

Kernrandgebiet

Inhoudsopgave

Vaststellingsbesluit

3

Vaststellingsbesluit

Raadsbesluit

volgnummer : 13.119
datum raad : 12 november 2013
agendapunt : 9
onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan 'Kernrandgebied'

De raad van de gemeente Veldhoven;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 1 oktober 2013 nr. 13.118;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

b e s l u i t :

1. Alle ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren, de zienswijzen nr. 2.2, 2.8, 2.9, 2.12, 2.13, 2.15, 2.17 gegrond, de zienswijzen nr. 2.1, 2.3, 2.4, 2.5, 2.7 gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond en de zienswijzen nr. 2.6, 2.10, 2.11, 2.14, 2.16 ongegrond te verklaren, overeenkomstig de Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan 'Kernrandgebied' (november 2013);
2. In te stemmen met de ambtshalve aanpassingen zoals opgenomen in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte 'Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan 'Kernrandgebied'' (november 2013);
3. Het bestemmingsplan 'Kernrandgebied' gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de bijbehorende 'Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan 'Kernrandgebied'' (november 2013);
4. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Veldhoven in zijn openbare vergadering van 12 november 2013.



mr. G.M.W.M. Wasser
griffier



drs. J.M.L.N. Mikkers
voorzitter

AMENDEMENT

Onderwerp	Ontsluiting agrarisch bouwblok, zienswijze 2.6, S.Bolck, Zittard 22 te Veldhoven
Datum	12 november 2013.
Ingediend door	VSA
Naar aanleiding van	Bestemmingsplan Kernrandgebied 2013 (agendapunt 9)

De raad van de gemeente Veldhoven in openbare vergadering bijeen op 12 november 2013.

kennis genomen hebbend van:

de adviesnota Bestemmingsplan Kernrandgebied, 13.118, raadsbesluit 13.119, de nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen Bestemmingsplan Kernrandgebied, zienswijze 2.6 en de inspraakreactie van de heer Linders, Zittard 20, tijdens de oordeelvormende raadsvergadering van 22 oktober 2013.

overwegende dat:

- Door de aanleg van de Zilverbaan de ontsluiting van perceel 3841, met bestemming agrarisch kernrand verval.
- Een nieuwe ontsluiting voor bovengenoemd perceel gevonden moet worden.
- Als mogelijke oplossing voorgesteld wordt, de huidige doorgangsweg langs de huizen Zittard 16, 18 en 20 door te trekken, zodat het naast Zittard gelegen perceel 3841 bereikbaar is.
- De grond, waarop de huidige doorgangsweg ligt, langs de huizen Zittard 16, 18 en 20, eigendom is van bewoners van betreffende percelen.
- Het recht van overpad via een erfdiensbaarheid geregeld is voor het perceel Zittard 22.
- Er geen overeenstemming is tussen de bewoners van Zittard 16, 18, 20 en 22 om de doorgangsweg als ontsluitingsweg voor het perceel 3841 te gebruiken; een herziening van de erfdiensbaarheid noodzakelijk zou zijn.
- Pas medewerking aan het verzoek/zienswijze van mevrouw Bolck verleend zou kunnen worden, nadat partijen schriftelijk hebben aangetoond, dat hierover overeenstemming is bereikt, zodat de rechtszekerheid van alle betrokken eigenaren is gewaarborgd.

Besluit het concept-raadsbesluit nr. 13.119 als volgt te wijzigen:

De beslispunten 1 en 2:

- 1) De onder 2.6 vermelde zienswijze ongegrond te verklaren.
- 2) De ambtshalve aanpassingen in de nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan kernrandgebied inzake zienswijze 2.6 te laten vervallen.

en gaat over tot de orde van de dag.

Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan 'Kernrandgebied'

1. Inleiding

Conform het gestelde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient een ontwerp bestemmingsplan gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage te worden gelegd. De terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan 'Kernrandgebied' hebben wij gepubliceerd in de Ahrenberger en de Staatscourant van woensdag 22 mei 2013. Hierin is vermeld dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage zou liggen van vrijdag 24 mei 2013 tot en met donderdag 4 juli 2013.

Naast de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan in het gemeentehuis was het ontwerpbestemmingsplan ook digitaal raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn in totaal 17 zienswijzen ingediend. In paragraaf 2 worden de zienswijzen besproken en wordt aangegeven of deze zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Naast het doorvoeren van aanpassingen van het bestemmingsplan naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zijn er ook nog ambtshalve aanpassingen die in het bestemmingsplan verwerkt dienen te worden. Deze aanpassingen zijn opgenomen in paragraaf 3.

2. Ingediende zienswijzen

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

1. Familie Kelders, Hoogeind 39, 5507 PV te Veldhoven (brief ingekomen 24 juni 2013, registratienummer 13.12643);
2. Petrochemical Pipeline Services BV, dhr. B. Ciaradia, Sint Antoiusplein 21, 6129 EV te Urmond (brief d.d. 28 juni 2013, ingekomen 1 juli 2013, registratienummer 13.13016);
3. M. Linders en M. Bolck, Zittard 20, 5505 JD te Veldhoven (brief d.d. 29 juni 2013, ingekomen 1 juli 2013, registratienummer 13.13157);
4. Dunaro, adviesbureau voor ruimtelijke ordening, de heer D.J.L.J. van Dun, namens mevrouw C.J. Beekmans, Grote Kerkepad 25, 5505 JM te Veldhoven (brief d.d. 1 juli 2013, ingekomen 2 juli 2013, registratienummer 13.13135);
5. P.A.J. Kelders, Hoogeind 39, 5507 PV te Veldhoven (brief d.d. 2 juli 2013, ingekomen 2 juli 2013, registratienummer 13.13242);
6. Ir. S.C.H. Bolck, Zittard 22, 5505 JD te Veldhoven (brief d.d. 29 juni 2013, ingekomen 2 juli 2013, registratienummer 13.13140);
7. Dunaro, adviesbureau voor ruimtelijke ordening, de heer D.J.L.J. van Dun, namens de heer S.J.A. van Doremalen en mevrouw M. van Doremalen, Grote Kerkepad 35, 5505 JM te Veldhoven (brief d.d. 2 juli 2013, ingekomen 3 juli 2013, registratienummer 13.13250);
8. Van der Heijden Rentmeesters, de heer M.J.T. Roosen, namens de heer J.M.M. Hendriks en mevrouw M.C.H.G. Hendriks- van Doremalen, Schooterweg 40, 5505 JT te Veldhoven (brief d.d. 2 juli 2013, ingekomen 3 juli 2013, registratienummer 13.13273);

9. Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord-Brabant, Brabantlaan 1, 5200 MC te 's-Hertogenbosch (brief d.d. 2 juli 2013, ingekomen 4 juli 2013, registratienummer 13.13357);
10. Henkbouw Consulting Bouw, de heer H.C.W. Boudewijns, namens fam. Schippers, Oude Kerkstraat 42-42a te Veldhoven en mevrouw C.M. en mevrouw J. Schippers (brief d.d. 3 juli 2013, ingekomen 3 juli 2013, registratienummer 13.13337);
11. Land 's-Heeren, J.H.T. van Loon, en Schippers Projectontwikkeling BV, H.A.L.M. Schippers, Postbus 309, 5500 AH te Veldhoven (brief ingekomen 4 juli 2013, registratienummer 13.63990);
12. Keeris Architecten bna, M.J.M. Keeris, namens de heer D. Vorstenbosch, Daalseweg 21, 5507 LH te Veldhoven (brief d.d. 1 juli 2013, ingekomen 3 juli 2013, registratienummer 13.13385);
13. Van der Heijden Rentmeesters, de heer M.J.T. Roosen, namens de heer B.T.J.M. Hospel, Hoogeind 33, 5507 PV te Veldhoven (brief d.d. 4 juli 2013, ingekomen 5 juli 2013, registratienummer 13.13487);
14. B. Lamers, Hoogeind 21, 5507 PV te Veldhoven (brief d.d. 4 juli 2013, ingekomen 4 juli 2013, registratienummer 13.13461);
15. W.M. van der Mierden, Oude Kerkstraat 90, 5507 PT te Veldhoven (brief d.d. 3 juli 2013, ingekomen 4 juli 2013, registratienummer 13.13513);
16. Henkbouw Consulting Bouw, de heer H.C.W. Boudewijns, namens de heer J.J.M. Schippers (brief d.d. 4 juli 2013, ingekomen 4 juli 2013, registratienummer 13.13506);
17. Krijger Advies, mr. W. Krijger, namens de heer T.J.J. van der Mierden en mevrouw P.H.M.C. van der Mierden-Habraken, eigenaren Scherpenering 6 te Veldhoven en namens Van der Mierden Transport bv, gevestigd Scherpenering 6 te Veldhoven (brief d.d. 4 juli 2013, ingekomen 4 juli 2013, registratienummer 13.63996).

Alle ingediende zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ontvangen en ontvankelijk.

2.1. Familie Kelders, Hoogeind 39

2.1.1. Inhoud zienswijze

Omdat de eerste tekeningen voor het perceel Hoogeind 37a niet zijn opgenomen in het bestemmingsplan, zijn nieuwe plannen gemaakt.

- Plan voor gebouw 1 (betreft voormalige woning): boerderij laten en gebruiken als opslag van agrarische producten zoals aardappelen en landbouwwerktuigen.
- Plan voor gebouw 2 (gewenste afmeting 16 bij 9 meter): stallen in maken voor het hobbymatig houden van dieren
- Plan voor gebouw 3 (gewenste afmeting 7 bij 7 meter): stalletje voor geitjes en kippen en opslag voor hooi en stro

Verzoek om dit mogelijk te maken.

2.1.2. Reactie gemeente

Het plan voor gebouw 1 (voormalige woning) zoals verwoord in de zienswijze past binnen het voorliggende bestemmingsplan. De realisering van nog twee gebouwen extra (gebouw 2 en 3) behoort echter niet tot de mogelijkheden. De redenen hiervoor zijn als volgt:

Het perceel Hoogeind 37a is in het bestemmingsplan 'Buitengebied 1988' gelegen in een agrarisch bouwblok, waar ook het perceel Hoogeind 37 deel van uit maakt. In het verleden was op het perceel Hoogeind 37a een agrarisch bedrijf gevestigd. In 1990 is medewerking verleend aan het realiseren van een vervangende woning, Hoogeind 37, vanwege de geluidshinder door het vliegverkeer. Hierbij is de voorwaarde gesteld dat het pand Hoogeind 37a niet meer bewoond zou mogen worden. Vanwege de ligging van de percelen in de 35 Ke-zonering was (en is) het immers niet toegestaan woningen toe te voegen.

Het perceel Hoogeind 37 is al geruime tijd niet meer in gebruik ten behoeve van een agrarisch bedrijf, maar wordt gebruikt als burgerwoning. Het perceel is ook als dusdanig bestemd in het voorliggende bestemmingsplan. Destijds is een gedeelte van het perceel met de voormalige woning Hoogeind 37a en diverse bijgebouwen (en wat voorheen behoorde bij het agrarisch bedrijf) verkocht.

Voor het perceel Hoogeind 37 is in 2007 via een vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 2 WRO medewerking verleend om de bouw van een bijgebouw toe te staan met een oppervlakte van 105 m². Bij de verlening van de bouwvergunning is destijds op basis van een sloopregeling van overtollige bebouwing afgesproken dat bij sloop van de bestaande bijgebouwen op het perceel Hoogeind 37 een veldschuur mocht worden gebouwd met een oppervlakte van 105 m².

De indieners van de zienswijze geven nu aan dat zij de voormalige bedrijfsgebouwen op het 'overblijvende' gedeelte van het voormalig agrarisch bouwblok gedeeltelijk willen slopen en hier nieuwe bebouwing voor in de plaats willen zetten met een oppervlakte van in totaal circa 383 m². Het beleid van zowel de gemeente als de provincie is er echter op gericht om versterking zoveel mogelijk tegen te gaan. Hiertoe is ook de sloop-bonusregeling in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen. Volgens deze regeling mag bij de sloop van de eerste 75% van de bestaande bebouwing maximaal 200 m² aan bijgebouwen behouden blijven. Bij de sloop van iedere volgende 10% mag de oppervlakte worden verhoogd tot maximaal 300 m².

