

Notitie van beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

Ontwerpbestemmingsplan 'Zandoerleseweg 33-35'



Inhoud

1. Aanleiding bestemmingsplan	3
2. Ontwerpbestemmingsplan ter inzage.....	3
3. Ingediende zienswijzen.....	4
3.1 Indieners zienswijzen	4
3.2 Reactie op ingediende zienswijze(n)	4
4. Reactie op ingediende zienswijzen	4
4.1 Indiener 1	4
4.1.1 Inhoud zienswijze en gemeentelijke reactie	4
4.1.2 Conclusie.....	9
4.2 Indiener 2	9
4.2.1 Inhoud zienswijze en gemeentelijke reactie	9
4.2.2 Conclusie.....	10
5. Ambtshalve aanpassing	11
6. Bijlagen	12
Bijlage 1 - Notitie 'Toekomstige vraag wonen met zorg Veldhoven', ABF research (n2022-0153WFA, 2 december 2022).....	12
Bijlage 2 –Aanpassing tekst paragraaf 3.4.3 van de toelichting van het bestemmingsplan	13
Bijlage 3 – Landschappelijk inpassingsplan	14
Bijlage 4 – Stikstofonderzoek Zandoerleseweg 33-35, Veldhoven	15

1. Aanleiding bestemmingsplan

Op de locatie Zandoerleseweg 33-35 was tot rond 2003 een maalderij actief, waarin graan en veevoer in een motorisch aangedreven molen werden vermalen. De bebouwing binnen het plangebied bestaat uit flinke bedrijfsgebouwen met flauwe zadeldaken en een markant silogebouw. Daarnaast is er een bedrijfswoning aanwezig. De gebouwen zijn bouwkundig gezien dermate slecht dat hergebruik ervan voor een ter plaatse wenselijke functie niet meer mogelijk is. Ook het markante silogebouw heeft een slechte bouwkundige staat. Het plangebied is rechtstreeks ontsloten op de Zandoerleseweg. Er is daarbij sprake van zeer brede inritten over nagenoeg de gehele lengte van het plangebied.

De initiatiefnemer is voornemens om op de locatie een nieuw gebouw ten behoeve van een woonzorgvoorziening met 36 kamers voor alleenstaande ouderen met een intensieve zorgbehoefte (intramurale 24-uurszorg) te realiseren. De huidige bebouwing op de locatie wordt daarbij gesloopt. Het geplande nieuwe gebouw heeft een bebouwd oppervlakte van ongeveer 920 m² en een hoogte van twee bouwlagen met een schilddak. De voorziening bestaat uit twee woongroepen met elk 18 kamers (kleine studio's). Het dagelijks leven vindt met name plaats in de gezamenlijke woonkamers en de omsloten tuin. In de voorziening is 24 uur per dag zorgpersoneel aanwezig.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld conform artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Voorafgaand aan de procedure heeft het college van burgemeester en wethouders besloten in principe medewerking te verlenen aan het planvoornemen.

2. Ontwerpbestemmingsplan ter inzage

Het ontwerpbestemmingsplan 'Zandoerleseweg 33-35' is op woensdag 5 oktober 2022 bekendgemaakt via een publicatie in het Gemeenteblad. Hiervan is een verkorte melding geplaatst in het Veldhovens Weekblad.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 7 oktober 2022 tot en met donderdag 17 november 2022 ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Veldhoven. Naast deze terinzagelegging was en is het ontwerpbestemmingsplan nog steeds digitaal te raadplegen via de websites www.ruimtelijkeplannen.nl en www.veldhoven.nl.

