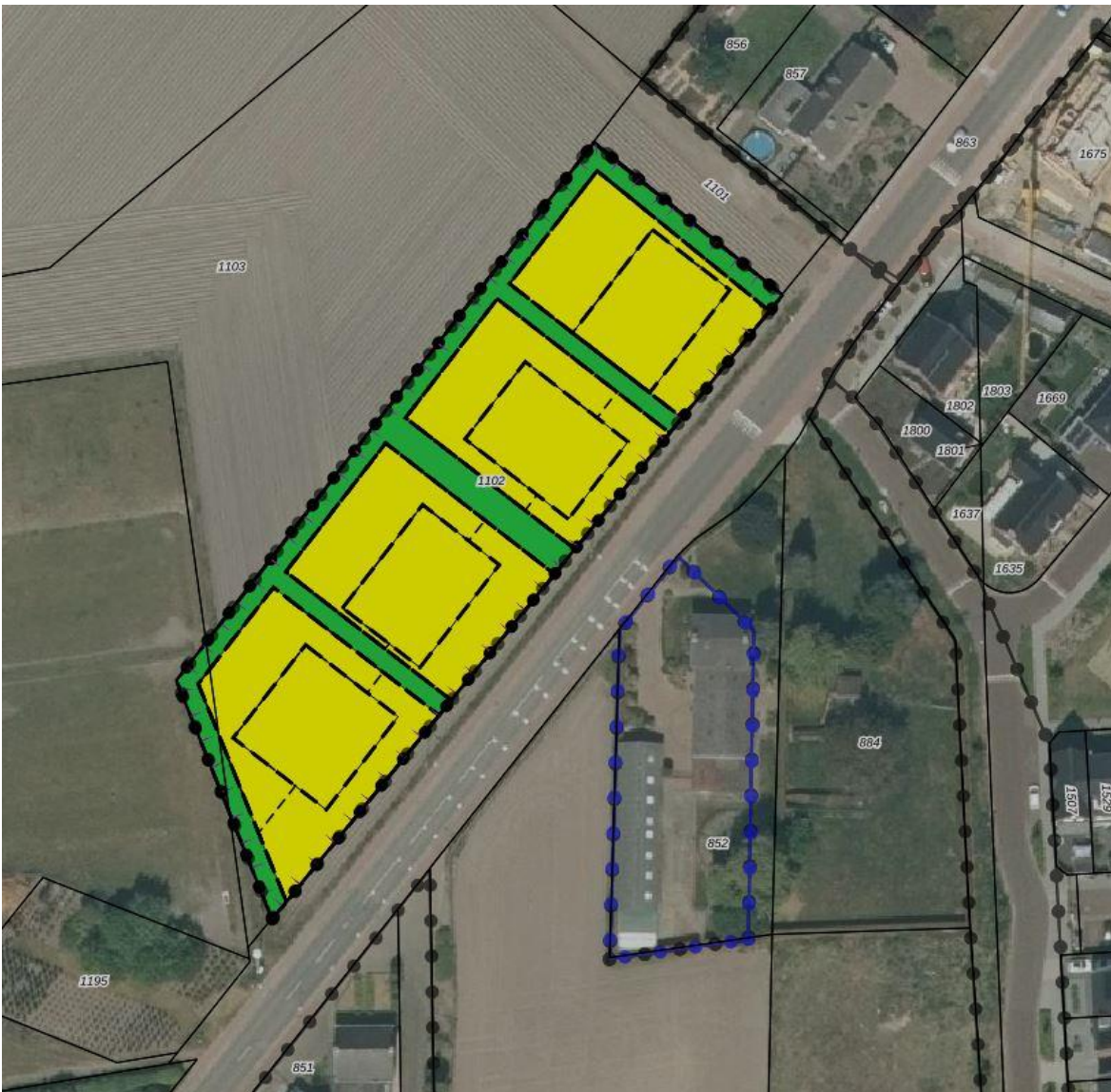


Notitie van beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

Ontwerpbestemmingsplan 'Zandoerleseweg naast 22'



