POUDEROYEN
compagnons
vormgeving van stad en land bv

GEMEENTE VELDHOVEN

Bestemmingsplan Zandoerle en Heers-Westervelden

Toelichting

INHOUD BLZ

1. INLEIDING ... 3

1.1. Aanleiding ... 3
1.2. Ligging ... 4
1.3. Geldende bestemmingsplannen ... 5
1.4. Leeswijzer ... 10

2. BESTAANDE SITUATIE ... 11

2.1. Historie ... 11
2.2. Ruimtelijke en functionele structuur ... 13

3. BELEIDSKADER ... 18

3.1. Nationaal beleid ... 18
3.2. Provinciaal beleid ... 19
3.3. Gemeentelijk beleid ... 26

4. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN ... 40

4.1. Milieu ... 40
4.2. Waterhuishouding ... 46
4.3. Flora & fauna ... 49
4.4. Archeologie & cultuurhistorie ... 52
4.5. Leidingen ... 56
4.6. Eindhoven Airport ... 57
4.7. Parkeren ... 60

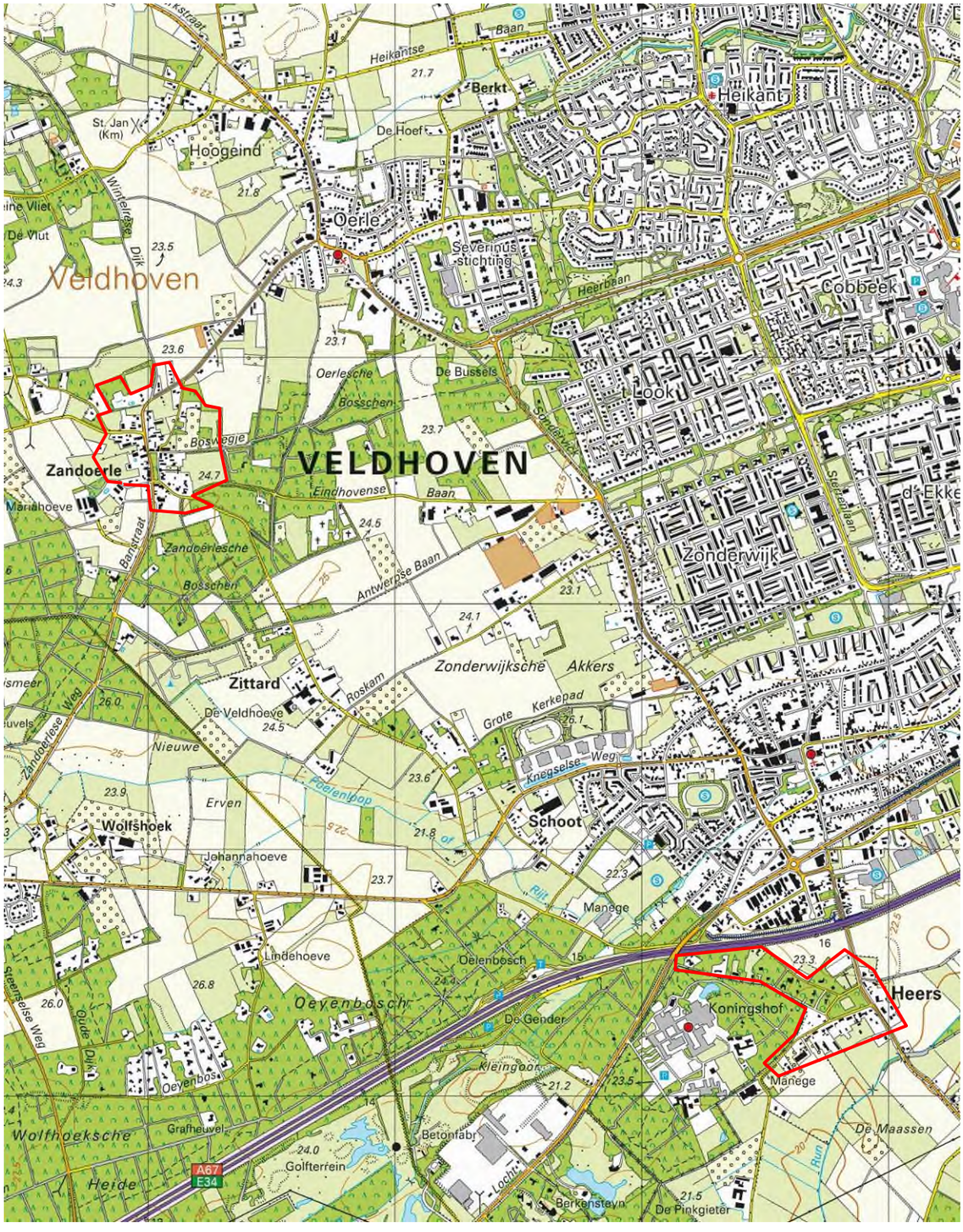
5. JURIDISCH PLAN ... 61

5.1. Inleiding ... 61
5.2. Bestemmingsregels ... 61
5.3. Algemene regels ... 67

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID ... 70

7. MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID ... 71

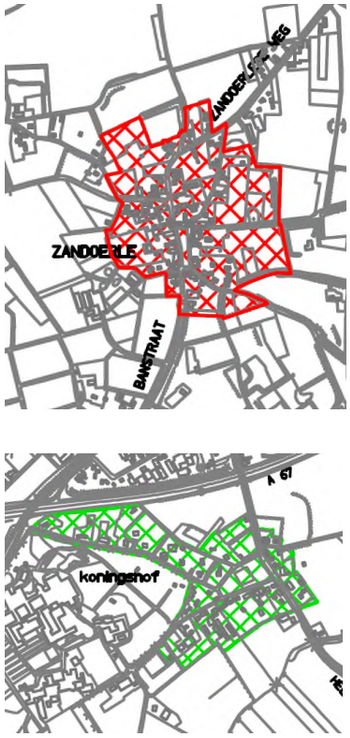
7.1. Overleg ... 71
7.2. Zienswijzen ... 74



Globale ligging van het plangebied in groter verband

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding



Plangrenzen Zandoerle (rood) en Heers-Westervelden (groen)

De kernen ‘Zandoerle en ‘Heers Westervelden’ zijn planologisch verankerd in enigszins gedateerde, analoge bestemmingsplannen uit de 90 er jaren. Zowel Zandoerle als Heers zijn nog herkenbaar als voormalige akkerdorpen, met bebouwing rondom een karakteristieke brink. In het bosgebied ten noorden van het buurtschap Heers heeft zich in de 70 er jaren een kleine woonbuurt, Westervelden, ontwikkeld met bungalowachtige woningen, als enclaves, verspreid gelegen in het boscomplex.

De geldende bestemmingsplannen voor de kernen Zandoerle en Heers richten zich voornamelijk op het behoud van het bestaande karakter, met hier en daar de mogelijkheid, om met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, te bouwen op locaties waar storende elementen kunnen worden vervangen door nieuwe woningen of grotere woningen kunnen worden gesplitst in 2 woningen. In een aantal gevallen is van de mogelijkheden gebruik gemaakt.

De op het beheer gerichte geldende bestemmingsplannen voor de karakteristieke kerntjes, hebben in de loop der tijd hun beschermende werking waargemaakt. Nog veel van de oorspronkelijke karakteristiek van de oude akkerdorpen is behouden gebleven.

De actualiseringsslag naar digitale planvorming binnen de gemeente Veldhoven en de aansluiting bij de huidige wet- en regelgeving, zijn aanleiding de bestemmingsplannen voor de beide kernen te herzien, en op te nemen in één nieuw bestemmingsplan. Met de planherziening wordt aangesloten bij de per 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die per 1 oktober 2010 zijn intrede heeft gedaan. Daarnaast wordt gevolg gegeven aan de vanaf 1 januari 2010 nieuwe wettelijke standaarden voor de vormgeving, digitale uitwisselbaarheid en beschikbaarstelling van bestemmingsplannen. Hiermee wordt het plan raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl.

In het nieuwe plan worden tevens de reeds gevoerde wijzigingsplannen opgenomen en wordt het plan afgestemd op de actuele ruimtelijke en functionele situatie. Het plangebied van Zandoerle is iets uitgebreid aan de noord- en oostzijde, in aansluiting op de begrenzing van het bestemmingsplan voor het buitengebied. Tevens wordt de bouw van een woning mogelijk gemaakt op het perceel naast Zandoerle-Zandoerleseweg 23 (sectie G, nr. 942) en worden de bouwmogelijkheden overgenomen uit het eerder in procedure gebrachte bestemmingsplan Zandoerle, Herziening Banstraat/Zandoerle. In dit plan is de

onderbouwing opgenomen voor de invulling van een wijzigingsbevoegdheid uit het plan Zandoerle voor de bouw van een nieuwe vrijstaande woning aan de Banstraat, alsmede de aanvullende bouw van een vrijstaande woning op een nabij gelegen perceel aan de Zandoerle (oostelijk van Zandoerle
nr. 6). Voor de locatie Heerseweg 141 is een plan ontwikkeld voor een nieuwe, vervangende woning met bijgebouwen. De bestaande boerderij op dit adres wordt gesloopt.

Het plandeel voor Heers-Westervelden volgt de bestaande planbegrenzing.

1.2. Ligging

Het plangebied bestaat uit 2 deelgebieden. Het gebied van de kern Zandoerle wordt voornamelijk gevormd door de oorspronkelijke lintbebouwing langs de wegen in het dorp. Dit zijn de Zandoerle met de dorpsbrink, de Zandoerleseweg en delen van de Banstraat, de Paddevenweg en de Wintelresedijk. Hier en daar zijn nieuwe invullingen in het lint ontstaan. De hierachter gelegen gebieden, met een overwegend agrarische uitstraling, zijn tevens onderdeel van het plangebied en vormen de overgang naar het landelijk gebied. Aan de zuidoostzijde van het dorp bevinden zich de Zandoerlese bossen en meer naar het zuidwesten het gebied Molenvelden.

Het gebied Heers-Westervelden bevindt zich ten zuiden van de A67. De Heerseweg vormt de belangrijkste toegangsweg en is de verbinding tussen Veldhoven dorp en de zuidelijk van de A67 gelegen dorpen Waalre en Riethoven. Naast het gildeterrein, de bloementuin en de brink, zijn de bebouwingslinten langs de Heerseweg, de Heers en de woonpercelen in het bos aan de Westervelden onderdeel van het plangebied. Aan de westzijde van het buurtschap bevindt zich het terrein van hotel en congrescentrum Koningshof. Aan de noordzijde van de A67 ligt het bedrijventerrein De Run. Ten zuiden van het buurtschap ligt het beekdal van De Run.

De begrenzing van dit plangedeelte komt overeen met de begrenzing van het geldende bestemmingsplan ‘Heers Westervelden’.

1.3. Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

Bestemingsplan	Vastgesteld	Goedgekeurd
Zandoerle	14 juli 1992	17 februari 1995
Zandoerle I	12 september 1995	16 november 1995
Zandoerle herziening II (perceel Zandoerle 30)	8 april 1997	23 februari 1996
Heers-Westervelden	4 juli 1995	23 februari 1996
Heers-Westervelden Herziening I	11 maart 1997	19 juli 1997
Bestemmingsplan Buitengebied 1988	13 februari 1990	25 september 1990

Voorts zijn er nog enkele wijzigingsplannen opgesteld, voor met name Zandoerle, die feitelijk onderdeel zijn van het in 1992 vastgestelde bestemmingsplan Zandoerle.

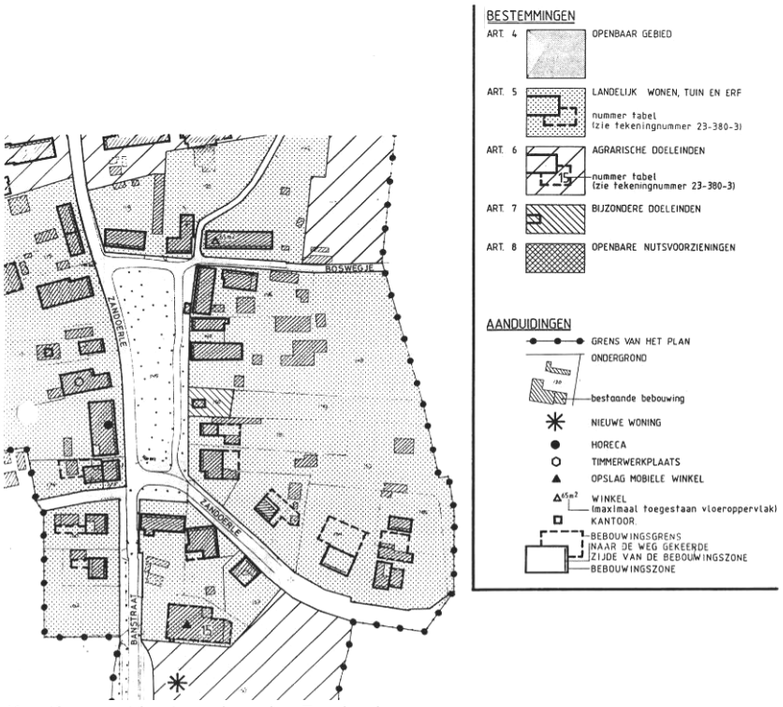
Vooral de bestemmingsplannen Zandoerle uit 1992 en Heers-Westervelden uit 1995 bepalen grotendeels de regeling voor de beide kernen. Daarnaast geldt voor een deel van de gronden in Zandoerle, die niet zijn meegenomen in het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2009’ (vastgesteld 15 december 2009), dat hiervoor nog het oude bestemmingsplan Buitengebied 1988 van toepassing is.

Bestemmingsplan Zandoerle

Het bestemmingsplan ‘Zandoerle’ betreft een sterk conserverend bestemmingsplan, waarin de specifieke waarden en karakteristiek van het akkerdorp zijn vastgelegd. Rekening houdend met het afnemen van de agrarische betekenis van het dorp, is de nadruk komen te liggen op de woonfunctie. Afgestemd op de karakteristieke agrarische uitstraling van het dorp zijn de belangrijkste bestemmingen in het plan ‘Landelijk wonen, tuin en erf’ en de bestemming ‘Agrarische doeleinden’. De wegen en de dorpsbrink zijn geregeld in de bestemming ‘Openbaar gebied’. Daarnaast kent het plan nog een tweetal bestemmingen voor meer ondergeschikte functies (nutsvoorzieningen en bijzondere doeleinden ten behoeve van de Mariakapel).

Het conserverende bestemmingsplan legt nagenoeg de bestaande bebouwing vast, waarbij maatvoering en situering van panden zijn aangegeven op de bij het plan gevoegde plankaarten. Daarnaast zijn op een aparte kaart de in het plan beschreven karakteristiek en waarden gevisualiseerd. In de beschrijving in hoofdlijnen zijn de karakteristieken nader beschreven.

Binnen de bestemming ‘Landelijk wonen, tuin en erf’ zijn de woningen geregeld. Gebouwd mag worden binnen de op de kaart aangeduide bebouwingszones, die strak om de bestaande woningen zijn gelegd. Er zijn veel monumenten en beeldondersteunende panden. De maatvoering, kaprichtingen en dakhellingen voor gebouwen zijn vrij stringent vastgelegd. De bestaande bijgebouwen (ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan) mogen worden gehandhaafd en in een aantal gevallen zijn beperkt nieuwe bijgebouwen toegestaan.



Kaartfragment bestemmingsplan Zandoerle

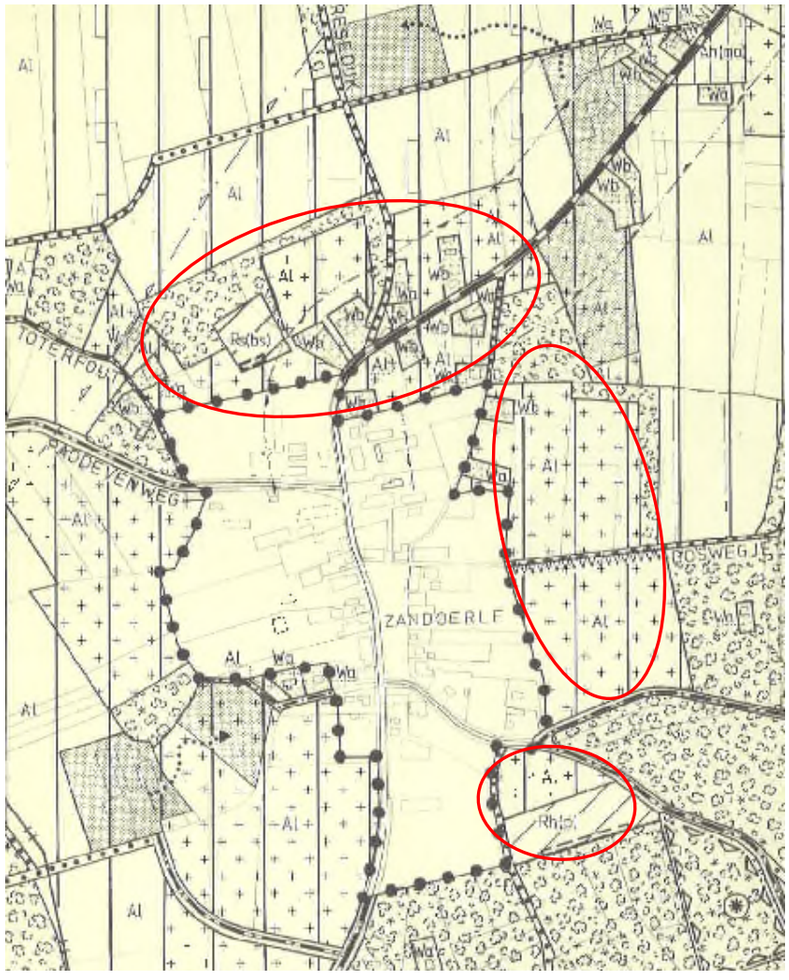
De relatie met het omliggende landschap wordt hoog gewaardeerd en in dit kader is concentratie van bebouwing nagestreefd rondom de brink en aansluitend hieraan de Zandoerleseweg. Nieuwe bebouwing dient een duidelijke vormrelatie te hebben met de bestaande bebouwingskarakteristiek. Via een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om grotere panden te splitsen in 2 woningen. Binnen de woonfunctie zijn, daarnaast door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning (voorheen vrijstelling), aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten toegestaan.

Omdat de agrarische functie van het dorp steeds verder is afgenomen en thans overwegend sprake is van de woonfunctie, zijn de nog aanwezige agrarische functies beperkt in hun bedrijfsvoering. Bouwen is alleen mogelijk ten dienste van de agrarische bedrijfsactiviteiten binnen de daartoe op de kaart aangegeven zones en begrenzingen. De in de voorschriften opgenomen aanlegvergunning (thans een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) voorkomt de

sloop van waardevolle bouwwerken. Daarnaast kunnen bij het verlenen van een bouwvergunning (thans een omgevingsvergunning voor bouwen) nadere eisen worden gesteld aan de nadere detaillering van het bouwplan.

Een wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om burgerwoningen te realiseren in bestaande boerderijen en op specifiek hiertoe op de plankaart aangewezen locaties. Van alle wijzigingsmogelijkheden waarbij sprake is van omzetting naar de woonfunctie is, op één na, inmiddels invulling gegeven.

De bestemming ‘Openbaar gebied’ regelt de openbaar toegankelijke wegen in het gebied, met hierbij behorende bermen. Waar gestreefd wordt naar het behoud van onverharde wegen, is dit specifiek aangeduid.



Fragment bestemmingsplan Buitengebied 1988 met de gebieden die nu worden meegenomen in voorliggend bestemmingsplan

Bestemmingsplan Buitengebied 1988

Gronden in het noordoostelijk deel van de kern Zandoerle vallen nog onder het regiem van het bestemmingsplan 'Buitengebied 1988'. Het betreft onder andere gronden gelegen langs de Zandoerleseweg en de Wintelresedijk, waar voor een aantal woonpercelen de bestemming 'Burgerwoning' geldt en voor wat betreft de agrarische gronden de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarde'. Op een klein gedeelte van deze gronden rust de bestemming 'Bos' en 'Gildeterrein'.
Aan de oostzijde betreft het deels 'Bos' en deels 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarde'. Aan de zuidkant wordt nog een bosperceel en een agrarisch perceel onderdeel van het nieuwe plan.

Bestemmingsplan Heers-Westervelden

Het bestemmingsplan Heers-Westervelden heeft eveneens een conserverend karakter, met dien verstande dat de bebouwingsregeling iets vrijer van opzet is. Dit heeft natuurlijk ook te maken met het bebouwingsbeeld rondom de brink, dat wel als karakteristiek is aan te merken, maar niet de monumentale waarde heeft van Zandoerle. In de beschrijving in hoofdlijnen zijn de karakteristieken van het plangebied nader beschreven.

In de bestemming 'Woondoeleinden' is uitgegaan van de bestaande bebouwing waarbij de bestaande voorgevelrooilijn is gevolgd. De bebouwingsregeling is afgestemd op een binnen de gemeente Veldhoven ontwikkelde standaardregeling voor stedelijke woongebieden. In deze regeling is voor de verschillende woningtypen (vrijstaand, twee-aaneen, één bouwlaag twee bouwlagen) een vaste maatvoering gehanteerd. Waar afwijkingen gewenst zijn is dit per adres nader aangegeven in een bij het plan gevoegd register. De specifieke maatvoering voor Heers-Westervelden, met name voor de bebouwing aan de Heers en de Heerseweg, is afgestemd op het voormalige agrarische karakter van de bebouwing.

Achter de op de kaart aangegeven bebouwingslijn zijn de woningen en de bijgebouwen toegestaan. Op een deel van de gronden, die aansluiten bij het landelijk gebied, is geen bebouwing toegestaan. Dit betreft dan doorgaans zeer diepe percelen waarbij het wenselijk is de bebouwing te concentreren op het voorerf. Daarnaast sluit een deel van deze gronden aan op het beekdal van de Run.