3. Ingediende zienswijzen

3.1 Indieners zienswijzen

In totaal zijn er 2 zienswijzen ingediend. Van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen is gebruik gemaakt door:

1. Indiener 1, registratienummer [22.17026](#);
2. Indiener 2, registratienummer [22.631507](#).

3.2 Reactie op ingediende zienswijze(n)

Een zienswijze is officieel 'ontvankelijk' als deze voldoet aan bepaalde wettelijke eisen. Zo moet een zienswijze bijvoorbeeld binnen de periode dat een ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt ingediend zijn. Pas als een zienswijze ontvankelijk is, hoeft deze officieel in behandeling genomen te worden. Wij vinden het als gemeente Veldhoven belangrijk dat iedereen die een zienswijze heeft ingediend, of deze nu ontvankelijk is of niet, een antwoord hierop krijgt. Daarom is op alle zienswijzen een gemeentelijke reactie geformuleerd en is aangegeven of de zienswijze aanleiding is om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen of niet vast te stellen.

4. Reactie op ingediende zienswijzen

In dit hoofdstuk worden reacties op de ingediende zienswijzen gegeven. Per zienswijze zijn de onderdelen daarvan cursief samengevat. Deze onderdelen zijn daarbij wel volledig beoordeeld. Op elk onderdeel van de zienswijze geeft de gemeente vervolgens een reactie en wordt aangegeven of deze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4.1 Indiener 1

4.1.1 Inhoud zienswijze en gemeentelijke reactie

- Indiener geeft aan dat het participatietraject voor voorliggende ontwikkeling niet volgens het gemeentelijk beleid is doorlopen. Volgens indiener valt de ontwikkeling volgens de in juli 2021 vastgestelde 'Tijdelijke kaders voor participatie bij ruimtelijke initiatieven' binnen 'categorie 4' waarbij het stappenplan behorende bij de omgevingsdialog 'maatwerk' gevolgd moet worden. Daarbij moet de initiatiefnemer samen met de gemeente een participatieaanpak opstellen en uitvoeren. De gemeente moet de uitvoering van de participatie vervolgens volgen en begeleiden.*

Reactie gemeente:

Voor de herontwikkeling van de locatie Zandoerleseweg 33-35 is aan de initiatiefnemer gevraagd om een omgevingsdialog 'verkort' (categorie 2) uit te voeren. Er is voor categorie 2 gekozen omdat het bij deze ontwikkeling namelijk gaat om een ruimtelijk initiatief dat procedureel ingewikkeld kan zijn. Daarnaast werd verwacht dat de invloed op de omgeving beperkt zou zijn. Voor deze verwachte

invloed op de omgeving was een inschatting gemaakt. Aspecten als geluid, milieu, lucht, verkeer, schaduw, privacy, ligging, functie en doelgroep hebben hierbij een rol gespeeld.

Een omgevingsdialoog 'verkort' wordt uitgevoerd door de initiatiefnemer zelf en is een eenvoudig mondeling of schriftelijk overleg met omwonenden en belanghebbenden. Voor de omgevingsdialoog heeft de initiatiefnemer conform de 'Tijdelijke kaders voor participatie bij ruimtelijke initiatieven' een plan van aanpak opgesteld. Daar is ambtelijk mee akkoord gegaan. De initiatiefnemer heeft vervolgens op dinsdagavond 24 mei 2022 een omgevingsdialoog gehouden op de locatie Zandoerleseweg 33. Omwonenden en belanghebbenden zijn hiervoor uitgenodigd. Van deze omgevingsdialoog is een verslag gemaakt en dit verslag is als bijlage 5 bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

Tijdens de omgevingsdialoog hebben de aanwezigen verdiepende vragen gesteld en deze zijn door de initiatiefnemer beantwoord. In het algemeen is er positief op het plan gereageerd. Vaak is genoemd dat men blij is dat de bestaande, verrommelde bebouwing verdwijnt. Wij hebben om die reden geen aanleiding gezien om de initiatiefnemer te adviseren om van participatieaanpak te veranderen.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingplan.

b. Indiener merkt op dat de gemeenteraad heeft aangegeven om vooruitlopend op de Omgevingswet, volgens die wet te werk wenst te gaan. Dat betekent dat bij een nieuwe ontwikkeling moet worden bekeken of het omliggende gebied ook op een of meerdere onderdelen ruimtelijk aangepast dient te worden. Indiener ziet om deze redenen dan ook graag dat zijn/haar eigendommen en mogelijk nog veel meer omliggende percelen in het voorliggende bestemmingsplan worden betrokken.

