogelijkheden echter geen voordelen ten opzichte van de locatie Nederboekt. De Nederboekt is een locatie die voor bewoning geschikt is en ook als zodanig gebruikt wordt sinds 1993. Het feit dat er sinds 2012 de bestemming ‘Groen’ aan toegekend is, doet daar geen afbreuk aan. Area en de bewoners zelf hebben aangegeven een sterke voorkeur te hebben voor het handhaven van huisvesting op de bestaande locatie. De gemeente is van mening dat middels onderzoek en de motivatie die gegeven is in de toelichting aangetoond is dat de beoogde woonbestemming passend en uitvoerbaar is op deze locatie.

Zienswijze 3.3: Strijd met de goede ruimtelijke ordening

Volgens belanghebbenden is het plan ook in strijd met een goede ruimtelijke ordening, omdat het in strijd is met het gemeentelijk beleid, waarin wordt aangestuurd op het verdwijnen van de woonfunctie in Nederboekt. Juist om die reden is deze locatie niet aangewezen als woningbouwlocatie of als strategische ontwikkellocatie in de Structuurvisie Veghel 2030 en in het geldende bestemmingsplan ‘Veghel Zuid’ reed bestemd tot ‘Groen’ met een wijzigingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders. De stelling in paragraaf 3.3.1 van de toelichting dat de bouw van de huurwoningen functioneel past in de structuur die in de Structuurvisie Veghel 2030 beschreven wordt, is dan ook onbegrijpelijk. De keuze om de huidige bewoners te (her)huisvesten verklaart niet waarom niet kan worden uitgeweken naar bijvoorbeeld een van de ontwikkelingsvlekken in het plangebied ‘Veghels Buiten’ dan wel op een van de vrijgekomen locaties in Veghel Zuid die door Area in ontwikkeling zijn genomen. Dat zou wél aansluiten bij het beleid zoals dat in de Structuurvisie Veghel 2030 is neergelegd. Een bijkomend voordeel van een dergelijke locatie zou zijn dat tijdelijke verplaatsing van de woonwagens niet noodzakelijk is en dat de huidige bewoners op Nederboekt direct na het gereed komen van de nieuwe locatie kunnen verhuizen. Bovendien zijn deze plannen in een vergevorderd stadium, zodat het doorzetten van de onderhavige planologische procedure niet nodig is.

Beantwoording

De Wet ruimtelijke ordening verplicht een motivatie van behoefte en uitvoerbaarheid van de beoogde bestemming. Dat het plan voorziet in een concrete behoefte is duidelijk. Op grond van de samenstelling

van de bewoners is er een behoefte aan huisvesting van 6 huishoudens. Bij het bekijken van de alternatieven om te voorzien in deze huisvestingsbehoefte, zijn alternatieve locaties als een locatie in Veghels Buiten of een van de inbreidingslocaties in Veghel-Zuid bekeken. Deze locaties bieden qua huisvestingsmogelijkheden echter geen voordelen ten opzichte van de locatie Nederboek. De woonwagenlocatie wordt ter plaatse beëindigd. De locatie Nederboek is echter wel een locatie die voor bewoning geschikt is en ook als zodanig gebruikt wordt sinds 1993. Het feit dat er sinds 2012 de bestemming 'Groen' aan toegekend is, doet daar geen afbreuk aan. Area en de bewoners zelf hebben aangegeven een sterke voorkeur te hebben voor het handhaven van huisvesting op de bestaande locatie. De gemeente is van mening dat middels onderzoek en de motivatie die gegeven is in de toelichting aangetoond is dat de beoogde woonbestemming passend en uitvoerbaar is op deze locatie.

In de 'Structuurvisie Veghel 2030' (vastgesteld op 19 december 2013) is de locatie Nederboek opgenomen als 'wijk en buurtgroen', conform de vigerende bestemming. Alle toen lopende woningbouwplannen zijn op de kaart weergegeven, om voor deze ontwikkelingen via de uitvoeringsparagraaf een basis te kunnen bieden voor kostenverhaal en om bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen te kunnen vragen (zie hoofdstuk 5 van de 'Structuurvisie Veghel 2030'). De visie biedt geen limitatief overzicht van (beoogde) woningbouwlocaties. Ook buiten de op de visiekaart aangegeven 'zoeklocaties wonen' kunnen en worden inbreidingslocaties voor woningbouw ontwikkeld.