Omdat op het perceel Hoogeind 37 al 105 m² van deze regeling 'gebruikt' is, kan op basis van deze regeling nog maximaal 195 m² aan bijgebouwen op het perceel Hoogeind 37a gerealiseerd worden indien alle bestaande bebouwing zou worden gesloopt.

Om dit ook mogelijk te maken zal hiertoe een afwijkingsbevoegdheid specifiek voor dit perceel worden opgenomen, waarbij de mogelijkheid wordt geboden om bij sloop van alle bestaande bebouwing op het perceel een bijgebouw / bijgebouwen te realiseren met een oppervlakte van maximaal 195 m².

In het ontwerp-bestemmingsplan is voor de bestaande voormalige woning Hoogeind 37a een specifieke aanduiding opgenomen dat hier opslag plaats mag vinden en dat dit gebouw mag worden gehandhaafd en herbouwd in maximaal de bestaande maatvoering. Hiertoe is gekozen omdat de voormalige woning beeldbepalend is en herinnerd aan de oorspronkelijke structuur. Juist om deze reden zal artikel 3.2.1, sub a2 als volgt worden aangepast: 'Hier geldt dat het bestaande gebouw ter plaatse mag worden gehandhaafd en herbouwd enkel indien de uiterlijke verschijningsvorm van het pand niet wordt aangetast en in maximaal de bestaande maatvoering'.

Daarnaast zijn de bestaande voormalige agrarische gebouwen op dit moment onder het overgangsrecht geplaatst. Omdat het niet zeker is dat deze bebouwing binnen de planperiode niet meer aanwezig zal zijn, zal voor deze bebouwing een specifieke aanduiding worden opgenomen. In de regels zal vervolgens worden bepaald dat deze bestaande bebouwing ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan gehandhaafd mag blijven binnen de bestaande maatvoering. Herbouw van deze gebouwen is dus niet mogelijk.

2.1.3. Advies

- a. De zienswijze gedeeltelijk gegrond te verklaren.
- b. De verbeelding en regels conform het gestelde onder 2.1.2. aan te passen.

2.2. Petrochemical Pipeline Services, de heer B. Chiaradia

2.2.1. Inhoud zienswijze

- a. Door het plangebied loopt een 8" leiding voor transport van vloeibare koolwaterstoffen (PRB-leiding). Verzoek om op de verbeelding naast de belemmeringsstrook en de gebiedsaanduiding veiligheidszone ook de PRB-leiding (hartlijn-leiding) op te nemen.
- b. Verzoek om in de regels bij de bestemming 'Leiding – Koolwaterstoffen' de volgende verboden toe te voegen:
 1. het vellen of rooien van bomen en diepwortelende beplantingen;
 2. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties, apparatuur of objecten zoals lichtmasten, wegwijzers, informatiepanelen en ander straatmeubilair;
 3. het tijdelijk of permanent opslaan van goederen;
 4. het inrichten van evenemententerreinen.
- c. Het verzoek om bij de bestemming 'Leiding-Koolwaterstoffen' onder het kopje 'Uitzonderingen' toe te voegen:
 1. andere werken en/of werkzaamheden noodzakelijk in het kader van het onderhoud of beheer van de aanwezige leiding of leidingstrook;
 2. werken en/of werkzaamheden die gericht zijn op het verwijderen van diepwortelende beplantingen en bomen door of namens de leidingbeheerder.
- d. Bij de algemene aanduidingsregels in artikel 23.5 Veiligheidszone-Leiding dienen ook beperkt kwetsbare objecten, zoals bedoeld in het Bevb, te worden uitgesloten.

2.2.2. Reactie gemeente

- a. Op de verbeelding zal de hartlijn van de PRB-leiding worden opgenomen.
- b. Ter bescherming van de leiding is het opnemen van de gestelde verboden een verbetering. Gelet hierop zullen de gestelde verboden onder 1 en 2 van de zienswijze als verboden werken en werkzaamheden zonder omgevingsvergunning in het bestemmingsplan worden opgenomen.
De punten onder 3 en 4 van de zienswijze betreffen geen werken en werkzaamheden, maar hebben betrekking op het gebruik van gronden. Gelet hierop zal in artikel 15 als 'Specifieke gebruiksregels' worden opgenomen dat tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken in elk geval wordt gerekend: het tijdelijk of permanent opslaan van goederen en het gebruiken en inrichten van evenemententerreinen.
- c. De toevoegingen onder sub c dragen bij aan minder verplichte vergunningverlening, zonder de bescherming van de leiding te niet te doen. Gelet hierop zijn er geen bezwaren om de gestelde uitzonderingen in het bestemmingsplan op te nemen.

d. In het bestemmingsplan zullen beperkt kwetsbare objecten binnen de veiligheidszone van de leiding eveneens worden uitgesloten. Daarnaast zal in artikel 1, begripsbepalingen een goede beschrijving van beperkt kwetsbare objecten worden opgenomen.

2.2.3. Advies

a. De zienswijze gegrond te verklaren;

b. De verbeelding en regels conform het gestelde onder 2.2.2. aan te passen.

2.3. M. Linders en M. Bolck, Zittard 20 te Veldhoven

2.3.1. Inhoud zienswijze

a. Het achterste gedeelte van de percelen met de kadastrale nummers 3778 en 3683 worden in het ontwerp-bestemmingsplan als 'bos' bestemd. Verzoek om dit in 'wonen' te veranderen omdat dit al 50 jaar geen bos meer is, dit ook volgt uit het landschapsplan (blz. 37 van de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan), de percelen in het kadaster ook geregistreerd staan als wonen in plaats van bos en op de cultuurhistorische waardenkaart (blz. 29 van de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan) ook geen bos op de percelen is aangeduid.

b. Een gedeelte van het perceel met het kadastrale nummer 3679, wat door de indieners van de zienswijze in 2011 is gekocht van de gemeente had voorheen de bestemming wonen. In het ontwerp-bestemmingsplan is de bestemming 'wonen' gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch-Kernrand'. Omdat het altijd de bestemming 'wonen' had, het verzoek om deze weer op te nemen.

c. Een gedeelte van het perceel met het kadastrale nummer 3679, wat in het verlengde ligt van het perceel met het kadastrale nummer 3777 is bestemd als 'agrarisch kernrandgebied', terwijl dit volgens het oude bestemmingsplan de bestemming 'bos' had. In verband met het behoud van de bestaande bossen, het verzoek om dit te wijzigen in 'bos'.

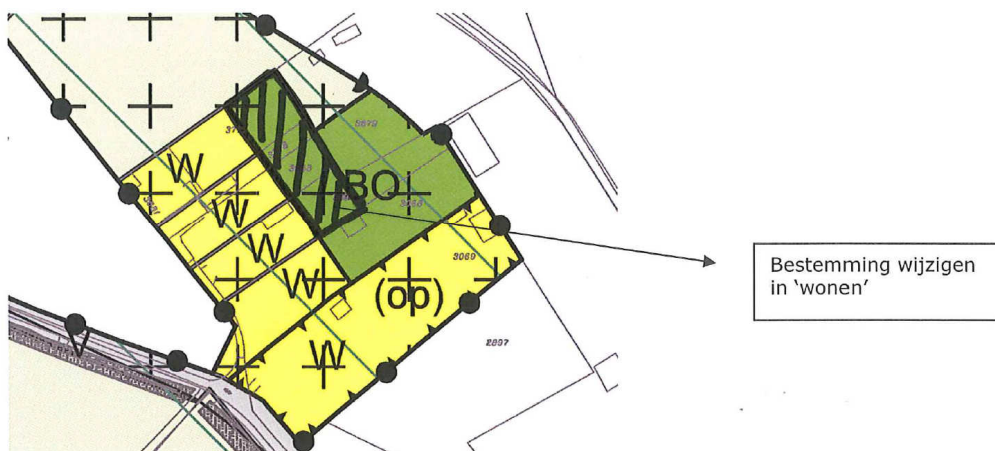
d. Nieuw te bouwen bijgebouwen mogen volgens het bepaalde in artikel 13.2.2, sub g maximaal 15 meter van de bestaande woning worden gerealiseerd. Dit zou voor de indieners van de zienswijzen betekenen dat een nieuw bijgebouw niet verder dan in het midden van de tuin gesitueerd zou worden. Deze maximale maat is niet acceptabel, omdat de toekomstige Zilverbaan vlak achter de woonkavel wordt gerealiseerd. Een nieuw bijgebouw aan het einde van de tuin zou de voorkeur hebben, gelet op de afscherming en dus het woongenot. Het verzoek dan ook om de maximale maat te stellen op 30 meter ipv 15 meter. Overigens is dit ook toegestaan op het perceel van de burens, Zittard 14.

2.3.2. Reactie gemeente

a. Het achterste gedeelte van de percelen 3778 en 3683 hebben inderdaad de bestemming 'bos' in het ontwerp-bestemmingsplan. Uit de oudste luchtfoto's welke wij tot onze beschikking hebben (welke dateren uit 1985), volgt inderdaad dat de betreffende gronden destijds al niet meer als bos in gebruik waren. In het bestemmingsplan 'Buitengebied 1988' hadden de betreffende gronden nog de bestemming 'bos' gekregen, welke nu in het ontwerp-bestemmingsplan Kernrandgebied was overgenomen. Omdat dit onjuist is en de gronden al jaren ingericht zijn als behorende bij de tuin van de aangrenzende woningen, zullen deze gronden bestemd worden als 'wonen'. Dit geldt overigens niet alleen voor de percelen welke in eigendom zijn van de indieners van de zienswijzen, maar ook de direct

aangrenzende percelen. In onderstaande afbeelding zullen de gearceerde gronden in het vastgestelde bestemmingsplan worden gewijzigd in 'Wonen'.

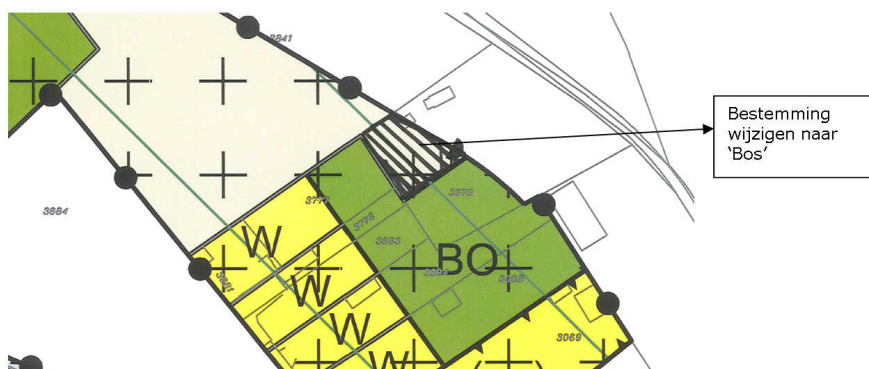
Afbeelding 1:



b. De gronden waar de indieners van de zienswijze op doelen hadden in het voorheen vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 1988' de bestemming 'Burgerwoning' met de aanduiding 'a'. Deze gronden hadden deze bestemming omdat deze gronden bij het inmiddels gesloopte woonhuis Schooterweg 75 behoorden. Het pand met omliggende grond is door de gemeente Veldhoven aangekocht in verband met de aanleg van de Zilverbaan. Doordat deze woning is komen te vervallen is voor de betreffende gronden een andere bestemming in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen. Gelet op het huidige gebruik, de ligging grenzend aan de Zilverbaan en de huidige houtopstanden op dit gedeelte van het perceel, heeft het niet de voorkeur om de bestemming 'Wonen' op te nemen. Gelet echter op de houtopstanden welke op het perceel zijn gelegen, is een bestemming 'bos' beter passend. In afbeelding 2 is het voorstel voor de wijziging van de bestemming opgenomen.

c. Het verlengde van het perceel 3777 had in het voorheen vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 1988' de bestemming 'Burgerwoning' met de aanduiding 'a'. Deze gronden hoorden ook bij het perceel van het voormalige pand Schooterweg 75. Conform de gestelde redenen onder sub b en de ligging nabij de toekomstige Zilverbaan, heeft het de voorkeur om deze gronden te bestemmen als 'bos'. In afbeelding 2 is weergegeven welke gronden dit betreft.