Reactie gemeente:

De initiatiefnemer is al enkele jaren met de gemeente in gesprek om tot een goede ontwikkeling van het plangebied te komen. De gemeente zag geen aanleiding om de eigenaren van de omliggende percelen te benaderen en te vragen of zij hun percelen wilden herontwikkelen. Bij de gemeente zijn verder ook geen verzoeken om vooroverleg en/of principeverzoeken voor herontwikkelingen op de omliggende percelen ingediend die mogelijk aanleiding gaven om omliggende percelen in het voorliggende bestemmingsplan te betrekken.

Op 7 september 2010 heeft het college principemedewerking verleend voor de realisatie van één woning aan de Zandoerleseweg op het perceel van indiener. Het realiseren van deze woning is enkel mogelijk via de Ruimte voor Ruimte regeling. Het staat indiener nog steeds vrij een bouwtitel aan te kopen en voor de realisatie van deze woning een bestemmingsplan in procedure te brengen.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingplan.

- c. *Indiener geeft aan dat de participatie van de omgeving aanzienlijk is ingeperkt, omdat er geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd.*

Reactie gemeente:

Het ter inzage leggen van een voorontwerpbestemmingsplan en de mogelijkheid tot het indienen van een inspraakreactie is geen verplicht onderdeel van een bestemmingsplanprocedure. In de gemeentelijke inspraakverordening is deze verplichting niet opgenomen. Het gemeentebestuur heeft er voor gekozen bestemmingsplannen direct als ontwerp ter inzage te leggen, waarbij een ieder de mogelijkheid heeft om zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad. Ook de in juli 2021 vastgestelde 'Tijdelijke kaders voor participatie bij ruimtelijke initiatieven' stelt het ter inzage leggen van een voorontwerpbestemmingsplan niet verplicht. De initiatiefnemer heeft op 24 mei 2022 een omgevingsdialoog gehouden waarvoor indiener is uitgenodigd. Verder heeft het ontwerpbestemmingsplan van 7 oktober 2022 tot en met donderdag 17 november 2022 ter inzage gelegen. Indiener heeft hierdoor voldoende gelegenheid gehad om zijn/haar mening over het plan te kunnen geven.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingplan.

- d. *Indiener geeft aan dat het plangebied en het eigendom van indiener volgens de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) in de gebiedsaanduidingen 'stedelijk afweegbaar' en 'cultuurhistorisch waardevol gebied' liggen. Op grond van het provinciaal beleid is het volgens indiener vereist om bij een stedelijke ontwikkeling in landelijk gebied een groter gebied te bezien dan alleen de percelen waarop de bebouwing van die ontwikkeling is voorzien.*

Reactie gemeente:

Het plangebied op de locatie Zandoerleseweg 33-35 is volgens de Interim Omgevingsverordening (hierna: IOV) gelegen in het 'Landelijk gebied' met de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar'. Artikel 3.73 biedt onder voorwaarden de mogelijkheid tot de nieuwvestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel. In paragraaf 3.2.2 van de toelichting bij het bestemmingsplan wordt gemotiveerd dat aan deze gestelde voorwaarden wordt voldaan.

Het plangebied is verder onderdeel van 'Cultuurhistorisch waardevol gebied'. Artikel 3.29 IOV schrijft voor dat de bestemming mede gericht moet zijn op behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de ter plaatse voorkomende kenmerken. In paragraaf 4.9 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt gemotiveerd dat cultuurhistorie geen planologische belemmering voor de ontwikkeling vormt. De voorgenomen ontwikkeling betreft namelijk een nieuwe invulling van een intensief bebouwde locatie. De ontwikkeling heeft daardoor geen negatieve invloed op het open 'akkercomplex Zandoerle', waarbinnen het plangebied is gelegen.