Zienswijze 3.4: Strijd met de provinciale Verordening ruimte Noord-Brabant

De Verordening ruimte Noord Brabant (hierna: de Verordening) bevat regels die rechtstreeks doorwerken naar de gemeente. De gemeente moet deze provinciale regels dus naleven. Het plangebied is gesitueerd in de door de provincie aangewezen structuur 'gemengd landelijk gebied' met de aanduiding 'integratie stad-land'. Op grond van artikel 7.7 van de Verordening is bepaald dat binnen 'gemengd stedelijk gebied' uitsluitend bestaande burgerwoningen zijn toegestaan. Nieuwbouw van woningen is in 'gemengd landelijk gebied' derhalve in strijd met de Verordening. Op grond van artikel 9.1 van de Verordening is onder strenge voorwaarden een afwijking hiervan mogelijk. Zo moet woningbouw ter plaatse van de integratie stad-land aansluiten bij bestaand stedelijk gebied en in samenhang en evenredigheid geschieden met een groene en blauwe landschapsontwikkeling. Volgens Belanghebbenden is daarvan geen sprake. De bouw van de huurwoningen vindt immers niet plaats in combinatie met een groene en blauwe landschapsontwikkeling. De Stelling in paragraaf 3.2.5 van de toelichting, dat de planologisch-juridische borging en duurzame instandhouding van het groen in de omgeving van het plangebied reeds heeft plaatsgevonden in het bestemmingsplan 'Veghel-Zuid', is in dit kader onvoldoende. Deze groene landschapsontwikkeling staat immers volledig los van de bouw van de huurwoningen. Sterker nog, bij die landschapsontwikkeling is ervan uitgegaan dat de woonfunctie in Nederboek zou verdwijnen. Verder wijzen belanghebbenden erop grond van artikel 3.1 lid 3 van de Verordening in de toelichting van een bestemmingsplan - dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling - ook moet worden verantwoord dat rekening is gehouden met de gevolgen van die ontwikkeling voor de naaste omgeving. Ook moet de ontwikkeling inpasbaar zijn gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft. Hieraan wordt evenmin voldaan. Verder wijzen belanghebbenden er nog op dat op grond van artikel 4.3 lid 1, aanhef en onder a, van de Verordening ruimte - dat op grond van artikel 9.1 lid 4 van die verordening van overeenkomstige toepassing is - in de toelichting bij het bestemmingsplan een verantwoording ontbreekt over de wijze waarop de afspraken worden nagekomen die in het regionaal ruimtelijk overleg zijn gemaakt over de nieuwbouw van woningen.

Beantwoording

De planlocatie ligt binnen de aanduiding 'integratie stad-land'. Zoals is aangegeven in paragraaf 3.2.5 van de toelichting, kan in deze gebieden stedelijke ontwikkeling plaatsvinden in samenhang met een groene en blauwe landschapsontwikkeling. Het verbod op nieuwvestiging geldt in een dergelijk geval niet. Er heeft mondeling vooroverleg plaatsgevonden met de provincie over de ontwikkeling. De beschrijving in paragraaf

3.2.5 komt overeen met de wijze waarop de provincie stedelijke ontwikkeling in samenhang met groene ontwikkeling plaats wil laten vinden (de zogenaamde rood-met-groen-koppeling). De provincie heeft dan ook geen aanleiding gezien om een zienswijze in te dienen op het ontwerp. De gemeente is eigenaar en beheerder van de groenvoorzieningen in de omgeving. Het opnemen van bestuursrechtelijke verplichtingen ten aanzien van aanleg en instandhouding van groenvoorzieningen achten we derhalve niet nodig. De (bestaande) bestemming 'Groen' biedt voldoende borging dat de gerealiseerde groene landschapsontwikkeling in de omgeving behouden blijft.

Bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van de stedelijke ontwikkeling wordt rekening gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving. De bestaande structuren wijzigen niet wezenlijk, daar er gebouwd wordt aan een bestaande weg op een locatie die al 25 jaar in gebruik is voor woonwagendplaatsen.

Een (actuele) verantwoording hoe de nieuwbouw zich verhoudt tot de woningbouwafspraken uit het regionaal ruimtelijk overleg zal toegevoegd worden aan paragraaf 3.2.. In 2017 heeft de Provincie Noord-Brabant haar bevolkings- en woningbehoefteprognose geactualiseerd. De provincie heeft in de actualisering 2017 voor de woningbehoefte twee scenario's geschetst; varianten voor een hoge (bijlage E1) en een lage (bijlage E2) verstedelijkingsopgave. De raad van Meierijstad gaat in het kader van de Woonvisie uit van het scenario 'hoge verstedelijkingsopgave'. In het geval van een hoge verstedelijkingsopgave wordt uitgegaan van een behoefte aan 4.810 woningen in de periode van 2017-2029. De harde plancapaciteit op 1 januari 2018 voor de gemeente Meierijstad bedraagt 2.285 woningen. Er is daarmee ruimschoots voldoende capaciteit om een inbreiding van 6 woningen (waarvan een netto toevoeging van 4 adressen) mogelijk te maken.

Zienswijze 3.5: Parkeren

In de planregels is in strijd met het gemeentelijke parkeerbeleid tot slot geen regeling voor voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein opgenomen. Ook de regels van het bestemmingsplan zijn dus in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Beantwoording

De constatering dat regels over parkeren ontbreken is terecht. In de regels hadden bepalingen over parkeren opgenomen moeten worden, dat is abusievelijk niet gebeurd. In de bestemming Wonen zullen de volgende regels opgenomen worden:

Normstelling parkeren

a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw en/of voor het veranderen van de functie van een bouwperceel, dient voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of op openbaar gebied aanwezig te zijn of gerealiseerd te worden, dan wel in stand te worden gehouden.

b. Voor de in lid a genoemde voldoende parkeergelegenheid dienen de normen zoals bedoeld in de beleidsregel 'Nota parkeernormen Veghel' als vastgesteld op 14 december 2006, in acht genomen te worden.

c. Indien deze beleidsregels en/of de bijlagen gedurende worden gewijzigd door het bevoegd gezag, dient rekening gehouden te worden met deze wijziging. De parkeernormen uit de beleidsregels en/of bijlagen zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag worden toegepast.