Afbeelding 2:



d. Op de verbeelding is de bestemming 'wonen' aangeduid. De bedoeling is dat binnen het bestemmingsvlak het woonhuis, de tuin en de bijbehorende bijgebouwen mogen worden opgericht. Omdat het bestemmingsvlak de ruimtelijke afweging weergeeft waar gebouwd mag worden, is de gestelde bepaling in artikel 13.2.2, sub g met de minimale en maximale afstand van een bijgebouw tot het woonhuis niet meer nodig. Deze zal dan ook niet meer in de regels worden opgenomen.

2.3.3. Advies

- a. De zienswijze, sub a, c en d gegrond en sub b ongegrond te verklaren.
- b. De verbeelding en regels conform het gestelde onder 2.3.2. aan te passen.

2.4. Dunaro, namens mevrouw C.J. Beekmans, Grote Kerkepad 25 te Veldhoven

2.4.1. Inhoud zienswijze

a. Op het perceel Grote Kerkepad 25 is een woning gesitueerd van ongeveer 280 m³. Volgens het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied 1988' mag de woning herbouwd en vergroot worden. In het ontwerp bestemmingsplan Kernrandgebied is bepaald dat de inhoud van de woning maximaal 650 m³ mag bedragen, dan wel niet meer dan zoals legaal aanwezig of in aanbouw op het moment van ter visie legging van het ontwerpplan. Deze zinsnede is verschillend interpreteerbaar. Gelezen kan worden dat indien de inhoud anders bedraagt dan 650 m³, deze niet meer mag bedragen dan legaal aanwezig is. Verzoek om expliciet op te nemen dat de inhoud van de woning in ieder geval maximaal 650 m³ mag bedragen en dat de laatste zinsnede uitsluitend van toepassing is voor woningen met een grotere inhoudsmaat.

b. Bij de woning is een loods in gebruik met afmetingen van circa 7 bij 10 meter. Deze loods is ongeveer 30 á 40 jaar geleden gebouwd. In het bestemmingsplan 'Buitengebied 1988' is deze loods onder het overgangsrecht geplaatst. Deze loods kan in het bestemmingsplan Kernrandgebied niet nogmaals onder het overgangsrecht worden gebracht. Het verzoek dan ook om de loods dusdanig te bestemmen dat het gebruik als bijgebouw bij de woning kan worden voortgezet.

c. Het bosperceel met de kadastrale nummers 4543 en 4544 gelegen tussen het Grote Kerkepad en de Schooterweg zijn volgens het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Bos'. Op deze gronden zijn gebouwen toegestaan tot een hoogte van 6 meter, welke ten dienste staan van de bestemming. In het ontwerp bestemmingsplan Kernrandgebied zijn geen gebouwen op deze gronden toegestaan. Enkel door middel van een afwijkingsbevoegdheid kunnen bepaalde gebouwen worden opgericht. Verzoek om de beperking van deze rechten te laten vervallen en de mogelijkheid te bieden om rechtstreeks bepaalde gebouwen toe te staan.

d. Volgens het vigerende bestemmingsplan is het bosperceel in eerste instantie bestemd voor houtproductie. In het ontwerp bestemmingsplan Kernrandgebied worden de gronden bestemd voor de instandhouding van bos met de daarop afgestemde bosbouw. Verzoek om de gronden in eerste instantie te bestemmen voor houtproductie en in tweede instantie voor de instandhouding van de aanwezige natuurlijke, landschappelijk, cultuurhistorische en/of abiotische waarden.

2.4.2. Reactie gemeente

a. In artikel 13.2.1, sub f is bepaald dat 'de inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan 650 m³, dan wel niet meer dan zoals legaal aanwezig of in aanbouw op het moment van ter visie legging van het ontwerpplan, dan wel niet meer dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume (m³)' met die aanduiding aangegeven inhoud'. Naar onze mening is hiermee voldoende duidelijk aangegeven dat de inhoud

van een bestaande woning op basis van de regels direct een inhoud mag hebben van maximaal 650 m³. Om eventuele interpretatieverschillen te voorkomen, zal hier in de toelichting over de regels nog extra uitleg over worden gegeven. Hierin zal opgenomen worden dat de inhoud van elke bestaande woning in ieder geval maximaal 650 m³ mag bedragen. Gelet op de gemeentelijke reactie en de nadere uitleg in de toelichting, zijn interpretatieverschillen over de maximale inhoud van een woning naar onze mening uitgesloten.

b. In het voorheen vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 1988' zijn de gronden waar het gebouw op is gerealiseerd gelegen op gronden met de bestemming 'Bos'. Uit de oudste luchtfoto's (uit 1985) volgt echter dat de bebouwing destijds al gerealiseerd was. Verder blijkt dat in 1961 een bouwvergunning voor de bebouwing is verleend ten behoeve van de bouw van een kippenhok. In 1963 is een bouwvergunning verleend om het gebouw (ten behoeve van een berging) verder uit te breiden tot een grootte van 12,1 bij 6,5 meter. Gelet op het voornoemde zijn er geen redenen om de bebouwing wederom onder het overgangsrecht te plaatsen. In de verbeelding zal de bestemming 'wonen' dusdanig worden uitgebreid dat dit bouwwerk binnen deze bestemming is gelegen. Hierbij zal de bestemming wonen direct rondom het gebouw worden gelegd, zodat er zo min mogelijk aantasting van de omliggende Ecologische Hoofdstructuur plaats vindt.

c. De betreffende percelen waren in het voorheen vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 1988' inderdaad bestemd voor 'bos'. In tegenstelling tot hetgeen de indiener van de zienswijze opmerkt, mochten volgens dit bestemmingsplan op deze gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht. In het ontwerp-bestemmingsplan Kernrandgebied zijn de bouwregels iets aangescherpt, juist ter bescherming van de daar aanwezige waarden. Zo zijn de betreffende gronden volgens het bepaalde in de Verordening ruimte 2012 ook aangewezen als 'Ecologische hoofdstructuur'. Op basis van deze aanduiding dient de gemeente ervoor zorg te dragen dat regels worden gesteld ter bescherming van de ecologische waarden en kenmerken van het gebied. Juist ook om het bepaalde in de Verordening ruimte en ter bescherming van de aanwezige waarden is er bewust voor gekozen niet via directe bebouwingsregels gebouwen toe te staan. Door dit alles direct toe te staan en niet via een afwegingskader, zoals opgenomen in een afwijkingsbevoegdheid, kan eveneens verrommeling en verstening in dit gebied voorkomen worden.

d. De houtproductie van de betreffende gronden heeft een ondergeschikte rol. Door de ligging van het bos in de ecologische hoofdstructuur staat de instandhouding van het bos en de bescherming van de natuurlijk, landschappelijke, ecologische, cultuurhistorische en/of abiotische waarden op dit moment voorop.

2.4.3. Advies

a. De zienswijze, sub a en b gegrond en sub c en d ongegrond te verklaren.

b. De verbeelding en regels conform het gestelde onder 2.4.2. aan te passen.

2.5. P.A.J. Kelders, Hoogeind 39 te Veldhoven

2.5.1. Inhoud zienswijze

Niet eens met de voorgestelde bebouwing en het plan. Een hooiberg stond er voorheen ook en die past prachtig op deze locatie, eveneens met een aantal andere gebouwen.

2.5.2. Reactie gemeente

Het maximaal mogelijk haalbare ten aanzien van te realiseren bebouwing op het perceel Hoogeind 37a staat verwoord onder de gemeentelijke reactie naar aanleiding van zienswijze 2.1.

2.5.3. Advies

- a. De zienswijze gedeeltelijk gegrond te verklaren.
- b. De verbeelding en regels conform het gestelde onder 2.1.2. aan te passen.

2.6. S. Bolck, Zittard 22 te Veldhoven

2.6.1. Inhoud zienswijze

Een deel van het perceel in eigendom van mevrouw Bolck is benodigd voor de aanleg van de Zilverbaan. Op dit moment is hier nog geen overeenstemming over bereikt. Indien over wordt gegaan tot de aankoop van het gewenste perceel, dient een oplossing te worden gevonden voor de ontsluiting van een perceel van mevrouw Bolck. Een mogelijke oplossing is om de bestaande garage te verplaatsen. Hierdoor zou de huidige doorgangsweg langs de huizen Zittard 16, 18 en 20 doorgetrokken kunnen worden en het ernaast gelegen perceel bereikbaar zijn. Het opgenomen bestemmingsvlak voor Wonen biedt echter niet de mogelijkheid om de garage te verplaatsen. Het verzoek is dan ook om het bouwvlak in westelijke richting uit te breiden.

2.6.2. Reactie gemeente

Door de aanleg van de Zilverbaan vervalt de ontsluiting van perceel 3841, met bestemming agrarisch kernrand. Een nieuwe ontsluiting voor bovengenoemd perceel moet nog gevonden worden. Als mogelijke oplossing wordt voorgesteld de huidige doorgangsweg langs de huizen Zittard 16, 18 en 20 door te trekken, zodat het naast Zittard gelegen perceel 3841 bereikbaar is. De grond, waarop de huidige doorgangsweg ligt, langs de huizen Zittard 16, 18 en 20, is eigendom van bewoners van betreffende percelen. Het recht van overpad via een erfdienstbaarheid is geregeld voor het perceel Zittard 22. Er is geen overeenstemming tussen de bewoners van Zittard 16, 18, 20 en 22 om de doorgangsweg als ontsluitingsweg voor het perceel 3841 te gebruiken; een herziening van de erfdienstbaarheid zou noodzakelijk zijn. Er zou pas medewerking aan het verzoek/zienswijze van mevrouw Bolck verleend kunnen worden, nadat partijen schriftelijk hebben aangetoond, dat hierover overeenstemming is bereikt, zodat de rechtszekerheid van alle betrokken eigenaren is gewaarborgd.

2.6.3. Advies

- a. De zienswijze ongegrond te verklaren.
- b. De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

2.7. Dunaro, namens de heer en mevrouw Van Doremalen, Grote Kerkepad 35 te Veldhoven

2.7.1. Inhoud zienswijze

a. Het perceel Grote Kerkepad 35 is bestemd als 'wonen', terwijl er twee bedrijven zijn gevestigd, namelijk STD Techniek BV en DoVeBo. STD Techniek BV is een montagebedrijf dat staalconstructies plaatst. Aan het Grote Kerkepad 35 vindt voornamelijk opslag plaats, er wordt geen staal gemaakt. DoVeBo is een bedrijf dat hoogwerkers en kranen verhuurt. Aan het Grote Kerkepad 35 vindt opslag van machines plaats, waarbij tevens klein onderhoud wordt uitgevoerd. De

bedrijfsactiviteiten worden binnen de bestaande bedrijfsgebouwen uitgevoerd. Verzoekt wordt om deze bedrijfsactiviteiten positief te bestemmen door het opnemen van een aanduiding dat ter plaatse genoemde bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan.

b. Het ontwerp bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om via een wijzigingsbevoegdheid gronden te wijzigen in een bestemming Bedrijf. Daarbij mogen de gronden onder andere worden gebruikt voor verhuur van ruimten aan derden ten behoeve van statische opslag en / of hobbyruimte tot 1000 m². Aangezien er sprake is van een voormalig agrarisch bedrijf en het gebruik als bedrijfsactiviteiten reeds plaats vindt, het verzoek om een bestemming op te nemen dat de bedrijfsactiviteiten met een oppervlakte van 1000 m² worden toegestaan.

c. Op het perceel zijn paardenstallen aanwezig en worden paarden gehouden. Dit gebruik is wegbestemd. Verzoek om dit positief te bestemmen.

d. Binnen de bestemming 'bos' is een paardenbak (direct ten westen van de voormalige stal) aanwezig. Verzoek om dit positief te bestemmen.

e. Verzoek om een aanduiding op te nemen op basis waarvan maximaal 1000 m² aan gebouwen is toegestaan. Hier wordt nog bij opgemerkt dat het vigerend bestemmingsplan een bouwvlak kent van 30 bij 60 meter, wat geheel vol kan worden gebouwd. Daarnaast mogen volgens het vigerende bestemmingsplan de bedrijfsgebouwen een goothoogte van maximaal 7 en een hoogte van maximaal 10 meter hebben. In het ontwerp bestemmingsplan mogen de bijgebouwen een hoogte hebben van maximaal 3,2 meter en 4,5 meter. Verzoek om de goot- en nokhoogtes aan te houden uit het bestemmingsplan Buitengebied 1988. Verder het verzoek om overige bouwwerken tot maximaal 6 meter hoogte en terreinverlichting tot maximaal 9 meter hoogte toe te staan, zoals ook in het bestemmingsplan Buitengebied 1988 was geregeld. Volgens het Kernrandgebied is maximaal 3 meter hoogte toegestaan.

f. Ten zuidwesten van de voormalige stal is een gebouw gelegen met een oppervlakte van ongeveer 15 m² dat in gebruik is als werkplaats. Het ligt nu in de bestemming 'Bos'. Verzoek om het gebouw op te nemen in de woonbestemming.

g. Op het perceel staat een woning met een oorspronkelijke inhoud van 600 m³. Deze woning is in 2001 verbouwd en uitgebreid en heeft nu een inhoud van circa 1100 m³. Verzoek om op de verbeelding ter plaatse van de woning een aanduiding op te nemen, waarbij de woning maximaal 1200 m³ mag bedragen (afrondding).

h. Zie zienswijze nr. 2.4.1, sub c

i. Zie zienswijze nr. 2.4.1, sub d

j. Volgens de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan valt een deel van de voormalige stal in de bestemming 'bos'. Dit is goed te zien op de topografische ondergrond van ruimtelijkeplannen.nl. Verzoek om de bestemmingsgrens te wijzigen waardoor het bedrijfsgebouw in de bedrijfsbestemming komt te liggen.

