

**Nota van zienswijzen bestemmingsplan  
'Achterontsluiting Oude Kerkstraat 35'**

## 1. Inleiding

Conform het gestelde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient een ontwerpbestemmingsplan gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage te worden gelegd. De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Achterontsluiting Oude Kerkstraat 35' hebben wij gepubliceerd in de Ahrenberger en de Staatscourant van woensdag 20 mei 2015. Hierin is vermeld dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage zou liggen van vrijdag 22 mei 2015 tot en met donderdag 2 juli 2015.

Naast de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan in het gemeentehuis was het ontwerpbestemmingsplan ook digitaal raadpleegbaar op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn in totaal 3 zienswijzen ingediend. In paragraaf 2 worden de zienswijzen besproken en wordt aangegeven of deze zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## 2. Ingediende zienswijzen

Van de mogelijkheid een zienswijze in te dienen is gebruik gemaakt door:

1. J.P.J.M. Rouwet, namens de heer F. de Crom, wonende Groote Aard 33 te Veldhoven (brief d.d. 2 juli 2015, ingekomen 2 juli 2015, registratienummer 15.08026).
2. J.J.M. Bierings, Hoogeind 5 te Veldhoven (brief d.d. 28 juni 2015, ingekomen 1 juli 2015, registratienummer 15.18092).
3. M.J.T. Roosen, namens de heer en mevrouw Tholen, Oude Kerkstraat 39 te Veldhoven (brief d.d. 2 juli 2015, ingekomen 2 juli 2015, registratienummer 15.08963).

Alle ingediende zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ontvangen en ontvankelijk. In de volgende paragrafen wordt een reactie gegeven op de ingediende zienswijzen. Deze zienswijzen zijn samengevat, maar wel volledig beoordeeld.

### 2.1. De heer F. de Crom

#### 2.1.1. Inhoud zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een ontsluitingsweg met een maximale breedte van 4 meter. In artikel 4, lid 1 van de met de gemeente gesloten overeenkomst is echter opgenomen dat op een tweetal punten in de weg een zogenaamde 'sluis' zou worden opgenomen op basis waarvan tegemoetkomend verkeer elkaar kan passeren. De breedte van de weg zou hier maximaal 6 meter bedragen. In de regels en de verbeelding is hier echter niet in voorzien, nu in de regels een wegbreedte van maximaal 4 meter is gesteld.

#### 2.1.2. Reactie gemeente

In de overeenkomst tussen de gemeente en de heer F. de Crom is inderdaad bepaald dat op een tweetal locaties de wegbreedte 6 meter is in verband met de sluisen om het tegemoetkomende verkeer te kunnen passeren. Deze locaties hebben op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan wel een bredere verkeersbestemming, maar in de regels is inderdaad opgenomen dat de breedte van de rijstrook niet meer

dan 4 meter mag bedragen. Om er zorg voor te dragen dat het verkeer goed kan passeren via deze nieuwe ontsluitingsweg en om de gemaakte afspraken na te komen, zal artikel 3.1, sub a2 niet meer worden opgenomen.

### 2.1.3. Advies

De zienswijze overnemen door artikel 3.1, sub a2 te schrappen uit de regels.

## **2.2. De heer J.J.M. Bierings**

### 2.2.1. Inhoud zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan ziet enkel in een ontsluiting van het bedrijfspand aan de Oude Kerkstraat 35. Enkele jaren geleden zijn er echter gesprekken geweest tussen reclamant en de heer Renders (Oude Kerkstraat 61) met de gemeente in het kader van een achterontsluiting naar een nieuwe weg die aan zou sluiten op de rotonde Oersebaan – Hoogeind. Tot op heden is deze weg nog niet gerealiseerd. Reclamant is er vanuit gegaan dat zodra deze weg gerealiseerd zou worden, de ontsluiting alsnog plaats zou vinden. Mede om deze reden heeft reclamant geen bezwaar aangetekend tegen de afsluiting van de huidige verbinding naar het Hoogeind vanaf de rotonde.

De situatie zoals deze nu voorligt houdt in dat het bedrijfspand aan het Hoogeind 5 niet aan de achterzijde wordt ontsloten en dat bovendien de verbinding die nu vanaf de rotonde naar het Hoogeind bestaat, zal worden afgesloten. Hierdoor zal het vrachtverkeer en de bedrijfswagens van het bedrijf aan het Hoogeind 5 om moeten rijden en tevens door de dorpskern van Oerle moeten rijden. Het verzoek dan ook om de achterontsluiting van Hoogeind 5 en Oude Kerkstraat 61 in het bestemmingsplan mee te nemen.

### 2.2.2. Reactie gemeente

Op 7 april 2009 is door de gemeenteraad van Veldhoven de Structuurvisie Zilverackers vastgesteld. In deze Structuurvisie is het gebied globaal gelegen tussen de Zandoerleseweg – Oude Kerkstraat – Hoogeind en de Westelijke ontsluitingsroute (verder te noemen: Hoogackers) aangewezen als een gebied waar ontwikkeling ten behoeve van 'groene' bedrijvigheid, sport en bescheiden woningbouw plaats mag vinden. Deze visie is in de Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven, welke in juni 2009 door de gemeenteraad is vastgesteld, overgenomen.

