



Datum besluitraad	: 24 oktober 2023	Datum oordeelraad	: 3 oktober 2023
Agendapunt	:	Datum B en W	: 5 september 2023
Volgnummer	: 23.089 / 23bs00122	Programma begroting	: 8
Gewijzigd voorstel	:	Taakveld	: 8.1
Portefeuillehouder	: C. van Brakel		

## Adviesnota raad

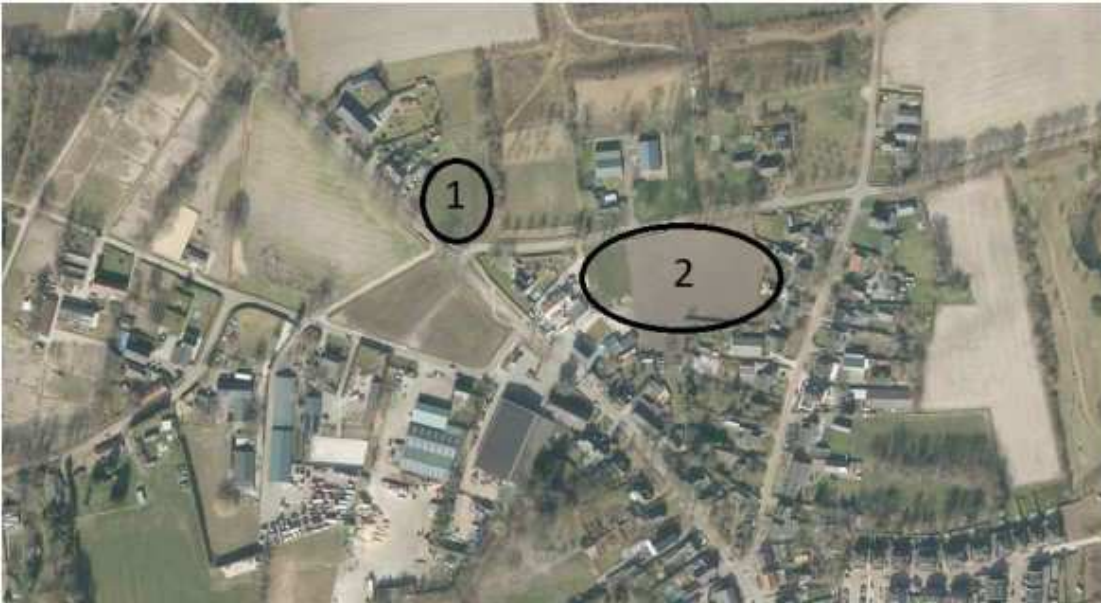
### Vaststellen bestemmingsplan 'Heikantsebaan/Oude Kerkstraat'

#### Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Heikantsebaan/Oude Kerkstraat' overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0861.BP00163-0401.gml met bijbehorende bestanden, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan het BTG en is opgeslagen onder nummer o\_NL.IMRO.0861.BP00163-0401, ongewijzigd vast te stellen.
2. notitie beantwoording zienswijze en ambtshalve aanpassingen ontwerpbestemmingsplan 'Heikantsebaan/Oude Kerkstraat' vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.

