

## Raadsbesluit

volgnummer : 13.049  
datum raad : 24 september 2013  
agendapunt : 10  
onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan 'Zandoerle en  
Heers-Westervelden'

De raad van de gemeente Veldhoven;

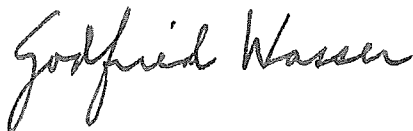
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 6 augustus 2013, nr. 13.048;

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

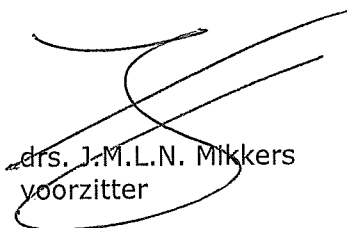
b e s l u i t :

1. Alle ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. In te stemmen met de beantwoording op de ingekomen zienswijzen zoals verwoord in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte 'Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan 'Zandoerle en Heers-Westervelden' (juli 2013)';
3. In te stemmen met de wijzigingen zoals verwoord in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte 'Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan 'Zandoerle en Heers-Westervelden' (juli 2013)';
4. Het bestemmingsplan 'Zandoerle en Heers-Westervelden' gewijzigd vast te stellen
5. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Veldhoven in zijn openbare vergadering van 24 september 2013.



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



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

Behoort bij Raadsbesluit  
d.d. 24 september 2013  
Mij bekend de Griffier van Veldhoven  
mr. G.M.W.M. Wasser

**Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen  
bestemmingsplan 'Zandoerle en Heers-Westervelden'**

## **1. Inleiding**

Het ontwerpbestemmingsplan 'Zandoerle en Heers-Westervelden' is op 13 februari 2013 bekend gemaakt. In de bekendmaking is vermeld dat met ingang van 15 februari 2013 gedurende zes weken het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt in de informatieruimte van het gemeentehuis. Bovendien is vermeld, dat gedurende deze termijn een zienswijze kon worden ingediend.

Daarnaast was het bestemmingsplan digitaal te raadplegen op de gemeentelijke website [www.veldhoven.nl](http://www.veldhoven.nl) en op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Tijdens de termijn van ter inzage legging zijn in totaal 10 zienswijzen ingediend. In het volgende hoofdstuk (hoofdstuk 2) worden deze zienswijzen besproken en wordt aangegeven of deze zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

## 2. Zienswijzen

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

1. De heer B. Tielen
2. TRC Advocaten, namens de heer P.H.C.J. Hoevenaars en mevrouw A.C.M. Hoevenaars-van de Ven
3. De heer A.C. van Hoof en mevrouw P.A.M. van Hoof-Smits
4. Das rechtsbijstand, namens de heer F.B.J. Das
5. Mevrouw M.A. Engelen-Lepelaars
6. De heer J.W.C. Heeren
7. De heer en mevrouw Van Onna
8. De heer P. van der Maden en mevrouw H. van der Maden
9. De heer G.C.M.B. van der Mierden
10. De heer M.W.C. Heeren

### Ontvankelijkheid

Gelet op het feit dat de zienswijzen binnen de gestelde termijn zijn ontvangen en ook voor het overige voldoen aan de eisen voor ontvankelijkheid, zijn de zienswijzen ontvankelijk.

Onderstaand worden de zienswijzen samengevat en beantwoord en wordt aangegeven of de zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### 2.1. Samenvatting zienswijzen

#### **2.1.1 De heer B. Tielen (ontvangen d.d. 27 maart 2013)**

##### Samenvatting zienswijze

- a. Meerdere versies ontwerpbestemmingsplan  
Verzoeker geeft aan dat er verschillende versies van het ontwerpbestemmingsplan ter inzage zijn gelegd. Niet duidelijk is welke actueel is. Er kan derhalve geen goede inhoudelijke reactie worden geleverd, omdat niet bekend is welke versie daarvoor dient te worden gebruikt.
- b. Niet gewaarborgde website  
De heer Tielen heeft de vraag gesteld waarom de bestemmingsplannen via een niet-gewaarborgde website worden aangeboden.
- c. De heer Tielen vraagt zich tevens af waarom er url referenties worden opgenomen zonder artikelnummer op ruimtelijkeplannen.nl.
- d. Overige opmerkingen  
Deze overige opmerkingen zijn inhoudelijk van aard en hebben betrekking op de twee nieuw te bouwen woningen op het perceel naast Zandoerle 6 en op het perceel naast Banstraat 5.