2.7.2. Reactie gemeente

a. Het perceel Grote Kerkepad 35 heeft in het bestemmingsplan 'Buitengebied 1988' de bestemming 'Paardenfokkerij'. De gevestigde bedrijven op het perceel Grote Kerkepad 35 zijn dus in strijd met de bestemming volgens het bestemmingsplan 'Buitengebied 1988'. Ook is over bedrijfsmatige activiteiten op het perceel geen melding gedaan dan wel op basis van de milieuwetgeving een vergunning verleend.

Volgens het ontwerp-bestemmingsplan Kernrandgebied en hetgeen ook in de provinciale Verordening ruimte is bepaald, behoort de wijziging van het gebruik van

voormalige agrarische bedrijvenlocaties naar statische opslag tot de mogelijkheden. Omdat het agrarisch hergebruik op deze locatie niet haalbaar lijkt en de gevolgen voor de omgeving van opslag in vergelijking met het agrarisch gebruik minder negatief zijn, staat de gemeente niet onwelwillend tegenover het gebruik van deze loodsen ten behoeve van statische opslag. Om dit mogelijk te maken zal een specifieke aanduiding op de verbeelding worden opgenomen waarbij in combinatie met de regels wordt bepaald dat statische opslag is toegestaan, mits dit binnen de bestaande legale gebouwen met de bestaande maatvoeringen plaatsvindt.

Wel willen wij hierbij benadrukken dat de genoemde 'onderhoudswerkzaamheden' ondergeschikt dienen te blijven aan de statische opslag.

b. De in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid stelt een groot aantal eisen aan het wijzigen van de bestemming. Zo dient er voorzien te worden in een goede landschappelijke inpassing, dient er sprake te zijn van zuinig ruimtegebruik en dient ontstening te worden nagestreefd. Uit deze eisen volgt al dat wij bebouwing in het buitengebied zoveel mogelijk trachten te verminderen. Het toestaan van extra bebouwing op deze locatie, zoals wordt verzocht, staat hier haaks op. Wij zijn van mening dat dergelijke grote uitbreidingen in het buitengebied niet gewenst zijn. Bedrijfsactiviteiten met een dergelijke omvang dienen naar onze mening niet in een gebied omringd door bos en ecologische hoofdstructuur plaats te vinden, maar dienen eerder op een bedrijventerrein plaats te vinden.

Bovendien zijn wij van mening dat indien er medewerking wordt verleend aan dergelijke ontwikkelingen dit ook goed landschappelijk dient te worden ingepast om ervoor te zorgen dat er een ruimtelijk aanvaardbare situatie ontstaat. Een dergelijk landschappelijk inpassingsplan danwel erfbeplantingsplan ontbreekt op dit moment. Juist om deze redenen kan op dit moment dan ook niet met een dergelijke grote uitbreiding van een bedrijfsbestemming / bedrijfsactiviteiten worden ingestemd.

c. Het hobbymatig houden van paarden is binnen de bestemming toegestaan. Hiervoor hoeft de bestemming dus niet te worden aangepast. Niet is bekend (of vergund) dat er dermate bedrijfsmatige activiteiten met betrekking tot een paardenhouderij worden uitgeoefend dat dit een specifieke bestemming behoeft.

d. Uit de oudste beschikbare luchtfoto's uit 1985 volgt dat er destijds al een paardenrijbak is gelegen. Gelet hierop zal met een specifieke aanduiding op de verbeelding direct om de bestaande paardenrijbak in combinatie met de regels bepaald worden dat hier een paardenrijbak is gelegen en als dusdanig voor privédoeleinden gebruikt mag worden.

e. Zie gemeentelijke reactie onder sub b. Hieruit volgt al dat wij een bedrijf met een dergelijke omvang op deze locatie niet wenselijk vinden. Mede gelet hierop verlenen wij dan ook geen medewerking aan het toestaan van bebouwing waarvan de maatvoering afgestemd is op dergelijke bedrijfsactiviteiten. Bovendien is dit ook vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk. Het perceel Grote Kerkepad 35 is immers gelegen in een bosachtig gebiedje. Ten noorden van het perceel zal Zilverackers worden gerealiseerd en ten oosten is de Kempen Campus gelegen. Gelet op de ligging van het perceel op de rand van het buitengebied, wordt belang gehecht aan een kleinschalige woonomgeving. Om deze kleinschaligheid in de bosachtige omgeving te behouden heeft het niet de voorkeur om de goot- en nokhoogten van de bedrijfsgebouwen hier te verhogen, dan wel een verruiming van de bedrijfsbebouwing tot 1000 m² toe te staan of hogere bouwwerken. Daarnaast is het perceel in de Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven en de Structuurvisie Zilverackers gelegen in de 'groene structuur'. Juist hierom en vanwege de ligging van het perceel in en omringd door de ecologische hoofdstructuur volgens

de Verordening ruimte heeft het niet de voorkeur de hoogtes hier te verhogen en de bedrijfsactiviteiten te verruimen.

f. Uit een inventarisatie van de verleende bouwvergunningen voor het perceel Grote Kerkepad 35 volgt niet dat er ten zuidwesten een gebouw mocht worden gerealiseerd. Dit gebouw is dan ook in strijd met de bestemming 'bos' opgericht en in gebruik. Gelet hierop zien wij geen reden om deze bebouwing binnen de bestemming wonen op te nemen. Hierbij speelt in de overweging mee dat binnen de bestemming 'bos' de bescherming en instandhouding van de ecologische en landschappelijke waarden voorop staat.

g. In het bestemmingsplan Kernrandgebied is bepaald dat de inhoud van een woning niet meer mag bedragen dan 650 m³, dan wel niet meer dan zoals legaal aanwezig op het moment van ter visie legging van het ontwerpplan. Indien de uitbreiding legaal tot stand is gekomen, is de huidige inhoudsmaat via het voorliggende bestemmingsplan geregeld en toegestaan. Het toestaan van een nog ruimere inhoudsmaat kan nu niet direct worden opgenomen. Volgens het bepaalde in artikel 11.1, lid 5 van de Verordening ruimte 2012 is immers bepaald dat bij vergroting van een woning verantwoording dient te worden gegeven waaruit blijkt dat het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van deze vergroting te verzekeren. Aangezien op dit moment niet verantwoord is op welke manier de voornoemde ruimtelijke kwaliteitsverbetering gestalte zal krijgen, kan aan het verzoek geen medewerking worden verleend.

h. Zie de gemeentelijke reactie nr. 2.4.2, sub c.

i. Zie de gemeentelijke reactie nr. 2.4.2, sub d.

j. Indien de topografische ondergrond van ruimtelijkeplannen.nl geprojecteerd wordt onder de verbeelding van het ontwerp-bestemmingsplan Kernrandgebied, dan volgt inderdaad dat een gedeelte van de bebouwing op de topografische kaart niet is gelegen binnen de bestemming 'Wonen'. Op basis van ons BAG-registratie (Basisregistratie Adressen en Gebouwen) volgt dat de bebouwing wel is gelegen binnen de bestemming. In onderstaande afbeelding 3 is een uitsnede van de BAG in combinatie met de bestemming 'wonen' geprojecteerd. Hieruit volgt duidelijk dat alle bebouwing binnen de bestaande bestemming is gelegen. Deze gegevens zijn naar onze mening actueler dan de topografische ondergrond welke op www.ruimtelijkeplannen.nl is opgenomen. Zo is op de website van ruimtelijkeplannen.nl ook aangegeven dat de topografische kaarten niet altijd up-to-date zijn, maar wel geschikt zijn voor de oriëntatie. Uit de topografische ondergrond volgt dit ook wel. Zo zijn bijvoorbeeld de twee bijgebouwen naast de voormalige stal niet opgenomen.

Afbeelding 3:



Gelet op het voornoemde hoeft er geen aanpassing plaats te vinden aan de verbeelding.

2.7.3. Advies

- a. De zienswijze, sub a en d gegrond en sub b, c en e t/m j ongegrond te verklaren.
- b. De verbeelding en regels conform het gestelde onder 2.7.2. aan te passen.

2.8. Van der Heijden Rentmeesters, namens de heer en mevrouw Hendriks, Schooterweg 40 te Veldhoven

2.8.1. Inhoud zienswijze

De heer en mevrouw Hendriks hebben met de gemeente een overeenkomst gesloten, betreffende de verkoop van een strook grond ten behoeve van de aanleg van de Westelijke Ontsluitingsroute. Hierin is bepaald dat bij de eerstvolgende actualisatie van het bestemmingsplan een zodanige bestemming op het perceel van cliënten zal worden geprojecteerd dat de bouw van een woning van minimaal 750 m³ tot de mogelijkheden gaat behoren. Het ontwerp-bestemmingsplan laat slechts een maximale inhoud voor de woning van 650 m³ toe.

2.8.2. Reactie gemeente

Het gestelde door de indieners van de zienswijze is inderdaad correct. In artikel 22, lid 1 van de genoemde koopovereenkomst staat vermeld dat de gemeente de planologische inpassingsverplichting op zich neemt om een bouwvlak op te nemen waarbij de mogelijkheid wordt geboden om een (vervangende) vrijstaande woning te realiseren van minimaal 750 m³. Gelet op de ligging van het perceel net aan de rand van Veldhoven-dorp, aan de oostzijde van de toekomstige Zilverbaan en gelegen tussen de toekomstige drie dorpen en de Kempen Campus, kan vanuit stedenbouwkundig oogpunt geoordeeld worden dat een woning met een inhoud van 750 m³ hier goed binnen past.

In de provinciale Verordening ruimte is het perceel gelegen in 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' en met de aanduiding 'integratie stad-land'. Volgens het bepaalde in artikel 11.1, lid 5 van de Verordening ruimte 2012 is bepaald dat bij vergroting van een woning verantwoording dient te worden gegeven waaruit blijkt dat het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van deze vergroting te verzekeren. Om aan deze voorwaarden tot kwaliteitsverbetering zoals bepaald in artikel 2.2 van de Verordening ruimte te voldoen, zal dit als voorwaarde worden gesteld in de regels. Om ervoor te zorgen dat

ook daadwerkelijk een ruimtelijke kwaliteitsverbetering plaatsvindt zal via een afwijkingsbevoegdheid, met bijbehorende voorwaarden, de mogelijkheid worden geboden medewerking te verlenen aan een ruimere inhoudsmaat voor woningen van niet meer dan 750 m³. Hierbij zullen de volgende voorwaarden worden gesteld:

- a. bestaande landschappelijke, natuurlijke, abiotische en cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- b. er sprake is van kwaliteitsverbetering van het landschap, waarbij de landschappelijke inpassing en verbetering in de omgeving is aangetoond door middel van een erfinrichtingsplan en waarvan de realisering en instandhouding is zekergesteld.