Zienswijze 3.6: Evenementen binnen Groen en Verkeer

Binnen de planregels 'groen' en 'verkeer' is het houden van evenementen toegestaan. Uit niets blijkt dat er een noodzaak of behoefte is aan een extra evenemententerrein in Veghel. Ook de gevolgen van een evenemententerrein voor de omgeving (onder meer geluid, verkeer) zijn niet onderzocht. Het bestemmingsplan is op dit punt uiterst onzorgvuldig.

Beantwoording

De gedachte achter deze (generieke) regeling is dat kortdurende en incidentele evenementen in het openbaar gebied plaats zouden moeten kunnen vinden. In het bestemmingsplan ontbreekt een regeling over het aantal toegestane evenementen per jaar, het soort evenementen dat toegestaan wordt, de omvang hiervan, verwachte bezoekersaantallen en de (eind)tijden. Gezien het ontbreken van deze objectieve beperkingen, kunnen we instemmen met het verwijderen van de mogelijkheden tot het houden van evenementen in de betreffende bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer'.

4. Zienswijze 4: Van der Feltz advocaten, namens Bouwbedrijf L. v.d. Ven B.V.

Zienswijze 4.1: Strijd met gerechtvaardigde verwachtingen Van de Ven

De beoogde bouw van zes huurwoningen is in strijd met de gerechtvaardigde verwachtingen van Van de Ven over het verdwijnen van de woonfunctie in Nederboekt en over de ontwikkeling van dat gebied tot een groene bestemming. Van de Ven ontleent deze verwachtingen aan de samenwerkingsovereenkomst die zij met de gemeente heeft gesloten over de ontwikkeling van woningbouwlocatie De Scheifelaar. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het planologisch kader voor Nederboekt. Het huidige planologische kader bepaalt dat de standplaatsen voor de woonwagens in Nederboekt op den duur zullen verdwijnen. Het bestemmingsplan 'Veghel-Zuid', waarin deze standplaatsen worden gereguleerd, voorziet namelijk in een uitsterfconstructie. Deze constructie houdt in dat op basis van de aanduidingen 'specifieke vorm van wonen - woonwagenstandplaats 5' en 'specifieke vorm van wonen - woonwagenstandplaats 6' vooralsnog twee bestaande standplaatsen zijn toegestaan binnen de bestemming 'Groen', maar dat het college van burgemeester en wethouders bevoegd is om deze aanduidingen te schrappen als de desbetreffende woonwagens feitelijk een half jaar verdwenen zijn. Het geldende planologische regime is dus - in aansluiting op de afspraken die daarover zijn gemaakt in de samenwerkingsovereenkomst en het gemeentelijk beleid ter zake - gericht op het verdwijnen van de bestaande woonwagenstandplaatsen en het creëren van een groene entree voor woonwijk De Scheifelaar. Het geeft dan geen pas om de standplaatsen ten behoeve van de gebruikers daarvan te vervangen door huurwoningen. Daarmee wordt het feitelijke gebruik voor woondoeleinden immers niet beëindigd, maar juist bestendigd. Dit gebruik wordt zelfs geïntensiveerd, omdat twee woonwagenstandplaatsen worden vervangen door maar liefst zes huurwoningen. Gelet op het voorgaande is het bestemmingsplan in strijd met de gerechtvaardigde verwachtingen van Van de Ven over de ontwikkeling van Nederboekt.

Beantwoording

Het doel van de SOK tussen Van de Ven en de gemeente is gericht op de ontwikkeling van het plan De Scheifelaar II. In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de uitgangspunten, taken, verantwoordelijkheden en kostenverdeling tussen de verschillende partijen. Expliciet onderdeel van de overeenkomst betreft de publiekrechtelijke taken van de gemeente: het bepaalde in de SOK laat de publiekrechtelijke bevoegdheden van de gemeente onverlet. Naast de publiekrechtelijke taken van de gemeente het volgende. In de bijlagen 1 bij de SOK is het (voorontwerp) bestemmingsplan opgenomen. De woonwagenstandplaatsen, gelegen aan de Nederboekt, vallen buiten het plangebied van dit bestemmingsplan en maakt daarmee geen onderdeel uit van de afspraken uit de SOK. Het besluit over de woonwagenstandplaatsen is daarmee niet strijdig met (de strekking) van de SOK. Ook in het definitief vastgestelde bestemmingsplan 'De Scheifelaar II' maakt de Nederboekt geen onderdeel uit van het plangebied, ook wordt niet vooruitgelopen op een eventuele 'uitsterfconstructie'. De gemeente doet hiermee geen afbreuk aan de gemaakte afspraken en verwachtingen, die reclamant kon hebben ten tijden van het aangaan van de samenwerking in De Scheifelaar II.