##### Beoordeling zienswijze

- a. Het ontwerpbestemmingsplan 'Zandoerle en Heers-Westervelden' is op verschillende manieren ter inzage gelegd. Een analoge versie heeft ter inzage gelegen in de informatieruimte bij de receptie van het gemeentehuis. Het ontwerpbestemmingsplan was digitaal te raadplegen via de website van de gemeente. Tot slot is het plan digitaal te raadplegen geweest via de website

ruimtelijkeplannen.nl. Alleen de stukken op deze laatst genoemde website hebben officiële juridische status.

Gebleken is dat per abuis een oudere (test)versie van het ontwerpbestemmingsplan op de site ruimtelijkeplannen.nl is blijven staan. Dit heeft tot gevolg gehad dat gedurende de inzagetermijn twee verschillende versies van het ontwerpbestemmingsplan op de betreffende website zichtbaar waren.

Het verschil in beide versie is gelegen in de bijlagen behorende bij de toelichting. In een van de versies is de bijlage zijnde het akoestisch onderzoek inzake 4 nieuw te bouwen woningen in het plangebied, niet opgenomen. In de andere versie van het ontwerpbestemmingsplan is het rapport wel opgenomen. Het gaat om de volgende vier locaties: het perceel naast Zandoerle 23 (kadastraal bekend: G 942), het perceel naast Zandoerle 6 (kadastraal bekend: G 207), het perceel naast Banstraat 5 (kadastraal bekend: G 908) en het perceel aan de Heerseweg 141 (kadastraal bekend: B nr. 3528). De zienswijze van de heer Tielen heeft betrekking op twee van de vier woningen genoemd in het akoestisch rapport te weten het perceel naast Zandoerle 6 en het perceel naast Banstraat 5.

Uitgesloten dient te worden dat burgers/instanties in hun rechtsbescherming worden geschaad. Nu in een van beide ontwerpbestemmingsplannen het akoestisch rapport ontbrak, kan niet met zekerheid gesteld worden dat een ieder voldoende kennis heeft kunnen nemen van de toelichting en de daarbij horende bijlagen van het bestemmingsplan, voor zover dat betrekking had op de vier woningen.

Om deze reden is besloten om de betreffende percelen met de geplande woningen (geheel of gedeeltelijk) uit deze bestemmingsplanprocedure te halen. Voor deze vier percelen zal een nieuwe aparte ruimtelijke procedure worden opgesteld waarbij de bouw van de woningen wordt mogelijk gemaakt. Alle zienswijzen (waaronder die van de heer Tielen) die zijn ingediend tegen voorliggend bestemmingsplan 'Zandoerle en Heers-Westervelden' en die gaan over een of meerdere van de vier hierboven genoemde woningen (percelen), zullen worden meegenomen bij de nieuw op te starten ruimtelijke procedure.

- b. Hiermee wordt naar wij menen bedoeld op de website ruimtelijkeplannen.nl. De gemeente is verplicht om op grond van 1.2.1 en 1.2.2 Bro, plannen via deze site bekend te maken. Hiervoor gelden sinds 2010 wettelijke verplichte standaarden. Via een digitale handtekening van de gemeente wordt de authenticiteit gewaarborgd. Ruimtelijkeplannen is dus een volledig veilige website en de officiële manier om plannen kenbaar te maken. De stukken op de gemeentelijke website hebben geen juridische status.
- c. Door dubbel te klikken op de bestemming verschijnt alsnog het artikelnummer. Wij erkennen dat de site ruimtelijkeplannen niet gebruiksvriendelijk is. Omdat het gaat om een landelijke site kunnen wij dit helaas niet veranderen.
- d. De overige punten uit de brief van de heer Tielen hebben betrekking op twee van de vier hierboven genoemde woningen. Naar aanleiding van het gestelde onder a, wordt in deze procedure niet inhoudelijk nader ingegaan op de gestelde punten. Dit deel van de ingediende zienswijze zal worden meegenomen en worden beantwoord bij de te zijner tijd nieuw op te starten ruimtelijke procedure ten aanzien van de percelen naast Banstraat 5 en naast Zandoerle 6.