De initiatiefnemer is al enkele jaren met de gemeente in gesprek om tot een goede ontwikkeling van het plangebied te komen. Op 11 juni 2019 heeft het college principemedewerking verleend aan het verzoek van initiatiefnemer om op de locatie Zandoerleseweg 33-35 een woonzorgcomplex te realiseren. De huidige aanwezige gebouwen in het plangebied zijn dermate slecht dat hergebruik ervan niet meer mogelijk is. Met het voorliggende plan wordt een nieuw gebouw gerealiseerd, en de aanwezige leegstaande bedrijfsbebouwing gesloopt. In het bestemmingsplan wordt gemotiveerd dat er met het plan sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het gebied ten oosten van het plangebied heeft de gemeente op het vizier als mogelijk uitbreidingsgebied van de woonwijk Oerle-Zuid. Een onderzoek hiernaar wordt in 2024 opgepakt (zie ook reactie gemeente paragraaf 4.1.1, onderdeel g).

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingplan.

- e. *Volgens indiener is er op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) is een ladderonderbouw vereist omdat er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' dat zich buiten het stedelijk gebied voltrekt. Dit is volgens indiener echter op geen enkele manier in de omgevingsdialoog naar voren gekomen en ook niet in het ontwerpbestemmingsplan.*

Reactie gemeente:

Indiener geeft ten onrechte aan dat de ladderonderbouw op geen enkele manier in het ontwerpbestemmingsplan naar voren komt. In paragraaf 3.1.4 van de toelichting bij het bestemmingsplan wordt gemotiveerd dat de ontwikkeling voldoet aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor wat betreft het aspect 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking'. Naar aanleiding van de zienswijze heeft de initiatiefnemer als extra onderbouw een onderzoek door ABF research naar de toekomstige vraag naar wonen met zorg in Veldhoven laten uitvoeren (zie bijlage 1 bij deze notitie van beantwoording zienswijzen). In het nieuw te realiseren zorgcomplex kunnen cliënten die psychogeriatrische (PG) of somatische zorg nodig hebben worden gehuisvest. Uit het onderzoek door ABF research volgt dat de druk op deze zorg in de gemeente Veldhoven momenteel erg hoog is en de komende jaren naar verwachting alleen maar hoger wordt. Het aantal 75-plussers in Veldhoven zal tussen 2022 en 2040 met 2.800 personen toenemen tot 7.500 personen. Daarmee neemt het aandeel van de ouderen in de totale bevolking verder toe. Ook de vraag naar voor ouderen geschikte woningen in Veldhoven wordt groter door de vergrijzing. Geschat wordt dat er zeker 1.400 ouderenwoningen bij moeten komen tot 2040. Deze opgave mag als minimumopgave worden gezien omdat hierin nog niet expliciet rekening is gehouden met de intramurale zorgvraag. Het plan voor de Zandoerleseweg 33-35 gaat uit van twee woongroepen met in totaal 36 kamers (kleine studio's) voor ouderen met een intramurale 24-uurszorg (beschermd wonen). Gelet op de hierboven vermelde benodigde aantallen te realiseren woningen in Veldhoven, met en zonder (intramurale) zorg, is elk plan om deze voorraad uit te breiden gewenst. Het plan past daarmee ruimschoots binnen de vraag in Veldhoven. De ontwikkeling zal daarnaast een bijdrage leveren aan de gewenste doorstroming van de huizenmarkt en het aanbod van bestaande woningen doen toenemen.

De notitie met daarin de onderzoekresultaten van ABF research wordt als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd en de conclusies worden opgenomen in paragraaf 3.1.4 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingplan. ABF research heeft een notitie opgesteld waarin de behoefte aan zorgwoningen in Veldhoven nader is onderbouwd. Deze notitie wordt als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd. De conclusies worden opgenomen in paragraaf 3.1.4 van de toelichting van het bestemmingsplan.