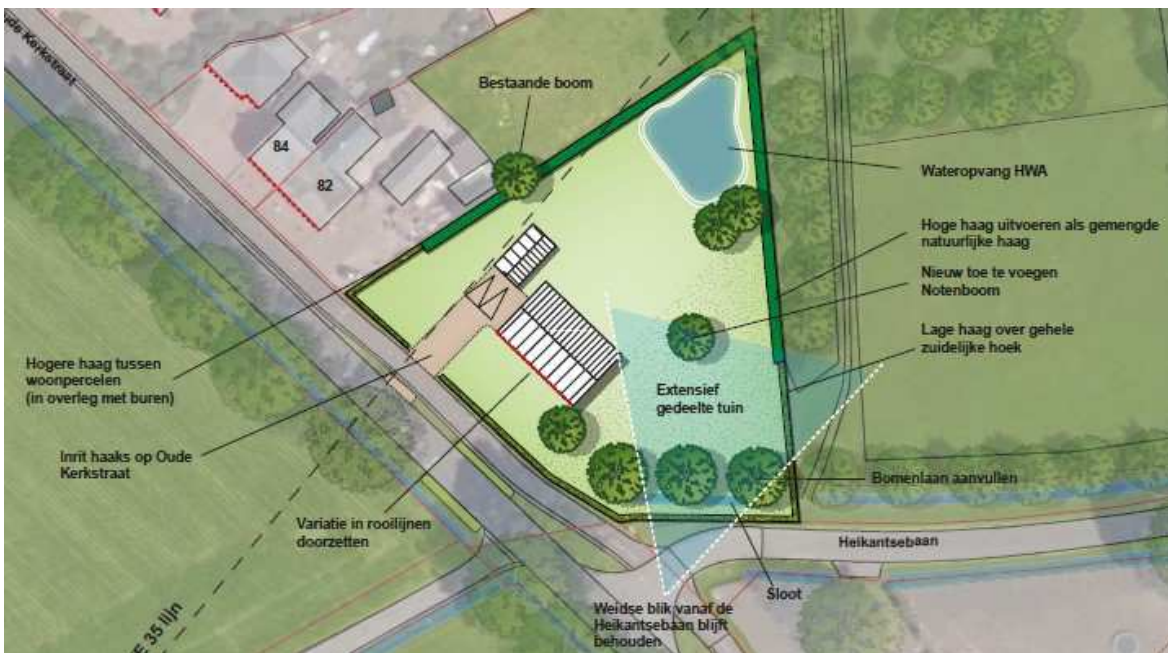
#### Inleiding

Op 29 oktober 2019 heeft het college gebundelde principemedewerking verleend aan vijf verschillende woningbouwverzoeken op enkele verspreide percelen in en rond Oerle-Noord. Destijds is als voorwaarde gesteld dat de initiatiefnemers een financiële bijdrage zouden leveren aan kwaliteitsverbetering van het omliggende landschap. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant biedt hiertoe de mogelijkheid, als alternatief voor aanschaf van een reguliere Ruimte-voor-Ruimte titel. Door een gebrek aan ambtelijke capaciteit is het niet gelukt om deze initiatieven gezamenlijk op te pakken en de kwaliteitsverbetering uit te werken. In overleg met de gemeente hebben twee van de vijf initiatiefnemers in 2022 besloten alsnog te kiezen voor aanschaf van reguliere Ruimte-voor-Ruimte titels. Het plangebied ligt in het noorden van Oerle, en bestaat uit twee delen. Afbeelding 1 laat de ligging van beide deelgebieden in het noorden van Oerle zien:



Afbeelding 1: luchtfoto plangebied

Op de Hoek van de Heikantsebaan en de Oude Kerkstraat wordt de bouw van één woning mogelijk gemaakt. De woning sluit aan op de bestaande lintbebouwing aan de Oude Kerkstraat. Een deel van het perceel wordt aangeduid als vrijwaringszone, dit dient vrij te blijven van bebouwing om het weidse zicht vanaf het kruispunt in stand te houden. Afbeelding 2 geeft een impressie van de toekomstige inrichting.