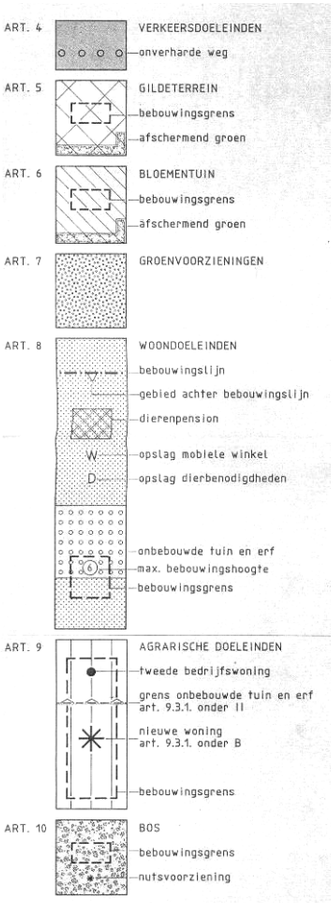
Het plan bevat een bepaling op grond waarvan nadere eisen kunnen worden gesteld aan onder andere de dakvorm en dakhelling van gebouwen en aan bouwwerken die geen gebouw zijn.

De woningen die zijn gelegen in het bos hebben slecht deels een woonbestemming. Dit om het boskarakter zoveel mogelijk in stand te

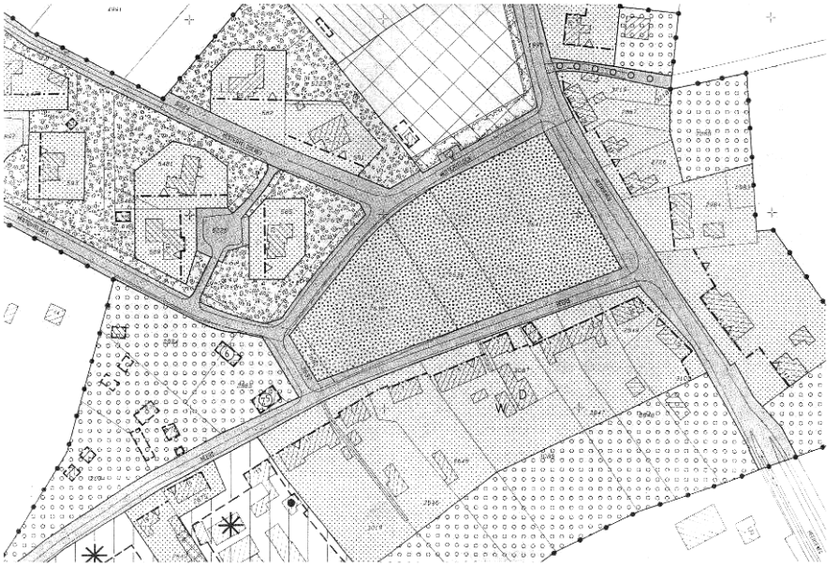
houden. Ook in het plan ‘Heers-Westervelden’ zijn binnen de woonfunctie aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten toegestaan, door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning (voorheen vrijstelling).

De bestemming ‘Bos’ bevat een regeling voor het in het plangebied aanwezige bos. Hier en daar zijn bestaande kleine gebouwen in het bos positief bestemd. Verder zijn enkel bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan ten dienste van de bestemming (zoals erfafscheidingen). Een aanlegvergunning (thans een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) beschermt het bos. Werken of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar als hierdoor de nader in het plan beschreven functies en waarden van de gronden niet worden aangetast.

De toentertijd bestaande agrarische bedrijven in het plangebied zijn positief bestemd. Ook hier is, net als in het plan voor Zandoerle, de mogelijkheid geboden de bestemming, via een wijzigingsplan, om te zetten naar de woonbestemming, met de mogelijkheid om nieuwe woningen te bouwen. De agrarische bedrijfsvoering moet hierbij zijn beëindigd.



Kaartfragment bestemmingsplan Heers-Westervelden



De karakteristieke brink is bestemd voor ‘Groenvoorzieningen’. Alleen bouwwerken die geen gebouw zijn, mogen hier ten behoeve van de bestemming worden opgericht.

De in het plangebied voorkomende bloementerrein en het gildeterrein zijn specifiek voor deze doeleinden bestemd. In het bestemmingsplan is de rond deze terreinen gelegen afschermende beplantingsstrook specifiek bestemd. Er zijn beperkt kleine gebouwen toegestaan op de hiervoor aangeduide locaties.

De bestemming ‘Verkeersdoeleinden’ regelt de openbaar toegankelijke wegen in het gebied, met hierbij behorende bermen. Waar gestreefd wordt naar het behoud van onverharde wegen, is dit specifiek aangeduid.

1.4. Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven;
- In hoofdstuk 3 volgt vervolgens een beschrijving van het beleidskader dat van toepassing is op het bestemmingsplan;
- In hoofdstuk 4 worden de relevante milieu- en omgevingsaspecten behandeld;
- In hoofdstuk 5 volgt een beschrijving van het juridisch plan;
- In hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan bod;
- In hoofdstuk 8 tenslotte komt de maatschappelijke aanvaardbaarheid aan bod met een verwijzing naar de zienswijzenprocedure.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1. Historie

Zandoerle

De naam Zandoerle vindt zijn oorsprong in de situering van het dorp op de zandgronden. In de late middeleeuwen zijn er in de omgeving door de bewoners van het gebied, ter bescherming van akkers en vee, zandwallen aangelegd die werden ingeplant met hakhout. Veel van de oude akkers zijn inmiddels begroeid met eiken- en dennenbomen.

Ten oosten van Zandoerle liggen de Oerlese en Zandoerlese bossen met de talloze voor het gebied kenmerkende houtwallen, en ten zuidwesten van Zandoerle ligt het bosgebied de Molenvelden (vroeger een open heidegebied met een molen).

Zandoerle ligt in een zeer oud bewoningsgebied. In 1874 zijn er archeologische vondsten gedaan uit het begin van onze jaartelling. In de middeleeuwen was Zandoerle een kleine kern van enige betekenis. Op de huidige Brink (de Plaatse) werden veelvuldig markten gehouden. De Antwerpse Baan en de Eindhovense Baan vormden de toegangswegen naar de Zandoerlese brink.

Historische topografische atlas 1935

Historische foto van de brink in Zandoerle

Zandoerle heeft binnen de gemeente Veldhoven een bijzondere ruimtelijke betekenis door de combinatie van een aantal waardevolle, deels zelfs monumentale gebouwen, in combinatie met een nog ruimtelijk vrij gave oorspronkelijke structuur.

In de cultuurhistorische inventarisatie van de provincie Noord-Brabant (augustus 1983) wordt hiervan gezegd: "Zandoerle is als structuur van een agrarische nederzetting met groene plaatse nog goed herkenbaar, ook al is de historische boerderijbebouwing zeer ingrijpend vernieuwd. Maat en schaal herinneren echter nog aan de oude situatie".

De vorm en ligging van Zandoerle zijn ingegeven door de ligging op de dekzandgronden. De eerste huizen werden met de korte zijde naar het westen toe gesitueerd om zoveel mogelijk profijt te hebben van de zonnewarmte. De bijbehorende akkers sloten direct aan bij de bebouwing. De situering van de bebouwing rond de Brink in de diepte maakte een vrij sterke concentratie van bebouwing mogelijk. Het oorspronkelijk beeld van Zandoerle is dan ook een cluster van sterk geconcentreerde bebouwing rond een centrale groene ruimte. Gaandeweg breidde de agrarische bebouwing zich tamelijk willekeurig uit naar het omringende landelijke gebied.

De overigens vanuit het agrarisch bedrijf noodzakelijke schaalvergroting en intensivering was aanleiding tot het toevoegen van de in vele gevallen weinig harmonieuze bouwsels, waarmee het oorspronkelijke patroon van de nederzetting en de ruimtelijke relatie met het achterliggende landschap onder druk kwam te staan. Het karakter van de brink is, ondanks de hier en daar vernieuwde bebouwing, qua structuur overeind gebleven. Aan de brink ligt de Mariakapel. Deze kapel is gebouwd in 1817 en toegewijd aan Onze Lieve Vrouw van 't Zand.

Mede als gevolg van de ontwikkeling en de daarmee gepaard gaande verandering van de agrarische bedrijfsvoering, verdween de karakteristieke kleinschaligheid van de boerderijen met het oprichten van grote agrarische bedrijfsgebouwen. Waar het dorp vóór 1980 nog voorkwam op het programma van te beschermen stads- en dorpsgezichten van de toenmalige Rijksdienst voor de Monumentenzorg, bestond er als gevolg van het verdwijnen van het historische bebouwingsbeeld en de verbouw en nieuwbouw van panden niet langer een aanleiding om een aanwijzing van rijkswege te rechtvaardigen. Het huidige karakter van het oude akkerdorp is echter nog dermate waardevol dat hiermee bij functionele en ruimtelijke ingrepen, terdege rekening dient te worden gehouden.

Heers-Westervelden

De naam Heers verwijst naar de hoger gelegen zandruggen in het landschap, in dit geval de heuvelrug tussen de beekjes de Run en de Gender. Dat Heers lang teruggaat in de geschiedenis blijkt uit de aanwezigheid van de grafheuvels in de bossen van de Locht (tussen 1500 - 50 voor Christus). Rondom Heers zijn archeologische vondsten uit de Romeinse periode gevonden (indicaties voor een Romeinse wachttoren). Uit de Frankische tijd is de aanwezigheid van een rijengrafveld uit de 6^{e} eeuw. Dit grafveld is aangetroffen bij de aanleg van de A67 in 1970.

Vanaf de Middeleeuwen tot aan het begin van de 20^{e} eeuw bestond Heers uit enkele aan het beekje de Run gelegen boerderijen. Daar

omheen bevonden zich uitgestrekte heidegebieden. Tegen het einde van de 19e eeuw telde Heers 19 huizen. In het begin van de 20e eeuw kon, met de komst van kunstmest, alle omliggende heidegebieden volledig worden ontgonnen.

Na de aanleg van de A67 heeft er een ruilverkaveling plaatsgevonden, als gevolg waarvan tevens De Run ten zuiden van Heers werd gekanaliseerd.

Heers heeft al lang zijn agrarische betekenis verloren en kent nu overwegend nog de woonfunctie. Aan de Heers is nog één agrarisch bedrijf gevestigd.

Historische topografische atlas 1935

In het bosgebied ten westen van het buurtschap Heers heeft zich in de 70er jaren een woonbuurtje ontwikkeld met vrijstaande bungalowachtige woningen. De woningen worden ontsloten vanaf de Westervelden en de Westerveldseweg en zijn geclusterd in aantallen van 2 tot 3 woningen, omgeven door bos.

2.2. Ruimtelijke en functionele structuur

Zandoerle

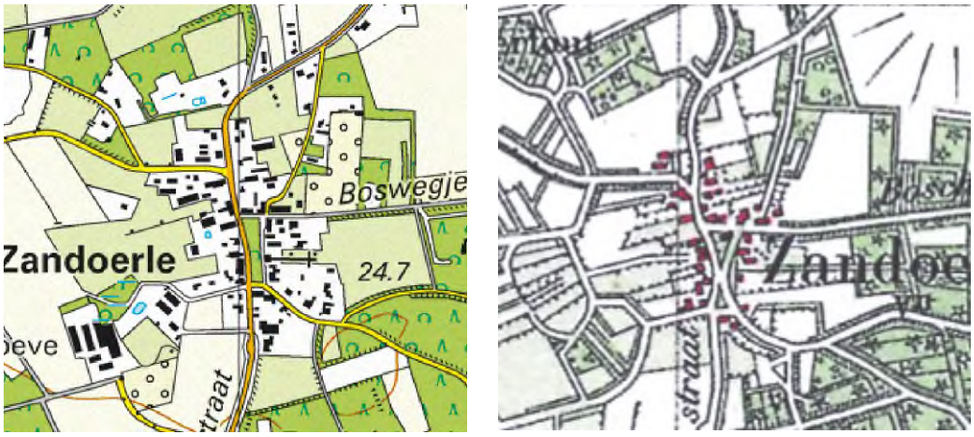
Zandoerle wordt omgeven door agrarische gronden afgewisseld met bos en bosjes. Met name aan de zuidzijde is de omgeving bosrijk (Molenvelden en de Zandoerlese bossen).

De ruimtelijke structuur van Zandoerle is in de loop der tijd nagenoeg niet gewijzigd. Bebouwing aan de Paddevenweg en de zuidoostelijke Zandoerle en de wat verspreide bebouwing aan de afsplitsing van de Zandoerleseweg, is historisch gezien van iets latere datum.

Zandoerle ligt aan de doorgaande weg tussen Oerle en Knegsel die tevens de belangrijkste verbinding met het kerntje vormt. De Zandoerleseweg splitst zich aan de noordzijde van de kern in de

doorgaande route en een voormalige landweg die uitkomt op het Boswegje nabij de brink.

De toelopende wegen naar de brink zijn extensief lintvormig bebouwd met een grotendeels nog agrarische uitstraling. Het agrarisch karakter wordt nog benadrukt door de open doorzichten en het (semi)agrairsche gebruik van de open gronden.



Historische groei Zandoerle tussen circa 1935 en 2005

Hier en daar hebben voormalige agrarische schuren plaatsgemaakt voor vervangende nieuwbouw in een voor het dorp passende uitstraling.
Alle woningen bestaan uit één bouwlaag met kap en bijgebouwen zijn nagenoeg allemaal afgedekt met een kap. De bebouwing is gesitueerd in een gevarieerde rooilijn.

De Zandoerleseweg heeft aan de noordzijde vrijliggende fietspaden tot aan de bebouwde kom net als de Banstraat aan de zuidzijde. In de bebouwde kom hebben de wegen een plattelandsprofiel met incidenteel een beperkte onopvallende parkeervoorziening (een langsstrook aan de Zandoerleseweg nabij nr. 21 en een haakse parkeervoorziening aan de Paddevenweg vóór het trafogebouwtje). De Wintelresedijk is nog steeds een onverharde agrarische landweg evenals het grootste deel van het Boswegje.

Aan de zuidoostzijde splitst de Zandoerle zich in de Zittard en de Eindhovensebaan. Beide wegen doorkruisen het bosgebied aan de oostzijde van het dorp.

De brink heeft zijn oorspronkelijke vorm en karakter behouden en is deels beplant met forse bomen. Parkeren is hier niet mogelijk. De brink vormt het hart van de kern en is het dichts bebouwd. Een belangrijk doorzicht bij de kapel legt de relatie met het achterliggende landschap. De kapel zelf is een monument en is gebouwd in 1817 op de plek waar voorheen

een schuurkerk stond. De overige monumentale en karakteristieke panden groeperen zich voornamelijk rond de brink. Hier is ook een horecabedrijf gevestigd, waarbij parkeren voor bezoekers op het achtererf mogelijk is. Aan de brink wordt in een van de monumentale boerderijen bed & breakfast aangeboden.

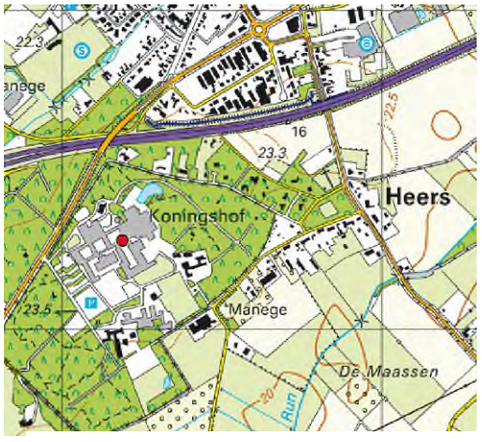
Aan de zuidzijde, aan de Banstraat, staan voormalige bedrijfsgebouwen, die voor een deel worden gesloopt en vervangen door een nieuwe woning. Voorts wordt een nieuwe woning gerealiseerd ten oosten hiervan, naast het perceel Zandoerle 6.

Binnen het plangebied is nog 1 agrarisch bedrijf aanwezig. Dit bedrijf maakt echter een vervallen indruk en op grond van het geldende bestemmingsplan is hier de mogelijkheid aanwezig om, na beëindiging van de bedrijfsfunctie, hier passende vervangende woningbouw te realiseren.

Direct buiten het plangebied aan de zuidwestzijde bevindt zich een nog actief agrarisch bedrijf aan de Banstraat.

Heers-Westervelden

Het gebied Heers Westervelden ligt globaal gezien aan en ten westen van de Heerseweg en strekt zich, met de villabebouwing, uit tot aan de rijksweg A67 en De Locht die de A67 kruist. Het gebied tussen Heers en De Locht bestaat voornamelijk uit bos. Hier ligt ook het conferentieoord Koningshoeve. De overige omliggende gronden zijn agrarisch met nagenoeg aansluitend ten zuiden van Heers het beekdal van De Run.



Historische groei Heers tussen circa 1935 en 2005

De oude kern Heers wordt ontsloten door de Heerseweg, die vóór de aanleg van de Kempenbaan direct was verbonden met de Dorpsstraat en de kom van Veldhoven. De Heerseweg kruist de A67 door middel van een onderdoorgang. Direct ten zuiden van de A67 ligt het landelijk gebied, waarvan de kern Heers en de villabebouwing aan de

Westervelden/ Westerveldseweg deel uitmaken. De Heerseweg gaat net voorbij de brink over in de Volmolenweg.

Ook ten aanzien van Heers kan worden gesteld dat de oorspronkelijke structuur nog intact is. Hier en daar is de bebouwing slechts beperkt uitgebreid. De bebouwing groepeert zich aan de oost- en de westzijde rond de met bomen beplante brink. In tegenstelling met Zandoerle heeft de brink in Heers nooit bebouwing rondom gekend, maar bestond deze uit twee bebouwingslinten aan de oost- en de zuidzijde.

De huidige Heerseweg doorsnijdt thans in feite de oude structuur. Voorheen was namelijk sprake van een doorgaande verbinding richting Waalre via de brink, terwijl nu de weg een meer zelfstandige rechtlijnige verbinding vormt tussen Veldhoven en Waalre. De huidige functie van de Heerseweg zorgt ervoor dat de oorspronkelijke 'brinkbebouwing' nu het karakter heeft van lintbebouwing.

Alle woningen die behoren tot de oude kern van Heers bestaan uit één bouwlaag met kap en bijgebouwen zijn nagenoeg allemaal afgedekt met een kap. De bebouwing ademt grotendeels nog steeds het oorspronkelijke agrarische karakter en gebouwen bestaan uit één bouwlaag met kap. Waar vernieuwingen zijn aangebracht is dit gedaan passend in sfeer en het oorspronkelijke karakter. Als enige dissonant in dit beeld is de chaletwoning ten zuiden van de voormalige langgevelboerderij Heerseweg 122. Hier bevindt zich ook een beregeningsbedrijf met een klein bedrijfsgebouw en storende buitenopslag.

Aan de oostzijde van de Heerseweg is de bebouwing gesitueerd in een sterk variërende rooilijn. De voormalige agrarische bebouwing is volledig in gebruik voor de woonfunctie. De voormalige boerderij op nr. 141 wordt gesloopt voor vervangende nieuwbouw. Direct ten zuiden van de brink krijgt de bebouwing een meer open karakter. Tussen de nr's. 125 en 127 loopt een oude, onverharde landweg, waar zich achter nr. 125 een schuur bevindt die ogenschijnlijk wordt benut voor opslag van aannemersmaterialen.

De brink, één grote grasvlakte, is in een grit geheel beplant met bomen van de eerste categorie. Aan de noordzijde bevindt zich tegen het gildeterrein, een wegkapelletje. Aan de Heerseweg staat een gedenksteen voor de ruilverkaveling in het gebied.

De woningen aan de Heers hebben nog steeds een ruimtelijke binding met de brink. De rooilijn is hier minder sterk gevarieerd. Ook hier wordt het bebouwingsbeeld voorbij de brink opener van karakter. Aan de Heers bevindt zich nog één actief agrarisch bedrijf.

De Heers gaat, buiten het plangebied, in westelijke richting over in een onverharde weg en buigt in zuidelijke richting af naar de Gagelgoorsedijk. Op deze hoek is een manege gevestigd.

Aan de noordzijde van de brink is het gebied bebost, waarbij zich in het gebiedje tussen de Heers en de Westervelden verspreid verschillende schuurtjes en een woning bevinden. Meer naar het oosten wordt de brink afgeschermd met een forse bomenrij. Hierachter ligt het gildeterrein dat via de brink wordt ontsloten. Ten behoeve van het gilde bevindt zich een klein gebouwtje op het terrein. Het terrein is volledig omgeven door een rij hoge bomen met onderbeplanting.

Direct ten noorden van het Gildeterrein ligt de Dahliatuin van de plaatselijke bloemenvereniging. De bloementuin wordt direct ontsloten vanaf de Heerseweg. Hier bevindt zich ook een clubgebouw met parkeergelegenheid.

De belangrijkste verandering in het gebied is de toevoeging van de villabebouwing aan de Westervelden en de Westerveldseweg. De vrijstaande villa´s bevinden zich in het bosgebied en zijn geclusterd in twee- en drietallen. Een drietal clusters bevindt zich rondom insteekweggetjes vanaf de Westervelden-Westerveldseweg. De woningen zijn gesitueerd op ruime kavels, ingekapseld door het bos. De architectuur is gevarieerd. Slechts op één perceel is recenter een villa in twee bouwlagen gerealiseerd aan het eind van de Westervelden, waar de Locht de A67 kruist.

De Westervelden en de Westerveldseweg lopen dood op de A67. Tussen beide wegen loopt nog wel een bospad. De Westervelden buigt bij de A67 als langzaamverkeersverbinding af in westelijke richting langs De Locht.