#### Conclusie:

- a. Het deel van de zienswijze gesteld onder a. leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan op de volgende onderdelen:

Verbeelding blad 1, Zandoerle:

- Het perceel naast Zandoerle 23 (kadastraal bekend: G nr. 942) maakt geen onderdeel meer uit van het plangebied;
- Het perceel naast Zandoerle 6 (kadastraal bekend: G nr. 207) maakt geen onderdeel meer uit van het plangebied;
- Het perceel (gedeeltelijk) naast Banstraat 5 (kadastraal bekend: G nr. 908) maakt geen onderdeel meer uit van het plangebied;
- De aanduiding: maatvoering – maximum oppervlakte (m<sup>2</sup>) is vervallen,

Verbeelding blad 2, Heers-Westervelden:

- Het perceel (gedeeltelijk) aan de Heerseweg 141 (kadastraal bekend: B nr. 3528) is verwijderd;
- De aanduidingen: maatvoering – maximum oppervlakte (m<sup>2</sup>), maatvoering – maximale bouwhoogte (m) zijn vervallen;
- De aanduiding: 'specifieke bouwaanduiding – muur', is vervallen.

Toelichting:

Delen van toelichting die gaan over een of meerdere van de vier percelen zijn verwijderd. Tevens zijn de relevante onderzoeken bij de toelichting uit het bestemmingsplan gehaald.

Regels:

- artikel 11.2.1 sub h onder 1 is verwijderd: *'ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlakte (m<sup>2</sup>)' geldt de met die aanduiding aangegeven oppervlakte als maximum oppervlakte voor bijgebouwen op het bouwperceel.'*
- Artikel 11.2.6 sub d onder 3 is verwijderd: *'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – muur' is een muur toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 4,3m'.*

b en c. Het gestelde onder b en c leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- d. Het deel van de zienswijze gesteld onder d. zal inhoudelijk niet in deze bestemmingsplanprocedure worden behandeld, maar te zijner tijd bij een nieuw op te stellen ruimtelijke procedure welke de bouw mogelijk maakt van twee woningen op het perceel naast Banstraat 5 en het perceel naast Zandoerle 6.

**2.1.2 TRC Advocaten, namens de heer P.H.C.J. Hoevenaars en mevrouw A.C.M. Hoevenaars-van de Ven (ontvangen d.d. 27 maart 2013 en d.d. 11 april 2013)**

Samenvatting zienswijze

De ingediende zienswijze heeft geheel betrekking op het perceel aan de Heerseweg 141 (B nr. 3528).

Beoordeling zienswijze

Zoals hierboven onder 2.1.1 gesteld, wordt dit perceel (gedeeltelijk) uit onderhavig bestemmingsplan gehaald. De verbeelding, toelichting en regels zullen hierop zoals hierboven onder 2.1.1, worden aangepast. Er zal te zijner tijd een nieuwe ruimtelijke procedure worden opgestart. De ingediende zienswijze zal in het kader van deze nieuwe procedure worden meegenomen en beantwoord.

Conclusie

De zienswijze wordt niet inhoudelijk behandeld in voorliggend bestemmingsplan.