1 Aanleiding bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Zandoerleseweg naast 22' maakt het toevoegen van vier woningen in het kader van de regeling Ruimte-voor-ruimte mogelijk. Voor dit plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 1988'. Het plangebied is daarin bestemd als agrarisch gebied met landschappelijke waarde en ligt binnen de aanduiding 'milieuzone' die de bebouwde kern omringt. De afgelopen decennia is het gehele perceel in gebruik geweest als akker. In de toekomstige situatie krijgt het perceel gedeeltelijk een gedeeltelijke woonbestemming en worden vier bouwvlakken toegevoegd. De vier woningen worden gerealiseerd door gebruik te maken van de regeling Ruimte-Voor-Ruimte, er zijn hiervoor vier titels aangekocht. Tussen elke woning komt een strook met een groenbestemming waar bouwwerken niet zijn toegestaan. Hierdoor is geborgd dat er open zichtlijnen richting het achterland open blijven.

2 Ontwerpbestemmingsplan ter inzage

Het ontwerpbestemmingsplan 'Zandoerleseweg naast 22' is op woensdag 29 juni 2022 bekendgemaakt via een publicatie in het Gemeenteblad en in het Veldhovens Weekblad.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 1 juli 2022 tot en met donderdag 11 augustus 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

Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn 2 zienswijzen ingediend. Van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen is gebruik gemaakt door:

Indiener 1: [REDACTED]. Zie registratienummer [22.09983](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

Indiener 2: [REDACTED], cultuurhistoricus bij de provincie Noord-Brabant. Zie registratienummer [22.622217](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

Op 4 augustus 2022 heeft een gesprek plaatsgevonden met indiener 1 over de motivatie achter hun zienswijze.

Op 24 augustus 2022 heeft een gesprek plaatsgevonden met indiener 2, over de manier waarop het plan rekening houdt met de cultuurhistorische waarden van akkercomplex Zandoerle.

3.2 Ontvankelijkheid zienswijzen

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 wordt op alle

zienswijzen een gemeentelijke reactie geformuleerd en is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft 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. 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

a. Indiener heeft in 2017-2018 een principeverzoek ingediend voor het toevoegen van één woning ten westen van de Zandoerleseweg 68. Dit verzoek is toen afgewezen omdat het niet wenselijk was de verbindingsweg tussen Oerle en Zandoerle verder te verdichten met bebouwing. Daarnaast moesten ook de onderbrekingen in de bebouwing en de aanwezige doorkijk/doorzichtlocaties behouden blijven. Volgens de indiener staat het realiseren van vier woningen hier haaks op.

b. Indiener noemt beide locaties vergelijkbaar met elkaar. Beide locaties zijn agrarische gronden, gelegen aan een verbindingsweg tussen de kern van Oerle en Zandoerle en gelegen tussen reeds bestaande woningen.

c. Indiener noemt ook verschillen tussen beide locaties. Volgens indiener is de locatie Zandoerle naast nummer 22 een veel duidelijkere, waardevollere en nadrukkelijker onderbreking van de bebouwing langs de verbindingsweg dan de locatie naast nummer 68.

d. Daarnaast is indiener ook van mening dat de waarde en kwaliteit van de doorkijk/doorzichtlocatie op de locatie naast nummer 22 vele malen hoger is dan die van de locatie naast nummer 68. Dit vanwege de veel grotere frontbreedte en dus een vele male grotere kijkhoek en een veel male weidser en verder uitzicht.

e. Indiener concludeert dat de wijziging van de bestemmingsplan op de locatie naast nummer 22 niet aansluit en zelfs haaks staat op het eerder uitgesproken beleid. Een eerder en beter beschikbare locatie is zelfs afgewezen. Deze willenkeur kan en mag volgens indiener niet wenselijk zijn.

f. Indiener verzoekt om te zorgen dat er eenduidig beleid wordt gevoerd in de beoordeling van beide locaties. Het kan volgens indiener zijn dat een eerder beleidsstandpunt herzien moet worden in verband met het woningtekort.