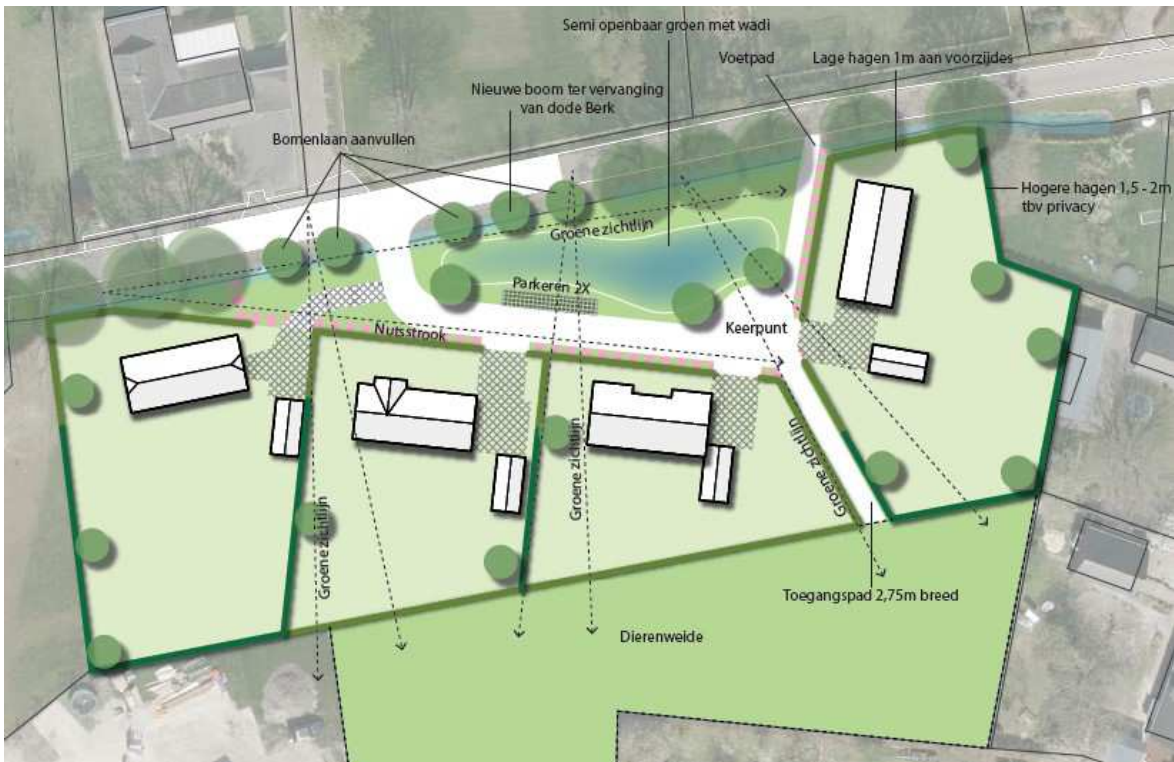


Afbeelding 2: inpassingstekening woning Oude Kerkstraat

De vier woningen aan de Heikantsebaan worden ontsloten via een gedeelde toegangsweg op een plek waar geen bomen staan. De woningen komen te liggen rond een voorerf dat wordt ingericht als wadi. De beschermde bomen die langs de Heikantsebaan staan houden hun beschermde status. Tussen de woningen ligt een strook met groenbestemming waar (vergunningsvrije) bijgebouwen niet zijn toegestaan, om te voorkomen dat er een dichte rij bebouwing ontstaat. Het perceel achter de woningen wordt bestemd als dierenweide, hier wordt de bouw van één



kleine schuilgelegenheid mogelijk gemaakt. Afbeelding 3 toont de inpassingstekening van dit deelgebied.



Afbeelding 3: inpassingstekening deelgebied 2, ten zuiden van de Heikantsebaan

Onderstaande afbeelding 4 toont de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan:



Afbeelding 4: verbeelding





## Beoogd effect

Een ruimtelijke ontwikkeling faciliteren die bijdraagt aan de woningbouwopgave, en zorgt voor een passende afronding van dit deel van Oerle.

## Argumenten

*1.1 Het toevoegen van 5 woningen past binnen de gemeentelijke visies voor Oerle*  
Afbeelding 5 geeft een uitsnede van twee visiedocumenten weer die de gemeente heeft opgesteld om woningbouwverzoeken rondom Oerle te beoordelen. Het toevoegen van de 5 woningen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt passen in een langjarig streven om het gebied op een passende manier af te ronden. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de gewenste geleidelijke overgang van bebouwd gebied naar het buitengebied en geeft hiermee invulling aan beide visiedocumenten.



Afbeelding 5: links een uitsnede van 'richtinggevend document Oerle' uit 2019; rechts een uitsnede uit 'Visie landschapspark Oerle' uit 2021

*1.2 De positionering en inpassing van de woningen levert de beoogde geleidelijke overgang op tussen "landelijk" en "stedelijk".*

Bij de positionering van de woningen is ingespeeld op de ligging in het overgangsgebied tussen bebouwd en open gebied. De ruime opzet met zichtvlakken en open lijnen tussen de afzonderlijke woningen draagt bij aan de gewenste geleidelijke overgang van kern naar buitengebied. De 4 woningen aan de Heikantsebaan vullen een gat in het bebouwde gebied, de vijfde woning sluit aan op het lint aan de Oude Kerkstraat, hiermee vormen de woningen een "logische" afronding van dit deel van Oerle.

*1.3 Er is in voldoende mate rekening gehouden met de aanwezige natuurwaarden.*

Langs de Heikantsebaan staat een lange rij met beschermde bomen. Het plan is zo opgesteld dat deze allemaal behouden kunnen blijven. Er is gekozen voor één gezamenlijk inrit die aansluit op de Heikantsebaan op de plek waar geen bomen staan. Dat voorkomt ook dat er meer dan één overgang over de beek langs de Heikantsebaan nodig is.