Bij de daadwerkelijke toepassing van de afwijkingsbevoegdheid kan maatwerk worden geleverd passend bij de impact van de woningvergroting van dat geval.

2.8.3. Advies

- a. De zienswijze gegrond te verklaren.
- b. De regels conform het gestelde onder 2.8.2. aan te passen.

2.9. Provincie Noord-Brabant, college van Gedeputeerde Staten

2.9.1. Inhoud zienswijze

Volgens het bepaalde in de Verordening ruimte geldt er een zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en een kwaliteitsverbetering voor het landschap (artikelen 2.1 en 2.2) bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor het perceel Hoogeind 25 is een substantiële uitbreiding van het bestemmingsvlak 'Wonen' in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen en een toename van de maximale woninginhoud van het pand en omvang van de bijgebouwen. Gelet hierop betreft deze ontwikkeling een ruimtelijke ontwikkeling waar de voornoemde artikelen uit de Verordening ruimte op van toepassing zijn. In het ontwerp-bestemmingsplan wordt hieromtrent het volgende gemist, waardoor er strijd is met de Verordening ruimte:

- verantwoording voor de uitbreiding, waardoor er sprake is van strijd is met het principe van zorgvuldig ruimtegebruik;
- een (gekwantificeerde) verantwoording over de investering in kwaliteitsverbetering;
- een verantwoording over de zekerstellingen voor de realisering en instandhouding van de kwaliteitsverbeterende maatregelen, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst dan wel gebruiksvoorschriften in de planregels;
- een verantwoording over een goede landschappelijke inpassing.

2.9.2. Reactie gemeente

Voor het perceel Hoogeind 25 is voordat het bestemmingsplan 'Kernrandgebied' in procedure werd gebracht al een buitenplanse afwijkingsprocedure volgens het bepaalde in de Wabo gestart op basis van het door de initiatiefnemers ingediende bouwplan. In het kader van deze procedure heeft vooroverleg zoals gesteld in het Besluit ruimtelijke ordening plaatsgevonden. In dat kader is door de provincie eveneens een reactie gegeven.

Bij het in procedure brengen van het ontwerp-bestemmingsplan Kernrandgebied is voor de voortvarendheid ervoor gekozen om het betreffende perceel alvast mee te nemen. In de tussentijd zijn de benodigde planschade- en anterieure overeenkomsten nog niet door de initiatiefnemers getekend, welke in september 2012 al voor een eerste maal zijn toegezonden. Eveneens zijn de bijbehorende te verhalen kosten door de initiatiefnemer nog niet betaald. Gelet hierop zijn vanuit de gemeente geen acties meer ondernomen om de onderbouwing voor de geplande vergroting van de woning Hoogeind 25 verder te complementeren dan wel te beoordelen.

Om voornoemde redenen is er nu voor gekozen om het betreffende perceel niet op te nemen in voorliggend bestemmingsplan. Het betreffende perceel zal niet meer in het plangebied van het bestemmingsplan Kernrandgebied worden opgenomen. Nadat de overeenkomsten ondertekend zijn, de betalingen ontvangen en de onderbouwing, mede in het licht van het bepaalde in de Verordening ruimte, voldoende en gereed is, zal de buitenplanse afwijkingsprocedure volgens de Wabo verder worden voortgezet. In dat kader zal ook inhoudelijk op de reactie van de provincie worden ingegaan.

2.9.3. Advies

a. De zienswijze gegrond te verklaren.

b. De verbeelding, toelichting en regels conform het gestelde onder 2.9.2. aan te passen.

2.10. Henkbouw Consulting Bouw, namens fam. Schippers, Oude Kerkstraat 42-42a te Veldhoven en mevrouw C.M. en J. Schippers

2.10.1. Inhoud zienswijze

a. Ondanks dat de indieners van de zienswijze eigenaren zijn van grond in het plangebied en er zelfs wonen, hebben zij geen bericht ontvangen dat het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage ligt.

b. Voor het perceel kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie G, nummer 359, plaatselijk bekend Zandoerleseweg 25 is al geruime tijd geleden schriftelijke toestemming door de gemeente verleend om een woning te realiseren. Hiervoor is ook al een planschade, alsmede een exploitatie-overeenkomst ondertekend. Eveneens is de exploitatie-bijdrage al betaald. Deze woning is toch niet in het bestemmingsplan opgenomen. Verzoek dan ook om alsnog deze woning op te nemen.

2.10.2. Reactie gemeente

a. In het kader van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening dient de ter inzage ligging van een ontwerp-bestemmingsplan kenbaar te worden gemaakt in een huis-aan-huis blad en in de Staatscourant. De bekendmaking van de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan hebben wij gepubliceerd in de Ahrenberger en de Staatscourant. Daarnaast hebben wij alle bewoners in het plangebied een brief gestuurd met de mededeling dat het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage ligt. Omdat de familie Schippers woonachtig is buiten het plangebied (Oude Kerkstraat 42-42a) hebben zij geen schrijven hierover ontvangen. Gelet op de omvang van het gebied is ervoor gekozen om niet alle eigenaren van het plangebied hierover schriftelijk op de hoogte te brengen.

b. Het college heeft al enige tijd geleden (in februari 2011) besloten in principe medewerking te verlenen aan de realisering van een woning op het genoemde perceel. Naar aanleiding van dit principebesluit zijn een concept-antérieure en concept-planschade overeenkomst opgesteld. Op 29 september 2011 heeft initiatiefnemer de overeenkomsten ondertekend. In de antérieure overeenkomst is afgesproken dat initiatiefnemer een exploitatie-bijdrage dient te betalen. Hier heeft initiatiefnemer pas op 5 juli 2013, zijnde een dag na einde van de terinzageligging van het ontwerp-bestemmingsplan Kernrandgebied, gehoor aan gegeven. Nu betaald is, kunnen alle benodigde onderzoeken uitgezet en voorbereid worden om een bestemmingsplan in procedure te brengen. Omdat de voorbereidingen hiervoor pas recent gestart zijn en nog niet zijn afgerond, kan nu bij de vaststelling nog geen woonbestemming worden opgenomen. De benodigde onderzoeken dienen nog (grotendeels) uitgevoerd en beoordeeld te worden, waardoor nu niet voldoende onderbouwd een planologisch-juridische regeling kan worden opgenomen. Dit perceel zal niet mee worden genomen

in voorliggend bestemmingsplan. Voor dit perceel zal een apart bestemmingsplan in procedure moeten worden gebracht.

Het wordt niet correct bevonden om nu, zonder de mogelijkheid voor bijvoorbeeld omwonenden zienswijzen in te dienen, een woonbestemming voor dit perceel op te nemen. Bovendien is voorliggend bestemmingsplan conserverend van aard, waarin in principe geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, zoals een nieuwe woning, in mee worden genomen.

2.10.3. Advies

a. De zienswijze ongegrond te verklaren.

b. De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

2.11. Land 's-Heeren vastgoedontwikkeling en Schippers Projectontwikkeling BV

2.11.1. Inhoud zienswijze

Land 's-Heeren en Schippers Projectontwikkeling BV hebben eerder een stedenbouwkundige schets aan de gemeente toegezonden om het gebied D'n Dael te Oerle (globaal begrensd door de Berkt/Vilderstraat, de Rundgraaf, Daalseweg/Welle en Schippershof) met een uniek woonmilieu te ontwikkelen. Deze gronden zijn in het voorliggende bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch-Kernrand', waar een dergelijke ontwikkeling planologisch niet mogelijk is. Verzoek om de bestemming te wijzigen zodat de ontwikkeling van het woonmilieu wel mogelijk is door of een directe bestemming op te nemen, dan wel een wijzigings- of uitwerkingsbevoegdheid.

2.11.2. Reactie gemeente

Binnen de gemeente Veldhoven zijn er diverse locaties welke in aanmerking komen voor de ontwikkeling van woningbouw. Zo zijn er onherroepelijke bestemmingsplannen voor de ontwikkeling van bijvoorbeeld 1550 woningen in de Drie Dorpen en 300 woningen in Oerle-Zuid. Op dit moment is gestart met de ontwikkeling van Oerle-Zuid. De realisering van de drie dorpen is vanwege de huidige marktsituatie naar achteren geschoven. Alvorens nu planologisch medewerking te verlenen aan een nieuwe grote uitbreidingslocatie, zijn wij van mening dat eerst deze woongebieden, verder ontwikkeld dienen te worden. Ook vanuit het principe zuinig ruimtegebruik ligt het niet voor de hand om nu medewerking te verlenen aan het ontwikkelen van nieuwe locaties. Zowel in provinciaal als in rijksbeleid is het principe van zorgvuldig ruimtegebruik verankerd. In het besluit ruimtelijke ordening is de zogenaamde 'ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling' opgenomen. Deze ladder bepaalt dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling pas mogelijk mag worden gemaakt indien er wordt voorzien in een actuele regionale behoefte, waarin niet kan worden voorzien door middel van herstructurering, transformatie of anderszins en deze ontwikkeling niet elders in de regio binnen bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden.

Daarnaast is gelet op het voornoemde niet de verwachting dat de ontwikkeling van D'n Dael binnen de planperiode van voorliggend bestemmingsplan gerealiseerd zal worden. De uitvoerbaarheid is dus in het geheel niet zeker. Omdat de uitvoerbaarheid niet gegarandeerd kan worden zal de ontwikkeling niet in voorliggend bestemmingsplan worden meegenomen.

Verder zijn er binnen de gemeente Veldhoven, naast Zilverackers, nog andere geschikte inbreidingslocaties welke eerst ontwikkeld kunnen worden alvorens uit te breiden in het gebied D'n Dael. Conform het provinciaal ruimtelijk beleid streeft de gemeente Veldhoven ook het principe na van 'inbreiden boven uitbreiden'.

Het opnemen van een directe bestemming dan wel een wijzigings- of uitwerkingsbevoegdheid ten behoeve van de ontwikkeling van het gebied D'n Dael is een dermate grote verandering naar aard en omvang ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan, dat hier een nieuwe wettelijke procedure voor doorlopen zou moeten worden. Het voorliggende bestemmingsplan betreft immers een conserverend plan, waar alleen een passende bestemming is opgenomen voor de bestaande woningen en waar geen nieuwe ontwikkelingen in zijn meegenomen. Uit vaste jurisprudentie volgt dat dergelijke grote afwijkingen van een ontwerp-bestemmingsplan niet zijn toegestaan.

Het voornoemde betekent overigens niet dat wij geen enkele medewerking meer willen verlenen aan de ontwikkeling van het gebied D'n Dael. Op termijn zal opnieuw beoordeeld worden of aan de voorgestelde ontwikkeling via een herziening van een bestemmingsplan medewerking zal worden verleend.

2.11.3. Advies

- a. De zienswijze ongegrond te verklaren.
- b. De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

2.12. Keeris Architecten, namens de heer Vorstenbosch, Daalseweg 21

2.12.1. Inhoud zienswijze

De nieuwe eigenaar van het perceel Daalseweg 21 wil het perceel herontwikkelen. Hierbij zal de bestaande woning gerenoveerd worden en de bestaande bijgebouwen worden gesloopt. In plaats van de 5 vrijstaande bijgebouwen wenst de nieuwe eigenaar twee nieuwe bijgebouwen te realiseren. Concreet wordt het volgende verzocht:

- a. het bouwblok aan te passen, zodat de vergunningen voor de her-nieuwbouw van de bijgebouwen kan worden verleend;
- b. de wens bestaat om een karakteristieke veldschuur met authentieke spanten en houten gevelbetimmering, afgedekt met rode pannen te restaureren en in originele staat weer op te bouwen. Dit bijgebouw staat nu op het oostelijke gedeelte van het perceel. Na restauratie bestaat de wens om dit bijgebouw in het noordwesten van het perceel te plaatsen. De hoogte past echter niet binnen het bestemmingsplan. Verzoek om hier een ontheffing voor te verlenen en dit op te nemen in het bestemmingsplan;
- c. de nieuwe eigenaar heeft een nieuw te bouwen carport/berging inmiddels aangekocht, gesloopt en opgeslagen. De wens bestaat om deze te herbouwen op het perceel. De oppervlakte van 96 m² voldoet echter niet aan de maximale oppervlakte van een bijgebouw. Verzoek om hier toch medewerking aan te verlenen, evenals de hoogte van 4,95 m² (10% regeling).