Reactie van de gemeente (per punt):

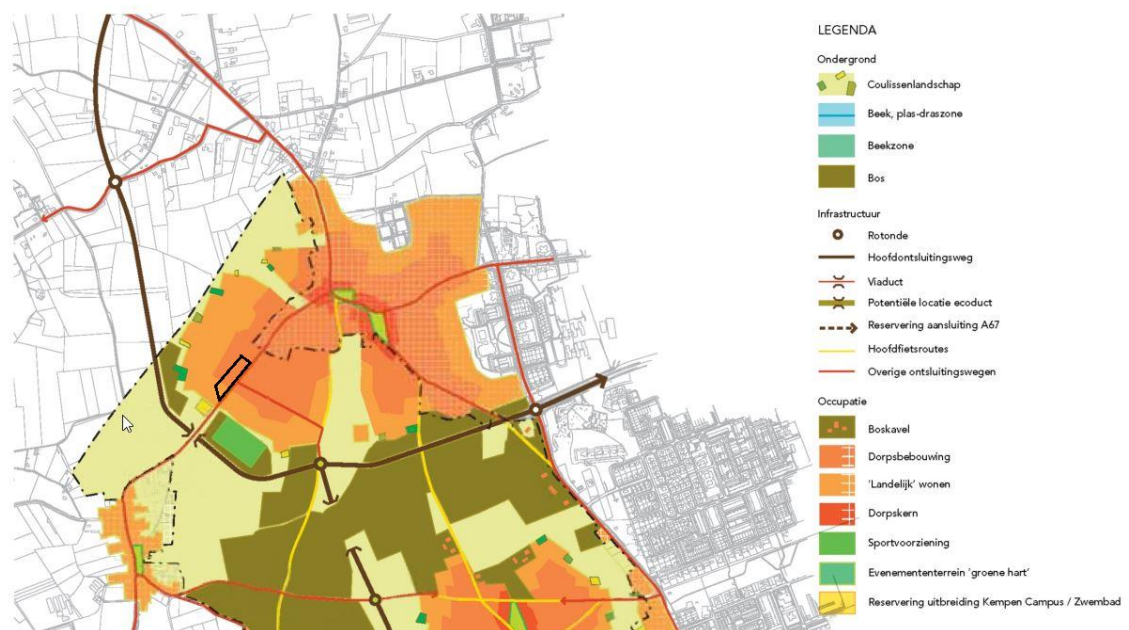
- a. Het verzoek uit 2017 van indiener is tot op zekere hoogte vergelijkbaar met het verzoek om 4 woningen toe te voegen op het perceel naast Zandoerleseweg nr. 22. In beide gevallen betreft het onbebouwd agrarisch perceel dat een doorkijk biedt richting het achterland, gelegen aan de weg tussen Oerle en Zandoerle. Beide locaties verschillen planologisch gezien echter wezenlijk van elkaar, zo geldt op beide plekken een ander bestemmingsplan. Dit verklaart dat de beoordeling van verzoeken die op elkaar lijken verschillend uit kan pakken.
- b. De beoordeling van een verzoek vindt voor groot deel plaats aan de hand van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van de planlocatie. In bestemmingsplannen krijgt ook het langjarige beleid van de gemeente een

plek. Het perceel van indiener, ten westen van Zandoerleseweg nr. 68, valt onder bestemmingsplan 'Zandoerle en Heers-Westervelden'. Dit is een bestemmingsplan van conserverende aard, dat gericht is op behoud van de oorspronkelijke karakteristiek van beide voormalige akkerdorpen die dit bestemmingsplan beslaat. De ruimtelijke structuur van Zandoerle, één van deze twee akkerdorpen, valt te typeren als een centrale dorpsbrink met dichte bebouwing erom heen. Naarmate je verder van deze brink af komt wordt de bebouwing extensiever en afgewisseld door open doorzichten en het (semi)agrarische gebruik van de open gronden. Het beschermende karakter van bestemmingsplan 'Zandoerle en Heers-Westervelden' biedt weinig ruimte om woningen toe te voegen.