Er werd beoogd om een 'afbouwconstructie' te hanteren ter plaatse van de Nederboekt, gezien de bestemming 'Groen' en de gebruiksregeling in het bestemmingsplan. Tot de vaststelling van het nu geldende bestemmingsplan in 2012 gold ter plaatse van de Nederboekt de bestemming 'woonwagencentrum' met de mogelijkheid om 8 woonwagenstandplaatsen in te richten, dat is gewijzigd in de bestemming 'Groen'. Het realiseren van deze bestemming 'Groen' is echter geen doel op zich van het bestemmingsplan, maar een gevolg van de verwachting dat het kampje op termijn zou verdwijnen.

In de toelichting van het geldende bestemmingsplan staat dat de eigenaar van de gronden en tevens beheerder/verhuurder van de betreffende standplaatsen heeft aangegeven de twee nog in gebruik zijnde standplaatsen te respecteren. Deze zijn dan ook positief bestemd in de vorm van functieaanduidingen, en

die zullen daar dan ook blijven zolang er een behoefte aan standplaatsen bestaat. Nu er weliswaar een beëindiging van de woonwagenlocatie plaatsvindt, hoeft dit niet zonder meer te leiden tot de realisatie van de groenbestemming. De locatie leent zich naar mening van Area en de gemeente uitstekend voor woningbouw in de vorm van sociale huurwoningen.

Zienswijze 4.2: Negatief effect op uitstraling De Scheifelaar

Nederboekt ligt direct naast de ontsluitingsweg van woningbouwlocatie de Scheifelaar naar de Erpseweg. Gelet hierop getuigt het bestemmingsplan niet van een goede ruimtelijke ordening, omdat de entree van de Scheifelaar hiermee verstoken blijft van de 'groene' entree die door de gemeente in het vooruitzicht is gesteld. Van de Ven en de kopers van (kavels voor) woningen hebben hier wel rekening mee gehouden. Volstrekt in strijd met de gemeentelijke toezegging wordt nu niet voorzien in een 'groene', maar in een 'rode' entree in de vorm van zes huurwoningen. Dit klemt temeer, nu op basis van ervaring uit het verleden mag worden aangenomen dat de (omgeving van) deze huurwoningen snel zal 'verrommelen', waarbij - opnieuw op basis van ervaring uit het verleden - de verwachting niet groot is dat de gemeente in een dergelijk geval handhavend zal optreden (voor zover handhaving al mogelijk is). De aanwezigheid van de woningen heeft ook om die reden een negatief effect op de beoogde uitstraling van de Scheifelaar in het algemeen en van Deelgebied de Hoeven in het bijzonder.

Beantwoording

Area heeft verzocht om nieuwbouw in de vorm van 6 rijtjeswoningen ter plaatse. Het bouwen van een rijtje sociale woningen op deze locatie achten we niet strijdig met een goede ruimtelijke ordening. Uw verwachting dat er aangenomen mag worden dat er verrommeling plaats zal vinden en niet zal worden gehandhaafd achten we niet gefundeerd. Met Area worden juist afspraken gemaakt om dat in de toekomst juist te voorkomen.

Zienswijze 4.3: Strijdigheid met de Verordening ruimte Noord-Brabant

Mede gelet op het voorgaande betwijfelt Van de Ven of het bestemmingsplan voldoet aan de eisen die daaraan worden gesteld in de Verordening ruimte Noord-Brabant (hierna: de 'Verordening ruimte'). Op grond van artikel 3.1 lid 3 van de Verordening ruimte moet in de toelichting van een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling worden verantwoord dat rekening is gehouden met de gevolgen van die ontwikkeling voor de naaste omgeving. Ook moet de ontwikkeling inpasbaar zijn gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft. Uit het bestemmingsplan en de daarbij behorende stukken blijkt niet dat rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de Scheifelaar. Daarnaast moet het bestemmingsplan voldoen aan artikel 9.1 van de Verordening ruimte, waarin kort gezegd wordt bepaald dat woningbouw ter plaatse van de aanduiding 'integratie stad-land' moet aansluiten bij bestaand stedelijk gebied en in samenhang en evenredigheid moet geschieden met een groene en blauwe landschapsontwikkeling. Van der Ven meent dat dit niet het geval is. De bouw van de huurwoningen vindt immers niet plaats in combinatie met een groene en blauwe landschapsontwikkeling. De stelling in paragraaf 3.2.5 van de toelichting, dat de planologisch-juridische borging en duurzame instandhouding van het groen in de omgeving van het plangebied reeds heeft plaatsgevonden in het bestemmingsplan 'Veghel-Zuid', is in dit kader onvoldoende. Deze groene landschapsontwikkeling staat immers volledig los van de bouw van de huurwoningen. Sterker nog, bij die landschapsontwikkeling is ervan uitgegaan dat de woonfunctie in Nederboekt zou verdwijnen. Van der Ven wijst er voorts op dat de toelichting bij het bestemmingsplan geen verantwoording bevat over de wijze waarop de afspraken worden nagekomen die in het regionaal ruimtelijk overleg zijn gemaakt over de nieuwbouw van woningen. Dit is in strijd met artikel 4.3 lid 1, aanhef en onder a, van de Verordening ruimte Noord-Brabant, dat op grond van artikel 9.1 lid 4 van diezelfde verordening van overeenkomstige toepassing is. Vanwege de strijdigheid van het bestemmingsplan met het gemeentelijk en

provinciaal beleid kan van een goede ruimtelijke ordening geen sprake zijn. Het bestemmingsplan mag om die reden niet worden vastgesteld.