- f. *Indiener geeft aan dat in augustus 2015 nog een ontwerpbestemmingsplan voor een herontwikkeling op voorliggende locatie in de openbaarheid is gebracht, maar dat deze niet in werking is getreden. Dit geeft aan dat de eigenaar/initiatiefnemer al langer op zoek is naar een herontwikkeling op zijn perceel. Dit wetende had de gemeente volgens indiener extra alert moeten zijn en een visie voor het totale gebied moeten opstellen, zodat voor eenieder duidelijk was geweest welke ontwikkelingen wel/niet gewenst zijn.*

Reactie gemeente:

In het verleden heeft er inderdaad een ontwerpbestemmingsplan voor een andere ontwikkeling op de locatie Zandoerleweg 33-35 ter inzage gelegen. Dit plan bestond uit het creëren van een nieuwe werkfunctie in de vorm van een verkooppunt van agrarische en streekeigen producten, een ruimte voor 'workshops', kook-'shops' en een kleine horecafunctie. Daarnaast was het de bedoeling om in de voormalige maalderij een drietal appartementen te realiseren. Een bestemmingsplan om deze ontwikkeling mogelijk te maken heeft van vrijdag 2 oktober 2015 tot en met donderdag 12 november 2015 ter inzage gelegen. Op 8 juni 2016 heeft het college bekend gemaakt dat de procedure voor het bestemmingsplan 'Zandoerleweg 33' op verzoek van de initiatiefnemer is stopgezet. Door het stopzetten van de procedure zijn het ontwerpbestemmingsplan en de hiertegen ingediende zienswijzen niet door de gemeenteraad behandeld. Het bestemmingsplan 'Zandoerleweg 33' is stopgezet omdat het plan voor de initiatiefnemer niet rendabel bleek te zijn. In tegenstelling tot wat indiener aangeeft, is de bestemmingsplanprocedure niet stopgezet omdat er sprake zou zijn geweest van een ongewenste ontwikkeling.

Verder is er voor het gebied wel een visie opgesteld, namelijk de Omgevingsvisie Veldhoven (vastgesteld op 23 februari 2022). Deze visie bevat drie kernopgaven. Onder de eerste kernopgave valt de strategische keuze tot kleinschalige herontwikkeling van vrijkomende locaties in het buitengebied. De gemeente wil in dergelijke gevallen gericht kijken welke invulling mogelijk is om eigenaren perspectief te bieden en de kwaliteit van het buitengebied op orde te houden. Zo kan vrijkomende bebouwing ook ruimte bieden voor bijvoorbeeld het kleinschalig ontwikkelen van werken of maatschappelijke voorzieningen. Uiteraard binnen de kaders van de ruimtelijke kwaliteit met versterking van de functies natuur, landschap en recreatie en met oog voor biodiversiteit en klimaatadaptatie. De huidige aanwezige gebouwen in het plangebied zijn dermate slecht dat hergebruik ervan niet meer mogelijk is. Met het voorliggende plan wordt een nieuw gebouw gerealiseerd en de aanwezige leegstaande bedrijfsbebouwing gesloopt. Voorliggende ontwikkeling sluit aan bij de eerste en de andere twee kernopgaven van de Omgevingsvisie Veldhoven. In paragraaf 3.4.1 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt dit nader onderbouwd.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingplan.

g. Indiener heeft op 28 juli 2022 een concreet verzoek aan het college voorgelegd om géén ontwerpbestemmingsplan voor de ontwikkeling op de locatie Zandoerleweg 33-35 ter visie te leggen, maar een omgevingsplan te (doen) ontwikkelen waarbij het totale stedelijk afweegbare gebied wordt gezien. Op 19 september 2022 heeft indiener een gesprek op het gemeentehuis gehad waarbij indiener concrete plannen aan het college heeft voorgelegd. Het is volgens indiener vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak dat de raad alle concrete plannen ingekomen vóór de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan op zijn merites moet bezien en gemotiveerd dient te beoordelen of die concrete verzoeken al dan niet kunnen worden betrokken in het op handen zijn voorontwerp- cq. bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

Indiener heeft inderdaad op 28 juli 2022 een brief naar het college gestuurd. Naar aanleiding van deze brief heeft er op 19 september 2022 een bestuurlijk overleg tussen indiener en wethouder Caroline van Brakel plaatsgevonden. Tijdens dit overleg heeft indiener drie plannen gepresenteerd als uitbreidingsvarianten voor de vanaf 2015 gerealiseerde woonwijk Oerle-Zuid. Deze plannen zijn op 18 oktober 2022 naar de behandeld ambtenaar gemaild.

