

Nota van zienswijzen
bestemmingsplan 'Zandoerleseweg 42-46'

1. Inleiding

Conform het gestelde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient het bestemmingsplan gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage te worden gelegd. Deze terinzagelegging hebben wij gepubliceerd in de Ahrenberger en de Staatscourant van woensdag 1 februari 2012. Hierin is vermeld dat het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage zou liggen van vrijdag 3 februari 2012 tot en met donderdag 15 maart 2012.

Naast de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan in het gemeentehuis was het ontwerp-bestemmingsplan ook digitaal raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl en op de gemeentelijke website.

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

2. Ingediende zienswijzen

Van de mogelijkheid een zienswijze in te dienen is gebruik gemaakt door [REDACTED] en [REDACTED] Veldhoven. De ingediende zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ontvangen en ontvankelijk. De zienswijzen en de gemeentelijke reacties hierop worden hierna volgend besproken.

1 [REDACTED]

a. In de Verordening ruimte is in artikel 3.4, eerste lid bepaald dat een bestemmingsplan kan voorzien in een stedelijke ontwikkeling. Ondanks dat recent de gebiedsvisie Hoogackers is vastgesteld, waar de ontwikkeling van de woning op het perceel Zandoerleseweg 42-46 onderdeel van uitmaakt, is [REDACTED] van mening dat aangetoond dient te worden dat het plan niet als individuele ontwikkeling kan worden gekenschetst. De ontwikkeling van de drie andere woningen in de straat verandert dit standpunt van [REDACTED] niet.

Reactie gemeente:

Allereerst willen wij hier aangeven dat aan voorliggende ontwikkeling door de gemeente medewerking is verleend, enkel omdat de gemeente voor deze locatie een stedelijke transformatie van het gebied voor ogen heeft.

Zo is in het Masterplan Veldhoven-West aangegeven dat de omgeving van het perceel nader zal worden getransformeerd naar 'dorpsbebouwing' en 'landelijk wonen'; is in de Structuurvisie Zilverackers aangegeven dat het gebied rondom het perceel getransformeerd zal worden naar 'dorpsrand' en het noordelijk gelegen gebied voor 'groene activiteiten'. De uiteindelijk door het college op 29 november 2011 vastgestelde gebiedsvisie Hoogackers heeft deze globale plannen nader uitgewerkt en geconcretiseerd.

Voorliggende ontwikkeling is dan ook enkel mogelijk doordat de gemeente Veldhoven een verdere ontwikkeling wil faciliteren voor het gebied Hoogackers. Zonder de ontwikkeling van Hoogackers was dan ook geen medewerking verleend aan de ontwikkeling van voorliggende vrijstaande woning. De ontwikkeling van de vrijstaande woning op het perceel Zandoerleseweg 42-46 kan dan ook niet los worden gezien van de totale ontwikkeling van Hoogackers. Juist om deze reden is de vastgestelde gebiedsvisie Hoogackers als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

Daarnaast is nog van belang te benoemen dat de ontwikkeling van Hoogackers essentieel is voor een goede ontwikkeling van Zilverackers, waar inmiddels bestemmingsplannen onherroepelijk van zijn geworden (bestemmingsplannen 'De drie dorpen, fase 2 Zilverackers' en 'Verlengde Oersebaan, 1^e fase Westelijke Ontsluitingsroute') en door de gemeenteraad zijn vastgesteld (bestemmingsplannen 'Oerle-Zuid, fase 1 Zilverackers en 'Zilverbaan, 2^e fase Westelijke Ontsluitingsroute'). Zo heeft de gemeente met enkele agrarisch gerelateerde bedrijven welke nu gevestigd zijn in het plangebied van de drie dorpen privaatrechtelijke overeenkomsten gesloten om deze te verplaatsen naar het gebied Hoogackers. Zonder de verplaatsing van deze bedrijven komt de ontwikkeling van de drie dorpen onder druk te staan. Mede hierom is een ontwikkeling van Hoogackers van belang en zal deze op korte termijn planologisch-juridisch worden geregeld.

Op dit moment wordt het stedenbouwkundig plan voor Hoogackers opgesteld, welke naar verwachting in september 2012 gereed is. Vervolgens zullen de voorbereidingen starten om een bestemmingsplan voor de totale ontwikkeling van Hoogackers in procedure te brengen. Volgens de huidige planning zal in het derde kwartaal van 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan voor de totale stedelijke ontwikkeling in Hoogackers worden overgegaan.

Verder vinden wij het van belang hier op te merken dat de andere drie nieuwe woningen waar in de toelichting van het bestemmingsplan naar wordt verwezen (Zandoerleseweg 23 en Zandoerleseweg 48 en 54) ook onderdeel zijn van de totale stedelijke ontwikkeling van Hoogackers. De verwijzing in de zienswijze van de provincie naar de andere drie nieuwe woningen doet hier verder dan ook niet ter zake. Wat naar onze mening van belang is, is dat voor de totale stedelijke ontwikkeling van Hoogackers in hoofdstuk 5 van de gebiedsvisie Hoogackers is aangegeven hoe de ontwikkeling in combinatie met de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitsverbetering zal worden uitgevoerd. Zo wordt ingezet op het behouden en versterken van de landschappelijke waarden in Hoogackers, het behouden van de openheid en het verbeteren van de verdere recreatieve ontwikkeling in het gebied. Op deze manier wordt voldaan aan de gestelde eisen in artikel 3.4 van de Verordening ruimte. Dit alles zal uiteindelijk nader worden uitgewerkt en vastgelegd in het nog op te stellen bestemmingsplan voor Hoogackers.