Het perceel aan de Zandoerleseweg naast nr. 22 is gelegen in bestemmingsplan 'Buitengebied 1988'. Dit bestemmingsplan is minder behoudend, en biedt ruimte aan een mix van functies en bestemmingen. Beide locaties vragen om een zorgvuldige overweging aangaande medewerking met verzoeken. Ook in bestemmingsplan 'Zandoerleseweg naast 22' zijn verschillende maatregelen opgenomen waardoor zichtlijnen naar het achterliggende akkercomplex mogelijk blijven. Onder punt e. worden enkele maatregelen toegelicht.

- c. Vanaf de Zandoerleseweg is op dit moment een weidse blik mogelijk over het akkercomplex ten noorden van deze weg. Dat woningbouw tot op zeker hoogte ten koste zal gaan van het nu nog volledig onbelemmerde uitzicht is onontkoombaar. Dat het verzoek voor Zandoerleseweg naast 22 toch op medewerking heeft kunnen rekenen, en het eerder ingediende verzoek van Indier niet, valt te verklaren doordat de twee planlocaties onder een ander bestemmingsplan vallen.
- d. Zie de beantwoording onder punt c.
- e. Gedurende de afgelopen decenia zijn er verschillende plannen opgesteld om (delen van) het gebied ten westen van Oerle aan te wenden voor woningbouw. In het 'Masterplan Veldhoven' uit 2007 is vrijwel het gehele gebied aangewezen voor 'dorpsbebouwing' en 'landelijk wonen' (zie afbeelding 1).

Masterplan Veldhoven West



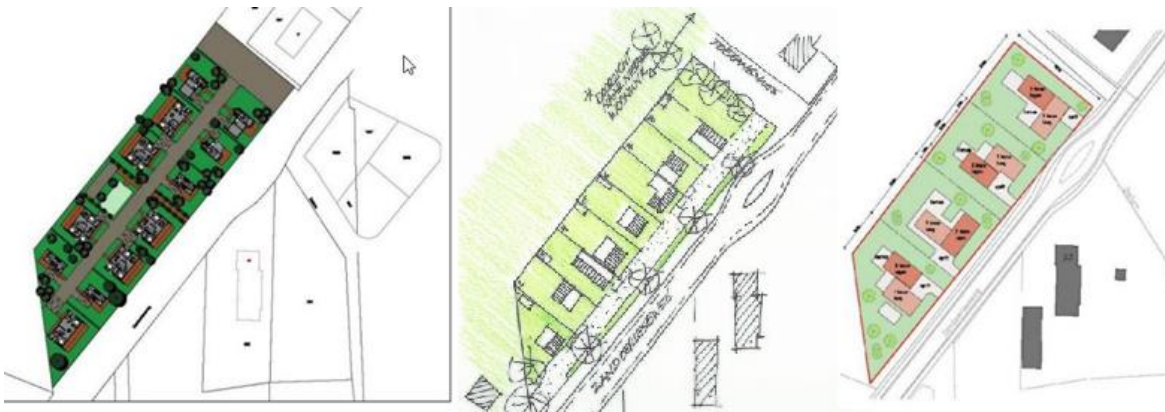
Afb. 1: 'Masterplan Veldhoven uit 2007' met indicatieve ligging plangebied

Afbeelding 2 toont een uitsnede uit de gemeentelijke Ruimtelijke Structuurvisie (vastgesteld in 2009, in 2021 vervangen door de Omgevingsvisie). Ook deze kaart laat zien dat verdere ontwikkeling van het gebied gelegen tussen Oerle en de Oersebaan past in het langjarige gemeentelijke beleid.



Afb. 2: Uitsnede 'Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven'

Desondanks is rekening gehouden met de ligging, en zijn verschillende maatregelen opgenomen waardoor zichtlijnen naar het achterliggende akkercomplex mogelijk blijven. Het woningbouwplan is in stappen teruggebracht van een gesloten rij met 11 woningen, naar een extensief plan met 4 vrijstaande woningen met een doorkijk tussen elke afzonderlijke woning (zie afb. 3) voordat het op principemedewerking kon rekenen.