Beantwoording

De planlocatie ligt binnen de aanduiding 'integratie stad-land'. Zoals is aangegeven in paragraaf 3.2.5 van de toelichting, kan in deze gebieden stedelijke ontwikkeling plaatsvinden in samenhang met een groene en blauwe landschapsontwikkeling. Het verbod op nieuwvestiging geldt in een dergelijk geval niet. Er heeft mondeling vooroverleg plaatsgevonden met de provincie over de ontwikkeling. De beschrijving in paragraaf 3.2.5 komt overeen met de wijze waarop de provincie stedelijke ontwikkeling in samenhang met groene ontwikkeling plaats wil laten vinden (de zogenaamde rood-met-groen-koppeling). De provincie heeft dan ook geen aanleiding gezien om een zienswijze in te dienen op het ontwerp. De gemeente is eigenaar en beheerder van de groenvoorzieningen in de omgeving. Het opnemen van bestuursrechtelijke verplichtingen ten aanzien van aanleg en instandhouding van groenvoorzieningen achten we derhalve niet nodig. De (bestaande) bestemming 'Groen' biedt voldoende borging dat de gerealiseerde groene landschapsontwikkeling in de omgeving behouden blijft.

Een (actuele) verantwoording hoe de nieuwbouw zich verhoudt tot de woningbouwafspraken uit het regionaal ruimtelijk overleg zal toegevoegd worden aan paragraaf 3.3.. In 2017 heeft de Provincie Noord-Brabant haar bevolkings- en woningbehoefteprognose geactualiseerd. De provincie heeft in de actualisering 2017 voor de woningbehoefte twee scenario's geschetst; varianten voor een hoge (bijlage E1) en een lage (bijlage E2) verstedelijkingsopgave. De raad van Meierijstad gaat in het kader van de Woonvisie uit van het scenario 'hoge verstedelijkingsopgave'. In het geval van een hoge verstedelijkingsopgave wordt uitgegaan van een behoefte aan 4.810 woningen in de periode van 2017-2029. De harde plancapaciteit op 1 januari 2018 voor de gemeente Meierijstad bedraagt 2.285 woningen. Er is daarmee ruimschoots voldoende capaciteit om een inbreiding van 6 woningen (waarvan een netto toevoeging van 4 adressen) mogelijk te maken.

Zienswijze 4.4: Ongemotiveerde afwijking van gemeentelijk beleid

Het bestemmingsplan is in strijd met het gemeentelijk beleid, waarin wordt aangestuurd op het verdwijnen van de woonfunctie in Nederboekt. Juist om die reden is deze locatie niet aangewezen als woningbouwlocatie of als strategische ontwikkellocatie in de Structuurvisie Veghel 2030. De stelling in paragraaf 3.3.1 van de toelichting dat de bouw van de huurwoningen functioneel past in de structuur die in de Structuurvisie Veghel 2030 beschreven wordt, is dan ook onbegrijpelijk. Gelet op het bestendige gemeentelijke beleid over het verdwijnen van de standplaatsen voor de woonwagens en de negatieve effecten van de situering van de huurwoningen op woningbouwlocatie de Scheifelaar, moet aan het bestemmingsplan een gedegen belangenafweging ten grondslag liggen. Om een dergelijke belangenafweging te kunnen maken, had bij de voorbereiding van het bestemmingsplan een gedegen onderzoek moeten plaatsvinden naar een alternatieve locatie voor de huisvesting van de huidige bewoners van de woonwagens in Nederboekt. Dat is echter niet gebeurd, althans, de toelichting bij het bestemmingsplan geeft daar geen blijk van. In paragraaf 1.1 van de toelichting wordt slechts opgemerkt: *"Het college ziet geen mogelijkheden voor een uitkoop en heeft besloten tot een nadere uitwerking van de optie (her)huisvesten. Het gevolg is dat er samen met Area en de bewoners wordt naar de mogelijkheden voor (her)huisvesting op de bestaande locatie aan de Nederboekt."* De keuze om de huidige bewoners te (her)huisvesten verklaart niet waarom niet kan worden uitgeweken naar bijvoorbeeld een van de ontwikkelingsvlekken in het plangebied 'Veghels Buiten' dan wel op een van de vrijgekomen locaties in Veghel Zuid die door Area in ontwikkeling zijn genomen. Dat zou wél aansluiten bij het beleid zoals dat in de Structuurvisie Veghel 2030 is neergelegd. Een bijkomend voordeel van een dergelijke locatie zou zijn dat tijdelijke verplaatsing van de woonwagens niet noodzakelijk is en dat de huidige bewoners op Nederboekt direct na het gereed komen van de nieuwe locatie kunnen verhuizen. Bovendien zijn deze plannen in een vergevorderd stadium, zodat het doorzetten van de onderhavige planologische procedure niet nodig is.

