



Datum besluitraad	: 4 oktober 2022	Datum oordeel raad	: 13 september 2022
Agendapunt	:	Datum B en W	: 23 augustus 2022
Volgnummer	: 22.085 (Nxt: 22bs00074)	Programma begroting	: 8.0
Gewijzigd voorstel	:	Taakveld	: 8.1
Portefeuillehouder	: C. van Brakel		

## Adviesnota raad

### Vaststellen bestemmingsplan 'Heers ong. (naast nr. 30)'

#### Beslispunten

1. De raad voor te stellen het bestemmingsplan 'Heers ong. (naast nr. 30)' vast te stellen, volgens adviesnota nr. 22.085 en besluit nr. 22.086.

#### Inleiding

Op 11 december 2020 is een principeverzoek ingediend voor realisatie en landschappelijke inpassing van 1 ruimte-voor-ruimte woning aan de Heers. Het college wil hieraan meewerken en heeft de benodigde overeenkomsten gesloten.



Afbeelding 1: globale ligging plangebied in buurtschap Heers

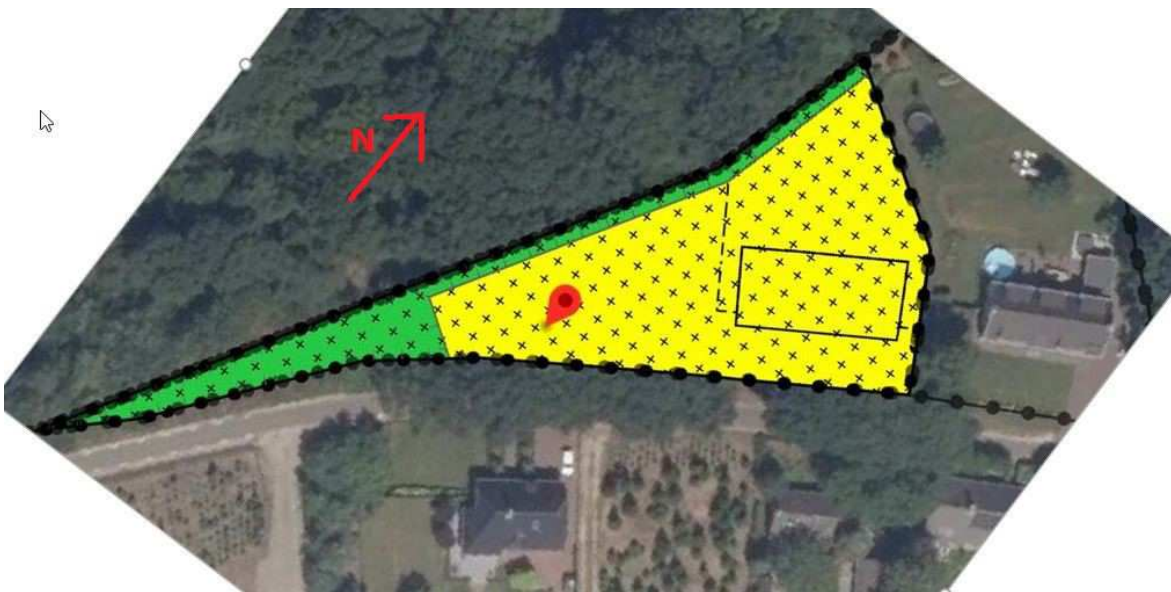
Het perceel waarop de woning zal verschijnen grenst direct aan een bos dat onderdeel is van het Natuur Netwerk Brabant. Voorafgaand aan de principemedewerking is het perceel bouwrijpgemaakt, waarbij alle aanwezige begroeiing is verwijderd. Als voorwaarde is daarom gesteld dat er een landschappelijk inpassingsplan wordt opgesteld, waarin is uitgewerkt op welke manier aansluiting wordt gezocht bij het omliggende boskarakter en de aanwezige natuurwaarden.



*Afbeelding 2: huidige situatie van het plangebied*

Het perceel valt onder bestemmingsplan 'Zandoerle en Heers-Westervelden' en heeft hierin een woonbestemming. Dit perceel heeft geen bouwvlak, waardoor het realiseren van een woning alleen mogelijk is na een bestemmingsplanwijziging. Er staan 2 vervallen bijgebouwen, elk met aanduiding 'bestaand bijgebouw', deze worden beide gesaneerd en verwijderd. Door de ligging binnen de provinciale aanduiding 'Landelijke Gebied' is het toevoegen van een woning op dit perceel alleen mogelijk na aankoop van een Ruimte-voor-Ruimte bouwtitel, deze is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

In het uiteindelijke bestemmingsplan wordt een bouwvlak toegevoegd, aansluitend op de aanwezige lintbebouwing. Een deel van de woonbestemming wordt vervangen door een groenbestemming. Er is een bindend inpassingsplan opgesteld met verschillende natuur-inclusieve (bouw)maatregelen. Ook qua typering zal de woning aansluiten op het dorps karakter van Heers en de conserverende ontwikkelrichting zoals omschreven in de 'beleidsnotitie woningbouwverzoeken Heers-Westervelden' en de meer recente Omgevingsvisie.