De drie varianten betreffen woningbouwontwikkelingen op onder andere grond in eigendom van de gemeente. Het gaat hierbij om relatief grote woningbouwaantallen en daardoor vallen deze varianten mogelijk onder de woningbouwversnellingsaanpak. Over deze varianten hebben wij dan ook aangegeven dat we op dit moment bezig zijn met een woningbouwversnellingsopgave en hiervoor werken met een planning. Daarbij pakken we woningbouwplannen op volgorde van onder andere het aantal woningen en de concreetheid en kansrijkheid van een plan op. Een uitbreiding van Oerle-Zuid richting het westen hebben we op het vizier, maar een onderzoek naar de haalbaarheid en wenselijkheid hiervan wordt pas in 2024 door ons opgepakt. Het staat indiener verder vrij om een vooroverleg of principeverzoek bij het Omgevingsloket van de gemeente Veldhoven in te dienen.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

4.1.2 Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze:

- heeft ABF research een notitie opgesteld waarin de behoefte aan zorgwoningen in Veldhoven nader is onderbouwd (zie bijlage 1 bij deze notitie van beantwoording zienswijzen). Deze notitie wordt als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.
- wordt paragraaf 3.1.4 van de toelichting van het bestemmingsplan over de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' uitgebreid. De conclusies uit de notitie van ABF research worden in deze paragraaf opgenomen.

4.2 Indiener 2

4.2.1 Inhoud zienswijze en gemeentelijke reactie

a. Volgens indiener betekent het uitgangspunt van kwaliteitsverbetering van het landschap onder meer dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Dit principe is opgenomen in artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV).

In paragraaf 3.4.3 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt gesteld dat sprake is van een categorie-3 ontwikkeling, er sprake is van een afname van de grondwaarde en een landschappelijke inpassing volstaat. Hier wordt tevens verwezen naar de 'LIR De Kempen' waar Veldhoven niet onder valt. Op pagina 32 van de toelichting wordt verder gesteld dat deze landschappelijke inpassing zal worden uitgewerkt in het kader van de bouwvergunning.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen in categorie 3 dient de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering van het landschap aan de hand van forfaitaire bedragen te worden berekend. Een dergelijke berekening dient aan het plan te worden toegevoegd. Aan de hand daarvan zijn wij in staat vast te stellen dat een goede landschappelijke inpassing inderdaad voldoende is voor wat betreft de kwaliteitsverbetering van het landschap in relatie tot deze ontwikkeling. De landschappelijke inpassing zelf zal ook aan dit plan moeten worden toegevoegd. De bouwvergunning wordt niet meer ter beoordeling aan ons voorgelegd en daarom moet de landschappelijke inpassing dan ook in het kader van deze procedure al door ons worden beoordeeld. Planregel 4.4.1 sub c borgt weliswaar de realisatie en instandhouding van een landschappelijke inpassing maar een bijlage bij de planregels

waarin deze landschappelijke inpassing is opgenomen ontbreekt. De landschappelijke inpassing zal als bijlage bij de regels moeten worden opgenomen en naar die bijlage zal verwezen moeten worden in planregel 4.4.1 sub c.