2.12.2. Reactie gemeente

a. De aanpassing van het gewenste bouwblok betreft een vormverandering en geen vergroting. Daarnaast worden door de gewenste bouwblokverandering geen waarden aangetast welke bescherming behoeven. Gelet op het voornoemde zijn er geen bezwaren tegen het aanpassen van het bouwblok.

b. Het bijgebouw betreft een bestaand bijgebouw, waarbij de wens bestaat om deze na restauratie op een andere locatie te situeren op het perceel. Door de restauratie van het bijgebouw kan de ruimtelijke kwaliteit verhoogd worden en de relatie met de voormalige agrarische functie behouden blijven. Juist hierom en omdat het een renovatie van een bestaand bijgebouw betreft, zijn wij van mening dat voor dit specifieke bijgebouw een hoogte van 6,2 meter gerechtvaardigd is. Om deze reden

zullen wij een specifieke aanduiding op de verbeelding opnemen met een verwijzing naar de regels dat de hoogte van dit bijgebouw maximaal 6,2 meter mag bedragen.

c. Bij de afweging om een grotere oppervlakte voor het betreffende bijgebouw toe te staan, speelt de sloop van de overige gebouwen een belangrijke rol. Zo zal de oppervlakte van het aantal gebouwen worden teruggebracht van 240 m² naar 152 m². Juist door de sloop van deze gebouwen kan een belangrijke bijdrage worden geleverd aan de ontstening, het tegengaan van de verrommeling en het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit. Zou de sloop-bonus-regeling hier toegepast worden, dan zou op het perceel 180 m² aan gebouwen mogen blijven bestaan. Gelet hierop vinden wij het gerechtvaardigd om voor het voornoemde betreffende bijgebouw een oppervlakte van maximaal 96 m² toe te staan. Aan de hand van een specifieke aanduiding op de verbeelding in combinatie met de regels zal vastgelegd worden dat een bijgebouw is toegestaan met een maximale oppervlakte van 96 m², mits de overige bebouwing, met uitzondering van het te restaureren bijgebouw, wordt gesloopt. Verder voorziet het bestemmingsplan al in de 10% regeling voor het toestaan van een hogere bouwhoogte. In dit kader zal bij de vergunningverlening een afweging plaatsvinden of hier medewerking aan wordt verleend.

2.12.3. Advies

a. De zienswijze gegrond te verklaren.

b. De verbeelding en regels conform het gestelde onder 2.12.2. aan te passen.

2.13. Van der Heijden rentmeesters, namens de heer Hospel, Hoogeind 33 te Veldhoven

2.13.1. Inhoud zienswijze

a. Er is geen rekening gehouden met de toekomstplannen, welke ook bekend waren bij de gemeente Veldhoven. Het had in de rede gelegen dat de gemeente de plannen van de familie in de voorbereidingsfase had meegenomen en met de familie had afgestemd. Het verzoek dan ook om een rechtstreekse bestemming op te nemen, zodat de plannen van de familie Hospel uitgevoerd kunnen worden. De plannen van de familie Hospel zien in de omvorming van de agrarische bestemming naar een recreatieve bestemming met dagrecreatieve activiteiten en kleinschalige verblijfsrecreatie. Gedacht wordt aan de volgende activiteiten: doe-, speel- en spelvoorziening, verhuur van ezels, pony's, skelters, steps en huifkarren, kwekerij en boomgaard, aanbieden van kinderfeesten, bed en breakfast, ondersteunende horeca in de vorm van kleinschalig rust- en vertrekpunt tbv de aangeboden activiteiten en tochten in de omgeving.

Mocht een rechtstreekse bestemming niet mogelijk zijn, dan het verzoek om het oorspronkelijk agrarisch bouwblok en de bijbehorende bebouwingsregeling terug te brengen op de verbeelding en te voorzien in een wijzigingsbevoegdheid die aansluit bij de toekomstige plannen van de familie Hospel.

b. Verzoek om de tegenover de woning gelegen bebouwing (perceel G4610) welke in het zeer verre verleden op legale wijze zijn gerealiseerd in het plan positief te bestemmen.

2.13.2. Reactie gemeente

a. De gemeente heeft in het verleden overlegd met de familie Hospel om gronden te ruilen. Bij deze gesprekken heeft de familie aangegeven ideeën te hebben over recreatieve invullingen van het perceel. Hier is door de gemeente in een gesprek in november 2012 een eerste ambtelijke reactie op gegeven. Hierbij is aangegeven dat een recreatieve ontwikkeling op deze locatie positief zal worden benaderd, maar dat

de invulling nog nader en beter uitgewerkt moet worden. Na dit gesprek zijn de onderhandelingen over de grondruil vooralsnog opgeschort. Van de initiatiefnemers zijn vervolgens geen nieuwe plannen ontvangen, dan wel nadere onderbouwingen / uitwerking, met betrekking tot de recreatieve ontwikkelingen op hun perceel. Dit neemt natuurlijk niet weg dat het in de lijn der verwachting had gelegen dat de gemeente de betreffende initiatiefnemers had benaderd om te verzoeken hun plannen onderbouwd aan te leveren, zodat overwogen kon worden om dit in het bestemmingsplan Kernrandgebied op te nemen.

De nu voorliggende stukken bieden echter niet voldoende duidelijkheid om een rechtstreekse bestemming voor recreatieve doeleinden op te nemen. Zo is er bijvoorbeeld geen duidelijkheid over de omvang van de te realiseren bebouwing, zijn er geen plannen gemaakt omtrent de benodigde ruimtelijke kwaliteitsverbetering, is er geen zicht op de aanwezige flora en fauna in het plangebied, is er geen duidelijkheid over de verkeersaantrekkende werking van een dergelijke ontwikkeling, zijn de benodigde exploitatie overeenkomsten niet ondertekend en is geen bijdrage betaald inzake kostenverhaal. Gelet hierop zal niet een directe bestemming voor de recreatieve ontwikkeling worden opgenomen. Omdat een recreatieve ontwikkeling op deze locatie naar onze mening wel tot de mogelijkheden behoort, zal via een wijzigingsbevoegdheid in worden gespeeld op de gewenste ontwikkeling.

Omdat het perceel nog actief in gebruik is ten behoeve van de uitoefening van agrarische bedrijfsactiviteiten, zal de voorheen opgenomen agrarische bedrijvenbestemming (zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 1988) wederom worden opgenomen.

Daarnaast zal voor de flexibiliteit een vrij groot gebied aan worden geduid ten behoeve van de wijzigingsbevoegdheid. Dit gebied bevat gronden welke in eigendom zijn van de gemeente. Door deze gronden te betrekken in de wijzigingsbevoegdheid geeft dit overigens nog geen rechten dat de gronden zeker met de initiatiefnemer worden geruild. De procedure rondom de ruiling van de gronden staat immers geheel los van het voorliggende bestemmingsplan, waarin beredeneerd wordt vanuit een goede ruimtelijke ordening.

Het aangewezen gebied waar de wijzigingsbevoegdheid op van toepassing is, kan op basis van de nadere uit te werken plannen geconcretiseerd worden. In deze plannen dient aangeduid te worden waar en welke recreatieve activiteiten plaats zullen vinden. Ten behoeve hiervan zal het plangebied iets verruimd worden. De gronden welke bij het plangebied betrokken worden, zullen de bestemming 'Agrarisch-Kernrandgebied' krijgen.

Mede op basis van de voorwaarden gesteld in de Verordening ruimte zal de volgende wijzigingsbevoegdheid met voorwaarden worden opgenomen:

Wijziging bestemming ten behoeve van recreatieve doeleinden

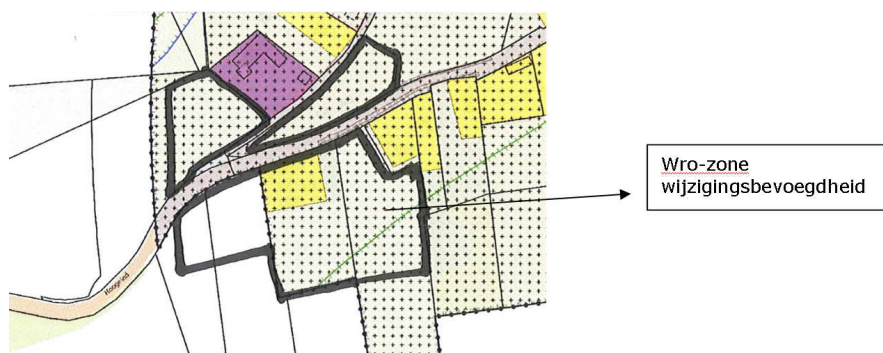
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsbevoegdheid X' te wijzigen in de bestemming Recreatie ten behoeve van dagrecreatieve en verblijfsrecreatieve doeleinden, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. aangetoond wordt dat agrarisch hergebruik redelijkerwijs niet haalbaar dan wel niet wenselijk is;
- b. aangetoond wordt dat volledige sanering in redelijkheid niet kan worden verlangd;
- c. het bouwvlak ten behoeve van het agrarisch bedrijf komt geheel te vervallen;
- d. de (nieuw te realiseren) bebouwing dient geconcentreerd te worden;
- e. het initiatief moet passen binnen de draagkracht van het gebied;
- f. de totale omvang van het bestemmingsvlak van de beoogde ontwikkeling bedraagt ten hoogste 5.000 m²;

- g. aan wordt getoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de toegestane omvang van 5.000 m²;
- h. de beoogde activiteit leidt niet tot een grootschalige ontwikkeling;
- i. het initiatief dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn;
- j. er dient te zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
- k. er vindt geen beperking plaats van de omliggende agrarische bedrijven;
- l. de functiewijziging mag slechts een dussdanige verkeersaantrekkende werking hebben welke past bij de ontsluitingssituatie ter plaatse;
- m. buitenopslag is niet toegestaan;
- n. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden worden door de ontwikkeling niet onevenredig aangetast;
- o. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een recreatiebedrijf, behorend tot milieucategorie 3 of hoger;
- p. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
- q. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
- r. detailhandel is uitsluitend toegestaan indien dit ondergeschikt en ondersteunend is aan de hoofdactiviteit en geen grotere vloeroppervlakte heeft dan 200 m²;
- s. er is sprake van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling;
- t. de ontwikkeling draagt bij aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie;
- u. horeca is enkel toegestaan indien dit kleinschalige horeca betreft;
- v. bij de ontwikkeling dient het landelijke karakter van het gehucht rond Hoogeind niet aangetast te worden;
- w. een ontwikkeling op de driehoek aan de overzijde van het pand Hoogeind 33, mag niet leiden tot een ongewenste verdichting; de driehoek dient zoveel mogelijk open te blijven. Indien op deze locatie bebouwing wordt gerealiseerd dient deze meer oostelijk gerealiseerd te worden, dus niet ter plaatse van de huidige bebouwing;
- x. voorzover de gronden gelegen zijn in de aanduiding 'groenblauwe mantel' dient de ruimtelijke ontwikkeling een positieve bijdrage te leveren aan het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken. Dit betekent in ieder geval dat op deze locatie geen gebouwen mogen worden opgericht;
- y. aangetoond wordt dat voldaan wordt aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
 1. Landschappelijke inpassing: Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
 2. Verkaveling: Met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen;
 3. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
 4. Ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt;
 5. Bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit);

Op de verbeelding zal de 'wro-zone – wijzigingsbevoegdheid' als volgt worden gesitueerd, waarbij aan de hand van de aanduiding 'relatie' de verschillende gebieden planologisch-juridisch gekoppeld worden:

Afbeelding 4:



b. De aan de overzijde van het perceel Hoogeind 33 gelegen bebouwing is in het bestemmingsplan 'Buitengebied 1988 onder het overgangsrecht geplaatst. Deze bebouwing, met uitzondering van de gerealiseerde overkapping, is al tientallen jaren geleden opgericht. Mede gelet hierop en omdat de bebouwing niet nog een keer onder het overgangsrecht mag worden geplaatst zal een specifieke aanduiding rondom deze bebouwing worden gelegd. In de regels zal vervolgens worden bepaald dat deze bebouwing met de bestaande maatvoeringen ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan gehandhaafd mag blijven en gebruikt mag worden ten behoeve van agrarische doeleinden. In de regels zal vervolgens worden bepaald dat deze bestaande bebouwing gehandhaafd mag blijven binnen de bestaande maatvoering. Herbouw van deze gebouwen is dus niet mogelijk. Hier willen wij overigens nog nadrukkelijk bij vermelden dat de later gerealiseerde overkapping niet in de aanduiding zal worden opgenomen.