3. BELEIDSKADER

3.1. Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. Daarmee is de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Uniek aan Nederland is de ruimtelijke structuur met een netwerk van compacte steden in stedelijke regio's omringd door een onderscheidend open en natuurrijk landelijk gebied. Ook in cultuurhistorisch opzicht en op het gebied van natuur heeft ons land veel te bieden. Voor de aantrekkelijkheid van ons land is het nodig die bijzondere waarden en internationaal onderscheidende kwaliteit te koesteren en te versterken.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Voor het plangebied heeft het beleid uit de structuurvisie geen specifieke consequenties.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en is deels opgebouwd uit hoofdstukken afkomstig van de 'oude' ontwerp AMvB Ruimte die in 2009 al aan inspraak is onderworpen, en deels uit nieuwe onderwerpen.

Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden. Het betreft alleen die regels uit het eerdere ontwerp van de AMvB Ruimte (d.d. 2 juni 2009), die als nationaal belang in de Structuurvisie Infrastructuur en

Ruimte (SVIR) worden herbevestigd: 2) Project Mainportontwikkeling Rotterdam, 3) Kustfundament, 4) Grote Rivieren (exclusief Maas), 5) Waddenzee en waddengebied, 6) Defensie en 13) Erfgoederen van universele waarde.

De overige in de SVIR opgenomen nationale belangen worden neergelegd in een ontwerpwijziging van het Barro. De wijziging van het Barro treedt op een nader te bepalen tijdstip in werking. Het betreft de nationale belangen: 1) Rijksvaarwegen 4) Grote Rivieren (alleen Maas) 7) Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, 8) Elektriciteitsvoorziening, 9) Buisleidingen, 10) Ehs, 11) Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en 12) IJsselmeergebied.

Het deelgebied Heers-Westervelden is gelegen ten zuiden van de Rijksweg A67. Langs deze weg moet aan weerszijden van de weg een ruimtereservering opgenomen worden in bestemmingsplannen omdat binnen deze zone ruimte moet worden gevonden voor zowel de aanleg van de nieuwe rijstrook of -stroken en vluchtstrook zelf, als voor een obstakelvrije zone, aanpassing van bestaande knooppunten en tevens voor mogelijke maatregelen zoals bermsloten en geluidschermen. Ruimte voor de aanleg van nieuwe aansluitingen of verzorgingsplaatsen zit hierbij niet inbegrepen. Deze zone bedraagt 34,0 m (standaard 30,5 m plus 3,5 m voor de in de toekomst toe te voegen extra rijstrook). Er mag geen wijziging van de bestemming of van de regels ter zake van het gebruik van de grond ten opzichte van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan plaatsvinden indien die kunnen leiden tot ontwikkelingen die een voorzienbare toekomstige verbreding van rijksinfrastructuur belemmert.

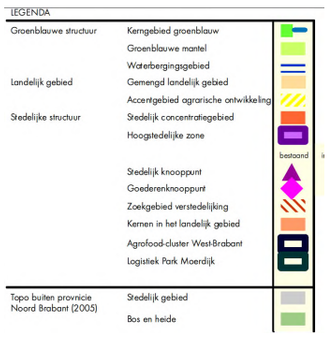
3.2. Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Brabant

De structuurvisie geeft aan welke ambities de provincie heeft op het gebied van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025. De structuurvisie is op 1 oktober 2010 vastgesteld en op 1 januari 2011 in werking getreden. De structuurvisie is één van de vier provinciale strategische plannen voor de fysieke leefomgeving. De structuurvisie geeft de samenhang weer tussen het beleid op het gebied van milieu, verkeer en vervoer en water. De ruimtelijke hoofdstructuur van de provincie wordt opgebouwd uit 4 deelstructuren:

- de groenblauwe structuur;
- het landelijk gebied;
- de stedelijke structuur;
- de infrastructuur.

Hieronder is een uitsnede opgenomen van de structurenkaart behorende bij de structuurvisie:



Uitsnede structurenkaart

Hieronder wordt per kern aangegeven welke structuren daarop betrekking hebben:

Zandoerle

De kern Zandoerle wordt op de structurenkaart aangeduid als ‘kern in het landelijk gebied’. In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen en werken.

Ten (noord)oosten van de kern bevindt zich een zoekgebied verstedelijking voor Veldhoven dat onderdeel uitmaakt van het ‘stedelijk concentratiegebied’. Zolang binnen deze gebieden nog geen verstedelijking heeft plaatsgevonden, geldt daar het beleid voor het ‘gemengd landelijk gebied’.

Ten westen van Zandoerle bevindt zich een gebied dat is aangeduid als ‘gemengd landelijk gebied’. De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is.

Binnen het gemengd landelijk gebied gelegen buiten de primair agrarische gebieden (zoals hier het geval is) is multifunctioneel gebruik uitgangspunt. In deze agrarische gebieden ontwikkelen functies zich in evenwicht met elkaar en de omgeving. In de kernrandzones is een

toenemende menging van wonen, voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid mogelijk. Rondom natuurgebieden vinden ontwikkelingen plaats op vrijkomende locaties die passen in een groene omgeving. Bestaande ontwikkelingsmogelijkheden van in het gebied voorkomende functies worden gerespecteerd. Ontwikkelingen houden rekening met hun omgeving en dragen bij aan een versterking van de gebiedskwaliteiten. Dit geldt in het bijzonder voor ontwikkelingen binnen een nationaal, provinciaal of cultuurhistorisch waardevol landschap.

In het uiterste zuiden van het plangebied bevindt zich een gebied dat is aangeduid als ‘kerngebied groenblauw’. Dit gebied bestaat uit de ecologische hoofdstructuur inclusief de (robuuste) ecologische verbindingszones en waterstructuren zoals beken en kreken. Het ruimtelijke beleid is gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten. Er is geen ruimte voor (grootschalige of intensieve) ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstellingen voor de EHS en beheer/ herstel van de waterstructuren. Bestaande functies en bestaand gebruik binnen de groenblauwe kern worden gerespecteerd.

Heers-Westervelden
De kern Heers-Westervelden valt op de structurenkaart binnen een gebied met de aanduiding ‘groenblauwe mantel. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn meestal gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied.

Binnen de groenblauwe mantel is de agrarische sector een grote en belangrijke grondgebruiker. Het is nodig deze positie te behouden en/ of een ontwikkeling in grondgebonden agrarisch gebruik te bevorderen. Er zijn ook diverse recreatieve en toeristische bedrijven binnen de groenblauwe mantel aanwezig. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water (-beheer) en landschap is een belangrijke opgave.

Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap. De versterking van de binnen de groenblauwe mantel aanwezige leefgebieden voor plant- en diersoorten vraagt daarbij specifieke aandacht. Het beleid is er op gericht dat de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap toeneemt. Ontwikkelingen passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en houden rekening met omliggende waarden.

Een (verdere) ontwikkeling van kapitaalintensieve functies, zoals stedelijke ontwikkelingen, (bezoekers)intensieve recreatie en concentratiegebieden voor intensieve landbouwfuncties zijn strijdig met de doelen die in de groenblauwe mantel worden nagestreefd. De ontwikkelingsmogelijkheden voor deze intensievere functies zijn dan ook beperkt.

In de groenblauwe mantel biedt de provincie ruimte aan de groeiende vraag naar “diensten” die het landelijke gebied aan de samenleving kan bieden. Agrarisch natuurbeheer, groene- en blauwe diensten, vormen van agrarische verbreding die zijn gericht op de beleving van rust en ruimte, energiewinning met een directe koppeling aan de agrarische bedrijfsvoering, zonne-energie en de ontwikkeling van met name grondgebonden melkveehouderijen zijn als economische drager in dit gebied gewenst.

Een verdere intensivering van in de groenblauwe mantel voorkomende agrarische bedrijvigheid is niet wenselijk. Daarom worden er beperkingen gesteld aan het gebruik van teeltondersteunende voorzieningen. De bestaande ontwikkelingsmogelijkheden voor de intensieve veehouderij worden gerespecteerd.

Recreatieve ontwikkelingen, met name op bestaande locaties (bijvoorbeeld vrijkomende agrarische bedrijfslocaties) zijn mogelijk, zeker als daarmee een bijdrage wordt geleverd aan de versterking van natuur, water en landschap.

Ten zuiden van de Westervelden (buiten het plangebied) bevindt zich een gebied dat is aangeduid als ‘kerngebied groenblauw’. Zie hiervoor Zandoerle.

Eveneens buiten het plangebied, parallel aan de Heers en de Heerseweg loopt het beekdal van de Run dat is aangeduid als ‘waterbergingsgebied’. Binnen de waterbergingsgebieden kunnen functies als landbouw, natuur en recreatie zich binnen grenzen ontwikkelen. Er kunnen wel beperkingen gelden ten aanzien van voorkomend grondgebruik. De ontwikkeling van kapitaalintensieve functies is in principe uitgesloten. De geschiktheid van het gebied voor waterberging mag niet verloren gaan.

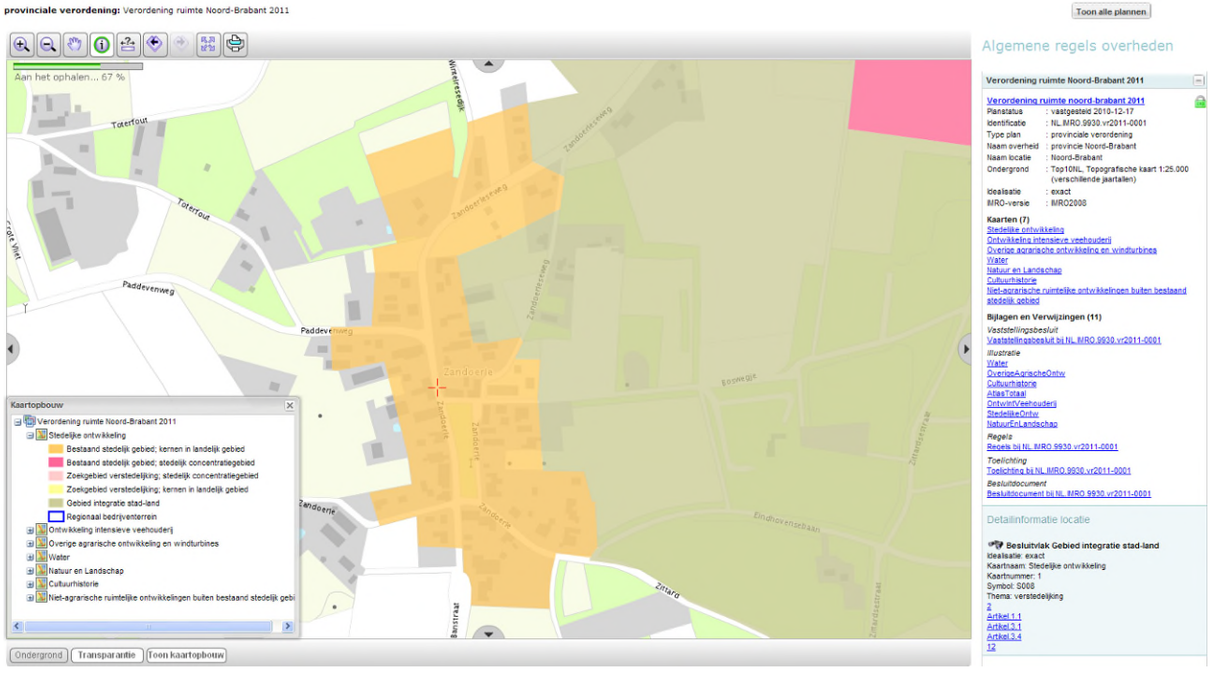
Verordening Ruimte Noord-Brabant 2011

In de Wro is vastgelegd hoe de bevoegdheden voor ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen de gemeenten, provincies en het rijk. Zo kan de provincie (instructie)regels opstellen waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen: de planologische verordening. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

De onderwerpen die in de verordening staan komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. De Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 is vastgesteld op 17 december 2010 en op 8 maart 2011 in werking getreden.

Zandoerle

De kern Zandoerle is grotendeels aangewezen als ‘bestaand stedelijk gebied: kernen in landelijk gebied’. In artikel 3.2 is opgenomen dat stedelijke ontwikkeling alleen mag plaatsvinden in dergelijke gebieden. Voor kernen in het landelijk gebied geldt in het algemeen de regel dat zoveel woningen gebouwd mogen worden als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei, dat wil zeggen de groei die optreedt als het saldo van alle verhuisbewegingen op nul wordt gesteld (migratiesaldo-nul). De beoogde locatie van de nieuwe woning naast Zandoerle-Zandoerleseweg 23 valt binnen bestaand stedelijk gebied.

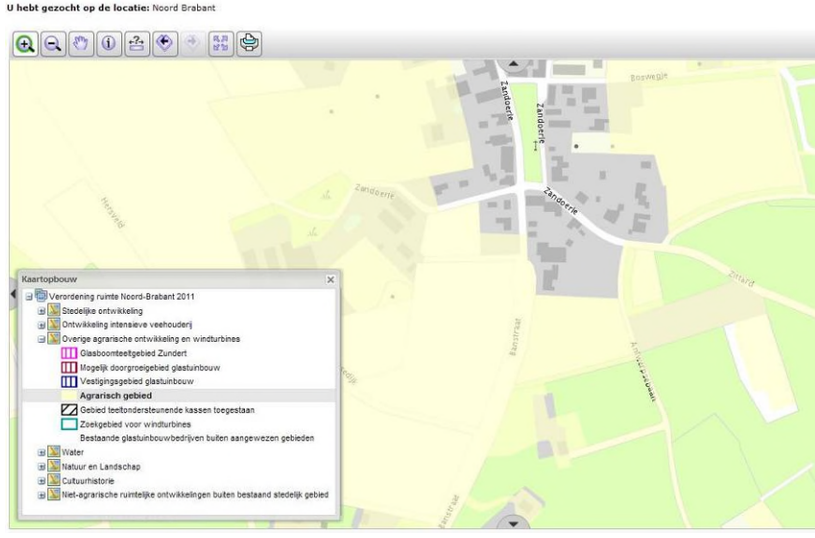


Rondom het gebied met de aanduiding ‘bestaand stedelijk gebied: kernen in landelijk gebied’ heeft het plangebied de aanduiding ‘cultuurhistorisch vlak’. Conform artikel 7.4 zijn plannen, projecten of handelingen niet toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied aantasten. Dit betekent dat het bestemmingsplan moet voorzien in een beschermende regeling zoals een vergunningenstelsel en waar nodig verbodsbepalingen.

Ten oosten van het bestaand stedelijk gebied (ten noorden van de Zittard) ligt een ‘gebied integratie stad-land’. In dergelijke gebieden is volgens artikel 3.4 een stedelijke ontwikkeling mogelijk mits deze:

- in samenhang en in evenredigheid geschiedt met een groene en blauwe landschapsontwikkeling.
- geen betrekking heeft op een te ontwikkelen of een uit te breiden bedrijventerrein of kantorenlocatie.

Verder gelden uiteraard onverkort alle regels die gelden ingeval van een reguliere uitleg voor stedelijke ontwikkeling. Daarnaast wordt gemeenten gevraagd om op basis van een integrale visie weer te geven hoe zij in deze gebieden nieuwe stedelijke en landschapsontwikkelingen gelijktijdig en in samenhang met elkaar willen ontwikkelen (onder b). Het doel hierbij is dat er in het landschap nieuwe kwaliteiten ontstaan of bestaande landschapskwaliteiten worden versterkt. De in de regeling gestelde voorwaarden maken het mogelijk dat per gebied maatwerk wordt geleverd ten aanzien van de vorm waarin zo’n samenhangende gebiedsontwikkeling gestalte kan krijgen.



Binnen het plangebied van Zandoerle is de mogelijkheid opgenomen voor de bouw van een drietal vrijstaande woningen. Deze zijn alle gelegen binnen de contour van het bestaand stedelijk gebied.

Aan de zuidzijde van het plangebied, ten zuiden van de Zittard, en aan de noordelijke rand liggen kleine delen in de EHS. Deze delen zijn als ‘Bos’ bestemd.
Het gebied ten zuiden en westen van het ‘bestaand stedelijk gebied’ is aangeduid als ‘agrarisch gebied’. Een bestemmingsplan dat is gelegen in een agrarisch gebied wijst op zodanige wijze de bestemmingen van de in dat gebied begrepen grond aan dat ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening een onderscheid wordt gemaakt tussen:

- een gebied waar de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd, en
- een gebied waar de ontwikkeling van een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd, rekening houdend met in ieder geval de landbouwontwikkelingsgebieden, de vestigingsgebieden voor glastuinbouw en de gebieden waar teeltondersteunende kassen zijn toegestaan.

Niet-agrarische ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied zijn niet toegestaan in agrarisch gebied.

Een mogelijk beoogde locatie voor de nieuwe woning de hoek Antwerpsebaan – Zandoerle ligt in ‘Agrarisch gebied’. Volgens artikel 11.1 mogen hier geen woningen gebouwd worden. Op grond van artikel 11.2 ‘Regels voor ruimte-voor-ruimtekavels’ is het echter wel mogelijk om Ruimte-voor-Ruimte woningen te realiseren, onder de voorwaarde dat de beoogde locatie binnen een bebouwingsconcentratie is gelegen. Dat is voor deze locatie het geval. In het bestemmingsplan hier geen bouwmogelijkheid opgenomen.

Heers-Westervelden

De kern Heers-Westervelden valt binnen de ‘groenblauwe mantel’. In artikel 6.3 is opgenomen dat een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel:

- strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheidene gebieden;
- regels stelt ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

De gebieden in de groenblauwe mantel worden beschermd via de zogenaamde ‘ja mits’-benadering. Dat betekent dat er nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn als ecologische en landschappelijke waarden en de natuur-, bodem- en waterfuncties worden behouden en er een kwaliteitsverbetering voor deze functies en het landschap optreedt. De versterking van de binnen de groenblauwe mantel aanwezige leefgebieden voor plant- en diersoorten vraagt specifieke aandacht. De ontwikkeling van kapitaalintensieve functies, zoals verstedelijking, (bezoekers)intensieve recreatie en concentratiegebieden voor intensieve landbouwfuncties is in de verordening uitgesloten.

In het plangebied bevindt zich ook een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf (geen glastuinbouw). Omschakeling en hervestiging naar overige niet-grondgebonden agrarische bedrijven zijn volgens artikel 6.5 niet toegestaan. De maximale omvang van de bouwblokken voor overige niet-grondgebonden agrarische bedrijven is 1,5 ha. Een bestaand bedrijf dat al groter is dan de genoemde 1,5 hectare kan nog wel een redelijke uitbreiding krijgen. Hiervoor moet wel maatwerk verricht worden dat uit de toelichting moet blijken.

Op grond van artikel 3.2 van de Verordening ruimte is de bouw van nieuwe reguliere woningen uitsluitend mogelijk binnen de zone ‘Bestaand stedelijk gebied’. Als gevolg hiervan is het niet mogelijk om in Heers en Westervelden woningbouw te realiseren. Hier bestaat één uitzondering op. In artikel 11.2 ‘Regels voor ruimte-voor-ruimtekavels’ van de Verordening is bepaald dat de Ruimte-voor-Ruimteregeling toegepast kan worden voor de bouw van een woning op een locatie binnen een bebouwingsconcentratie gelegen binnen de ‘Groenblauwe mantel’. De gemeente mag verder zelf bepalen of het vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk is om op een open ruimte binnen de bebouwingsconcentratie een woning toe te voegen.

Uit overleg met de provincie Noord-Brabant is gebleken dat in Heers-Westervelden mogelijkheden zijn om woningbouw te realiseren binnen het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling.

3.3. Gemeentelijk beleid

Ruimtelijke structuurvisie Veldhoven

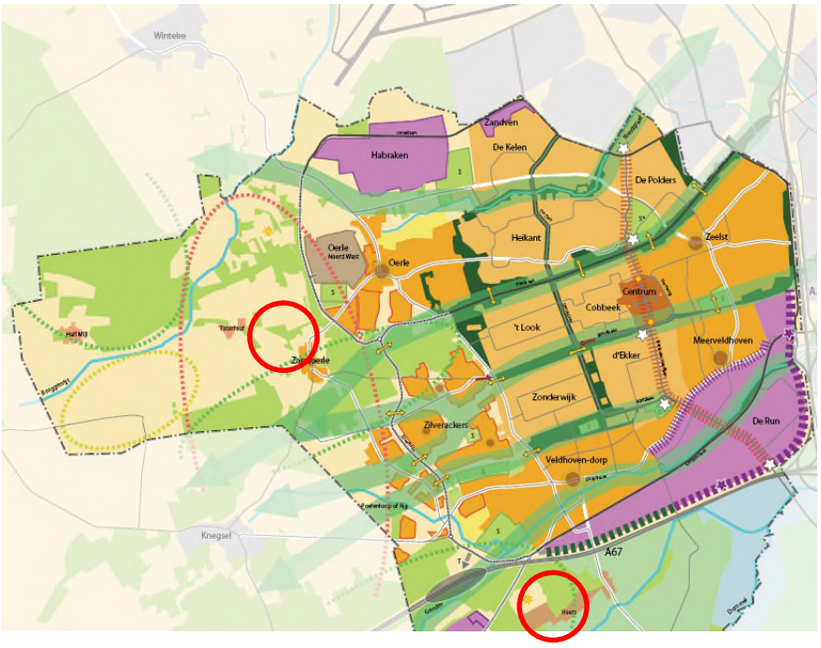
Op 3 juni 2009 heeft de gemeenteraad van Veldhoven de nieuwe ruimtelijke structuurvisie vastgesteld. Hierin wordt de ontwikkelingsrichting van de gemeente Veldhoven beschreven.

Veldhoven is ontstaan uit vier kerkdorpen; Zeelst, Meerveldhoven, Veldhoven-Dorp en Oerle. De vier dorpen vormen een samenhangend stelsel van kernen en dorpslinten, rondom de nieuwere delen van

Veldhoven. Net buiten de bebouwde kom van Veldhoven bevindt zich tevens het dorp Zandoerle en een aantal buurtschappen, zoals Half Mijl, Toterfout en Heers.