*2.1 Er heeft een uitgebreid participatietraject plaatsgevonden.*

Voorafgaand aan de start van de formele procedure zijn 15 omwonenden op de hoogte gebracht van het voornemen middels een formulier. Drie omwonenden hebben gereageerd, met hen hebben gesprekken plaatsgevonden. De bewoner van Heikantsebaan nr. 5, wiens woning direct tegenover de voorgenomen ontwikkeling



ligt, gaf aan bezorgd te zijn voor inschijnende koplampen van auto's die het plangebied verlaten. Het raam van hun slaapkamer, die is gelegen op de begane grond, ligt tegenover de plek waar de gezamenlijke in- en uitrit aansluit op de Heikantsebaan. Er is onderzocht of de in- en uitrit kon worden verlegd, maar uit een aanvullende Boom Effect Analyse bleek dit niet mogelijk zonder schade aan de beschermde bomen langs de Heikantsebaan. Op zoek naar een compromis is de inrit enkele meters opgeschoven naar het oosten, zodat deze op zo groot mogelijke afstand van de woning op nr. 5 komt te liggen. De bewoners hebben toch besloten een zienswijze in te dienen. Het bestemmingsplan bevat een bijlage met een verslag van de omgevingsdialoog. In de 'notitie beantwoording zienswijze' wordt uitgelegd waarom de zienswijze geen aanleiding gaf om het plan aan te passen na de eerdere wijzigingen.

### *3.1 Het is de bevoegdheid van de gemeenteraad te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.*

In de wet (artikel 6.12, lid 2 Wro) is geregeld dat de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan ook moet besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen als het kostenverhaal op een andere manier is verzekerd. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarbij is geregeld dat alle kosten worden verhaald. Omdat alle kosten dan zijn verhaald, hoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

## **Kanttekeningen en risico's**

### *1.1 Een omwonende voelt zich benadeeld en heeft een zienswijze ingediend*

Er is een zienswijze ingediend tegen het plan. Na ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan kan beroep worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit kan de uitvoering van het plan vertragen.

## **Financiën**

Het vaststellen van het bestemmingsplan brengt geen financiële consequenties met zich mee. Ten behoeve van de realisering van de bestemmingsplanherziening is een overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de eigenaar van het plangebied. Hierbij zijn de te maken kosten ten behoeve van deze ontwikkeling volledig verhaald op de eigenaren. De exploitatiebijdrage is verantwoord op taakveld 8.1. Ook is afgesproken dat eventuele planschades worden betaald door de eigenaren.

Onder de Heikantsebaan ontbreekt een hoofdrioleringsleiding.

In de anterieure overeenkomst is afgesproken dat de kosten voor aanleg en aansluiting op het rioleringsstelsel zullen worden betaald door de initiatiefnemers.

## **Communicatie en samenspraak**

In argument 2.1 is het participatietraject samengevat. De belangen zijn afgewogen en de ingediende zienswijze heeft niet geleid tot verdere aanpassing van het bestemmingsplan. In de 'notitie beantwoording zienswijze en ambtshalve aanpassingen' wordt ingegaan op de zienswijze. Het bestemmingsplan bevat een bijlage met een verslag van de omgevingsdialoog.

Het besluit vermelden wij op de openbare besluitenlijst van het college. Het uiteindelijk vastgestelde bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt in de Staatscourant, via DROP (het elektronisch gemeentebled 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 deze voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan er beroep worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Belanghebbenden hebben de mogelijkheid een verzoek om voorlopige voorziening en/of beroep in te dienen, dat kan de bouw van de woningen vertragen.

## **Bijlagen**

- Raadsbesluit nr. 23.090 (concept): vaststellen bestemmingsplan Heikantsebaan/Oude Kerkstraat
- ontwerpbestemmingsplan 'Heikantsebaan/Oude Kerkstraat' via link: <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/webbroo/oep/?planidn=NL.IMRO.0861.BP00163-0301>
- notitie beantwoording zienswijze en ambtshalve aanpassingen ontwerpbestemmingsplan 'Heikantsebaan/Oude Kerkstraat'

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

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

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

J.H.J. Sanders  
gemeentesecretaris/algemeen directeur

M.J.A. Delhez  
burgemeester