Beantwoording

De Wet ruimtelijke ordening verplicht een motivatie van behoefte en uitvoerbaarheid van de beoogde bestemming. Dat het plan voorziet in een concrete behoefte is duidelijk. Op grond van de samenstelling van de bewoners is er een behoefte aan huisvesting van 6 huishoudens. Bij het bekijken van de alternatieven om te voorzien in deze huisvestingsbehoefte, zijn alternatieve locaties als een locatie in Veghels Buiten of een van de inbreidingslocaties in Veghel-Zuid bekeken. Deze locaties bieden qua huisvestingsmogelijkheden echter geen voordelen ten opzichte van de locatie Nederboek. De woonwagenlocatie wordt ter plaatse beëindigd. De Nederboek is echter wel een locatie die voor bewoning geschikt is en ook als zodanig gebruikt wordt sinds 1993. Het feit dat er sinds 2012 de bestemming 'Groen' aan toegekend is, doet daar geen afbreuk aan. Area en de bewoners zelf hebben aangegeven een sterke voorkeur te hebben voor het handhaven van huisvesting op de bestaande locatie. De gemeente is van mening dat middels onderzoek en de motivatie die gegeven is in de toelichting aangetoond is dat de beoogde woonbestemming passend en uitvoerbaar is op deze locatie.

In de 'Structuurvisie Veghel 2030' (vastgesteld op 19 december 2013) is de locatie Nederboek opgenomen als 'wijk en buurtgroen', conform de vigerende bestemming. Alle toen lopende woningbouwplannen zijn op de kaart weergegeven om voor deze ontwikkelingen via de uitvoeringsparagraaf een basis te kunnen bieden voor kostenverhaal te plegen en bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen te kunnen vragen (zie hoofdstuk 5 van de 'Structuurvisie Veghel 2030'). De visie biedt geen limitatief overzicht van (beoogde) woningbouwlocaties. Ook buiten de op de visiekaart aangegeven 'zoeklocaties wonen' kunnen en worden inbreidingslocaties voor woningbouw ontwikkeld.

Zienswijze 4.5: Betrekken van bouwbedrijf Van de Ven bij de planvorming

Het vereiste van een gedegen belangenafweging impliceert ook dat Van de Ven bij de voorbereiding van het bestemmingsplan betrokken had moeten worden. Alleen op die manier had het belang van Van de Ven bij ontwikkeling van De Scheifelaar immers op adequate wijze kunnen worden meegewogen. De gemeente wenst kennelijk af te wijken van de afspraken die zij als partner in de ontwikkeling van de Scheifelaar in de overeenkomst met Van de Ven heeft gemaakt, maar heeft Van de Ven daarover niet geraadpleegd. Sterker nog, op het eerdere voorstel van Van de Ven om over de plannen voor Nederboek in overleg te treden (zie de brief die is aangehecht als bijlage 4), is geen enkele reactie gekomen. Reeds om die reden kan niet zijn voldaan aan artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht, waarin is bepaald dat bij het voorbereiden van een besluit de nodige kennis over de af te wegen belangen moet worden vergaard.

Beantwoording

De wijze van huisvesting van de bewoners van de Nederboek is primair een zaak van Area als woningcorporatie en haar huurders, waarbij gemeente aan bod komt bij de ruimtelijke ordening en handhaving. Van de Ven is een van de derde belanghebbenden (grondeigenaren en omwonenden) bij deze ontwikkeling en is als zodanig benaderd tegelijkertijd met de (toekomstige) omwonenden, op het moment dat een wijziging in de bestaande situatie concreet overwogen is door Area en gemeente. De samenwerkingsconstructie in De Scheifelaar II levert geen uitzonderingspositie op voor Van de Ven.

Zienswijze 4.6: Geen waarborg parkeergelegenheid

Ook de regels van het bestemmingsplan zijn in strijd met een goede ruimtelijke ordening, omdat hierin geen verplichting is opgenomen om voldoende parkeergelegenheid aan te leggen bij de geprojecteerde huurwoningen. Dit terwijl uit paragraaf 5.2.1 van de toelichting blijkt dat twaalf parkeerplaatsen moeten worden aangelegd om in de parkeerbehoefte van de huurwoningen te voorzien. In strijd met de kennelijke bedoeling van uw raad ontbreekt echter een voorwaardelijke verplichting in de planregels die de aanleg van de parkeerplaatsen waarborgt.