Zandoerle heeft nog in belangrijke mate het oorspronkelijke agrarische karakter kunnen behouden: een mooi historisch centrum met een brink. Zandoerle vormt een interessante schakel in de recreatieve uitloop richting de Kempen (kempenlandschap). De gemeente zet in op behoud van de oorspronkelijke agrarische karakteristiek van Zandoerle, met een toename van de recreatieve betekenis van Zandoerle.

Vernieuwingen zullen moeten plaatsvinden binnen de bestaande structuren en binnen de bestaande dorpsgebieden. Dat is niet eenvoudig, zeker daar waar het lintstructuren naar het buitengebied betreft, zoals bij Oerle en Zandoerle. Op de plankaart zijn de grenzen van de dorpsstructuren indicatief weergegeven, afgestemd op de feitelijke situatie. In algemene zin kan worden gesteld dat binnen de grenzen van de bebouwde kom op voorhand ruimte aanwezig is voor intensiveringen, mits het met respect gebeurt voor de stedenbouwkundige en de eventuele cultuurhistorische waarden en voor de landschappelijke context.



Buitengebied

- Bestaand bos
- Kempenlandschap
- Beekdallandschap
- Oerle Noord West (te realiseren)
- Boszone
- Landbouwzone
- Recreatiezone
- Natte natuurparel
- Buurtschap
- Bovenlokale voorzieningen

Groenstructuur

- Groengebieden
- Groene structuren
- Sportvelden
- Verbinding langzaam verkeer
- Ruimtelijke verbinding

Verkeersstructuur

- Wegen
- Hoofdontsluiting
- Hoofdontsluiting (te realiseren)
- Historische structuren
- Transferium
- Zoeklocatie aansluiting A67

Dorpsstructuur

- Dorpsstructuur
- Dorpskern
- Zoekzone afronding
- Zilverackers (te realiseren)

Planmatige uitbreidingen

- Planmatige uitbreidingen

City Centrum

- City Centrum
- Accent Centrum
- Verbinding accenten

Aan de Locht (ten zuiden van de A67) bevindt zich een cluster van intensieve functies: het conferentiecentrum Koningshof met een bovenregionale betekenis en het aangrenzende buurtschap Heers gelegen in het kleinschalig beekdallandschap van de Run.

De kernranden moeten kwalitatief hoogwaardig ingericht worden met bomen en onderbegroeiing (kempenlandschap), en met water en moerasvegetatie bij de beekdalen.

Woonvisie 2010 - 2014

Op 9 februari 2010 heeft de gemeenteraad van Veldhoven de 'Woonvisie 2010 - 2014' vastgesteld.

Op 17 december 2010 heeft de regioraad (SRE) het Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020 voor de regio vastgesteld. De aantallen te bouwen woningen zijn gebaseerd op de provinciale 'bevolkings- en woningbehoefteprognoses Noord-Brabant, actualisatie 2008'. In het Regionaal Woningbouwprogramma 2010 - 2020 is opgenomen dat Veldhoven voor die periode een bouwtaak heeft om netto 2.217 woningen aan de voorraad toe te voegen. Aanvullend heeft het dagelijks bestuur van het SRE Veldhoven groen licht gegeven om haar programma van 1 januari 2010 dat meer woningen omvatte (2.867) uit te voeren. Binnen het stedelijk gebied vindt sturing plaats zodat het totaal aantal toe te voegen woningen in lijn ligt met de provinciale prognoses 2008.'

Het nieuwbouwprogramma sluit aan bij de gewenste aandacht voor betaalbaarheid, zowel in de huur als de koop. Eenderde van het programma bestaat uit huurwoningen tot de huurtoeslaggrens (circa 1.000 woningen, uitgaande van 3.100 woningen in totaal), waarvan bijna tweederde betaalbaar.

In het Regionaal Woningbouwprogramma 2010 - 2020 wordt geconcludeerd dat voor de randgemeenten nadrukkelijker wordt ingezet op het toevoegen van sociale woningen en dan met name sociale huurwoningen. Afspraak is dat een substantieel deel van de gerealiseerde sociale sectorwoningen een huurwoning moet zijn. Dit programma omvat 19% betaalbare huurwoningen en 10% sociale koopwoningen. Hierbij is rekening gehouden met de huidige economische situatie. De hierboven genoemde flexibiliteit is van toepassing: bij een veranderende vraag uit de markt verschuift de verhouding tussen huur en koop.

Met het oog op de huidige economische crisis is aandacht voor fasering en hiervoor genoemde flexibiliteit nodig. Op die manier kan worden ingespeeld op ontwikkelingen in de vraag als gevolg van de economische situatie.

Kwaliteit van de woningen staat voorop. Kwaliteit zit in het oppervlak, de uitstraling en de aanpasbaarheid (levensloopbestendigheid) van de woning, maar ook in de energiezuinigheid en duurzaamheid. Kwaliteit

reikt verder: het gaat ook om de woonomgeving: toegankelijk, groen, met voldoende voorzieningen, herkenbaarheid en identiteit.

Recreatievisie westelijk buitengebied Veldhoven

In de beleidsnota Toerisme en Recreatie 2009-2011 van gemeente Veldhoven is als één van de wensen opgenomen dat er voor het buitengebied rondom Zandoerle en Toterfout een recreatieve gebiedsvisie moet worden opgesteld.

De gemeente Veldhoven zet in de visie in op het behouden, versterken en bescheiden verder ontwikkelen van de recreatiesector in het gebied rond Zandoerle en Toterfout. Uitgangspunten hierbij zijn: kleinschaligheid, vitaliteit en kwaliteit, goed gastheerschap, eigen kracht en samenhang tussen bedrijven en deelgebieden. De nadruk ligt primair op de eigen inwoners en gasten uit de regio. Ontwikkeling moet wel in evenwicht zijn met landschap en natuur en de overige activiteiten in het gebied.

Daarnaast streeft de gemeente ernaar de overlast door doorgaand verkeer te beperken, onder meer door ontwikkeling van de Zilverbaan. Zandoerle ligt nu al, maar meer nog na realisatie van de Zilverbaan, op een centrale en strategische plaats. Het dorp kan uitstekend dienst doen als recreatief knooppunt (icoon), om mensen te ontvangen en te informeren. Er is hier reeds een horecagelegenheid en kleinschalige verblijfsrecreatie aanwezig (bed & breakfast). Het dorp zou echter de unieke sfeer en centrale ligging nog meer kunnen benutten, gastvrijheid moet hierbij centraal staan. En ook hier geldt: zoek de samenhang met de omliggende bedrijven en omgeving op: brood van de molenbakker, geitenkaas van ’t Geitenboerke, koffiearrangement met de Molenvelden. Wel moet gezocht worden naar de meest geschikte plaats om dit knooppunt vorm te geven.

Verkeerscirculatieplan

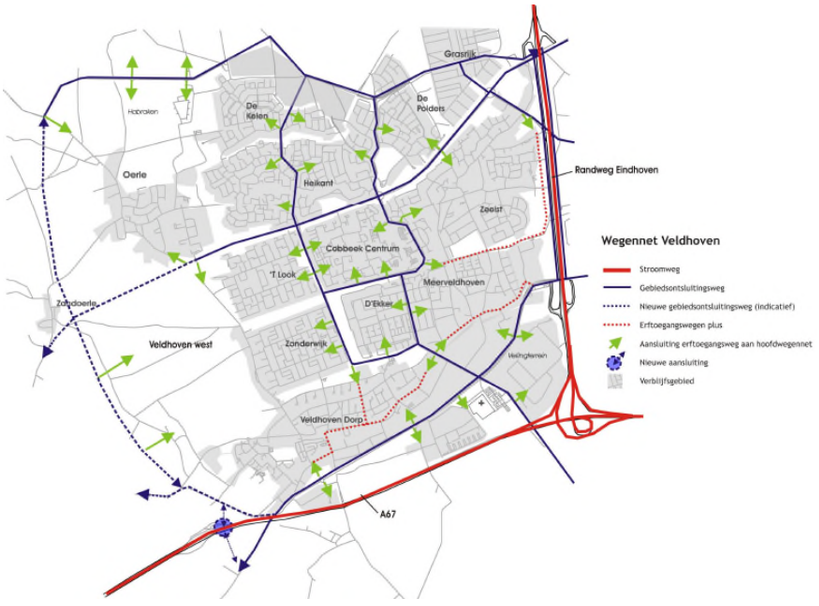
In het conceptverkeerscirculatieplan (VCP) is het mobiliteitsbeleid uitgewerkt met als doel om structurele en creatieve oplossingen te bieden voor de knelpunten op het gebied van de afwikkeling van het autoverkeer (wegennet), het fietsverkeer (fietsnetwerk) en het openbaar vervoer.

De doelstelling voor het autoverkeer is dat het zich afwikkelt op de daarvoor bestemde, eventueel nieuw aan te leggen, ontsluitingswegen (het hoofdwegennet) en kent een zodanige doorstroming dat er geen behoefte ontstaat om te ‘sluipen’. Het verkeer tussen de wijken, naar de attractiepunten en het regionale verkeer wordt gebundeld op het hoofdwegennet.

In navolgende figuur is de gewenste structuur van het hoofdwegennet weergegeven. Daarbij is rekening gehouden met de ontwikkeling van

Veldhoven-west en het verminderen van de verkeersdruk in de bestaande kern. Ook bestaat de wens om de bestaande verkeersdruk in Zandoerle te verminderen.

Voordat Veldhoven-west wordt ontwikkeld moet de infrastructuur gereed zijn die nodig is voor de ontsluiting en de bereikbaarheid van de te bouwen woningen en bedrijvigheid. Nieuwe infrastructuur moet bijdragen aan het verbeteren van de leefbaarheid, de verkeersveiligheid en het verminderen van de verkeersdruk en milieuknelpunten.



Voor het buurtschap Heers-Westervelden is geen specifiek beleid opgenomen.

Landschapsbeleidsplan

De gemeente Veldhoven heeft in 1998 een landschapsbeleidsplan op laten stellen. Onderstaand een uitsnede van de bijbehorende visiekaart.

Voor de kernen Zandoerle en Heers-Westervelden is op deze kaart opgenomen dat het historisch karakter van deze buurtschappen versterkt moet worden. Van belang is het historisch karakter van de buurtschappen te behouden en indien mogelijk te benadrukken. Hierbij moet ingezet worden op het herstellen van beplanting en verharding van pleinen, aanpassen van straatmeubilair, herbestraten van wegen, het opruimen van storende elementen en het accentueren van de toegang tot het buurtschap.

Door beide kernen loopt een droge verbindingszone. Door de aanleg van wegen en bebouwing verdwijnen er bosschages en bomen in het buitengebied. Deze beplanting is echter vaak belangrijk als voedselbron

voor kleine dieren, ze vinden er een woonplek en ze gebruiken ze om van het ene naar het andere natuurgebied te komen. Het is dus van belang de groene verbindingen weer te herstellen. De erven van boerderijen kunnen bijvoorbeeld aan de randen aangeplant worden, houtwallen hersteld en langs de wegen kan de gemeente meer bomen en stuiken planten.

Ten zuiden van Heers-Westervelden, buiten het plangebied, loopt de Run waarlangs een natuurontwikkelingszone is aangewezen. Het gaat hierbij om het accentueren van het beekdal met beplanting.

Gebiedsvisie voor het landschap van Zilverackers

Ten oosten van Zandoerle wordt de komende jaren gewerkt aan de realisatie van het nieuwe woongebied Zilverackers. De gebiedsvisie geeft inzicht in de programmaonderdelen voor het casco van het landschap van Zilverackers en de eventuele locatie van deze onderdelen. Daarnaast biedt de gebiedsvisie inzicht in de mogelijke invulling voor het landschap van Zilverackers. Een deel van de gronden aan de (noord)oostzijde van het plangebied valt binnen deze gebiedsvisie.

Aansluitend aan de noordoostzijde van Zandoerle wordt het landschap deels opnieuw ingericht in de vorm van landschappelijk groen (noordoostzijde: gele arcering) en natuur (oostzijde: groene arcering). Landschappelijk groen is in hoofdzaak gericht op en ten dienste van landschappelijke natuurwaarden. Het gebruik en de inrichting zijn daar op afgestemd.

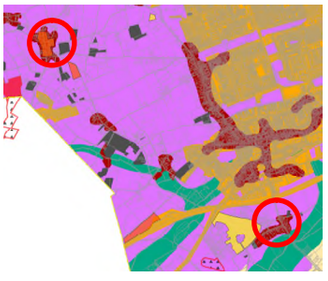
Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid via een wijzigingsbevoegdheid de bestemming van agrarische gronden om te zetten naar bos, natuur of water.

Nota archeologische monumentenzorg

In de herziene Monumentenwet, de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) die per 1 september 2007 in werking is getreden, worden gemeenten als het bevoegde gezag aangemerkt wat betreft archeologie. De gemeente heeft daarom specifiek archeologisch beleid opgesteld en vastgelegd in de nota Archeologische Monumentenzorg (d.d. 4 april 2008).

Omdat de gemeente Veldhoven het bevoegde gezag is, en landelijk het 'verstoorder betaalt' principe is ingevoerd, dient Veldhoven haar archeologiebeleid duidelijk vast te stellen. Het gaat hierbij dan met name over procedures en processen die doorlopen moeten worden. Veldhoven kan op basis van een eigen openbaar archeologiebeleid de verplichting tot onderzoek en de financiering ervan opleggen aan particuliere initiatiefnemers binnen de gemeente.

Uit de beleidskaart behorende bij de nota Archeologische monumentenzorg blijkt dat zowel de kern Zandoerle als de kern Heers-Westervelden grotendeels bestaat uit een gebied met hoge verwachting: historische kernen en linten (donkerrode arcering). Bij geplande bodemingrepen of plannen met een oppervlak van 75 m^2 of groter en dieper dan 30 cm -mv dient er minimaal een bureauonderzoek conform de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie te worden uitgevoerd. Het bureauonderzoek kan worden aangevuld met controlerende boringen naar de bodemopbouw van het plangebied.



In Zandoerle is daar bovenop sprake van een archeologisch monument dat is opgenomen op de Archeologische Monumentenkaart (AMK): een zogenaamd AMK-terrein met een hoge archeologisch waarde (oranje arcering).

De westzijde van Heers-Westervelden valt binnen een gebied met een hoge verwachtingswaarde (roze arcering). Bij geplande bodemingrepen met een oppervlak van 100 m^2 of bij de ontwikkeling van plangebieden van 1.000 m^2 of groter en dieper dan 30 cm -mv dient er minimaal een bureauonderzoek conform de KNA te worden uitgevoerd. Het bureauonderzoek kan worden aangevuld met controlerende boringen naar de bodemopbouw van het plangebied.

Welstandsnota

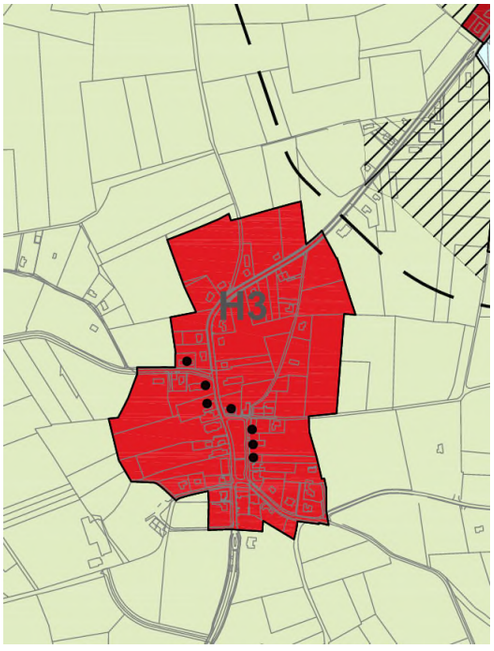
In 2008 heeft de gemeente Veldhoven de welstandsnota vastgesteld. Zandoerle en Heers vallen onder de historische gebieden met een hoog welstandsniveau. Op de basis van bestaande landschappelijke structuren

hebben deze gebieden zich in de loop van de tijd ontwikkeld. Kenmerkend is de informele ordening met een slingerend verloop van wegen en perceelsgrenzen en een individuele pandsgewijze bebouwing die zich oriënteert op de straat. In de loop van de tijd zijn vooral de kernen verdicht en maakten de overwegend agrarische functies plaats voor woningen, voorzieningen en bedrijfsgebouwen.

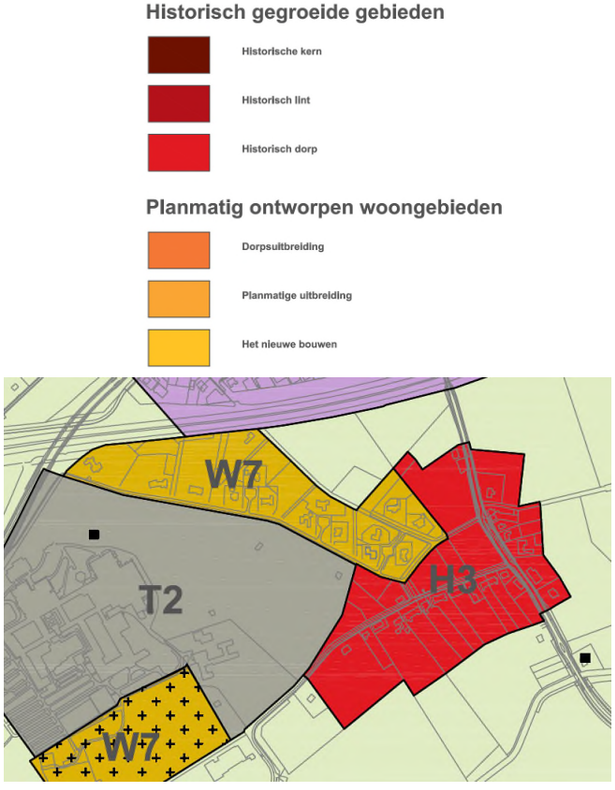
Er is sprake van een diversiteit aan bebouwing, zowel in typologische zin als in de architectonische vormgeving. Tegelijk is sprake van een sterke eenheid en duidelijke herkenbaarheid van de historische gebieden, ondermeer samenhangend met de individuele (pandsgewijze) invulling en overwegend vergelijkbare historische vormentaal.

Op basis van de ruimtelijke karakteristieken van de historische gebieden is een onderscheid gemaakt in drie deelgebieden:

- Historische kernen (H1), Zeelst, Veldhoven-dorp, Meerveldhoven en Oerle;
- Historische linten (H2);
- Historische dorpen (H3), Zandoerle en Heers.



Uitsnede kaart Welstandsnota 2008. De groen aangeduide gebieden is buitengebied. Het gearceerde gebied hierbinnen is ontwikkelingsgebied



De verschillen tussen de deelgebieden hebben voornamelijk te maken met de mate van verdichting van de bebouwing en de functies van de bebouwing. De historische dorpen buiten de bebouwde kom hebben een veel lossere ordening van de vooral agrarische bebouwing in het groen. Zandoerle kent een aantal monumenten. Beeldbepalende panden komen, op grond van de welstandsnota, niet voor in het plangebied.

Notitie woningbouwverzoeken Zandoerle

Ter voorbereiding van de herziening van het bestemmingsplan “Zandoerle” is de “Notitie woningbouwverzoeken Zandoerle” opgesteld. De notitie omschrijft het kader voor het kunnen toevoegen van nieuwe woningen in Zandoerle. Tevens is het kader bedoeld om principeverzoeken voor woningbouw in Zandoerle te kunnen afhandelen.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

De oorspronkelijk agrarische functie in Zandoerle wordt steeds vaker vervangen door niet agrarische functies. Het betreft met name de woonfunctie en in mindere mate recreatieve functies. Tevens worden er veel verzoeken gedaan om open ruimten in te mogen vullen met woningen. In de loop der jaren is achter de dunne schil van bebouwing rondom de brink steeds vaker bebouwing verrezen, die het oorspronkelijke beeld van de geconcentreerde boeren-bebouwing sterk vervaagde. Het toevoegen van bebouwing is alleen gepast indien het niet ten koste gaat van essentiële open ruimten tussen de oorspronkelijke bebouwing en het omringende landschap. Rondom en dichtbij de brink is de bebouwing wat meer geconcentreerd. Verderop langs de uitvalswegen wordt het bebouwingspatroon rafeliger en opener. Het concentreren van bebouwing rondom de brink mag echter geen verdikking van de dunne bebouwingsschil rondom de brink tot gevolg hebben, omdat de oorspronkelijke structuur hiermee onaanvaardbaar wordt aangetast.

Woningbouwlocaties

Op basis van de Verordening ruimte is in Zandoerle de bouw van reguliere woningen mogelijk wanneer dit gebeurt binnen de zone “Bestaand stedelijk gebied: kernen in landelijk gebied”. Buiten deze zone is reguliere woningbouw niet mogelijk. Op onderstaande afbeelding is de zone “Bestaand stedelijk gebied: kernen in landelijk gebied” in grijs aangeduid. Met een sterretje is aangeduid waar in Zandoerle nog reguliere woningbouw (= grijze arcering + oranje ster) wenselijk is.

Voor 3 locaties (plandeel hoek Banstraat-Zandoerle en de locatie naast Zandoerle-Zandoerleseweg 23) bieden bouwvlakken mogelijkheden voor de bouw van vrijstaande woningen (zie ster met cirkel op bijgevoegd kaartje).

= woningbouwlocatie
= bestaand stedelijk gebied
= doorzichtlocatie
= agrarisch gebied

De Verordening ruimte biedt een mogelijkheid om de zone “Bestaand stedelijk gebied: kernen in landelijk gebied” te herbegrenzen. Dit is echter alleen mogelijk wanneer er sprake is van onjuistheden in de begrenzing danwel als er een strijdigheid bestaat met een wet, een AMvB of een andere wettelijke maatregel. Van dergelijke omstandigheden is in de kern Zandoerle geen sprake, waardoor herbegrenzing om eventuele woningbouw toe te laten niet aan de orde is.