Afb. 3: Opzet van het originele verzoek (links) naar de uiteindelijke opzet (rechts)

Ook aan weerszijden van het plan is ruimte open gelaten waardoor een toekomstige doorgang naar het achterland geborgd is, die tegelijkertijd een doorkijk naar het akkercomplex biedt. De genoemde maatregelen worden geborgd door het inpassingsplan. De toegekende groenbestemming tussen de woningen waarop bijgebouwen en opgaane begroeiing niet zijn toegestaan garandeert instandhouding van de zichtvlakken. Naar aanleiding van de zienswijze van Indiener 2 zijn de al getroffen maatregelen nog verder aangescherpt.

Het perceel waarop het verzoek van Indiener betrekking heeft is gelegen binnen bestemmingsplan Zandoerle en Heers-Westervelden. Alleen op een

beperkt aantal locaties, die tijdens het opstellen van dit bestemmingsplan in afstemming met de provincie zijn aangewezen, is het toevoegen van een nieuwe woning wél voorstelbaar. Het gaat bijvoorbeeld om percelen waarop, na sloop van storende elementen (zoals een ongebruikte stal) een nieuwe woning mag worden toegevoegd. Andere onbebouwde kavels vormen essentiële open ruimten tussen de oorspronkelijke bebouwing en dienen onbebouwd te blijven. Op de plek waarop het verzoek van indiener uit 2017 betrekking had staat een doorzichtlocatie ingetekend, en ontbreekt de ster die locaties aangeeft waar toekomstige woningbouw wel voorstelbaar is.

Het streven dit perceel onbebouwd te laten komt ook tot uiting in de agrarische bestemming, zonder bouwvlak. Er is een wijzigingsbevoegdheid 'wro-zone – wijzigingsgebied 3' ingetekend. Deze staat het B&W onder voorwaarden toe de bestemming te wijzigen. Het is enkel mogelijk de bestemming te wijzigen in 'Natuur', 'Bos' of 'Water', ook daaruit blijkt dat de gemeente woningbouw hier wil voorkomen ten behoud van het extensieve karakter van Zandoerle naarmate de afstand tot de centrale brink toeneemt.



Afb. 4: Bestemmingsplan 'Zandoerle en Heers-Westervelden', ter plaatse van het perceel van aangaande het verzoek van indiener 1

- f. Onder punt e. staat omschreven op welke manier woningbouwverzoeken binnen beide delen van Veldhoven worden beoordeeld. De rol van het bestemmingsplan in deze beoordeling maakt dat vergelijkbare verzoeken toch op een oordeel kunnen rekenen. Er is derhalve gaan sprake van willekeurig beleid.

Conclusie en vervolg:

We passen het ontwerpbestemmingsplan niet aan naar aanleiding van deze zienswijze. Op basis van de genoemde verschillen tussen beide gebieden is terecht gekozen voor een ander afwegingskader in de beoordeling van het verzoek van indiener 1 uit 2017, en het verzoek dat heeft geleid tot voorliggend bestemmingsplan. Er is een goede balans gevonden tussen het mogelijk maken van een ontwikkeling en het behoud van het extensieve karakter met verre zichtlijnen, die aansluit op de aard van het vigerende bestemmingsplan en de langjarige beleidsrichting die de gemeente hier voert. Het initiatief past daarmee goed bij het open middengebied en het landelijke karakter van Oerle.

4.2 Indiener 2

Inhoud zienswijze:

a. *Indiener is van mening dat de stroken met bestemming 'Groen – landschappelijke inpassing' tussen iedere te realiseren woning, niet afdoende zijn om een volwaardig zicht op het open akkercomplex mogelijk te houden. Door de vorm van deze zichtvlakken, waar de bouw van bijgebouwen, of beplanting met hoog opgaande begroeiing niet mogelijk is, is een doorkijk alleen mogelijk voor een waarnemer die recht voor deze strook staat. Indiener vreest dat het zicht op het achterliggende cultuurhistorisch waardevolle 'Akkercomplex Zandoerle' tot een minimum gereduceerd zal worden. Indiener wijst er tevens op dat in het inpassingsplan midden op de zichtstrook tussen elke afzonderlijke woning een haag is ingetekend. Ook dat verstoort het zicht op het akkercomplex. De molen Sint Jan zal daardoor vanaf straatzijde ter hoogte van de percelen op termijn niet meer goed zichtbaar zijn.*