Reactie gemeente:

Naar aanleiding van de zienswijze is er aan de hand van forfaitaire bedragen een berekening van de kwaliteitsverbetering van het landschap gemaakt. Deze berekening wordt opgenomen in paragraaf 3.4.3 van de toelichting van het bestemmingsplan. In bijlage 2 van deze notitie van beantwoording zienswijzen is de aanpassing van de tekst van paragraaf 3.4.3 met daarin de berekening van de kwaliteitsverbetering van het landschap terug te zien. In tegenstelling tot wat indiener in de zienswijze aangeeft, hanteert de gemeente Veldhoven bij ruimtelijke ontwikkelingen op dit moment wél de gemaakte afspraken in het kader van de Landschapsinvesteringsregeling De Kempen.

De ontwikkeling voorziet in de afname van zowel de oppervlakte van het bestemmingsvlak als de oppervlakte van de bouwmogelijkheden. Toepassing van de forfaitaire bedragen leidt dan ook tot een afname van de grondwaarde. Dat betekent dat voor de ontwikkeling een landschappelijk inpassing volstaat.

Verder is er naar aanleiding van de zienswijze een landschappelijk inpassingsplan gemaakt (zie bijlage 3 bij deze notitie van beantwoording zienswijzen). Dit plan wordt als bijlage bij de planregels van het bestemmingsplan gevoegd en in artikel 4.4.1 sub c wordt hier naar verwezen. Ook wordt het in de planregels met een afwijkingsbevoegdheid mogelijk gemaakt om onder voorwaarden van artikel 4.4.1 sub c af te wijken.

4.2.2 Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze:

- is er een berekening van de kwaliteitsverbetering van het landschap gemaakt. Deze berekening wordt in paragraaf 3.4.3 van de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen (zie bijlage 2 bij deze notitie van beantwoording zienswijzen).
- is er een landschappelijk inpassingsplan gemaakt (zie bijlage 3 bij deze notitie van beantwoording zienswijzen). Dit plan wordt als bijlage bij de planregels van het bestemmingsplan gevoegd en in artikel 4.4.1 sub c wordt hier naar verwezen.
- wordt artikel 4.4.1 sub c van de planregels van het bestemmingsplan als volgt aangepast:

Artikel 4.4.1 Specifiek gebruik

c. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor de in 4.1 onder a bedoelde doeleinden is niet toegestaan zonder aanleg en instandhouding van landschappelijk groen volgens het landschappelijk inpassingsplan, welke als bijlage 1 aan de regels is gehecht.

- wordt het in de planregels van het bestemmingsplan met een afwijkingsbevoegdheid mogelijk gemaakt om onder voorwaarden van artikel 4.4.1 sub c af te wijken. Deze planregel wordt als volgt geformuleerd:

Artikel 4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.4.1 onder c en toestaan dat een ander landschappelijk inpassingsplan wordt aangelegd en in stand gehouden, mits het afwijkende landschappelijke inpassingsplan qua (landschaps)maatregelen minimaal gelijkwaardig is aan het landschappelijke inpassingsplan, welke als bijlage 1 aan de regels is gehecht.

5. Ambtshalve aanpassing

Naast het doorvoeren van aanpassingen van het bestemmingsplan naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zijn er ook nog de volgende ambtshalve aanpassingen die in het bestemmingsplan verwerkt dienen te worden:

- Naar aanleiding van de Porthos-uitspraak van de Raad van State van 2 november 2022 zijn de stikstofeffecten in de bouwfase nader onderzocht;
- Het onderzoek naar de stikstofeffecten in de gebruiksfase is geactualiseerd.
- Bijlage 3 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt vervangen door het rapport waarin de uitkomsten van de hiervoor genoemde stikstofonderzoeken zijn opgenomen (zie bijlage 4 bij deze notitie van beantwoording zienswijzen).

6. Bijlagen

Bijlage 1 - Notitie 'Toekomstige vraag wonen met zorg Veldhoven', ABF research (n2022-0153WFA, 2 december 2022)

Bijlage 2 –Aanpassing tekst paragraaf 3.4.3 van de toelichting van het bestemmingsplan

Bijlage 3 – Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 4 – Stikstofonderzoek Zandoerleseweg 33-35, Veldhoven