In artikel 11.2 “Regels voor ruimte-voor-ruimtekavels” van de Verordening is bepaald dat de ruimte-voor-ruimteregeling toegepast kan worden voor de bouw van een woning op een locatie binnen een bebouwingsconcentratie gelegen binnen “Agrarisch gebied”. Op bovenstaande afbeelding is de zone “Agrarisch gebied” in wit aangeduid. In artikel 1.1 lid 12 van de Verordening ruimte wordt een bebouwingsconcentratie verder gedefinieerd als:“kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster”. Voor Zandoerle is een bebouwingsconcentratie in de vorm van een kernrandzone van toepassing. Met een sterretje is aangeduid waar binnen de kernrandzone ruimte-voor-ruimtewoningen (= witte arcering + oranje ster) wenselijk zijn.

Notitie woningbouwverzoeken Heers-Westervelden

Ter voorbereiding van de herziening van het bestemmingsplan ‘Heers-Westervelden’ is de ‘Notitie woningbouwverzoeken Heers-Westervelden’ opgesteld. De notitie omschrijft het kader voor het kunnen toevoegen van nieuwe woningen in Heers-Westervelden. Tevens is het kader bedoeld om een viertal principeverzoeken voor woningbouw in Heers-Westervelden te kunnen afhandelen.

Stedenbouwkundige visie

De oorspronkelijke structuur van het buurtschap Heers is nog grotendeels gaaf en is het absoluut waard om behouden te blijven. Karakteristiek voor deze structuur is de brink met daarlangs de bebouwingsmassa’s met de lange zijde naar de weg (en de brink) gekeerd. Ook de kappen van deze bebouwing liggen grotendeels evenwijdig aan de weg. Daar waar het buurtschap grenst aan het boscomplex (noordzijde Heers) kan 1 woning worden toegevoegd op het bosachtige perceel. Dit onder de voorwaarde dat de rooilijn van de woning dusdanig ver van de weg komt te liggen, dat het groene karakter van het perceel intact blijft. Het naburige bosperceel wordt aan de wegzijde begrensd door een karakteristieke bomenrij die een optimale overgang vormt naar het achtergelegen bosgebied. Het is op dit perceel niet mogelijk om bebouwing toe te laten zonder dat de ruimtelijke kwaliteit wordt aangetast.

De woningen aan de zuidzijde van Heers hebben diepe achtertuinen die deel uitmaken van het open landschap van het beekdal van de Run. Om deze openheid te beschermen, zal de meest zuidelijke strook van de

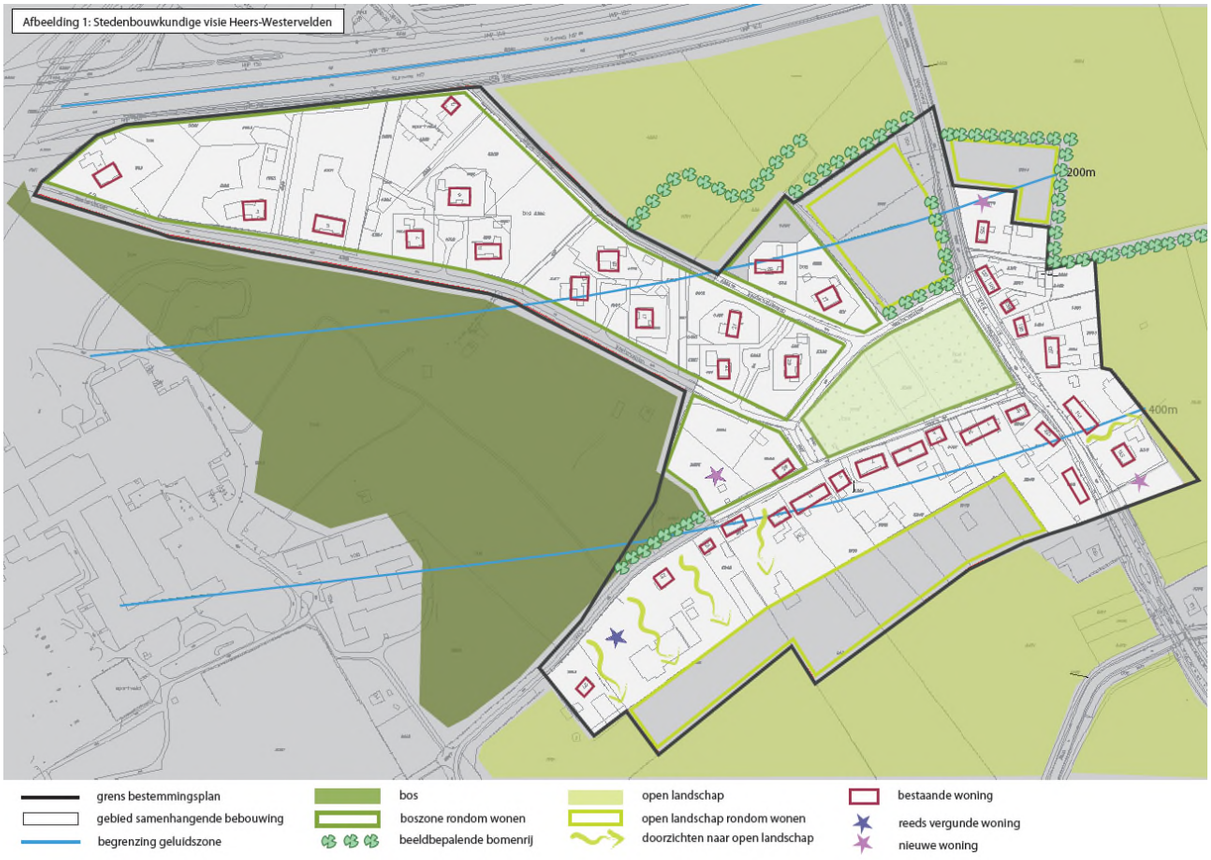
percelen in het nieuwe bestemmingsplan voor ‘Zandoerle en Heers-Westervelden’ geen onderdeel uitmaken van het bouwvlak. Hiermee is bebouwing binnen dit gebied op grond van het bestemmingsplan niet mogelijk. Dit ligt in het verlengde van de regeling uit het geldende bestemmingsplan en wens van de provincie op het voorontwerpplan om, buiten bestaand stedelijk gebied, tegemoet te komen aan het principe van een zorgvuldig ruimtegebruik.
Hoe verder van de brink, hoe opener de bebouwingstructuur wordt, waardoor doorzichten naar het achtergelegen open landschap mogelijk zijn. Deze doorzichten zijn essentieel voor de oorspronkelijke structuur van Heers. Ook aan de noordzijde van de Heerseweg zijn geen mogelijkheden voor het toevoegen van bebouwing. Enerzijds vanwege de aantasting van het open landschap op die plek en anderzijds vanwege de geluidsbeperkingen als gevolg van de snelweg.

Voor Westervelden is het belangrijk dat de sfeer en het karakter van het boswonen niet verder wordt aangetast. Daarom zullen in het nieuw op te stellen bestemmingsplan 2 bestemmingen worden toegepast: de woonbestemming waarbinnen een hoofdgebouw, bijgebouwen en tuininrichting mogelijk zijn en de bosbestemming waarin primair het behoud van het bos voorop staat en medegebruik als groene buffer rondom de tuinen is voorzien. Er zijn geen mogelijkheden in Westervelden voor het toevoegen van nieuwe hoofdgebouwen. Wel zullen de zones voor de woonbestemming opnieuw gevormd en aangepast worden aan de huidige maatstaven.

Woningbouwlocaties
Op basis van de Verordening ruimte is het in Heers en Westervelden niet mogelijk om reguliere woningbouw te realiseren.
Op het perceel Heerseweg 141wordt een bestaande woning vervangen door nieuwbouw van één vrijstaande woning met bijgebouwen. De bestaande bebouwing op het perceel is al voor de vaststelling van het bestemmingsplan gesloopt in kader van veiligheid (instortingsgevaar en aanwezigheid van asbest.) Op basis van de specifieke sloopbonusregeling, mag er naast de vervangende nieuwbouw van de woning, maximaal 200 m² aan bijgebouwen worden teruggebouwd.

Ruimte-voor-ruimtewoningen
In artikel 11.2 ‘Regels voor ruimte-voor-ruimtekavels’ van de Verordening is bepaald dat de ruimte-voor-ruimteregeling toegepast kan worden voor de bouw van een woning op een locatie binnen een bebouwingsconcentratie gelegen binnen de ‘Groenblauwe mantel’. In artikel 1.1 lid 12 van de Verordening ruimte wordt een bebouwingsconcentratie verder gedefinieerd als:’kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster’. Op onderstaande afbeelding is de bebouwingsconcentratie aangeduid als ‘Gebied samenhangende bebouwing’. Met een roze ster is aangeduid waar binnen de

bebouwingsconcentratie Ruimte-voor-Ruimtewoningen aanvaardbaar zijn.



4. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

4.1. Milieu

Bodem

In dit bestemmingsplan wordt het bestaande bodemgebruik opnieuw bestemd. De bodemkwaliteit voldoet voor het bestaande gebruik. In het bestemmingsplan zijn geen bestemmingswijzigingen opgenomen naar bodemgevoeligere functies, zodat geen onderzoek noodzakelijk is.

Wettelijk is bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat er schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Vanuit het Besluit bodemkwaliteit moet de gemeente kiezen voor een generiek of een gebiedsspecifiek beleid. Gemeente Veldhoven heeft gekozen voor een gebiedsspecifiek beleid. De gemeente Veldhoven heeft een bodemkwaliteitskaart laten opstellen. Het plangebied ligt in de zone: "Buitengebied, Koningshof, Westervelden, Heers en Zandoerle".

De achtergrondwaarden die op basis van de bodemkwaliteitskaart in het plangebied zijn aangetoond vormen geen belemmering voor de hierboven genoemde bodemgebruikswaarden.

Het gebiedsspecifiek beleid is verder uitgewerkt in de Nota bodembeheer. De kwaliteit van de bodem is vastgelegd in een bodemkwaliteitskaart. De Nota bodembeheer en de bodemkwaliteitskaart zijn op 15 juli 2010 door de gemeenteraad vastgesteld. Indien tijdens grondwerkzaamheden zogenaamde puntverontreinigingen worden waargenomen zal door passende maatregelen de verontreiniging worden teruggebracht naar de in de Kwaliteitskaart vermelde streefwaarde.

Geluid

Ingevolge de Wet Geluidshinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien nieuwe geluidsgevoelige objecten worden opgericht binnen de zones van wegen, spoorlijnen en industrieterreinen. Het bestemmingsplan ligt wel binnen de zones van wegen maar niet binnen andere geluidzones.

Dit bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Overigens bevat het plan bouwmogelijkheden voor aantal nieuwe geluidgevoelige functies. Dit betreft een woning aan de Banstraat naast nr. 5 en een woning naast Zandoerle-Zandoerleseweg nr. 23, Zandoerle naast nr. 6 en Heerseweg 141. Voorts bevat het plan geen bouwmogelijkheden, anders dan die reeds mogelijk waren in de geldende bestemmingsplannen.

Voor de 4 nieuwe woningen in het plangebied is akoestisch onderzoek verricht (bijlage bij dit plan).

Voor de volgende adressen dient een procedure voor hogere grenswaarden te worden gevolgd:
- locatie naast Zandoerle-Zandoerleseweg 23 (nieuwbouw);
- locatie naast Zandoerle 6 (nieuwbouw);
- locatie naast Banstraat 5 (nieuwbouw);
- Heerseweg 141 (vervangende nieuwbouw).

Lucht

Op 15 november 2007 is de wijziging van de ‘Wet milieubeheer’ in werking getreden; ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd.

De ‘Wet milieubeheer’ voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

De actualisatie van dit bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Op een drietal locaties is sprake van een toegevoegde woning. In het kader van de luchtkwaliteit is geen nader onderzoek nodig. Het bestemmingsplan draagt in negatieve zin niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit.

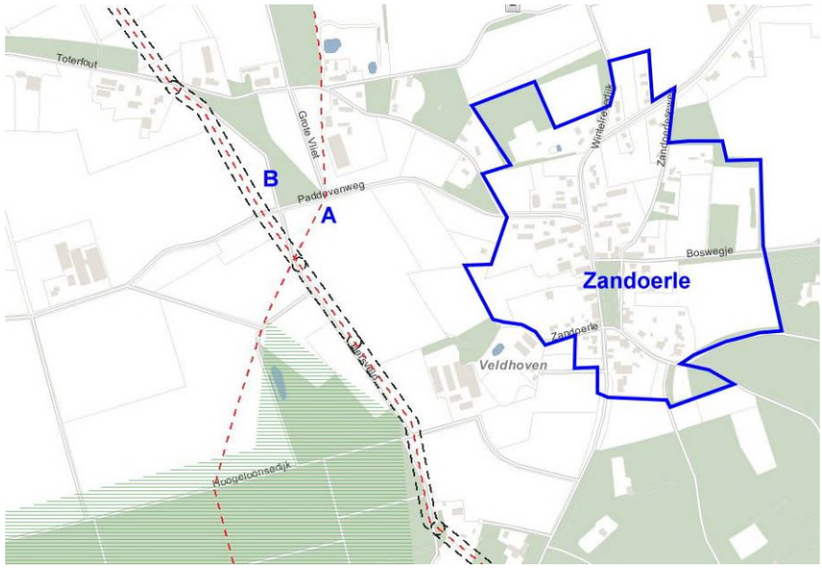
Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid rondom externe veiligheid is vastgelegd in circulaires, regelingen, AMvB's en wetten. Daarnaast heeft de gemeente aanvullend een eigen externe veiligheidsbeleid vastgesteld in de beleidsnota externe veiligheid ’Veldhoven – Veiliger’.

In Nederland worden 2 maten gehanteerd voor externe veiligheidsrisico's, namelijk het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Bij het plaatsgebonden risico (PR) gaat het om de kans per jaar dat een denkbeeldig persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen als deze persoon zich onafgebroken en onbeschermd in de nabijheid van een risicovolle inrichting of transportas bevindt. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven als een contour rondom de risicovolle inrichting of de transportas.

Het groepsrisico (GR) is de cumulatieve kans dat een (werkelijk) aanwezige groep van 10, 100 of 1.000 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen voordoen. Dit is de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens; de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf (invloedsgebied).

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein, bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij woningen, kantoren, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van ruimtelijke plannen met externe veiligheid rekening te houden. Het besluit is - op enkele onderdelen na - op 27 oktober 2004 in werking getreden. Bij het besluit is eveneens de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) in werking getreden.

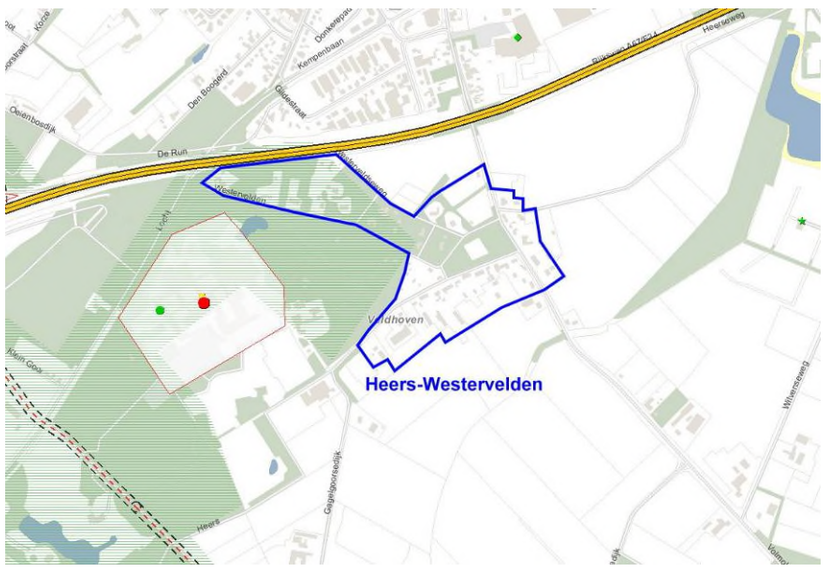


Voor de beoordeling van risico's van transport van gevaarlijke stoffen is de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (RNVGS) van januari 2010 richtinggevend. In deze circulaire wordt zoveel mogelijk aangesloten bij het beleid zoals verwoord in het Bevi.
Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) inwerking getreden. Hierdoor is de circulaire “Zonering langs hogedruk

aardgastransportleidingen” uit 1984 komen te vervallen. Het Bevb sluit aan bij het Bevi.

Om de risico’s ter plaatse van Zandoerle als Heers-Westervelden te achterhalen is de provinciale risicokaart geraadpleegd.

Op voorgaande uitsnede van de risicokaart is te zien dat direct aangrenzend aan Zandoerle geen risicovolle inrichtingen en andere risicobronnen gelegen zijn. Wel bevindt zich op circa 300 m ten westen van het plangebied een petrochemische leiding met een plaatsgebonden risicocontour van 12 m en op circa 350 m ten westen van het plangebied een pijpleiding van defensie met een plaatsgebonden risicocontour van 0 m. De beide leidingen zijn K1-leidingen en hebben een maximale druk van 80 bar en zijn 8” dik. Voor K1-leidingen wordt het aantal van 10 slachtoffers niet gehaald voor dichtheden tot 255 personen per hectare buiten de PR 10-6 (36 inch, 100 bar). Er is in deze gevallen dus geen sprake van groepsrisico. Daar dit een dun bevolkt gebied is en de leidingen op circa 300 m afstand van het plangebied liggen, is het groepsrisico nihil. Voor dit aspect gelden geen belemmeringen.



Op bovenstaande uitsnede van de risicokaart is te zien dat bijna direct aangrenzend aan Heers-Westervelden het Koningshof Hotel is gelegen met een hypochoriet tank van 500 l. De plaatsgebonden risicocontour valt niet buiten de terreingrens van het hotel.

Ten noorden van het plandeel Heers-Westervelden loopt de autosnelweg A67 (Eindhoven – Antwerpen) tussen het aansluitpunt Eersel en het knooppunt De Hogt. Voor de beoordeling van risico's van transport van gevaarlijke stoffen is zoals gezegd de circulaire RNVGS richtinggevend. In deze circulaire wordt zoveel mogelijk aangesloten bij het beleid zoals

verwoord in het Bevi. De meest recente risicoberekeningen zijn in 2009 gemaakt ten behoeve van de toekomstige Basisnet weg regelgeving, die voor zover nu bekend in 2012 in werking zal treden. Uit deze berekening blijkt dat er, rekening houdend met de toename aan vervoer van gevaarlijke stoffen over de A67, in 2020 een veiligheidszone van 29 m in acht genomen moet worden. Deze veiligheidszone komt overeen met de PRmax =10-6/jr, zoals berekend. Binnen deze veiligheidszone mogen geen nieuwe kwetsbare objecten, zoals woningen, worden bestemd, hetgeen overigens in dit bestemmingsplan ook niet gebeurd.
Voorts wordt opgemerkt dat uit het Basisnetrapport blijkt dat ter plaatse ook sprake zal zijn van een plasbrand aandachtsgebied van 30 m, gemeten vanaf de rand van de A67.
Overigens is per brief door het Ministerie in 2010 aangegeven dat er sprake is van nieuwe inzichten in de wijze van risicoberekeningen. Op grond hiervan is er ter plaatse sprake van een beperktere veiligheidsafstand en zijn er om die reden langs de A67 in de gemeente Veldhoven geen saneringssituaties meer. Dit betekent dat er dus ook geen sprake is van een (toekomstige) saneringssituatie binnen de plangrenzen van dit bestemmingsplan.

Het plasbrandaandachtsgebied bedraagt 30 m langs de weg, kent overlap met 2 woningen. Mogelijke toekomstige ontwikkelingen binnen 200 m uit de weg, zijn onderzoeksplichtig.

De actualisatie van dit bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. In het kader van de externe veiligheid is dan ook geen nader onderzoek nodig.

Bedrijven & milieuzonering

In Zandoerle en Heers-Westervelden bevinden zich slechts enkele bedrijfsmatige en andere niet-woonfuncties die belastend kunnen zijn voor de woonomgeving. Die functies zijn hieronder aangegeven met daarbij de bedrijfscategorie en SBI-code, gebaseerd op de publicatie “Bedrijven en Milieuzonering” van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (editie 2009), hierna VNG brochure genoemd. Alleen bedrijven/ functies met milieucategorie 3.1 of hoger worden genoemd omdat de bedrijven tot en met milieucategorie 2 in principe inpasbaar zijn in een woonomgeving. Een uitzondering wordt hier gemaakt voor de kwekerij aan het Boswegje omdat dit een agrarisch bedrijf is.

Adres	*Bedrijf/ functie*	*Categorie*	*SBI*
Boswegje 4	Kwekerij bomen en planten	2	011, 012,,013
Heers 13	Veehouderij	3.2	0141/ 0142
Heers 19	Dierenpension	3.2	9609
Heers ongenummerd	Gildeterrein kruisboog	4.1	931
Heers 23	Boomkwekerij/ caravanstalling		011, 012,,013

De kwekerij aan het boswegje is vergelijkbaar met het in de VNG brochure genoemde tuinbouwbedrijf met een grootste afstand van 30 m

in verband met geluid vanuit bedrijfsgebouwen. Voor de kwekerij aan het Boswegje is in het kader van het Besluit landbouw milieubeheer een melding gedaan. Het bedrijfsgebouw van de kwekerij ligt op een afstand van meer dan 30 m tot de locatie Zandoerle 40, waar op grond van een geldende wijzigingsbevoegdheid de bouw van een nieuwe woningen mogelijk is.

Voor de kwekerij geldt dat, voor zover het spuiten met gewasbestrijdingsmiddelen noodzakelijk is, rekening dient te worden gehouden met de bestaande woningen aan het Boswegje en de Zandoerleseweg.

Voor de veehouderij aan de Heers 13 geldt een indicatieve afstand tot woningen van 110 m voor geluid en 30 voor geur. Een nadere toelichting hiervan is de paragraaf geur opgenomen.