### **2.1.3 De heer A.C. van Hoof en mevrouw P.A.M. van Hoof-Smits (ontvangen d.d. 18 maart 2013)**

#### Samenvatting zienswijze

- a. Verzoekers zijn woonachtig aan de Zandoerle 6. Zij verzoeken om het bestemmingsplan aan te passen zodat op hun perceel aan de Zandoerle 6 een extra woning kan worden toegevoegd.
- b. Op het perceel ten oosten van Zandoerle 6, is op de verbeelding een bouwvlak toegevoegd. Dit bouwvlak ligt op de zijdelingse perceelsgrens van Zandoerle 6. Verzoeker acht dit niet wenselijk.

#### Beoordeling zienswijze

- a. Het eerste onderdeel van de zienswijze betreft inhoudelijk een principeverzoek voor het mogen bouwen van een extra woning op het perceel Zandoerle 6 (kadastraal bekend G nr. 206). Ruimtelijk is de toevoeging van een nieuwe tweede woning op het perceel met daarbij horende bijgebouwen overeenkomstig de uitgangspunten van onderhavig bestemmingsplan, in principe aanvaardbaar. Het perceel is gelegen in het stedelijk gebied en het reeds een woonbestemming. De grootte van het af te scheiden perceel is circa 24 meter breed en 25 meter diep. Het perceel is niet aan te merken als een doorzichtlocatie richting het buitengebied. Aan de oostzijde van het perceel zal in de toekomst tevens een woning worden toegevoegd, zodat de invulling van de ruimte tussen de bestaande woning aan de Zandoerle 6 en de toekomstige woning op de hoek, alleszins denkbaar is. Er is op het perceel reeds een inrit aanwezig. Wel is het van belang dat er geen bebouwing wordt opgericht binnen de kroonprojectie van de bestaande bomen.

Het toevoegen van een bouwvlak op de verbeelding in dit bestemmingsplan is echter niet mogelijk omdat eerst alle noodzakelijke verplichte onderzoeken in het kader van geluid, lucht, archeologie, bodem etc. dienen te zijn verricht. Op het moment dat uit deze onderzoeken blijkt dat er geen belemmeringen zijn om een bouwvlak op het perceel toe te voegen, zal een aparte ruimtelijke procedure worden opgestart om dit mogelijk te maken. Uitgangspunt bij deze procedure is dat alle kosten ten laste komen van de verzoeker. Het verhalen van de kosten zal te zijner tijd worden geregeld middels het opstellen van een anterieure overeenkomst en een planschadeverhaalsovereenkomst.

- b. Dit onderdeel van de ingediende zienswijze heeft betrekking op het perceel naast Zandoerle 6. Zoals hierboven onder 2.1.1 gesteld, wordt dit perceel uit onderhavig bestemmingsplan gehaald. Er zal een nieuwe ruimtelijke procedure worden opgestart. Dit onderdeel van de ingediende zienswijze zal in het kader van deze nieuwe procedure worden meegenomen en beantwoord.

#### Conclusie

- a. Op dit moment is het toevoegen van een woning in principe ruimtelijk aanvaardbaar. Nadere onderzoeken dienen aan te tonen dat het definitief ruimtelijk aanvaardbaar is. Omdat voor deze onderzoeken in deze fase van het bestemmingsplan geen tijd meer is, zal een aparte ruimtelijke procedure dienen te worden doorlopen. De zienswijze leidt derhalve niet tot aanpassing van onderhavig bestemmingsplan.
- b. Het onderdeel van de zienswijze wat gaat over de nieuwe woning naast Zandoerle 6 wordt niet inhoudelijk beantwoord in voorliggend bestemmingsplan.

#### **2.1.4 Das rechtsbijstand , namens de heer F.B.J. Das (ontvangen d.d. 27 maart 2013)**

##### Samenvatting zienswijze

Verzoeker wenst een bouwvlak op de verbeelding toe te kennen op het perceel aan Zandoerle 12a, op de plek waar nu het gebouw staat, zodat dit gebouw kan worden beschouwd als een woning.

Het toekennen van een bouwvlak is het planologisch vastleggen van een reeds sinds jaren bestaande situatie. De ruimtelijke impact is derhalve niet groot. Tevens zijn er geen provinciale regels welke de toekenning van een bouwvlak in de weg zouden staan.