a. *Indiener stelt op basis van voornoemde dat het ontwerpplan onvoldoende waarborgen biedt die rekening houden met de cultuurhistorische waarden van het akkercomplex, waardoor het plan in strijd is met artikel 3.29 van de provinciale Interim Omgevingsverordening (IOV). IndienerIndiener stelt de volgende voorstellen voor om de relatie met de openheid van het achterliggende akkercomplex beter te borgen:*

1. Breder zichtstroken, of een alternatieve variant met wigvormige zichtlijnen die steeds breder worden vanaf de straatzijde ter compensatie van de perspectiefwerking.

2. Een extra zichtlijn aan de buitenzijden van het westelijke perceel om de zichtrelatie op de molen Sint Jan te garanderen.

3. Het opnemen van regels die alleen beplanting met gras toestaan ter plaatse van de open zichtlijnen.

4. Een haag van maximaal 1 meter hoog aan de straatzijde.

b. *Naast de cultuurhistorische aspecten wijst indiener op het gegeven dat voor de vier benodigde bouwtitels wel overeenkomsten gesloten zijn, maar dat de bijbehorende factuur nog niet voldaan is. Indiener wijst erop dat vóór vaststelling van het plan de facturen voldaan moeten zijn om te voldoen aan artikel 3.79, lid 1 onder a van de IOV.*

Reactie van de gemeente (per punt):

Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijze heeft een gesprek met de indiener plaatsgevonden om na te gaan op welke manier de cultuurhistorische waarden van het achterliggende gebied beter gewaarborgd kunnen worden.

a. De door de indiener voorgestelde aanpassingen zijn als volgt verwerkt:

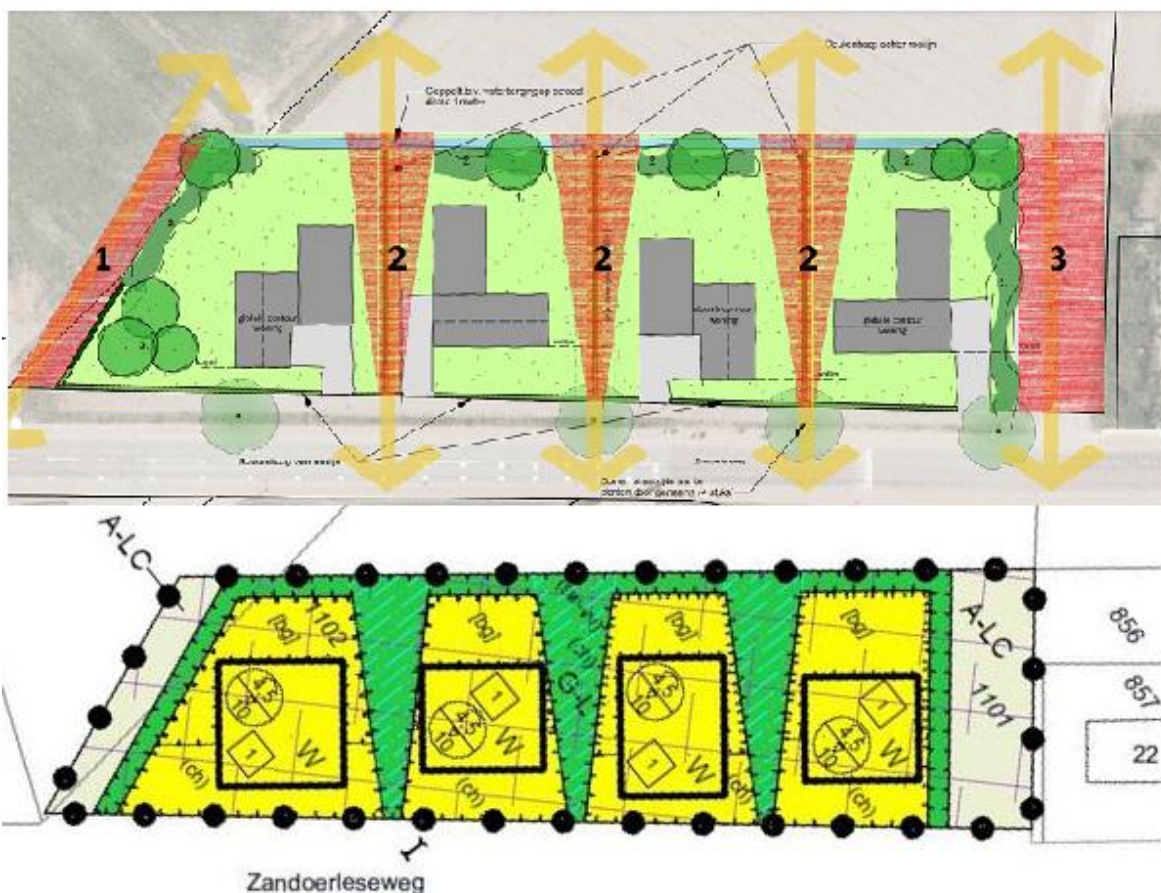
1. Na het gesprek tussen de gemeente en de indiener, heeft de indiener een schets opgesteld waarin de zichtlijnen een zogenaamde wigvorm hebben gekregen. Deze opzet is overgenomen in de uiteindelijke landschappelijke inpassingstekening en op de verbeelding van het bestemmingsplan (zie afbeelding 5).