Voor het dierenpension aan de Heers geldt een indicatieve afstand van tot woningen van 100 m in verband met de factor geluid. In het kader van de milieuvergunning is er een akoestisch uitgevoerd. Op grond van het onderzoek was er sprake van een te hoge geluidbelasting. Om te kunnen voldoen aan de bovengrens ter plaatse van geluidgevoelige bestemmingen (etmaalwaarde van 55 dB(A)) zijn er geluidreducerende maatregelen voorgesteld. In dit verband is, in relatie tot de bedrijfsomvang sprake van "best practical means".

Voor het dierenpension is een vergunning afgegeven in het kader van de Wet milieubeheer, waarin de voorwaarden voor de geluidreductie zijn opgenomen.

In verband met het gildeterrein zou er, op grond van de VNG brochure in verband met gevaar een afstand tot woningen moeten worden aangehouden van 200 m. Het betreft hier echter een gildeterrein waar uitsluitend met kruisboog wordt geschoten. Voor het gildeterrein is een melding gedaan in het kader van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer, waarin is aangeven dat de onveilige zones van de schietplaatsen, ruim binnen de grenzen van de inrichting blijven.

Eventuele functies die qua aard en omvang vallen onder aan huis verbonden activiteiten en die passend worden geacht in de woonomgeving, zoals een fysiotherapiepraktijk, bed & breakfast zijn hier niet nader aangeduid.

Voor het plangebied spelen er geen nadelige aspecten ten aanzien van hinder van bedrijven.

Geur

In of in de directe nabijheid van Zandoerle zijn geen agrarische inrichtingen en/ of industriële bedrijven met een geurhindercontour gelegen die een overlap kennen met dit deelgebied.

Heers-Westervelden
Conform de Wet geurhinder en veehouderij dienen voor veehouderijen waar dieren gehouden waarvan geen geuremissie is vastgesteld tenminste 100 m aangehouden te worden voor geurgevoelige objecten en tenminste 50 m van de buitenzijde van het dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object. Voor het bedrijf aan de Heers 13 geldt dat hier sprake is van een bestaande situatie en geen nieuwe ontwikkelingen, waardoor hier van afgeweken mag worden.
Voor de inrichting is een vergunning afgegeven in het kader van de Wet milieubeheer

4.2. Waterhuishouding

Met ingang van 1 november 2003 is het wettelijk geregeld dat voor alle ruimtelijke plannen een watertoets dient te worden doorlopen. Het doel van de watertoets is de waterhuishoudkundige doelstelling zichtbaar te maken en evenwichtig mee te nemen bij ruimtelijke plannen. Er wordt met name ingegaan op de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding en de beschrijving van de maatregelen die worden getroffen. De diepgang van de watertoets en de inhoud van de waterparagraaf verschilt naar gelang de aard van de planvorming. Aangezien het bestemmingsplan ‘Zandoerle’ en ‘Heers-Westervelden’ conserverend van aard is, waarbij de bestaande situatie is vastgelegd, betekent dit dat de waterhuishoudkundige situatie in z’n algemeenheid niet zal veranderen. Voor de paar nieuwe vrijstaande woningen in het gebied heeft er een afstemming plaatsgevonden met betrekking tot de waterhuishouding.

Beleid en regelgeving

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. De doelen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheersplan ‘Krachtig water’, waarbij een indeling is gemaakt in de volgende thema’s:

- droge voeten
- voldoende water
- natuurlijk water
- schoon water
- schone waterbodem
- mooi water

De kerntaken van het Waterschap bestaan uit het voorkómen van wateroverlast en het herstellen van het watersysteem binnen Natura 2000-gebieden.

Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het

uitgangspunt is. Een nieuw initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.
Het beleid van de gemeente Veldhoven voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Het belangrijkste uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in het deelstroomgebied. Daarnaast is het van belang dat bij inpassing wordt voorkomen dat afwenteling op andere delen van het deelstroomgebied plaatsvindt. Nieuwe rioolstelsels van enige omvang dienen als verbeterd gescheiden te worden uitgevoerd. Verder dient bij nieuwe ontwikkelingen hemelwater, afkomstig van ‘schoon’ afvoerend oppervlak, waar mogelijk, geïnfiltreerd te worden.

Huidige situatie

In zowel het plangebied van Zandoerle als in Heers-Westervelden zijn geen watergangen of ander oppervlaktewater aanwezig.

Zandoerle
Volgens de wateratlas van Noord-Brabant bedraagt de gemiddelde maaiveldhoogte bij Zandoerle ongeveer 24,15 m+NAP. Het laagste punt is gelegen aan de westzijde (21,7 m+NAP); het hoogstgelegen punt van Zandoerle bevindt zich aan de zuidzijde (26,6 m+NAP). Ondanks deze hoogteverschillen is er geen variatie te zien in de grondwatertrappen. Deze bedraagt voor het gehele plangebied van Zandoerle watertrap 8. Voor deze grondwatertrap geldt dat de bijbehorende gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) gelegen is op een diepte van meer dan 160 cm beneden maaiveld (-mv). De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) bedraagt meer dan 140 cm beneden maaiveld.
De bestaande bebouwing is aangesloten op het gemengde rioolstelsel van de gemeente Veldhoven. Het afvalwater wordt door middel van een drukriolering getransporteerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) in Eindhoven.

Heers-Westervelden
Volgens de wateratlas van Noord-Brabant bedraagt de gemiddelde maaiveldhoogte in Heers-Westervelden ongeveer 22,5 m+NAP. Het laagste punt is gelegen aan de zuidzijde (20,7 m+NAP); het hoogstgelegen punt van Heers-Westervelden bevindt zich aan de noordzijde (24,3 m+NAP). Als gevolg van deze hoogteverschillen is er een variatie te zien in de grondwatertrappen. In hoofdzaak heeft het plangebied grondwatertrap 8, maar op enkele locatie komt ook grondwatertrap 6 of 7 voor.
Voor grondwatertrap 6 geldt dat de bijbehorende gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) gelegen is op een diepte van meer dan 120 cm beneden maaiveld (-mv). De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG)

bedraagt meer 40-80 cm beneden maaiveld. Voor grondwatertrap 7 geldt als GLG een diepte van meer dan 120 cm –mv en een GHG van 80-140 cm –mv. Voor grondwatertrap 8 ten slotte geldt GLG van meer dan 160 cm –mv en een GHG van meer dan 140 cm -mv.
De bestaande bebouwing is aangesloten op het gemengde rioolstelsel van de gemeente
Veldhoven. Het afvalwater wordt door middel van een drukriolering getransporteerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) in Eindhoven.

Toekomstige situatie

Het voorliggende bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van aard. Voor zover er nieuw bebouwing kan worden gerealiseerd, is dit mogelijk op basis van eerder gevoerde planprocedures waarin de afweging met betrekking tot de waterhuishouding heeft plaatsgevonden. De wijzigingsbevoegdheid, zoals deze zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Zandoerle', is nog niet concreet ingevuld. Het is dan ook nog niet mogelijk om aan te geven of en wat voor maatregelen genomen moeten worden om aan de eisen van het waterschap te kunnen voldoen, zoals deze gesteld zijn in het toetsingsinstrumentarium 'Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen'. Voor dit te ontwikkelen gebied dient een watertoets opgesteld te worden, wanneer de wijzigingsbevoegdheid concreet wordt ingevuld. Op dat moment kan concreet bepaald worden hoeveel en op welke wijze het water geborgen kan worden.

Naast Zandoerle-Zandoerleseweg 23

Er is een watertoets (Terra milieu bv, nr. Tm2012.043, d.d. 28 maart 2012) uitgevoerd voor de ruimtelijke ontwikkeling op de locatie naast Zandoerle-Zandoerleseweg 23 te Veldhoven.
Het uitgangspunt bij bouwplannen moet zijn om het vuilwater te scheiden van het (schone) hemelwater. In dit geval wordt alleen het vuilwater aangesloten op de riolering, het (schone) hemelwater wordt geïnfiltreerd op de locatie.
Op basis van de uitgevoerde watertoets kan worden geconcludeerd dat voor de geplande uitbreiding een bergingsysteem voor infiltratie van 4 m^3 voor normale berging, 36 m^3 voor berging bij extreme neerslag (T=10) en 48 m^3 voor berging bij extreme neerslag (T=100) te worden gedimensioneerd.

Om het hemelwater te bergen wordt aanbevolen om gebruik te maken van infiltratiekratten. De benodigde bergingsinhoud kan als volgt worden berekend;
- (Verhard oppervlak ontwikkeling x 0,0429)/1,01 m2;
- (700 m2 x 0,0429)/1,01;
- Ca. 30 m2 infiltratiekratten.

De infiltratiekratten kunnen onder de toekomstige oprit worden ingegraven. Boven de kratten moet minimaal 50 cm grond worden

aangebracht. Aangezien op de locatie een leemlaag is aangetroffen wordt aanbevolen om bij de aanleg van de infiltratievoorziening de leemlaag ter plaatse van de infiltratievoorziening weg te nemen, in verband met de infiltratie van water.

Banstraat Zandoerle

Het plan voor de Banstraat/Zandoerle is in het kader van de hiervoor gevoerde planologische procedure besproken in het watertoetsoverleg van 14 maart 2006. Hieruit blijkt dat als gevolg van de vestiging van de twee woningen er geen sprake is van waterrelevante gevolgen.

Bij beide panden is drukriolering het dichtst bij. Daardoor is het waarschijnlijk dat bestaande aansluitingen hierop zijn aangesloten.

Op drukriolering mag geen hemelwater worden geloosd; daar zijn deze stelsels niet geschikt voor (berekend op alleen vuilwater).
Gelet op de perceelsoppervlakte van beide locaties is het daarnaast zeer goed mogelijk het hemelwater op het eigen perceel te verwerken. Daarbij is te denken aan infiltratie (in de tuin, of d.m.v. infiltratiekratten) of af laten stromen (de tuin in) dan wel afvoer via eventueel aanwezige sloten.

Overleg waterschap

Het voorontwerpbestemmingsplan ‘Zandoerle’ en ‘Heers-Westervelden’ is in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening verstuurd naar Waterschap De Dommel.

De reactie van het waterschap is verwerkt in deze toelichting.

4.3. Flora & fauna

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn worden een groot aantal inheemse dier- en plantsoorten beschermd. Deze soortenbescherming is in Nederland geïmplementeerd in de Flora en Faunawet (april 2002). De wet richt zich vooral op de instandhouding van populaties van soorten die bescherming nodig hebben. Sinds de inwerkingtreding van de AMvB (2005) worden er drie categorieën beschermingsniveaus (tabel 1, 2, 3 soorten) onderscheiden waarop het ontheffingsregime is gebaseerd.

Het onderhavige bestemmingsplan is conserverend van aard. Voor iedereen geldt een zorgplicht om bij het verrichten van activiteiten (van welke aard dan ook) er voor zorg te dragen dat beschermde soorten niet worden verstoord. Om te bepalen of geen nadelige effecten op de beschermde soorten kunnen optreden, kan het verrichten van een ecologisch onderzoek noodzakelijk zijn. De initiatiefnemer van de betreffende activiteit is daarvoor verantwoordelijk.

Plangebied

Zandoerle ligt in de directe nabijheid van de EHS (ten zuiden en zuidoosten). Kleine delen van het plangebied vallen hierbinnen en zijn voorzien van een passende bestemming. Heers-Westervelden ligt niet in de EHS, maar wel nabij de Run dat onderdeel uitmaakt van het Natura-2000 gebied Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux (in ontwerp). Vanwege het conserverend karakter van het bestemmingsplan zijn er geen effecten op beschermde gebieden te verwachten en is een natuurtoets niet noodzakelijk.

Het rapport 'Natuurwaarden in de gemeente Veldhoven' geeft aan dat de plangebieden Zandoerle en Heers gebieden zijn met locale waarden en deels gemiddelde waarden. Hierbij beperken de natuurwaarden zich vaak tot elementen als bos(randen), houtsingels of oude schuren, de kleinschaligere delen. Direct aan het plangebied Zandoerle grenzen (grotere) gebieden met gemiddelde en hoge natuurwaarden. Deze zijn vaak gekoppeld aan de bosgebieden, bosranden en landschapselementen als houtsingels en houtwallen. Soorten waarmee in en rondom Zandoerle met name rekening gehouden moet worden zijn soorten in Tabel 2 en 3, waaronder grote bremraap, vleermuizen, broedvogels en vogels met vaste verblijfplaats (o.a. spechten, mussen, steen- en bosuil,

Direct aan het plangebied van Heers grenzen gebieden met gemiddelde (bosgebied) en hoge natuurwaarden (de Run: Natura 2000-gebied). Soorten waarmee rekening gehouden moet worden zijn soorten in Tabel 2 en 3, waaronder vleermuizen, broedvogels en vogels met vaste verblijfplaats (o.a. spechten, mussen, steenuil, roofvogels).

De ontwikkeling van de locatie Heerseweg 141 is getoetst aan de ligging ten opzichte van natura2000gebieden en de Ecologische hoofdstructuur. Het onderzoeksgebied ligt op geringe afstand (circa 200 meter) tot de beek de Run. De Run maakt onderdeel uit van het Natura2000gebied Leenderbos, Grote Heide & de Plateaux. Gezien de kleinschaligheid van de maatregelen zijn er echter geen effecten te verwachten op dit Natura2000 gebied of andere gebieden in de regio.

Het onderzoeksgebied maakt geen onderdeel uit van de EHS en grenst niet aan gebieden die daar onderdeel van uitmaken. Er zijn dan ook geen fysieke effecten op de EHS als gevolg van de plannen.

De nabijgelegen Run maakt onderdeel uit van de EHS. Er zijn echter geen effecten te verwachten als gevolg van de plannen op de Run of andere EHS-gebieden in de verdere omgeving. De werkzaamheden zijn hiervoor te kleinschalig en kennen nauwelijks een externe werking.

Voor de ontwikkeling van de locatie Heerseweg 141 is voorts een Quickscan flora en fauna verricht door Ecologica (projectnr. P2012/18). Op grond van de Quickscan wordt het volgende geconcludeerd:

Planten
Binnen de grenzen van het onderzoeksgebied wordt hoogstens één algemene beschermde soort verwacht. Met betrekking tot de geplande maatregelen en ontwikkelingen geldt voor deze soort een algemene vrijstelling, waardoor het aanvragen van een ontheffing niet nodig is. Nader onderzoek of een ontheffing is dan ook niet nodig.

Zoogdieren
De steenmarter heeft mogelijk een verblijfplaats in de oude boerderij. Voor de overige te verwachten soorten geldt een algemene vrijstelling, waardoor het aanvragen van een ontheffing niet nodig is. Nader onderzoek naar de steenmarter wordt aangeraden.
Er kunnen enkele beschermde vleermuissoorten in het onderzoeksgebied voorkomen en mogelijk worden geschaad als gevolg van de werkzaamheden. Nader onderzoek is daarom nodig.

Vogels
Het is noodzakelijk maatregelen die van invloed zijn op broedvogels buiten het broedseizoen uit te voeren. Jaarrond beschermde nesten kunnen aanwezig zijn in de boerderij.
Nader onderzoek naar de aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten van kerkuil en eventueel steenuil wordt aangeraden.

Amfibieën
Het onderzoeksgebeid is niet van belang voor amfibieën. Er worden alleen zwervende individuen verwacht. Nader onderzoek of een ontheffing is niet nodig.

Reptielen, vissen en ongewervelden
Er zijn geen beschermde reptielen, vissen of ongewervelden aanwezig of te verwachten in het onderzoeksgebied. Een ontheffingsaanvraag hiervoor is niet nodig.

Naast Zandoerle-Zandoerleseweg 23

Er is een veldinspectie ecologie (Buro Maerlant, nr. 2012, d.d. 29 februari 2012) in het plangebied.

Conclusies
Het plangebied is voor de meeste strikt beschermde soorten op voorhand ongeschikt. Als foerageergebied voor vleermuizen heeft het plangebied mogelijk enige betekenis. Door de geringe omvang van het plangebied heeft de bouw van de woning met zekerheid géén negatieve effecten op de foerageermogelijkheden van vleermuizen. Hetzelfde geldt voor

eventueel aanwezige vogels. Voor overige door de Flora- en faunawet strikt beschermde soorten ontbreekt binnen het bouwblok geschikt leefgebied.

Aanbevelingen
Er is een kleine kans dat algemene vogels kunnen broeden in de beplantingen in de nabijheid van het toekomstige bouwblok. Daarom dient men bij het grondwerk en bouwen rekening te houden met eventueel broedende vogels. Aanbevolen wordt deze werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Dit is voor de meeste soorten de periode half maart tot half juli. Indien men in het hele vroege voorjaar start, zullen vogels automatisch op andere plekken broeden en kunnen de werkzaamheden ook in de broedperiode worden uitgevoerd. Voor alle soortgroepen geldt de zorgplicht, waarbij wordt verwacht, dat men voorzichtig omgaat met planten en dieren in het algemeen.

Banstraat Zandoerle

Het plan voor de Banstraat/Zandoerle is in het kader van de hiervoor gevoerde planologische procedure beoordeeld in het kader van het aspect Flora en fauna. Geconcludeerd is dat het verrichten van een flora- en faunaonderzoek niet nodig is.

4.4. Archeologie & cultuurhistorie

Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Met deze wetgeving heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming.

De gemeente Veldhoven beschikt over archeologiebeleid. Hierbij hoort een archeologische beleidsadvieskaart (zie paragraaf 3.3). Tevens is in het kader van de aanleg van de nieuwbouwwijk Zilverackers een uitgebreid archeologieprogramma opgesteld inclusief een selectieadvies (d.d. 22 juni 2011). Het centrale deel van Zandoerle betreft AMK-terrein en de rest van het plangebied heeft een hoge archeologische verwachting. In het juridisch plan zijn de betreffende gebieden voorzien van een dubbelbestemming ter bescherming van de archeologische waarden.

Naast Zandoerle-Zandoerleseweg 23

Ten behoeve van de bouw van een woning is een bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek (ADC ArcheoProjecten, nr.3004, d.d. 8 maart 2012) uitgevoerd. Volgens het reeds uitgevoerde bureauonderzoek werden in het plangebied resten verwacht tot de periode Late middeleeuwen onder het plaggendek en in de top van de oorspronkelijke

C-horizont. Resten uit de periode Late Middeleeuwen tot en met Nieuwe tijd worden verwacht aan de top van het plaggendek.

Uit het veldonderzoek is gebleken dat in het gebied vanaf een gemiddelde diepte van 65 cm -mv de intacte C-horizont aanwezig is. Hierop is een minimaal 10 cm dikke begraven A-horizont en mogelijk een akkerlaag aanwezig. De begraven A-horizont wordt afgedekt door een laag lichtbruin zand, dat geïnterpreteerd wordt als een opgestoven laag. Vanaf gemiddeld 45 cm – mv tot aan het maaiveld is een plaggendek aangetroffen. In het plaggendek zijn geen aanwijzingen aangetroffen voor laatmiddeleeuwse tot nieuwetijdse resten.

Archeologisch gezien houdt het bovenstaande in, dat in het plangebied zich mogelijk een begraven archeologisch niveau bevindt uit de perioden tot de Late Middeleeuwen. In het plaggendek zijn geen aanwijzingen voor laatmiddeleeuwse tot nieuwetijdse resten aangetroffen.

Uitgangspunt voor archeologisch onderzoek is behoud van resten in situ. Indien mogelijk, kunnen de plannen dusdanig aangepast worden dat geen archeologisch onderzoek hoeft plaats te vinden. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan ophoging van de grond. Indien de bodem echter verstoord gaat worden, adviseert ADC ArcheoProjecten om in het plangebied veldonderzoek uit te voeren door middel van het aanleggen van proefsleuven (IVO-P), teneinde gaafheid, omvang, datering en conservering van archeologische resten te onderzoeken.

De exacte invulling van de werkzaamheden dient te worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE).

Op basis van dit zogenaamde selectieadvies heeft de gemeente een selectiebesluit genomen.

Selectiebesluit
Het plangebied heeft een hoge archeologische verwachting. Als de geplande graafwerkzaamheden in het plangebied dieper gaan dan 30 cm beneden het huidige maaiveld en een oppervlak hebben dat groter is dan 75 m^2, dan is nader archeologisch onderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek noodzakelijk.

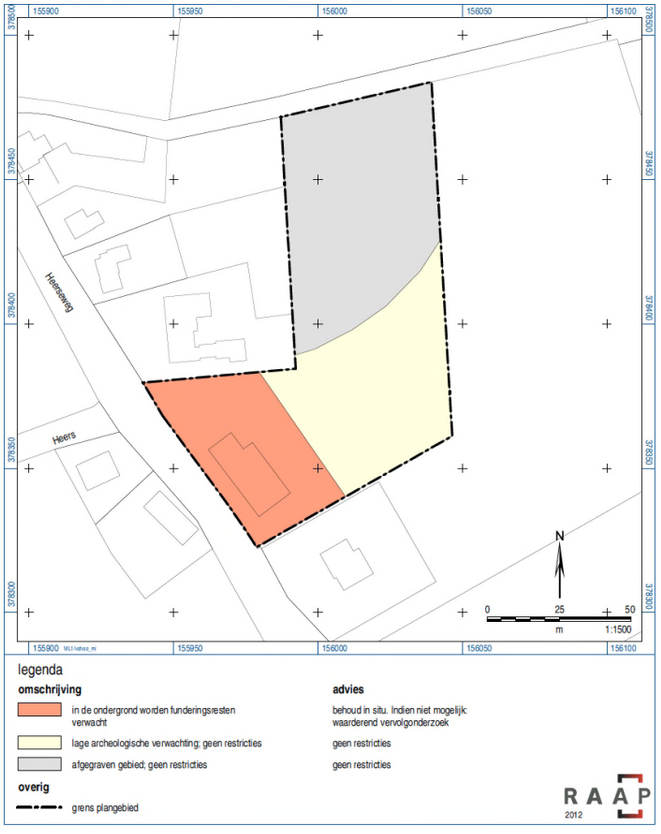
Banstraat Zandoerle

Het plan voor de Banstraat/Zandoerle is in het kader van de hiervoor gevoerde planologische procedure nader beoordeeld.
Er is in verband met een hoge verwachtingswaarde een bureauonderzoek gehouden, waaruit is gebleken dat verder onderzoek noodzakelijk is. Dit betekent dat proefsleuven worden gegraven na accordering van het programma van eisen door de gemeente.