2.13.3. Advies

a. De zienswijze gegrond te verklaren.

b. De verbeelding en regels conform het gestelde onder 2.13.2. aan te passen.

2.14. B. Lamers, Hoogeind 21 te Veldhoven

2.14.1. Inhoud zienswijze

a. Verzoek om de boerderij in tweeën te delen.

b. Verzoek om hobbymatig oldtimers te stallen en te repareren in de bestaande bebouwing voor ongeveer 8 auto's.

2.14.2. Reactie gemeente

a. De woning Hoogeind 21 is gelegen binnen de 35 Ke-geluidszone van Eindhoven Airport gelegen. Op basis hiervan mogen er geen geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen worden gerealiseerd.

Daarnaast is het volgens de provinciale Verordening ruimte niet toegestaan om nieuwe woningen in het buitengebied toe te voegen. Hier zijn enkele uitzonderingen op. Zo is de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing wel toegestaan, mits deze splitsing mede is gericht op het behoud of herstel van de bebouwing. Het pand komt niet voor op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie dan wel van de gemeente. Een splitsing zou dan ook in strijd zijn met het bepaalde in de Verordening ruimte.

Gelet op het voornoemde kan aan het verzoek geen medewerking worden verleend.

b. Zolang er sprake is van hobbymatige activiteiten kunnen deze gewoon uitgeoefend worden binnen de bestemming 'Wonen'. De bestaande (bij)gebouwen kunnen voor het uitoefenen van de hobby worden aangewend. Het is echter nadrukkelijk niet de

bedoeling dat nieuwe bijgebouwen ten behoeve de activiteit worden opgericht. Ook mogen de activiteiten niet voor derden worden uitgeoefend. Het is dus van belang dat de hobby ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en dat de omgeving geen overlast ondervindt van het uitoefenen van de activiteiten.

2.14.3. Advies

- a. De zienswijze ongegrond te verklaren.
- b. De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

2.15. Van der Mierden, Oude Kerkstraat 90 te Veldhoven

2.15.1. Inhoud zienswijzen

Het perceel Oude Kerkstraat 90 is bestemd als 'Agrarisch-Paardenhouderij'. Het verzoek om de bestemming 'Agrarisch' te maken met de aanduiding 'paardenhouderij'. Uit telefonisch overleg en via mailwisseling met de indiener van de zienswijze volgde dat bedoeld werd dat het perceel niet de bestemming 'Agrarisch-Paardenhouderij' diende te hebben, maar 'Agrarisch'. De bestemming 'Agrarisch-Paardenhouderij' komt namelijk niet geheel overeen met de feitelijke situatie omdat naast het houden van paarden, in hoofdzaak akkerbouw en vleesveehouderij plaatsvindt. Verzoek om voor de nevenactiviteit in de vorm van een paardenhouderij een aanduiding op te nemen, conform de systematiek van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' en de huidige bestaande situatie.

2.15.2. Reactie gemeente

Het perceel Oude Kerkstraat 90 is bestemd als 'Agrarisch-Paardenhouderij'. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor het stallen, africhten of fokken van paarden of een combinatie daarvan. Conform het verzoek en gebruik zal het perceel bestemd worden als 'Agrarisch-Kernrandgebied', met een nadere aanduiding, zodat een paardenhouderij als nevenactiviteit is toegestaan.

2.15.3. Advies

- a. De zienswijze gegrond te verklaren.
- b. De verbeelding conform het gestelde onder 2.17.2. aan te passen.

2.16. Henkbouw Consulting Bouw, namens de heer Schippers

2.16.1. Inhoud zienswijze

- a. zie zienswijze 2.10.1, sub a
- b. zie zienswijze 2.11.1

2.16.2. Reactie gemeente

- a. zie gemeentelijke reactie 2.10.2, sub a
- b. zie gemeentelijke reactie 2.11.2

2.16.3. Advies

- a. De zienswijze ongegrond te verklaren.
- b. De verbeelding en regels conform het gestelde onder 2.17.2. aan te passen.

2.17. Krijger Advies, namens de heer en mevrouw Van der Mierden, eigenaren Scherpenering 6 te Veldhoven en namens Van der Mierden Transport bv, gevestigd Scherpenering 6 te Veldhoven

2.17.1. Inhoud zienswijze

In het ontwerp-bestemmingsplan Kernrandgebied zijn de percelen Heikantsebaan 5 en Scherpenering 6 elk bestemd als (melk)transportbedrijf. Daarnaast zijn deze bedrijven gekoppeld, wat betekent dat het planologisch wordt gezien als één bouwblok waarop één specifiek bedrijf, namelijk een (melk)transportbedrijf, is toegestaan. Door deze koppeling worden de toekomstige ontwikkelingen op elk der percelen belemmerd. Op het perceel Scherpenering 6 is Van der Mierden Transport bv gevestigd, gespecialiseerd in het transport van melk en andere levensmiddelen. De opgenomen bestemming voor dit perceel is dan ook juist. Op het perceel Heikantsebaan 5 is een bedrijfswoning met bedrijfsruimten aanwezig, maar er is geen relatie met het perceel Scherpenering en/of het bedrijf van de Mierden Transport bv. Verzoek dan ook om de genoemde koppeling tussen beide percelen te schrappen.

2.17.2. Reactie gemeente

In het bestemmingsplan 'Buitengebied 1988' hebben beide percelen de bestemming 'Melktransportbedrijf'. In het ontwerp-bestemmingsplan Kernrandgebied hebben wederom beide percelen de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – melktransportbedrijf' gekregen, waarbij de bedrijven met elkaar planologisch zijn gekoppeld. Naar aanleiding van de zienswijze en op basis van recente controles (december 2012) kan inderdaad geconcludeerd worden dat de opgenomen koppeling niet juist is. Uit de laatste controle volgt immers dat de woning op het perceel Heikantsebaan 5 in gebruik is als privéwoning en dat de loodsen in gebruik zijn voor caravanstalling. Dit controlerapport is in januari 2013 ook naar mevrouw Van der Mierden verzonden, waar geen reactie op is ontvangen.

Het gebruik van de loodsen op het perceel Heikantsebaan 5 ten behoeve van caravanstalling levert minder hinder op voor de omgeving en is minder belastend dan een (melk)transportbedrijf. Gelet hierop bestaan er geen bezwaren om het huidige gebruik positief te bestemmen in voorliggend bestemmingsplan.

Gelet op het voornoemde wordt voorgesteld de koppeling tussen de twee percelen niet meer op te nemen en voor het perceel Heikantsebaan 5 een specifieke bedrijfsbestemming 'caravanstalling' op te nemen, waarbij bepaald wordt dat dit enkel binnen de bestaande bebouwing plaats mag vinden en dat er ten behoeve van dit gebruik geen uitbreiding van de bebouwing plaats mag vinden.

2.17.3. Advies

- a. De zienswijze gegrond te verklaren.
- b. De verbeelding en regels conform het gestelde onder 2.17.2. aan te passen.

3. Ambtshalve aanpassingen

Naast de aanpassingen in het bestemmingsplan naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, zijn er nog een aantal ambtshalve wijzigingen die zorg dragen voor verbeteringen in het voorliggende bestemmingsplan.

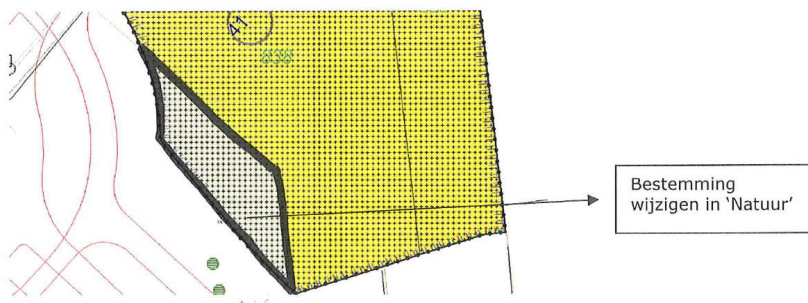
a. Artikel 7.1, sub a en b wijzigen door de gronden niet alleen te bestemmen voor de 'instandhouding' van bos en natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden, maar ook voor de *ontwikkeling* van bos en de voornoemde waarden. Hierdoor wordt meer flexibiliteit in het bestemmingsplan geschapen en kan meer bij worden gedragen aan de realisering van de waarden binnen de bestemming.

b. In artikel 7.2, sub c en artikel 9.2.1, sub d wordt gesproken over de bouw van bestaande legaal gebouwde schuilhutten. Omdat er in het plangebied geen schuilhutten zijn gesitueerd, zal deze bepaling niet meer in de regels worden opgenomen.

Daarnaast is in de artikel 7.4.2 en 9.4.2 van de bestemmingen Bos en Natuur het mogelijk gemaakt om via een afwijkingsbevoegdheid schuilhutten te realiseren. Dit is echter in strijd met het gestelde in de Verordening ruimte 2012, waarin is bepaald dat bebouwing in de Ecologische Hoofdstructuur is uitgesloten. Deze bepalingen zullen dan ook niet meer in het bestemmingsplan worden opgenomen.

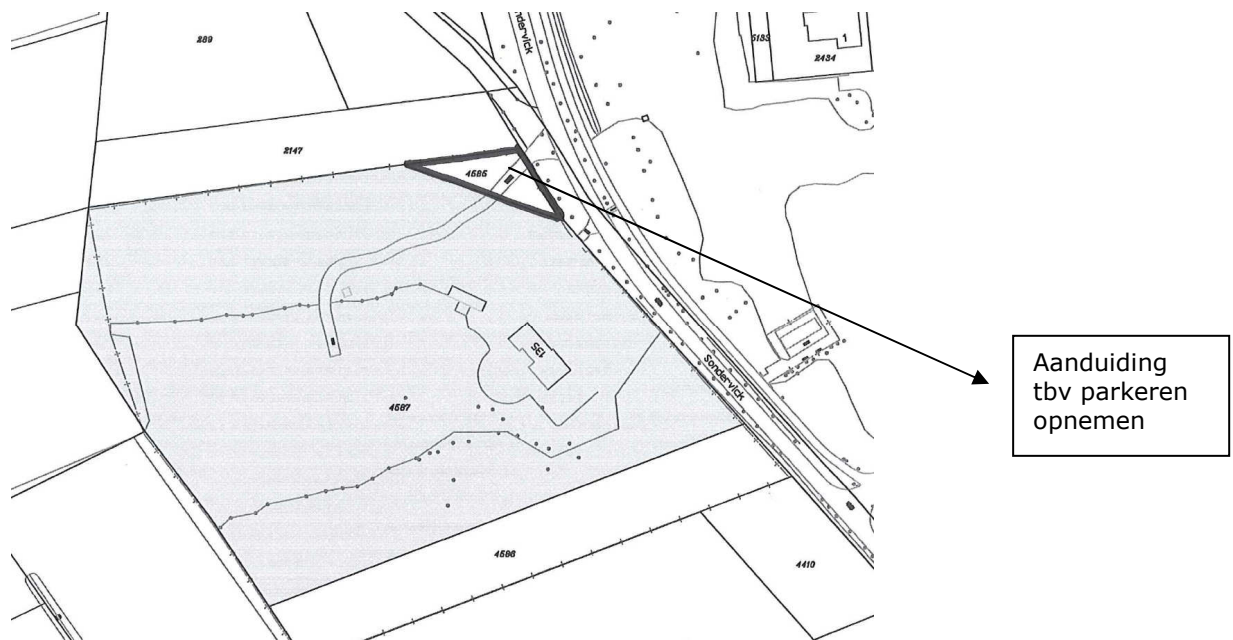
c. Een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie G, nummer 829, gelegen tussen het perceel Zandoerleseweg 41 en de Verlengde Heerbaan, is in het ontwerp-bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch-Kernrand'. Op dit perceel staan echter grote bomen en zijn er faunavoorzieningen aangebracht. Juist ter bescherming hiervan wordt de bestemming 'Natuur' beter passend geacht (zie afbeelding 5).