Beantwoording

De constatering dat regels over parkeren ontbreken is terecht. In de regels hadden bepalingen over parkeren opgenomen moeten worden, dat is abusievelijk niet gebeurd. In de bestemming Wonen zullen de volgende regels opgenomen worden:

Normstelling parkeren

a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw en/of voor het veranderen van de functie van een bouwperceel, dient voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of op openbaar gebied aanwezig te zijn of gerealiseerd te worden, dan wel in stand te worden gehouden.

b. Voor de in lid a genoemde voldoende parkeergelegenheid dienen de normen zoals bedoeld in de beleidsregel 'Nota parkeernormen Veghel' als vastgesteld op 14 december 2006, in acht genomen te worden.

c. Indien deze beleidsregels en/of de bijlagen worden gewijzigd door het bevoegd gezag, dient rekening gehouden te worden met deze wijziging. De parkeernormen uit de beleidsregels en/of bijlagen zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag worden toegepast.

Zienswijze 4.7: Planschade

Het bestemmingsplan zal tot aanzienlijke schade leiden, omdat de nagestreefde uitstraling van De Scheifelaar hierdoor zal worden aangetast. De interesse in de woningen die in De Scheifelaar worden gebouwd, neemt hierdoor af. Dit schaadt niet alleen de positie van Van de Ven, maar ook die van uw gemeente, die de woningbouwlocatie mede ontwikkelt. Ook om die reden is de situering van de woningen aan de Nederboekt ongewenst.

Beantwoording

Het is onduidelijk op basis van welke informatie en/of verwachtingen reclamant de conclusie trekt dat het plan om ter plaatse enkele woningen te realiseren tot aanzienlijke schade zal leiden. In het kader van het bestemmingsplan heeft de gemeente een planschadeanalyse uit laten voeren. Op basis daarvan verwachten we niet dat er sprake zal zijn van enige waardedaling van onroerend goed in de omgeving van het plangebied. Tot op heden is ter plaatse van De Nederboekt altijd een woonwagenlocatie aanwezig geweest. Ook ten tijde van de planontwikkeling van De Scheifelaar II en het aangaan van de samenwerking. Ondanks deze situatie zijn in het verleden verschillende percelen verkocht binnen het plan 'De Scheifelaar II'. Ook zijn, sinds bekend is dat de gemeente het voornemen heeft om de woonwagenstandplaatsen te beëindigen en enkele reguliere rijwoningen te bouwen, meerdere woningen verkocht. Dit geldt voor particuliere kavels alsook voor de projectmatige bouw ter plaatse van deelgebied De Entree. We zien dit louter als positieve ontwikkeling voor de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

Zienswijze 5: Advocatenpraktijk Theunen namens de bewoners van Nederboekt

Zienswijze 5.1: Het kunnen stallen van toercaravans bij de nieuwe woningen

Mijn cliënten hechten groot belang aan het mogen (blijven) plaatsen/stallen van 4 toercaravans op het bestemmingsvlak/perceel. Zij ontlenen hun identiteit aan de woonwagen/toercaravan, het maakt onlosmakelijk deel uit van hun geschiedenis. Cliënten zijn er als het ware mee verknocht. Cliënten zijn geenszins van plan erin te gaan wonen; zij willen er alleen over kunnen beschikken naar believen. Cliënten beroepen zich op verkregen rechten ten aanzien van die 4 toercaravans aan Nederboekt en willen niet dat het gebruik van de 4 toercaravans, dat nimmer als zodanig is gewraakt, in het nieuwe bestemmingsplan wordt weg bestemd. Cliënten pleiten voor een afgeschermd beschutte plaats voor deze 4 toercaravans en behouden zich verder alle rechten en wettelijke aanspraken voor. Het huidige bestemmingsplan Veghel-Zuid (vastgesteld op 28 juni 2012), voorziet in een tweetal standplaatsen voor woonwagens. Op 20 april 2011 heeft het NISR al melding gemaakt van overbewoning (bijlage 1). In 2011 stonden er op Nederboekt twee stacaravans en 6 toercaravans. Het aantal toercaravans is met instemming van de gemeente Veghel door de bewoners teruggebracht van 6 naar 4 (zie verslag gesprek d.d. 20-12-2012 Bijlage 2). Die 4 toercaravans werden toegelaten, hetgeen expliciet is bevestigd in de brief van Veghel van 7 juni 2016 (Bijlage 3). De familie ontleent daaraan ook haar identiteit, hetgeen bekrachtigd wordt door het College van de Rechten voor de Mens en de Nationale Ombudsman.

Omdat sprake is van verkregen rechten en het vigerende bestemmingsplan Veghel-Zuid de plaatsing van toercaravans niet verbiedt, is het in strijd met een goede ruimtelijke ordening om het gebruik van de grond voor het plaatsen van 4 toercaravans te verbieden met een beroep op de APV die een heel ander motief en doel heeft dan een bestemmingsplan. Daar komt bij dat het gebruik van de gronden voor het plaatsen van die 4 toercaravans nimmer in strijd is geweest met het nu nog geldende bestemmingsplan Veghel Zuid. Ik verzoek uw gemeenteraad dan ook het plaatsen van 4 toercaravans op het plangebied toe te laten en de locatie nader te markeren (positief bestemmen) en anders het gebruik van de gronden voor het plaatsen van de vier toercaravans onder het overgangsrecht te brengen. Daarmee respecteert en borgt u de verkregen rechten van de familie Demestre/Westhiner als grondgebruiker.