Eventuele verdere onderzoeksverplichtingen die uit de graafwerkzaamheden kunnen voortvloeien, worden separaat op grond van de Wet archeologische monumentenzorg door de gemeente gemonitord en van besluitvorming voorzien. Indien een ontheffingsprocedure van het bestemmingsplan door de gemeente zal worden gevoerd, voor bespoediging van het verkrijgen van een bouwtitel, zal daartoe zal een betreffend voorschrift worden verbonden, op basis van artikel 81 van de genoemde wet.

Heerseweg 141

Ten behoeve van de bouw van een vervangende woning op het perceel Heerseweg is een bureauonderzoek en verkennend veldonderzoek uitgevoerd (ADC RAAP, onderzoeksmeldingsnr. 54830 , d.d. 11 december 2012).
Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek worden in het plangebied zowel archeologische resten van jager-verzamelaars (resten van kampementen, jachtactiviteiten) als van landbouwers (resten van bewoning, begraving en beakkering) verwacht. Daarnaast worden, met name in het zuidwestelijke deel van het plangebied, funderingsresten van de historische bebouwing van Heers (Middeleeuwen en Nieuwe tijd) in de ondergrond verwacht.
Tijdens het verkennend booronderzoek is bovenstaande archeologische verwachting getoetst.



De resultaten laten een duidelijke 3-deling van het plangebied zien.
In het zuidwestelijk deel van het plangebied (direct langs de Heerseweg) zijn grotendeels verstoorde bodemprofielen aangetroffen. Het is niet uit te sluiten dat de verstoringen te maken hebben met de historische bebouwing, die in ieder geval omstreeks 1811-1832, maar mogelijk al eerder, aanwezig was. De funderingsresten hiervan kunnen nog in de ondergrond aanwezig zijn.
In het zuidoostelijk deel van het plangebied is een esdek aanwezig. Het gebied ligt relatief laag ten opzichte van de dekzandrug en zal, vóórdat het esdek werd aangebracht, nog lager gelegen hebben. Gezien de aanwezige beek- of smeltwaterafzettingen in de ondergrond zal het gebied oorspronkelijk vrij nat zijn geweest. Op basis hiervan kan de verwachting voor dit deel van het plangebied naar beneden worden bijgesteld (lage verwachting).

In het noordelijk deel van het plangebied is het bodemprofiel als gevolg van afgravingen volledig verdwenen. Als gevolg hiervan zullen eventueel (eerder) aanwezige archeologische resten op deze locatie verdwenen zijn.

De resultaten van het onderzoek tonen aan dat in het noordelijk en zuidoostelijk deel van het plangebied geen behoudenswaardige archeologische resten meer worden verwacht. RAAP ziet vanuit archeologisch oogpunt zodoende geen beperkingen ten aanzien van toekomstige ontwikkelingen.
De dubbelbestemming ‘waarde-archeologie’ kan voor deze gebieden zodoende komen te vervallen. In het zuidwestelijke deel van het plangebied worden nog wel (mogelijk behoudenswaardige) archeologische resten verwacht die bij de bestaande planvorming verstoord zullen worden. Aanbevolen wordt de plannen zodanig aan te passen dat de (verwachte) archeologische resten in de bodem behouden kunnen blijven. Indien planaanpassing niet mogelijk/wenselijk is, wordt archeologisch vervolgonderzoek geadviseerd.

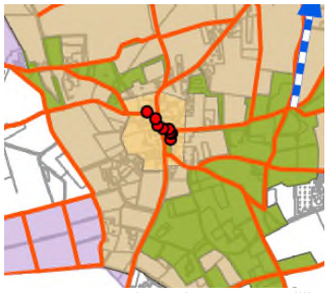
Selectiebesluit
In het noordelijk en zuidoostelijk deel van het plangebied worden geen behoudenswaardige archeologische resten meer verwacht.
Deze delen worden voor wat betreft archeologie vrijgegeven.
In het zuidwestelijk deel van het plangebied is nog wel een (mogelijk behoudenswaardige) vindplaats te verwachten. De werkzaamheden ten behoeve van de nieuwbouw zijn juist in dit deel van het plangebied gepland. Dit betekent dat de kans reëel is dat eventueel aanwezige archeologische resten door de werkzaamheden worden verstoord.

Aanbevolen wordt om de plannen zodanig aan te passen dat de (verwachte) archeologische resten in de bodem behouden kunnen blijven. Indien planaanpassing niet mogelijk/wenselijk is, dan is archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek of archeologische begeleiding noodzakelijk. De exacte invulling van het onderzoek kan worden afgestemd op de concrete bouwplannen.

In dit bestemmingsplan is de archeologische dubbelbestemming in het zuidwestelijk deel van het plangebied gehandhaafd.
Bij bodemverstorende activiteiten zal in het kader van de dubbelbestemming een nadere afweging plaatsvinden en zo nodig aanvullend archeologisch onderzoek worden verricht.

Cultuurhistorie

De gemeente beschikt over een (concept) Nota cultuurhistorie met een cultuurhistorische beleidskaart. In deze Nota staan beleidsregels en wensen ten aanzien van de omgang met de cultuurhistorie. Tevens wordt



Uitsnede gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart Zandoerle

aangegeven op welke wijze de cultuurhistorie structureel in het ruimtelijke ordenings- en vergunningsproces kan worden ingebed en hoe er om gegaan wordt met de waarden die op de cultuurhistorische beleidskaart zijn opgenomen.

In met name Zandoerle bevinden zich grote cultuurhistorische waarden. Zandoerle is aangeduid als een gebied met ‘Historische stedenbouw’ met rondom ‘Akkers’ en ‘Historisch Groen’. Tevens staan in deze kern een flink aantal rijksmonumenten en is er sprake van historische ‘Wegen en paden’.

In Heers-Westervelden is naast historische ‘Wegen en paden’ alleen sprake van ‘Historisch groen’.

Uitsnede gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart Heers-Westervelden

- Rijksmonumenten
- Beeldbepalende panden
- Monumentale bomen
- Zichtlijnen
- Wegen en paden (verhard en onverhard)
- Historisch groen
- Molenbiotoop
- Historische stedenbouw
- Akkers
- Beekdalen
- Jonge heideontginning
- water

Wanneer uit toetsing van een vergunningaanvraag blijkt dat de ruimtelijke ingreep valt onder een aantal in de nota beschreven werkzaamheden die betrekking hebben op de op de cultuurhistorische waardenkaart aangeduide waarden, dan dient in veel gevallen ten behoeve van de vergunningverlening een cultuurhistorische effectrapportage, in de vorm van een quick scan, te worden opgesteld (CHER).
In onderhavig bestemmingsplan zijn voldoende waarborgen ingebouwd voor behoud van de cultuurhistorische waarden in Zandoerle. Voor de historische stedenbouw uit dit zich in de strakke inkadering van de bouwmogelijkheden en situering, voor zowel de woningen als bijgebouwen, het behoud van een aantal belangrijke zichtlijnen door het opnemen van een aantal bebouwingsvrije zones. Het historische wegenverloop ligt vast in het plan en voor de onverharde wegen, de historische brink en de waardevolle bomen is een omgevingsvergunningsregeling van toepassing voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden.
De op de cultuurhistorische waardenkaart aangeduide akkers zijn, voor zover deze zijn gelegen binnen het plangebied, geregeld in de agrarische bestemming. Hierin is eveneens een omgevingsvergunningsregeling opgenomen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden.

Met de waarborgen in het bestemmingsplan kan het uitvoeren van een Cultuurhistorische Effectrapportage (CHER) achterwege blijven.

4.5. Leidingen

Binnen of in de directe nabijheid van het plangebied komen geen leidingen of beschermingszones van leidingen voor, die in het kader van onderhavig bestemmingsplan bescherming behoeven. Eveneens zijn er geen straalpaden of laagvliegroutes die beperkingen stellen aan de bouwhoogten.

4.6. Eindhoven Airport

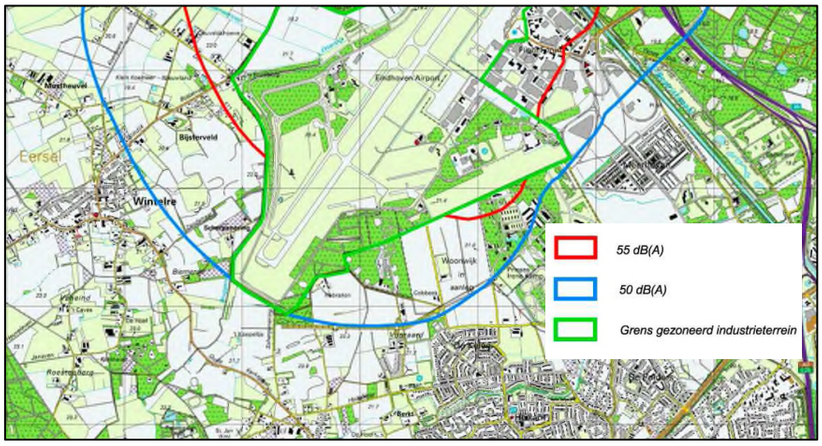
Het plangebied is gelegen op korte afstand vanaf Eindhoven Airport, dat naast het gebruik voor de burgerluchtvaart ook de functie vervult van militaire basis.

In het kader van de planbeoordeling dient een aantal aspecten die samenhangen met het gebruik van de luchthaven te worden meegewogen. Het betreft dan de geluidszone, de Kosteneenheden (Ke) contouren, de funnel, de Inner Horizontal en Conical Surface (IHCS) en het Instrument Landing System (ILS).

Geluidszone

De luchthaven betreft een gezoneerde inrichting op grond van artikel 2.4 van het Besluit omgevingsrecht Bijlage I onderdeel D. Op grond hiervan heeft de luchthaven een geluidszone waarbinnen de vestiging van geluidsgevoelige gebouwen en terreinen wordt uitgesloten. Een uitzondering geldt voor de situatie waarin burgemeester en wethouders op grond van de Wet geluidhinder een hogere waarde voor deze geluidsgevoelige gebouwen en terreinen kan vaststellen of heeft vastgesteld.

Zowel Zandoerle als Heers-Westervelden zijn gelegen buiten de geluidcontour van de inrichting, waarmee er geen sprake is van strijdigheid met de voorgenomen planontwikkeling.



De zonering van de luchthaven ten opzichte van Veldhoven

Ke-contouren

De Kosteneenheid is de maat voor de lawaaibelasting die op een bepaalde plaats op de grond tengevolge van vliegverkeer wordt ondervonden. Hij is gebaseerd op het aantal over- en langsvliegende vliegtuigen, het van deze vliegtuigen ondervonden maximale geluidsniveau en de verdeling over het etmaal, waarbij bijvoorbeeld de late avond zwaarder telt dan de middag.

De volgende bepalingen zijn van kracht:

- Binnen de 35 Ke-geluidszone mogen geen nieuwe woningen worden gebouwd.
- Binnen de 40 Ke-contour moeten huizen geïsoleerd worden.
- Binnen de 65 Ke-contour moeten woningen aan hun bestemming worden onttrokken zodra dat mogelijk is.

De plangebied is gelegen buiten de 35 Ke-contour.

20 Ke-contour
Hoewel er formeel geen 20 Ke-beleid is zoals bij Schiphol en de regionale burgerluchthavens, is het wel van belang dat er omwille van een goede ruimtelijke inpassing en vanuit hinderbeperking een goede afstemming plaatsvindt tussen de ontwikkelingen in de lucht en de ontwikkelingen op de grond.

Voor het militaire luchtvaartterrein Eindhoven is de 20 Ke-contour voor het totaal aan militaire en civiele luchtverkeer in kaart gebracht op verzoek van de regionale partijen, zodat inzicht in de ligging van die contour een rol kan spelen bij de ruimtelijke ordening in de regio.

Uitgangspunt van de regio is dat er in de toekomst geen grootschalige woningbouw zal worden ingepland binnen de 20 Ke-contour. Reeds genomen besluiten blijven intact. De regio zelf maakt een afweging (in termen van optimalisatie tussen ruimtelijke ordening en luchtverkeer) waar het de nog niet vastgelegde plannen betreft.

Het plangebied betreft een conserverend bestemmingsplan waarin geen grootschalige woningbouwplannen zijn opgenomen.

Funnel, IHCS en ILS

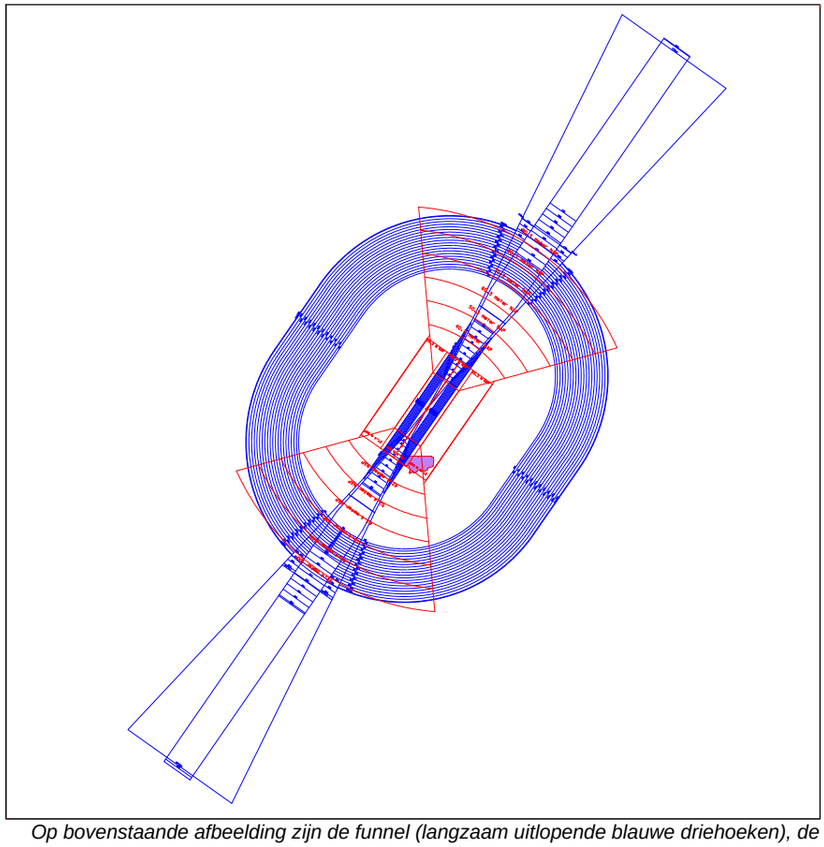
Voor het veilig afwikkelen van het vliegverkeer gelden in de omgeving van een luchtvaartterrein maximaal toelaatbare hoogtes voor objecten.

De maximaal toelaatbare hoogtes en de ligging en omvang van het gebied worden bepaald door de ligging van de start- en landingsbaan en berusten op internationaal vastgelegde afspraken. Het is voor de vliegveiligheid van belang dat in de gebieden van deze obstakelvrije vlakken de maximaal toelaatbare hoogtes niet worden overschreden.

Het betreft allereerst de zogenaamde invliegfunnels. Dit zijn de start- en landingsvlakken met zijkanten, die zijn vastgesteld in het verlengde van de start- en landingsbaan. Hiervoor gelden beperkingen als het gaat om het oprichten van hoge obstakels variërend van 20 tot 170 m boven NAP. Het plangebied ligt echter niet binnen een invliegfunnel.

Daarnaast bestaat de zone uit de IHCS. Dit is een obstakelvrije zone voor het oprichten van bouwwerken met een hoogte van hoger dan 65 m boven NAP rondom de gehele luchthaven (horizontaal vlak met een straal van 4 km rond de landingsdrempels). Dit vlak gaat over in een conisch vlak waarbij het oprichten van bouwwerken met een zekere hoogte niet is toegestaan. De maximale hoogte loopt op met een helling van 5% tot 166 m over een afstand van 2 km.

Het plangebied is geheel (Heers) of gedeeltelijk (Zandoerle) gelegen binnen de zone van de IHCS. Alhoewel in het bestemmingsplan de maximale hoogte (antennemast via afwijking) 40 m bedraagt, kan het zijn dat er in dit verband mogelijk een conflictsituatie kan ontstaan. Voor zover deze hoogte in het plan mogelijk wordt gemaakt, is de voorwaarde opgenomen dat, er bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor de betreffende antennemasten, afstemming dient plaats te vinden met de IHCS.



Op bovenstaande afbeelding zijn de funnel (langzaam uitlopende blauwe driehoeken), de IHCS (blauwe ovale ringen) en de ILS (rode uitlopende lijnen) weergegeven.

Tenslotte geldt een obstakelvrije zone ter voorkoming dat de werking van de ILS-apparatuur gestoord wordt. Het ILS is bedoeld voor het

nauwkeuriger uitvoeren van naderingen door het vliegverkeer, ook onder slechte weersomstandigheden. Voor het goed functioneren van het ILS is het noodzakelijk dat geen verstoring optreedt in een gebied rondom de start- en landingsbaan. Dit verstoringsgebied bestaat uit meerdere vlakken, zowel horizontaal als oplopend, waarin een maximale bouwhoogte van toepassing is. Objecten die beneden de toegestane hoogte blijven, leveren geen belemmeringen op voor het ILS en zijn daarom zonder meer toelaatbaar. Objecten die hoger zijn dan de toelaatbare hoogte moeten worden getoetst op eventuele verstoringseffecten.

Alleen Zandoerle ligt binnen de zone van het ILS. De hoogtebeperkingen ten gevolge van het ILS liggen met circa 50 m en meer ruim boven de maximale bouwhoogte uit het bestemmingsplan.

4.7. Parkeren

Bij ontwikkelingen in de gemeente Veldhoven geldt het principe dat iedere ontwikkeling in haar eigen parkeerbehoefte dient te voorzien (VCP 2007). Om de parkeerbehoefte te bepalen, worden de meest actuele parkeerrichtlijnen van de stichting CROW gehanteerd (momenteel publicatie 182: ‘Parkeerkencijfers –basis voor parkeernormering’ uit 2008). Deze parkeerrichtlijnen worden in het gehele land toegepast.

5. JURIDISCH PLAN

5.1. Inleiding

Het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan bestaat uit de planregels met de hierbij behorende bijlagen (in dit geval een lijst aan-huis-verbonden beroepen, een lijst met categorieën aan-huis-verbonden bedrijven en een Staat van bedrijfsactiviteiten voor overige bedrijfsmatige activiteiten aan huis) en de verbeelding (plankaart) samen. De basis voor de verbeelding, de tekening, is een recente kadastrale ondergrond, aangevuld met topografische gegevens. Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven met hierbinnen de betreffende enkel- en dubbelbestemmingen.

De planregels zijn opgebouwd als volgt:

- Hoofdstuk 1 bevat de begripsbepalingen en een bepaling over de manier waarop de in het plan genoemde maten zijn bepaald;
- Hoofdstuk 2 bevat de regeling van de afzonderlijke bestemmingen;
- Hoofdstuk 3 bevat een aantal algemene en aanvullende regels, waaronder een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en algemene procedureregels;
- Hoofdstuk 4 tenslotte bevat overgangsregels en de titel van het bestemmingsplan.

5.2. Bestemmingsregels

In deze paragraaf worden de bestemmingen uit het plan afzonderlijk toegelicht. Binnen het plangebied komen de volgende bestemmingen voor:

Agrarisch

Binnen deze bestemming zijn de in de dorpen aanwezige agrarische gronden en de nog aanwezige agrarische bedrijven bestemd. Daarnaast is het gebruik voor extensieve dagrecreatie toegestaan, alsmede bij de bestemming behorende nader aangegeven voorzieningen, waaronder waterhuishoudkundige voorzieningen.

Voor de regeling is aangesloten bij de regels van het bestemmingsplan Buitengebied 2009. Met betrekking tot de agrarische bedrijven is ook aangesloten bij de geldende bestemmingsplanregeling met dien verstande dat voor het veehouderijbedrijf aan de Heers 13 geldt, dat in het kader van het extensiveringbeleid, de omvang van de bebouwing is vastgelegd op de huidige bebouwing. Voor het akkerbouwbedrijf aan de Zandoerle 40 gold al dat de omvang van het bedrijf was vastgelegd binnen de bestaande bebouwing; dit blijft zo. Wel geldt hier nog een wijzigingsbevoegdheid naar de woonfunctie voor een nieuwe woning. De boomkwekerij aan het Boswegje is bestemd conform de vigerende

regeling. Voor het deel van het bouwvlak gelegen achter de bedrijfswoning, bevat het plan bepalingen die hier bijgebouwen toestaan in overeenstemming met de regeling voor de bijgebouwen bij woningen. Overigens zijn alle bedrijfswoningen specifiek aangeduid.
Bebouwing moet worden gesitueerd binnen het bouwvlak. Op de verbeelding is de maatvoering opgenomen.
Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - automatiek' is een automatiek toegestaan voor de verkoop van agrarische producten.

Binnen de bestemming is een omgevingsvergunningplicht opgenomen voor werken en werkzaamheden.

Naast de eerder genoemde wijzigingsbevoegdheid voor het perceel Zandoerle 40 bevat de bestemming een mogelijkheid om de agrarische bedrijfspercelen om te zetten naar een woonbestemming, alsmede een wijzigingsbevoegdheid de intensieve veehouderij om te zetten naar een grondgebonden agrarisch bedrijf.
Voor nader aangeduide agrarische percelen in de kern van Zandoerle, is het mogelijk de bestemming te wijzigen naar Natuur, Bos of Water. Deze percelen sluiten al aan bij bestaande natuur of bosgebieden.