2. In de overeenkomst voor de ontwerpversie van het bestemmingsplan is bewust een grondruil opgenomen, waardoor de gemeente een strook grond aan de westzijde van het perceel in haar bezit krijgt. Deze strook biedt ruimte voor een

toekomstige pad naar het achterliggende akkercomplex en vormt daarmee tevens een brede doorkijk naar het achterland. In de definitieve versie van het bestemmingsplan is deze strook, evenals de doorgang aan oostzijde van het plangebied, opgenomen in het bestemmingsplan 'Zandoerleseweg naast 22'. De gronden houden hun agrarische bestemming welke bebouwing al uitsluit. Opname van deze stroken in het nieuwe bestemmingsplan onderstreept dat ook aan weerszijden van de ontwikkeling een brede strook open zal blijven. Hiermee wordt de zichtlijn om de molen Sint Jan gegarandeerd.

3. Tijdens het gesprek tussen indiener en de gemeente is deze provinciale wens besproken, met als conclusie dat gras alleen niet aansluit op doelstellingen die niet direct raken aan cultuurhistorie, maar samenhangen met biodiversiteit en stedenbouw. Er is daarom gezamenlijk een compromis bereikt, middels het opnemen van een juridische regel die 'opgaande begroeiing' verbiedt tussen de afzonderlijke woningen, plus een definitie die deze term nader toelicht. Op deze wijze is bijvoorbeeld bloemrijk grasland of een border met middelhoge beplanting wel toegestaan. Op deze manier wordt enerzijds de cultuurhistorische waarde geborgd (zichtlijnen), en anderzijds wordt ook rekening gehouden met biodiversiteit en stedenbouw.

4. Dit voorstel van de indiener is overgenomen. Dit betekent dat de erfafscheiding aan de straatzijde maximaal 1 meter hoog mag zijn. Dit wordt in de planregels juridisch geborgd.