Beantwoording

Reeds vanaf 2002 is de bewoners van Nederboekt al duidelijk gemaakt dat het plaatsen en of bewonen van toercaravans verboden is en in strijd met het bestemmingsplan. In de gesprekken met de bewoners en hun advocaat om gezamenlijk te komen tot een permanente oplossing voor goede huisvesting als vervanging van de huidige twee woonwagens is steeds gezegd dat tijdelijk naast de 2 woonwagens maximaal 4 toercaravans op het terrein aanwezig mogen zijn welke tevens door familie bewoond mogen worden. De tijdelijkheid duurt tot de permanente voorzieningen zijn gerealiseerd. Dit is op verschillende wijzen bevestigd aan de bewoners zoals onder andere in de aangehaalde brief van 07-06-2016, waarin een preventieve last onder dwangsom is opgelegd wanneer er meer dan 4 toercaravans aanwezig zouden zijn.

Overtreding

Op het perceel sectie N, nummer 1187 is het op basis van in het geldende bestemmingsplan "Zuid" opgenomen bepalingen toegestaan, dat er nog twee stacaravans staan op de daartoe in het verleden aangewezen standplaatsen. Het is op basis van het bestemmingsplan niet toegestaan dat er toercaravans op dit perceel geplaatst worden waarin gewoond wordt.

*Desondanks zijn er op 27 februari 2013 afspraken met u als bewoners van Nederboekt gemaakt, waarbij is afgesproken dat er behalve de twee stacaravans nog maximaal vier toercaravans **tijdelijk***

aanwezig mogen zijn op het perceel, voor familiebezoek. Tijdens de controles is geconstateerd dat u echter (weer) meer dan vier toercaravans had geplaatst

De tijdelijkheid en de strijdigheid met het bestemmingplan worden hierin aangegeven en in de diverse gespreksverslagen is het altijd benoemd dat het een tijdelijke gedoogde situatie is. Er is daarmee geen sprake van verkregen rechten of van overgangsrecht. Het college acht het niet wenselijk dat een stalling van toercaravans op de locatie Nederboekst mogelijk gemaakt wordt. Wel is zij bereid om met de bewoners mee te denken over een geschikte stallingslocatie elders in de gemeente.

7. Ambtelijke wijzigingen

1. Begrip 'huishouden'

In het begrip 'woning' wordt verwezen naar het begrip 'huishouden'. Dit begrip ontbreekt echter nog. Hiervoor wordt een begripsbepaling opgenomen:

1.34 Huishouden

persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen;

8. Conclusie en advies

De zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan 'Veghel-Zuid, herziening Nederboek' op de volgende onderdelen:

1. In de regels hadden bepalingen over parkeren opgenomen moeten worden, dat is abusievelijk niet gebeurd. In de bestemming Wonen zullen de volgende regels opgenomen worden:

Normstelling parkeren

- a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw en/of voor het veranderen van de functie van een bouwperceel, dient voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of op openbaar gebied aanwezig te zijn of gerealiseerd te worden, dan wel in stand te worden gehouden.
 - b. Voor de in lid a genoemde voldoende parkeergelegenheid dienen de normen zoals bedoeld in de beleidsregel 'Nota parkeernormen Veghel' als vastgesteld op 14 december 2006, in acht genomen te worden.
 - c. Indien deze beleidsregels en/of de bijlagen worden gewijzigd door het bevoegd gezag, dient rekening gehouden te worden met deze wijziging. De parkeernormen uit de beleidsregels en/of bijlagen zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag worden toegepast.
2. In de regels wordt expliciet opgenomen dat kamersgewijze verhuur niet toegestaan is;
 3. In het bestemmingsplan worden evenementen toegelaten, maar ontbreekt een regeling over het aantal toegestane evenementen per jaar, het soort evenementen dat toegestaan wordt, de omvang hiervan, verwachte bezoekersaantallen en de (eind)tijden. Gezien het ontbreken van deze objectieve beperkingen, worden de mogelijkheden tot het houden van evenementen in de betreffende bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer' verwijderd;
 4. Een (actuele) verantwoording hoe de nieuwbouw zich verhoudt tot de woningbouwafspraken uit het regionaal ruimtelijk overleg zal toegevoegd worden aan paragraaf 3.3.. In 2017 heeft de Provincie Noord-Brabant haar bevolkings- en woningbehoefteprognose geactualiseerd. De provincie heeft in de actualisering 2017 voor de woningbehoefte twee scenario's geschetst; varianten voor een hoge (bijlage E1) en een lage (bijlage E2) verstedelijkingsopgave. Het college van Meierijstad gaat in het kader van de Woonvisie die in voorbereiding is uit van het scenario 'hoge verstedelijkingsopgave'. In het geval van een hoge verstedelijkingsopgave wordt uitgegaan van een behoefte aan 4.810 woningen in de periode van 2017-2029. De harde plancapaciteit op 1 januari 2018 voor de gemeente Meierijstad bedraagt 2.285 woningen. Er is daarmee ruimschoots voldoende capaciteit om een inbreiding van 6 woningen (waarvan een netto toevoeging van 4 adressen) mogelijk te maken.