Vervolgens is in 2011 door het college van burgemeester en wethouders de 'Gebiedsvisie Hoogackers' vastgesteld. In deze gebiedsvisie is een nadere invulling van Hoogackers met agrarisch-gerelateerde bedrijvigheid opgenomen. In dit kader hebben eerste ambtelijke verkennende gesprekken met bedrijven gevestigd aan de Oude Kerkstraat en Hoogeind plaatsgevonden om onder andere te bezien in hoeverre de ontwikkeling van Hoogackers een bijdrage zou kunnen leveren aan het vermijden van vrachtverkeer door de kern Oerle. In dit kader heeft er ook een oriënterend gesprek plaatsgevonden met de heer Bierings. Uiteindelijk is vanwege de crisis besloten om vanwege de twijfels ten aanzien van de haalbaarheid van de ontwikkeling van Hoogackers, het gebied vooralsnog niet verder te ontwikkelen.

Doordat Hoogackers vooralsnog niet ontwikkeld zal worden, is er vanuit de gemeente geen reden meer om de gesprekken met de aangrenzende bedrijven en bewoners verder te voeren.

Het voorliggende bestemmingsplan wat voorziet in een achterontsluiting van het bedrijf gevestigd aan de Oude Kerkstraat 35 komt voort uit de toezeggingen welke zijn gedaan in het kader van de vaststelling van een tweetal bestemmingsplannen. Zo is bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Oerle 2005' de toezegging gedaan dat er geen beperkingen met betrekking tot de ontsluiting van het bedrijf of andere reeds

verworven rechten zouden wijzigen of komen te vervallen. Deze toezegging komt voort uit een zienswijze van de eigenaar van het bedrijf met betrekking tot de reconstructie van de Oude Kerkstraat.

Daarnaast is naar aanleiding van een zienswijze gericht tegen het bestemmingsplan 'Verlengde Oersebaan, 1<sup>e</sup> fase Westelijke Ontsluitingsroute' door de gemeenteraad aangegeven dat bij de nadere uitwerking en detaillering van de weg er een uiterste inspanning zou worden gedaan om een aansluiting van de ontsluitingsweg van het bedrijf aan de Oude Kerkstraat 35 met een rotonde mogelijk te maken. Gelet op deze toezeggingen is op initiatief van de eigenaar gezocht naar mogelijkheden voor het realiseren van een achterontsluiting. Hierbij is onderzocht hoe het bedrijf goed ontsloten kon worden in overleg met meerdere nabijgelegen grondeigenaren.

Het verzoek van reclamant om ook een achterontsluiting voor de percelen Hoogeind 5 en Oude Kerkstraat 61 te realiseren, betreft een nieuw verzoek wat apart beoordeeld moet worden.

Overigens willen wij hier bij opmerken dat door het vooralsnog niet doorgaan van de ontwikkeling Hoogackers, het feit dat er geen concrete bestuurlijke toezeggingen hebben plaatsgevonden en het feit dat de gemeente geen volledige grondpositie in het gebied heeft, een eventuele achterontsluiting niet zelfstandig door de gemeente kan worden gerealiseerd en dat een dergelijk initiatief door de verzoeker zelf dient te worden opgepakt en uitgewerkt.

### 2.2.3. Advies

De zienswijze niet overnemen.

## **2.3. De heer en mevrouw Tholen**

### 2.3.1. Inhoud zienswijze

In het verleden zijn door reclamant oplossingen aangedragen om niet alleen het zware verkeer vanuit het perceel Oude Kerkstraat 35, maar ook het zware verkeer vanuit het perceel van reclamant en de percelen van enkele eigenaren / exploitanten van de agrarische gronden in het gebied te ontsluiten op de verlengde Oersebaan. Zo is er op dit moment nog sprake van een smalle ontsluiting tussen de Oude Kerkstraat 39 en 41 over het eigendom van reclamant, wat leidt tot schade en gevaarlijke situaties. De voorgestelde oplossingen zijn nooit opgepakt door de gemeente. Gelet hierop wordt met voorliggend bestemmingsplan slechts een deel van het probleem opgelost. Volgens reclamant was de gemeente door grondruil in de gelegenheid geweest om het probleem op te lossen. Het probleem kan nog wel worden opgelost door bij de vaststelling van het bestemmingsplan er op toe te zien dat de grondeigenaren / gebruikers die thans nog gebruik maken van de ontsluiting op de Oude Kerstraat (tussen 39 en 41) te verplichten gebruik te maken van de nieuwe achterontsluiting.

### 2.3.2. Reactie gemeente

Het bestemmingsplan maakt het planologisch-juridisch mogelijk dat er een weg gerealiseerd kan worden op de gronden met een verkeersbestemming. Daarnaast regelt het bestemmingsplan dat deze gronden ook als zodanig mogen worden gebruikt. Een verplichting opleggen voor bepaalde eigenaren om de weg te *moeten* gebruiken behoort niet tot de wettelijke mogelijkheden die een bestemmingsplan biedt.

Hier willen wij verder nog bij opmerken dat in het kader van de voorbereidingen van voorliggend bestemmingsplan met meerdere grondeigenaren is overlegd of zij behoefte hebben aan een achterontsluiting en of zij mee willen werken aan een grondruil. Uiteindelijk is hier een grondruil met meerdere grondeigenaren overeengekomen waardoor het mogelijk wordt gemaakt de achterontsluiting te

realiseren. Doordat niet alle grondeigenaren mee willen werken aan de realisering van een achterontsluiting voor alle percelen en de gemeente geen gronden hiervoor aan wil kopen (aangezien hier geen budget voor is), is uiteindelijk gekozen voor de achterontsluiting zoals bepaald in voorliggend bestemmingsplan.

### 2.3.3. Advies

De zienswijze niet overnemen.