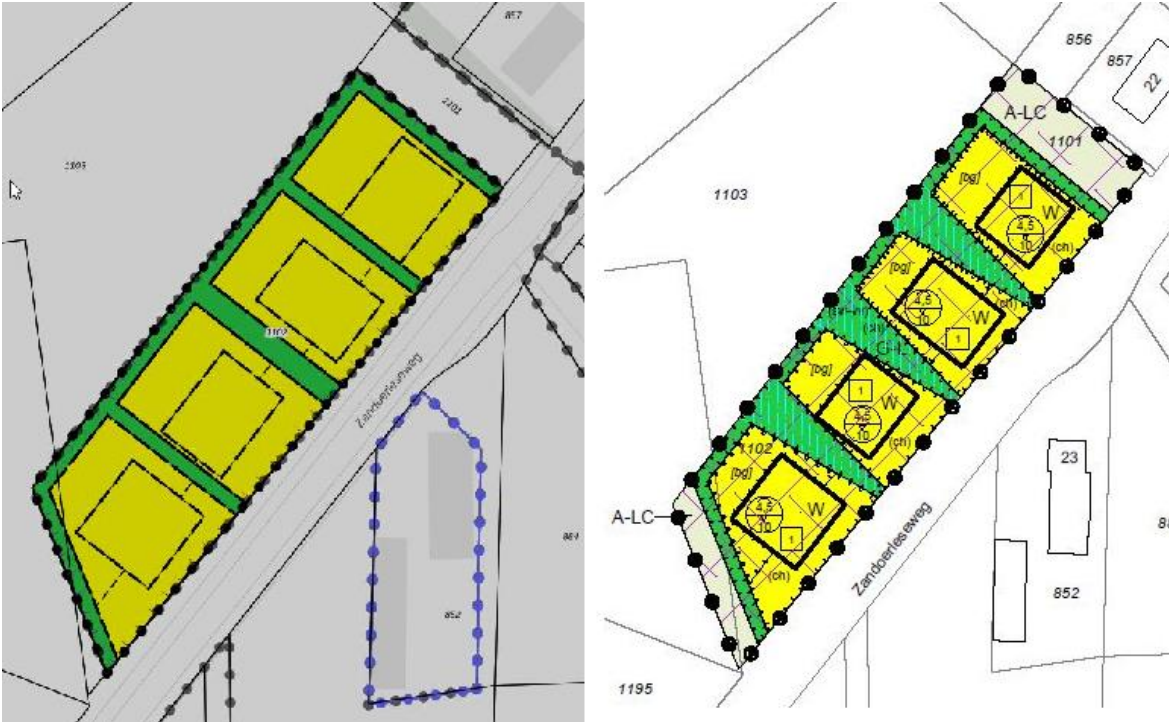
Afb. 5: boven het voorstel van de provincie, onder de uiteindelijke verbeelding

b. Indiener wijst op het gegeven dat voor de vier benodigde bouwtitels wel overeenkomsten gesloten zijn, maar dat de bijbehorende factuur nog niet voldaan is. Initiatiefnemers hebben toegezegd dat, ten tijde van vaststelling van het

bestemmingsplan, de facturen voldaan zullen zijn. Andersom zal het de gemeente pas overgaan tot vaststelling als is aangetoond dat de facturen voldaan zijn.

Conclusie en vervolg:

Het ontwerpbestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van de ingebrachte zienswijze zoals omschreven. Afbeelding 6 toont de verschillen tussen de verbeelding uit het ontwerpbestemmingsplan, en de verbeelding waarin de aanpassingen op basis van de ingebrachte zienswijzen verwerkt zijn.



Afbeelding 6: verbeelding ontwerpbestemmingsplan en definitieve verbeelding

6 Conclusie zienswijzen

Zienswijze nr.	Effect op bestemmingsplan
1	Geen
2	- De zichtvlakken tussen de afzonderlijke woningen hebben een wigvorm gekregen - Opname vrijwaringszone ter plaatse van de zichtvlakken - De open stroken aan weerszijden van het plangebied zijn opgenomen in de verbeelding van het bestemmingsplan

7 Ambtshalve aanpassingen

Naast het doorvoeren van aanpassingen van het bestemmingsplan naar aanleiding van de ingediende zienswijze(n) is er ook een ambtshalve aanpassing die in het bestemmingsplan verwerkt dient te worden.

- Er is een definitie opgenomen die de term 'hoog opgaande begroeiing' definieert als "ondoorzichtige beplanting van bomen, heggen, struiken en/of heesters met een hoogte van meer dan 1,3 meter"