*Afbeelding 3: uitsnede verbeelding bij nieuw bestemmingsplan*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van vrijdag 24 juni tot en met donderdag 4 augustus. Er is door 1 bewoner een zienswijze ingediend, deze is later



ingetrokken. De planvorming is nu zover dat het bestemmingsplan aan uw raad kan worden aangeboden om vastgesteld te worden.

### **Beoogd effect**

Het faciliteren van een passende ruimtelijke ontwikkeling die aansluit op Veldhovens stedenbouwkundige ambities in Heers, en een bijdrage levert aan het versterken van de natuurwaarden in en rond het planperceel.

### **Argumenten**

*1.1 De te realiseren woning past zowel qua uitstraling als qua positionering goed binnen de karakteristiek van de bestaande lintbebouwing aan de Heers.*  
Alhoewel het perceel in de 'Notitie woningbouwverzoeken bestemmingsplan Heers Westervelden' niet is aangemerkt als potentiële bouwlocatie vormt het een logische plek voor het toevoegen van een woning. Heers kent een karakteristieke structuur van een brink met bijbehorend dorpslint. Het perceel ligt niet op een doorzichtlocatie maar nabij de brink. In het vigerende bestemmingsplan 'Zandoerle en Heers-Westervelden' heeft het perceel een woonbestemming maar geen bouwvlak. De te realiseren woning vult dit 'gat' op een uitgebalanceerde manier, en vormt daarmee een goede afronding van de bebouwing ten noorden van de Heers.

*1.2 De ontwikkeling draagt bij aan het versterken en behouden van de natuurwaarden op en rondom het perceel.*

De nieuwe woning wordt landschappelijk ingepast, waarbij de nodige aandacht uitgaat naar de aansluiting op het aangrenzende bos, dat onderdeel is van Natuur Netwerk Brabant. Een strook tussen de woning en het bos krijgt een groenbestemming in plaats van de huidige woonbestemming, en is gereserveerd voor een struweelrand met inheemse beplanting. Het bindende inpassingsplan verplicht verschillende natuur-inclusieve bouwmaatregelen die eraan bijdragen dat de natuurwaarden op en rondom het perceel worden versterkt. Er worden nestkasten geplaatst voor vogels en vleermuizen, als erfafscheiding wordt een haag met streekeigen soorten geplant.

*1.3 Het nabijgelegen agrarische bedrijf wordt door deze ruimtelijke ontwikkeling niet in zijn uitbreidingsmogelijkheden beperkt.*

In de nabijheid van de te realiseren woning bevindt zich een agrarische onderneming. Het toevoegen van een geurgevoelig object (zoals een woning) op korte afstand van een veehouderij kan negatieve gevolgen hebben voor de uitbreidingsmogelijkheden van de agrarische onderneming. Andersom kan ook de aanwezigheid van een dergelijke onderneming negatieve gevolgen hebben voor het woon- en leefklimaat in en rondom de nieuwe woning. In onderhavig geval is van beide geen sprake: de nieuwe woning heeft geen gevolgen voor de uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf, daarnaast wordt in het ontwerpbestemmingsplan gemotiveerd dat ter plaatse van de nieuwe woning een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd is, onder meer aangaande het aspect geur. Onder meer in paragraaf 4.4 en 4.6 in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt dit nader onderbouwd.

### **Kanttekeningen en risico's**

Er zijn geen kanttekeningen en/of risico's.

### **Financiën**

Ten behoeve van de realisering van de bestemmingsplanherziening is een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de eigenaren. Hierbij zijn de te maken kosten ten behoeve van deze ontwikkeling verhaald op de eigenaren. Tussen de gemeente en de eigenaren is ook een planschadeverhaalsovereenkomst



gesloten. Hierin is afgesproken dat eventuele planshades worden betaald door de eigenaren.

### **Communicatie en samenspraak**

Het verzoek en de bijbehorende bestemmingsplanprocedure zijn ingediend en gestart voordat de tijdelijke kaders voor participatie waren vastgesteld. Naast de wettelijke procedure is het initiatief bekend gemaakt bij directe omwonenden, 6 hiervan hebben een burenaakkoord ondertekend.

Dit besluit vermelden wij op de openbare besluitenlijst. Het uiteindelijk vastgestelde bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt via DROP (het elektronisch gemeenteblad voor officiële bekendmakingen) en er wordt een verkorte melding geplaatst in het Veldhovens Weekblad. Het vastgestelde bestemmingsplan is digitaal via de gemeentelijke website en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) raadpleegbaar en analoog in te zien op het gemeentehuis.

### **Uitvoering / planning**

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan beroep worden ingediend bij de Raad van State.

### **Bijlagen**

- ontwerpbestemmingsplan 'Heers ong. (naast nr. 30)'

### **Resultaat van de behandeling in de oordeelsvormende raad**

De enige ingediende zienswijze is ingetrokken. Conform afspraken is dit agendapunt van de agenda afgevoerd en gaat rechtstreeks naar de Besluitvormende Raadsvergadering.

### **Reactie college n.a.v. behandeling in de oordeelsvormende raad**

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

Miriam Oosterwijk-Keulers  
secretaris

M.J.A. Delhez  
burgemeester