##### Beoordeling zienswijze

Zandoerle is een gehucht met een centrale brink waaromheen woningen als een omzoming zijn gesitueerd. Achter deze woningen ligt het wijde landschap. Er is nagenoeg geen verdichting ontstaan. Ditzelfde geldt voor de wegen die ontspringen vanuit de Brink. Deze karakteristiek is waardevol en wordt in het bestemmingsplan beschermd door deze stedenbouwkundige structuur te conserveren.

Het positief bestemmen van de huidige woning middels het toekennen van een bouwvlak doet afbreuk aan het gewenste karakter van een dunne, rafelige dorpsrand. Het positief bestemmen van de huidige woning heeft direct tot gevolg dat er bijgebouwen, al dan niet vergunningsvrij, mogen worden opgericht waardoor de verdichting van het gebied toeneemt hetgeen niet gewenst is.

Hierbij speelt ook een rol dat er in het verleden (rond 1978) al een woning achter Zandoerle 10-10a gebouwd is en er nu dus al een ongewenste verdichting heeft plaatsgevonden. Het nu toestaan van een woning met bijhorende bijgebouwen in het achtergebied zou aanleiding kunnen zijn tot nieuwe verzoeken om achter de bestaande woningen te bouwen, wat haaks staat op de uitgangspunten van dit bestemmingsplan. Afgezien van verdichting van de rand is het stedenbouwkundig niet wenselijk dat er gewoond wordt in de 'achtertuin', waar geen contact is met het openbaar gebied.

##### Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### **2.1.5 Mevrouw M.A. Engelen-Lepelaars (ontvangen d.d. 26 maart 2013)**

##### Samenvatting zienswijze

- a. Verzoeker wenst op haar perceel tussen de dahliavereniging en de A67 een woning te bouwen omdat het perceel gelegen is in de bebouwde kom. Hiervoor heeft zij reeds eerder een verzoek gedaan.
- b. Verzoeker wenst deze ster te handhaven op het locatie aan Heers 13. De ster is ten onrechte van de verbeelding verwijderd. Zij is hierover niet geïnformeerd.
- c. Verzoeker wenst de ster die op het huidige perceel in het bestemmingsplan 'Heers-Westervelden' is gelegen te verplaatsen naar het bovengenoemde perceel.
- d. Verzoeker vraagt zich af waarom elders in het bestemmingsplan grenzen worden verlegd, terwijl dat bij haar niet kan.
- e. Verzoeker vraagt zich af waarom er geen oplossing gezocht wordt om de situatie rondom Heers 15 te herstellen, naar aanleiding van het verplaatsen van de weg Heers naar de andere zijde van de woning ergens in de jaren dertig.

- f. Verzoekster vraagt zich af waarom ze niet is geïnformeerd over de veranderingen.

#### Beoordeling zienswijze

- a. Verzoekster heeft bij het opstellen van onderhavig bestemmingsplan reeds het verzoek ingediend. Daarop heeft het college op 3 januari 2012 een standpunt ingenomen. Dit standpunt is op 5 januari 2012 aan mevrouw Engelen per post toegezonden. Hieronder wordt nader ingegaan op het standpunt d.d. 5 januari 2012.

Het perceel kadastraal bekend E nr. 1992 is niet gelegen binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan, maar in het bestemmingsplan 'Buitengebied, 2009' en heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden'. Op het perceel is geen bouwvlak gelegen wat betekent dat er geen woning gebouwd kan worden. De bouw van een woning kan alleen mogelijk worden gemaakt middels herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'. Het is ruimtelijk niet gewenst om op het perceel de bouw van een nieuwe woning mogelijk te maken. Het perceel grenst direct aan de rijksweg A67. Op grond van de provinciale Verordening ruimte is het perceel gelegen in de 'Groenblauwe mantel.' Binnen dit gebied is het mogelijk om nieuwe woningen te bouwen in de vorm van een Ruimte-voor-Ruimte woningen indien de bouwlocatie is gelegen in een bebouwingsconcentratie. Een bebouwingsconcentratie is:

- een kernrandzone = Overgangsgebied naar het buitengebied, gelegen langs bestaand stedelijk gebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar en met een ondergeschikte of afnemende agrarische functie;
- een bebouwingslint = lijnvormige verzameling van gebouwen langs een weg buiten bestaand stedelijk gebied;
- een bebouwingscluster = vlakvormige verzameling van gebouwen buiten bestaand stedelijk gebied.