Afbeelding 5:



d. In het ontwerp-bestemmingsplan Kernrandgebied heeft het perceel kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie C, nummer 4585, de bestemming 'bos'. Dit perceel wordt echter gebruikt door bijvoorbeeld wandelaars om hier te parkeren. Ook wordt het perceel gebruikt voor extensief parkeren door recreanten, waaronder bezoekers van de kinderboerderij als de bijbehorende parkeerplaats vol is. Gelet op dit gebruik en vanwege de kleinschaligheid van dit gebruik worden de waarden van het bos niet aangetast. Derhalve zal een specifieke aanduiding ten behoeve van het parkeren op de verbeelding voor dit perceel worden opgenomen. Daarnaast zullen de gebruiksregels van de bestemming 'bos' aan worden gepast, zodat het gebruik van dit perceel ten behoeve van parkeren gereguleerd wordt.

Afbeelding 6:



e. In de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan en op de verbeelding staat aangegeven dat de belemmeringenstrook van de gasleiding 4 meter bedraagt. Volgens het gestelde in artikel 14, lid 1 Bevb dient deze 5 meter te bedragen. De toelichting en verbeelding zullen hierop worden aangepast.

f. In artikel 10.2, sub a zal de maximale goothoogte voor de bijenhallen worden gewijzigd in 2,30 meter (in plaats van 2 meter) en de maximale bouwhoogte in 3,50 meter (in plaats van 3 meter).

g. Artikel 10.1, sub a2 zal als volgt worden gewijzigd: 'het plaatsen van *overkappingen ten behoeve van het plaatsen* van bijenkasten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin – bijenhal'.'

h. Op basis van de huidige concept-inrichtingsplannen van de bijenlocatie, heeft het de voorkeur de bestemming 'Tuin' iets te vergroten, namelijk tot aan het bouwvlak van de woning Berkt 35.

Afbeelding 7:



i. Op de verbeelding van het ontwerp-bestemmingsplan is voor het perceel Zittard 14 de aanduiding 'opslag' opgenomen. Abusievelijk is nagelaten om het gebruik ten behoeve van opslag te koppelen aan de hiertoe opgerichte schuur en dit eveneens te regelen in de gebruiksregels van de bestemming 'Wonen'. Dit zal worden aangepast. Daarnaast is op dit perceel het gezamenlijk oppervlak aan bijgebouwen hoger dan de gestelde 150 m² en heeft de voornoemde schuur een goothoogte van 4 en een nokhoogte van 7,2 meter. Aangezien zowel het maximum bebouwd oppervlak als de gestelde goot- en nokhoogte voor bijgebouwen afwijken van de regels behorende bij de bestemming 'Wonen' zal dit specifiek worden aangeduid op de verbeelding en benoemd in de regels.

j. In de artikelen 3.2.3, 4.2.2 en 5.2.2 van het ontwerp-bestemmingsplan is voor bedrijfswoningen de minimale en maximale hellingshoek binnen de bestemmingen 'Agrarisch-Kernrandgebied', 'Agrarisch-Paardenhouderij' en 'Bedrijf' bepaald. Om hier enige flexibiliteit in te creëren zal er een afwijkingsbevoegdheid worden opgenomen om van de gestelde minimale en maximale hellingshoek af te wijken, zodat de woning bijvoorbeeld ook (gedeeltelijk) afgedekt kan worden. Indien dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk is en de karakteristiek niet wordt aangetast, kan van deze afwijkingsbevoegdheid gebruik worden gemaakt.

k. Bij de bestemming 'wonen' is abusievelijk niet de minimale en maximale hellingshoek bepaald bij het hoofdgebouw. Omdat juist door het vastleggen van de dakhelling de karakteristiek van woningen in het buitengebied beter geregeld kan worden, zal overeenkomstig de bedrijfswoningen in de artikelen 3, 4 en 5 ook voor 'burger'woningen een hellingshoek worden vastgelegd. Artikel 13.2.1 zal hierop worden aangepast. Overeenkomstig sub j, zal daarnaast ook een afwijkingsbevoegdheid hiervoor worden opgenomen.

l. In artikel 3.8.13 wordt gesproken over het pand Hoogeind 37 in plaats van Hoogeind 37a. Dit zal worden aangepast.

m. De op de verbeelding opgenomen 35 Ke-zonering komt niet overeen met de ligging van de Ke-zonering volgens het Rarro. Dit zal worden aangepast.

Datum raad	: 12 november 2013	Datum RA-O	: 22 oktober 2013
Agendapunt	: 9	Datum B&W	: 24 september 2013
Volgnummer	: 13.118	Programma begroting	: stedelijke ontwikkeling
Gewijzigd voorstel	: nee	Productnummer	: 650150
Portefeuillehouder	: N.H.C. Ramaekers		
E-mail steller	: Marjo.Yucesan@veldhoven.nl/Lia.Meulenbroeks@veldhoven.nl		

Adviesnota

Vaststellen bestemmingsplan 'Kernrandgebied'

Samenvatting

Het bestemmingsplan voorziet in een geactualiseerde juridisch-planologische regeling met bijbehorende verbeelding voor enkele gebieden ten westen van de bebouwde kom in Veldhoven waarvoor nog geen actueel bestemmingsplan is opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 17 zienswijzen ingediend. Het is de bevoegdheid van de gemeenteraad om het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd, met inachtneming van de zienswijzen, vast te stellen.

Beslispunten

1. Alle ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren, de zienswijzen nr. 2.2, 2.6, 2.8, 2.9, 2.12, 2.13, 2.15, 2.17 gegrond, de zienswijzen nr. 2.1, 2.3, 2.4, 2.5, 2.7 gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond en de zienswijzen nr. 2.10, 2.11, 2.14, 2.16 ongegrond te verklaren, overeenkomstig de Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan 'Kernrandgebied' (november 2013);
2. In te stemmen met de ambtshalve aanpassingen zoals opgenomen in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte 'Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan 'Kernrandgebied'' (november 2013);
3. Het bestemmingsplan 'Kernrandgebied' gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de bijbehorende 'Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan 'Kernrandgebied'' (november 2013);
4. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.

Inleiding

In 2009 is voor het grootste gedeelte van het buitengebied een bestemmingsplan vastgesteld. Ook zijn er in de periode 2009-2011 in het kader van de ontwikkeling van de uitbreidingslocatie Zilverackers diverse bestemmingsplannen vastgesteld (de drie dorpen, Oerle-Zuid, Zilverbaan en Verlengde Oersebaan). Met deze bestemmingsplannen heeft het grootste gedeelte van het grondgebied ten westen van de kern Veldhoven een actueel bestemmingsplan. Enkele gebieden zijn hier echter buiten gelegen. Voor deze gebieden geldt in hoofdzaak nog het 'oude' bestemmingsplan 'Buitengebied 1988'. Om ook voor deze plannen een actueel planologisch regime te hebben, is hiervoor een nieuw bestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht.

De hoofdropzet van dit bestemmingsplan is conserverend van aard. Het is niet de bedoeling het beleid voor het kernrandgebied grondig te wijzigen. Wijzigingen ten opzichte van het huidige geldende plan vloeien met name voort uit het gewijzigd provinciaal en gemeentelijk beleid en feitelijke veranderingen die zich de afgelopen jaren hebben voorgedaan.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft gedurende de wettelijk gestelde periode ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn in totaal 17 zienswijzen binnengekomen.

Beoogd effect

Door het vaststellen van het bestemmingsplan wordt een actueel, uitvoerbaar en handhaafbaar planologisch-juridisch kader geboden voor het plangebied.

Argumenten

1.1. Enkele zienswijzen leiden tot verbetering van het bestemmingsplan

In totaal zijn 17 zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ontvangen en ontvankelijk.

De inhoud van de zienswijzen was zeer divers. Zo zijn er zienswijzen van burgers welke betrekking hebben op hun eigen perceel, waarbij ze opmerkingen hebben over de vorm van het bouwblok, de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden op het perceel of de bestemmingen in de directe omgeving van het perceel. Daarnaast is er ook door enkele instanties een zienswijze ingediend, zoals de provincie Noord-Brabant en Petrochemical Pipeline Services. De zienswijze van de provincie had betrekking op de uitbreiding van een woning in het plangebied en de zienswijze van Petrochemical Pipeline Services had betrekking op de Koolwaterstofleiding welke door het plangebied loopt.

Ook waren er zienswijzen van ontwikkelaars in het gebied, welke van mening zijn dat er bouwmogelijkheden moeten worden opgenomen om de gewenste woningbouw te kunnen realiseren.

Wij verwijzen u naar bijlage I 'Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan 'Kernrandgebied' november 2013' voor een goed beeld van de zienswijzen, de gemeentelijke reactie hierop en de naar aanleiding hiervan aangebrachte wijzigingen in het bestemmingsplan.

2.1. De gewijzigde vaststelling leidt tot verbetering van het bestemmingsplan

Zoals in bijlage I staat vermeld, zal het ontwerp-bestemmingsplan naar aanleiding van een groot aantal zienswijzen worden aangepast. Daarnaast zijn er een aantal ambtshalve aanpassingen welke eveneens leiden tot een verbetering van het voorliggende bestemmingsplan. Voor een goed beeld van de ambtshalve aanpassingen verwijzen wij u naar bijlage I 'Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan 'Kernrandgebied' november 2013'.

4.1. Vaststelling exploitatieplan niet noodzakelijk

De gemeenteraad is verplicht een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen (art. 6.12 Wro). Hiervan kan worden afgeweken indien het kostenverhaal op een andere manier verzekerd is. Omdat er geen sprake is van nieuwe ontwikkelingen waarvoor kosten dienen te worden verhaald, is de vaststelling van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

Kantttekeningen en risico's

1.1. Indienen beroep bij Raad van State

Tijdens de inzagetermijn van het vastgestelde bestemmingsplan kan door een indiener van een zienswijze beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Over het besluit van de gemeenteraad kan dan ook een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Hierdoor zou de inwerkingtreding van het bestemmingsplan vertraagd worden.

Financiën

In het bestemmingsplan 'Kernrandgebied' is geen sprake van nieuwe bouw mogelijkheden waarvoor de noodzaak van het stellen van locatie-eisen of een kostenverhaal nog aanwezig is. Voor de gemeente zijn aan het bestemmingsplan geen andere kosten verbonden dan bestemmingsplan- en procedurekosten. Deze kosten worden opgevangen binnen de huidige budgetten.

Uitvoering

Na publicatie in de Staatscourant en de Ahrenberger conform de wettelijke eisen, ligt het vastgestelde bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage. Binnen deze termijn kan beroep worden ingesteld tegen de plannen. Het besluit tot vaststelling treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

Communicatie en participatie

Degenen die een zienswijze hebben ingediend zullen over het raadsbesluit en de verdere procedure worden ingelicht.

De papieren gewijzigde versie zal ter inzage liggen in de informatieruimte. De digitale versie is in te zien via de gemeentelijke website en via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Bijlagen

1. 'Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan 'Kernrandgebied' november 2013'

Ter inzage

1. Ontwerpbestemmingsplan 'Kernrandgebied'
2. Zienswijzen

Resultaat van de behandeling in de oordeelsvormende raad

De oordeelsraad adviseert het voorstel ongewijzigd ter bespreking te agenderen voor de besluitraad op 12 november 2013.

VSA wil de inbreng van inspreker Linders nader bekijken.

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

De behandeling in de oordeelsvormende raad geeft geen aanleiding de stukken te wijzigen. Wel wordt voorgesteld om één kleine wijziging in de nota van zienswijzen op te nemen. Onder de ambtshalve aanpassingen, sub b, wordt namelijk abusievelijk verwezen naar 2 verkeerde artikelen, namelijk 7.2.4 en 9.2.4. Dit moet zijn 7.4.2 en 9.4.2. In de nota van zienswijzen is dit aangepast.

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

H.J. de Ruiters
loco-secretaris

drs. J.M.L.N. Mikkers
burgemeester