Hier bovenop zullen wij nog een extra investering doen ten behoeve van voornoemd plan. De in de toelichting beschreven geplande landschappelijke investering is dus een éxtra investering welke bovenop de geplande landschappelijke verbetering zoals opgenomen in de gebiedsvisie gestalte zal krijgen.

Om de relatie van voorliggende ontwikkeling met de gebiedsvisie Hoogackers duidelijker te maken, zal de toelichting van het bestemmingsplan worden aangepast. Zo zal al in de hoofdstukken 1 en 2 duidelijker de relatie van de realisering van voorliggende vrijstaande woning met het te ontwikkelen gebied Hoogackers worden gelegd.

b. Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een niet-agrarische activiteit mogelijk die strijdig is met het bepaalde in artikel 11 van de Verordening ruimte. Uitgangspunt is dat er geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd in het buitengebied. Als uitzondering hierop is in artikel 11.4 van de Verordening geregeld dat binnen een zoekgebied voor verstedelijking of binnen een gebied integratie stad-land, onder voorwaarden kan worden voorzien in de nieuwbouw van één of meerdere woningen. Eén van die voorwaarden is dat geen inbreuk mag worden gedaan aan de toepassing van de ruimte-voor-ruimte regeling. Hierbij wordt door het college van Gedeputeerde Staten onder 'inbreuk' verstaan dat de bouw van een woning mogelijk wordt gemaakt zonder direct te voorzien in een landschappelijke kwaliteitsverbetering die financieel vergelijkbaar is met de aankoop van een bouwtitel bij de

Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte-voor-Ruimte. In de toelichting ontbreekt een dergelijke toelichting.

Reactie gemeente:

Zoals uit de gemeentelijke reactie onder a volgt, maakt de ontwikkeling van de vrijstaande woning op het perceel aan de Zandoerleseweg naar onze mening onderdeel uit van de stedelijke ontwikkeling 'Hoogackers'. Gelet hierop is het bepaalde in hoofdstuk 11 van de Verordening ruimte verder niet van toepassing, maar het gestelde in hoofdstuk 3 van de Verordening. Een verdere reactie van dit onderdeel van de zienswijze hoeft dan ook niet plaats te vinden.

Advies

- a. De zienswijze gedeeltelijk gegrond (voorzover gesteld onder sub a) en gedeeltelijk ongegrond (voorzover gesteld onder sub b) verklaren .
- b. De toelichting van het bestemmingsplan aanpassen conform het gestelde onder de gemeentelijke reactie sub a.

2.

Het stapsgewijs (zie ook voorbereiding bestemmingsplanwijziging Zandoerleseweg 48-54) toestaan van bebouwing zal het landschappelijk karakter van de Zandoerleseweg ontoelaatbaar aantasten en leiden tot waardevermindering van de belendende percelen.

Reactie gemeente:

De realisering van een woning aan de Zandoerleseweg past binnen het gemeentelijk ruimtelijk beleid zoals de gemeente voor dit gebied voor ogen heeft. Zo is in het Masterplan Veldhoven-West aangegeven dat de omgeving van het perceel nader zal worden getransformeerd naar 'dorpsbebouwing' en 'landelijk wonen' en is in de Structuurvisie Zilverackers aangegeven dat het gebied rondom het perceel getransformeerd zal worden naar 'dorpsrand' en het noordelijk gelegen gebied voor 'groene activiteiten'. Door de aanleg van de Westelijke Ontsluitingsroute zal het gebied van karakter veranderen van een agrarisch buitengebied naar een meer dorps/stedelijk overgangsgebied. Door de veranderende omgevingsinvloeden ontstaan nieuwe krachten in het gebied, welke gestuurd zullen worden in de door het college op 29 november 2011 vastgestelde gebiedsvisie Hoogackers. Juist door de vaststelling van deze gebiedsvisie kan een goede integratie van de dorpse/stedelijke voorziening in het bestaande coulissenlandschap ontstaan en kan een kwaliteitsimpuls plaatsvinden voor het dorpse karakter van Oerle, de recreatieve verbindingen en de landschapswaarden.

Naast de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteitsverbeteringen zoals beschreven in de gebiedsvisie Hoogackers, zal mede op basis van voorliggend bestemmingsplan bovendien in worden gezet op een herinrichting van de Zandoerleseweg. Naar onze mening wordt juist door het treffen van deze maatregelen het landschappelijk karakter van de Zandoerleseweg zoveel mogelijk behouden.

Indien reclamant van mening is dat door het voorliggende bestemmingsplan de waarde van de woning wordt verminderd, kan reclamant na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan desgewenst een aanvraag om tegemoetkoming in planschade indienen conform het gestelde in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening. Voor het indienen van planschadeverzoeken heeft de gemeenteraad bij besluit van 16 december 2008 een procedureverordening vastgesteld.

Advies

- a. De zienswijze van [REDACTED] ongegrond verklaren.
- b. De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.