Bos

Hierbinnen zijn de bosgebieden in het plangebied specifiek bestemd. Voor een deel is de begrenzing van de bestemming afgestemd op de contour van de EHS.
Voor zover bouwvlakken zijn opgenomen op de verbeelding mogen hier de reeds bestaande (bij)gebouwen ten behoeve van woningen, in hun huidige omvang worden gehandhaafd en gebruikt.

Binnen de bestemming is een omgevingsvergunningplicht opgenomen voor werken en werkzaamheden.

Groen

Binnen de bestemming zijn de structurele groene ruimtes in het plangebied bestemd met een historisch karakter. Dit betreft beide brinken in de dorpen. Uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijn toegestaan. Mede in verband met het historische karakter van de dorpsbrinken is een nadere eisenregeling opgenomen voor bouwwerken.
Binnen de bestemming is een omgevingsvergunningplicht opgenomen voor het vellen of rooien van bomen mede in verband met het behoud van het bijzondere karakter van de beide brinken en met name ter bescherming van de hier aanwezige waardevolle bomen.

Horeca

Voor het café-restaurant in Zandoerle is de bestemming horeca van toepassing. De horecafunctie is uitsluitend toegestaan op de begane

grond. Het betreft een restaurant dat valt binnen de horecacategorie 2. De betreffende categorie is in het plan nader gedefinieerd.
Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein; hiervoor is ruimte voldoende aanwezig.

Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen het bouwvlak. De maatvoering hiervoor is op de verbeelding aangegeven. Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde is in de regels maatvoering opgenomen.

De gebruiksregels sluiten specifiek beschreven gebruik uit.

Maatschappelijk

Binnen de bestemming ‘Maatschappelijk’ zijn het Gildeterrein aan de Heerseweg en de kapel van ‘Onze Lieve Vrouw van ’t Zand’ in Zandoerle geregeld. De kapel is een monument en als zodanig beschermd. De groenzone rondom het gildeterrein is specifiek aangeduid ter waarborg van deze groenvoorziening. Overigens zijn binnen de bestemming parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen, toegestaan. De bestaande gebouwen zijn geregeld binnen de op de kaart aangeduide bouwvlakken. De maatvoering hiervoor is op de verbeelding aangegeven, behoudens daar waar het een monument betreft.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde is in de regels maatvoering opgenomen.

De gebruiksregels sluiten specifiek beschreven gebruik uit.

Recreatie

Binnen de bestemming ‘Recreatie’ is de Dahliatuin aan de Heerseweg geregeld. De parkeervoorzieningen aan de voorzijde zijn onderdeel van de verkeersbestemming.
De bestaande gebouwen zijn geregeld binnen de op de kaart aangeduide bouwvlakken. De maatvoering hiervoor is op de verbeelding aangegeven, behoudens daar waar het een monument betreft.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde is in de regels maatvoering opgenomen.

De gebruiksregels sluiten specifiek beschreven gebruik uit.
Via een wijzigingsbevoegdheid kunnen de bouwvlakken worden aangepast en of bouwvlakken worden toegevoegd.

Verkeer

In de bestemmingen ‘Verkeer’ zijn de openbare ruimten bestemd die tevens een verkeersfunctie hebben (met uitzondering van de in de groenvoorzieningen bij recht toegestane paden).
Naast wegen, betreft dit voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en verblijfsgebieden, alsmede bij de bestemming behorende nader aangegeven voorzieningen, waaronder groenvoorzieningen waterhuishoudkundige voorzieningen, kunstobjecten e.d. Daarnaast is de wegkapel aan de Westervelden specifiek aangeduid.

Binnen de bestemming zijn de onverharde wegen specifiek als zodanig aangeduid en wordt de onverharde status van deze wegen beschermd door middel van een omgevingsvergunningplicht voor werken en werkzaamheden.

Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van nutsvoorzieningen. Hiervoor is op de verbeelding een bouwvlak opgenomen met een specifieke aanduiding.
Voorts zijn gebouwtjes van ondergeschikte aard, zoals een fietsenberging, wachthuisjes voor busdiensten, gebouwen voor telecommunicatie en energiedistributie en dergelijke.

Zowel voor gebouwen als voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde is in de regels maatvoering opgenomen. Via een afwijkingsregel kan in bepaalde gevallen de maatvoering worden vergroot.
Aan de plaats en afmeting van de bouwwerken kunnen nadere eisen worden gesteld.

Wonen - 3 en Wonen - 4

Binnen het plangebied komen voornamelijk vrijstaande woningen voor en hier en daar twee-aaneen gebouwde woningen. Voor de beide woningtypen is een aparte bestemming wonen opgenomen: Wonen - 3 voor twee-aaneen gebouwde woningen en Wonen – 4 voor vrijstaande woningen.

De maximale goot- en bouwhoogte van de woningen zijn aangeduid op de verbeelding.
Voor monumenten is de bestaande maatvoering van toepassing (de monumenten zijn voorts beschermd via de Monumentenwet en/of – verordening). Het begrip ‘bestaand’ is gedefinieerd in de begripsbepalingen.

De woningen (hoofdgebouwen) moeten worden gebouwd binnen de in de verbeelding aangeduide bouwvlakken. Voor de nadere bepaling van de bouwvlakken is:

- aangesloten bij de reeds bestaande bouwvlakken (bebouwingszones) uit het bestemmingsplan Zandoerle en de

aanvullend hiervoor geldende deelplannen (met incidenteel kleine correcties);
- uitgegaan van de vertaling van de verbale bouwvlakken uit het plan Heers – Westervelden, waarbij wel een afstemming heeft plaatsgevonden met de feitelijke situatie en de omvang van de bouwmogelijkheden, waar mogelijk, zoveel mogelijk gelijkwaardig zijn gemaakt (omvang bouwvlakken);
- aangesloten bij de feitelijke situatie.

Voor bijgebouwen zijn diverse aanduiding op de verbeelding opgenomen:

bijgebouwen

Hoofdregel is dat bijgebouwen mogen worden gerealiseerd binnen de aanduiding 'bijgebouwen'. Met het bepalen van dit gebied is rekening gehouden met:

- het gebied samenhangende bebouwing in Zandoerle, die ook mede de grens van het stedelijk gebied uit de provinciale verordening bepaalt;
- de karakteristiek van de woningen en het vrijstaande karakter ervan;
- de feitelijke situatie (o.a de bospercelen in Westervelden).

In een aantal gevallen zijn aparte gebiedjes voor bijgebouwen aangeduid daar waar bijgebouwen zich op bijzondere locaties bevinden (bijvoorbeeld vóór de bouwvlakken).
Voor bijgebouwen wordt een vaste maatvoering per bouwperceel gehanteerd. Op een aantal locaties is de aanduiding 'maximum oppervlakte (m)' opgenomen. Voor deze aanduiding geldt dat op het bouwperceel in afwijking van de vaste oppervlakte, de met die aanduiding aangegeven oppervlakte is toegestaan.

specifieke bouwaanduiding – bijgebouw toegestaan

Bestaande bijgebouwen die al eerder onder het overgangsrecht waren geplaatst hebben de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bijgebouw toegestaan' gekregen. Op grond hiervan mag het bestaande gebouw worden gehandhaafd, maar niet worden uitgebreid en/of herbouwd.

specifieke bouwaanduiding – bestaand bijgebouw

Een aantal bijgebouwen heeft de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bestaand bijgebouw' gekregen. Voor deze gebouwen, die buiten de bouwpercelen bij de woningen zijn gelegen, geldt dat deze ter plaatse van de aanduiding zijn toegestaan. Van toepassing is de standaard goot- en bouwhoogte zoals die geldt voor bijgebouwen, opgenomen in de regels. Indien een andere maatvoering van toepassing is, is dit aangegeven in de verbeelding. Herbouw van deze bijgebouwen is toegestaan. De oppervlakte van deze gebouwen telt niet mee bij de maximale oppervlakte die aan bijgebouwen is toegestaan op het bouwperceel van de woning.

specifieke bouwaanduiding – vervangend bijgebouw en specifieke bouwaanduiding – te slopen bijgebouw

Voor een specifieke locatie zijn op het bouwperceel de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – vervangend bijgebouw’ en ‘specifieke bouwaanduiding – te slopen bijgebouw’ opgenomen. Het bestaande bijgebouw ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – te slopen bijgebouw’ mag op zich worden gehandhaafd, maar uitbreiding en herbouw is niet toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – vervangend bijgebouw’ is een bijgebouw uitsluitend toegestaan indien het bijgebouw ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – te slopen bijgebouw’ is gesloopt.

specifieke bouwaanduiding – te slopen gebouwen

De aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – te slopen gebouwen’ is specifiek opgenomen voor de situatie aan Heers 23. Hier is ook een aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – nieuwe woning’ opgenomen. De nieuwe woning is uitsluitend toegestaan indien de gebouwen ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – te slopen gebouwen’ volledig zijn gesloopt, dan wel voor een bepaald deel zijn gesloopt. In het laatste geval mag het overige deel als bijgebouw bij de woning worden gebruikt.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde is in de regels maatvoering opgenomen.

De gebruiksregels sluiten specifiek beschreven gebruik uit. Ook is een regeling opgenomen voor het uitoefenen van aan huis verbonden beroepen en bedrijfsactiviteiten. Deze regeling is gekoppeld aan de in de bijlage opgenomen lijst van beroepen, en een lijst van categorieën bedrijven. Van deze regeling kan eventueel via omgevingsvergunning worden afgeweken om andere beroeps- en bedrijfsactiviteiten te kunnen toestaan, die in de bijlage Staat van bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen. Ook kan via afwijking eventueel een grotere oppervlakte voor het aan huis verbonden beroep of bedrijf worden toegestaan. Andere afwijkingsbevoegdheden zijn opgenomen voor gebruik voor afhankelijke woonruimte (mantelzorg) en voor gebruik voor begeleid wonen.

Binnen de bestemmingen is een omgevingsvergunningplicht opgenomen voor het kappen van omvangrijke bomen.

Via een wijzigingsbevoegdheid kunnen de bouwvlakken worden aangepast. Ook is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor aanpassen of toevoegen van de aanduiding ‘bijgebouwen’ en wijziging van het woningtype (van vrijstaand naar twee-aaneen, en van twee-aaneen naar vrijstaand).

Waarde – Archeologie 1, 2 en 3 (dubbelbestemming)

Met de inhoud van de archeologische bestemming is aangesloten bij het recente gemeentelijke beleid met betrekking tot de bescherming van archeologische waarden. Op grond van de archeologische beleidskaart van de gemeente Veldhoven en de in het verleden reeds uitgevoerde onderzoeken, zijn gebieden gewaardeerd op hun archeologische verwachtingswaarde. Via een dubbelbestemming worden archeologische waarden in het bestemmingsplan beschermd.
Afhankelijk van de toegekende archeologische verwachtingswaarde krijgen de gebieden een hoge of minder hoge bescherming.

De gronden met de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1, 2 en 3 geldt dat bij bodemverstorende activiteiten vooraf archeologisch onderzoek moet worden verricht en afhankelijk van de uitkomsten hieruit, maatregelen moeten worden getroffen. Dit is van toepassing bij bodemverstoringen activiteiten van respectievelijk voor 100 m^2 bij de bestemming Waarde - Archeologie 1, 250 m^2 bij de bestemming Waarde - Archeologie 2 en2.500 m^2 bij de bestemming Waarde - Archeologie 3.

Daarnaast is in de planregels een mogelijkheid opgenomen op grond waarvan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning kan verlenen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden. Deze vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, teneinde de dubbelbestemming Waarde - Archeologie te laten vervallen als blijkt dat archeologische bescherming niet langer nodig is.

5.3. Algemene regels

De algemene regels bevatten bepalingen die op het gehele plangebied van toepassing zijn.

Anti-dubbeltelregel

Met de anti-dubbeltelregel wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij het toestaan van een bouwplan (zoals verleende bouwvergunning/omgevingsvergunning voor bouwen) is meegenomen, niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning voor bouwen mag worden meegenomen.

Algemene bouwregels

In deze bepaling is geregeld dat ondergeschikte bouwdelen het bouwvlak mogen overschrijden. Voorts is aangegeven dat kelders, voor zover geheel gesitueerd onder het maaiveld, overal zijn toegestaan waar gebouwen zijn toegestaan.

Algemene gebruiksregels

Bij diverse bestemmingen is uitdrukkelijk aangegeven wat in ieder geval als strijdig met de bestemming wordt geacht. In deze bepaling is in het algemeen aangegeven dat gebruik van gronden en/of opstallen voor een seksinrichting of escortbedrijf als strijdig gebruik wordt aangemerkt.

Algemene afwijkingsregels

Hierin is een afwijkingsregel opgenomen die geldt voor alle bestemmingen binnen het bestemmingsplan.
Deze biedt het bevoegd gezag de mogelijkheid om, onder voorwaarden, maximaal 10 % van een aantal in het plan opgenomen maten af te wijken door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning.

Artikel 22 Overgangsrecht

In dit artikel is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan en mits niet strijdig met het voorheen geldende bestemmingsplan met de daaronder begrepen overgangsbepaling. De bepaling is (verplicht) overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.

bouwwerken

Zo wordt in dit artikel bepaald dat de bestaande bouwwerken en vergunde rechten tot het oprichten van een bouwwerk worden gerespecteerd, ook al wijken deze van de overige bepalingen af. Deze bouwwerken mogen gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Het is dus niet toegestaan om een bouwwerk af te breken en geheel opnieuw op te bouwen. Evenmin is het geoorloofd om een bouwwerk geleidelijk aan geheel te vernieuwen. In geval een bouwwerk door een calamiteit geheel verloren is gegaan, mag wel tot gehele nieuwbouw worden overgegaan, mits de omgevingsvergunning voor bouwen binnen een termijn van twee jaren na de calamiteit is aangevraagd. Deze bouwwerken mogen voorts, via het verlenen van een omgevingsvergunning, eenmalig nog met maximaal 10% worden uitgebreid.
Het voorgaande is niet van toepassing op bouwwerken die zijn gebouwd in strijd met het geldend bestemmingsplan (met inbegrip van de hierin opgenomen overgangsbepaling).

Bestaande bijgebouwen die al eerder onder het overgangsrecht waren geplaatst hebben de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – bijgebouw toegestaan’ gekregen. Op grond hiervan mag het bestaande gebouw worden gehandhaafd, maar niet worden uitgebreid en/of herbouwd. De betreffende bijgebouwen zijn direct toegestaan, en vallen hiermee niet meer onder het overgangsrecht.

gebruik

Voor gebruik van gronden en opstallen is eveneens bepaald dat het strijdig gebruik mag worden gecontinueerd. Hierop zijn verschillende uitzonderingen gemaakt.

Zo blijft gebruik dat reeds onder het hiervoor geldende bestemmingsplan illegaal is aangevangen en ook volgens het nieuwe bestemmingsplan niet kan, illegaal en mag dus niet worden gecontinueerd

Artikel 23 Titel

In dit artikel is de benaming van het plan opgenomen.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het plan betreft een actualisatie van de bestaande planologische regeling voor het gebied.
Daar waar sprake is van kostenverhaal is dit anderszins verzekerd middels een anterieure overeenkomst.

Voor de gemeente zijn geen kosten verbonden aan het bestemmingsplan anders dan bestemmingsplan- en procedurekosten.

7. MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (ex artikel 3.8 Wro).

7.1. Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft in artikel 3.1.1 aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg moeten voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Het concept ontwerpbestemmingsplan ‘Zandoerle en Heers-Westervelden’ is op 27 augustus 2012 in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro toegezonden aan:

1. Provincie Noord-Brabant;
2. Ministerie van defensie;
3. Waterschap De Dommel;
4. Gasunie.

Van alle instanties is een reactie ontvangen. In het navolgende wordt op deze reacties ingegaan.

1. Provincie Noord-Brabant

Overlegreactie

a. In de kern Zandoerle is aan diverse percelen buiten het bestaand stedelijk gebied, een woonbestemming (Wonen: W-3 of W-4) toegekend. Bij deze percelen zijn de bestemmingsvlakken veel groter dan de bouwvlakken voor het hoofdgebouw en de ruimte die middels een aanduiding ‘bg’ wordt geboden aan bijgebouwen. Dit betekent dat hierdoor gronden in de woonbestemming zijn opgenomen die niet feitelijk ten behoeve van een woning in gebruik zijn. Hier wordt niet voldaan aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

b. De gronden ten noorden van de straat Heers en ten zuidwesten van de straat Westervelden komen in aanmerking als een potentiële Ruimte-voor-Ruimte locatie. In het bestemmingsplan Zandoerle en Heers-Westervelden is nog geen regeling hiervoor opgenomen. De gronden zijn bestemd als Wonen (W-4). Nu er nog geen concrete regeling is opgenomen, doet deze bestemming geen recht aan het feitelijk gebruik van de gronden.

c. De percelen ten zuiden van Heers en ten oosten van de Heerseweg buiten bestaand stedelijk gebied, zijn aangemerkt als woonbestemming (Wonen: W-3 of W-4). Bij deze percelen zijn de bestemmingsvlakken veel groter dan de bouwvlakken voor het hoofdgebouw en de ruimte die middels een aanduiding ‘bg’ wordt geboden aan bijgebouwen. Dit betekent dat hierdoor gronden in de woonbestemming zijn opgenomen die niet feitelijk ten behoeve van een woning in gebruik zijn. Hier wordt niet voldaan aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Beoordeling overlegreactie
a. De betreffende percelen zijn in het vigerende bestemmingsplan reeds aangemerkt als ‘Woondoeleinden- Onbebouwde tuin en erf’. De percelen maken feitelijk onderdeel uit van de achtertuinen en zijn als zodanig ook in gebruik. Nu verdere uitbreiding van de bestaande bebouwing op die percelen buiten het bouwvlak wordt uitgesloten, kan de woonbestemming worden gehandhaafd.

b. Er is ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan nog geen uitgewerkt plan wat in aanmerking komt voor de Ruimte-voor-Ruimte regeling. De gronden hebben echter wel de bestemming ‘Wonen’ gekregen omdat in het vigerende bestemmingsplan de gronden zijn bestemd als ‘Woondoeleinden- Onbebouwde tuin en erf’ en ook als zodanig in gebruik zijn. Nu verdere uitbreiding van de bestaande bebouwing op de gronden verder wordt uitgesloten, kan de woonbestemming worden gehandhaafd.

c. De betreffende percelen zijn in het vigerende bestemmingsplan reeds aangemerkt als ‘Woondoeleinden- Onbebouwde tuin en erf’. De percelen maken feitelijk onderdeel uit van de achtertuinen en zijn als zodanig ook in gebruik. Nu verdere uitbreiding van de bestaande bebouwing op die percelen buiten het bouwvlak wordt uitgesloten, kan de woonbestemming worden gehandhaafd.

Conclusie
De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Ministerie van Defensie
Overlegreactie
De kern Zandoerle is gelegen binnen het horizontaal vlak van de IHCS. Op pagina 56 van de toelichting wordt gesteld dat alleen de kern Heers Westervelden is gelegen binnen de IHCS, dit is niet juist. Het horizontaal vlak van de IHCS is gelegen op 65 meter boven NAP.

Beoordeling overlegreactie
In de regels wordt bij de bestemmingen ‘Horeca’, ‘Verkeer’, ‘Wonen-3’ en ‘Wonen-4’ de bouw van een antenne-installatie mogelijk gemaakt tot een bouwhoogte van maximaal 40 meter. Bij nader inzien is de bouw van een antenne-installatie op de bestemming ‘Wonen-3’ en ‘Wonen-4’ niet wenselijk. De regels zullen hierop worden aangepast. Bij de bestemmingen ‘Horeca’ en ‘Verkeer’ zijn antenne-installaties alleen mogelijk middels een binnenplanse afwijking waarbij dient te worden aangetoond dat de IHCS niet in het geding is.

Conclusie
De reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De regels en de toelichting zijn aangepast.

3. Waterschap De Dommel
Overlegreactie
a. Het Waterschap heeft op 27 maart 2012 een reactie gegeven op de watertoets Zandoerleseweg naast nr. 23. Niet duidelijk is of de reactie is verwerkt in de aangepaste versie van de watertoets.

b. In de plantoelichting dient ten aanzien van de woningen ‘Banstraat en Zandoerle’ beschreven te worden op welke wijze het hemelwater van de twee nieuwe woningen wordt ingezameld en verwerkt.

c. Om hemelwaterberging en –infiltratie mogelijk te maken en om te voldoen aan de gestelde eisen ten aanzien van hydrologisch neutraal ontwikkelen, wordt verzocht om aan artikel 5 ‘Groen’ bij de bestemmingsomschrijving de functie ‘water en waterhuishoudkundige voorzieningen’ toe te voegen.

Beoordeling overlegreactie
a. De reacties zijn verwerkt in de definitieve watertoets van 28 maart 2012.

b. Bij beide panden is drukriolering het dichtst bij. Daardoor is het waarschijnlijk dat bestaande aansluitingen hierop zijn aangesloten. Op drukriolering mag geen hemelwater worden geloosd; daar zijn deze stelsels niet geschikt voor (berekend op alleen vuilwater). Gelet op de perceelsoppervlakte van beide locaties is het daarnaast zeer goed mogelijk het hemelwater op het eigen perceel te verwerken.
Daarbij is te denken aan infiltratie (in de tuin, of d.m.v. infiltratiekratten) of af laten stromen (de tuin in) dan wel afvoer via eventueel aanwezige sloten.

c. In artikel 5.1 wordt de zinsnede ‘water en waterhuishoudkundige voorzieningen’ toegevoegd.

Conclusie
De reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De regels en toelichting zijn aangepast.

4. Gasunie
Overlegreactie
Op grond van de toetsing kan de conclusie getrokken worden dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtst bij gelegen leiding van de Gasunie valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Beoordeling overlegreactie
Er wordt kennis genomen van de overlegreactie.

Conclusie
De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7.2. Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan wordt op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in het kader van de zienswijzen gedurende zes weken voor een ieder ter visie gelegen.

Eventueel ingediende zienswijzen worden in de besluitvorming betrokken.