Het perceel is niet gelegen in een bebouwingsconcentratie waardoor er op grond van het provinciaal beleid geen woning op het perceel kan worden gebouwd.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- b. De ster op het geldende bestemmingsplan 'Heers-Westervelden' geeft aan dat ter plaatse een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Op basis van de bestemmingsplanregels is het college bevoegd om de ter plaatse geldende bestemming 'Agrarische doeleinden' te wijzigen in 'Woondoeleinden'. Dit bestemmingsplan is op 4 juli 1995 vastgesteld. Verzoeker heeft sinds die tijd geen gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid. In 2011 is de provinciale Verordening ruimte in werking getreden waarbij is bepaald dat reguliere woningen alleen nog mogen worden gebouwd in bestaand stedelijk gebied. Het perceel aan Heers 13 is op basis van de Verordening ruimte niet gelegen in het bestaand stedelijk gebied, maar in de 'Groenblauwe mantel.' Dit houdt in dat de wijzigingsbevoegdheid niet in overeenstemming is met het nu geldende provinciale beleid. De wijzigingsbevoegdheid is derhalve niet meer opgenomen in de regels van voorliggend bestemmingsplan. Tevens is de ster niet meer op de nieuwe verbeelding zichtbaar. Zoals bij punt a is aangegeven is het wel mogelijk om binnen de 'Groenblauwe mantel' een Ruimte-voor-Ruimte woning toe te voegen binnen een bebouwingsconcentratie. Het college heeft een positieve grondhouding om hier nader naar te kijken als verzoeker een concreet principeverzoek indient.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.  
Dat de wijzigingsbevoegdheid niet meer zou terugkeren in het nieuwe bestemmingsplan is bij schrijven van 5 januari jl. kenbaar gemaakt. Tevens is verzoekster bij brief van 12 februari jl over de inzage van het ontwerpbestemmingsplan 'Zandoerle en Heers-Westervelden' geïnformeerd.

- c. Zoals hierboven onder b gesteld is toegelicht waarom de ster met bijhorende regels niet meer zal worden opgenomen in voorliggend bestemmingsplan 'Zandoerle en Heers-Westervelden' op het perceel 13.  
Op het perceel E nr. 1992 is zoals hierboven onder a gesteld de toevoeging van een woning ruimtelijk niet wenselijk. Er zal derhalve geen wijzigingsbevoegdheid op dit perceel van toepassing worden verklaard.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- d. In het voorliggend bestemmingsplan wordt op een aantal percelen de woonbestemming enigszins vergroot. Verzoekster vraagt zich af waarom bij haar de grenzen niet kunnen worden verlegd. Deze vraag wordt echter niet nader onderbouwd. Vermoed wordt dat wordt bedoeld op de brief uit juni 2011 waarin verzoekster aangeeft graag het agrarisch bouwblok te willen uitbreiden. Het college heeft bij schrijven van 5 januari 2012 hierover een standpunt ingenomen. De omstandigheden op dit moment zijn niet gewijzigd hetgeen inhoudt dat het onderstaande standpunt van januari 2012 nog steeds geldt:

'Voor het bedrijf op Heers 13 is op 27 april 2004 een revisievergunning in gevolge de Wet milieubeheer verleend voor het houden van zoogkoeien, vleesstieren en paarden. Hiermee dient het bedrijf aangemerkt te worden als een intensieve veehouderij. Om te kunnen bepalen of mogelijkheden zijn om het agrarisch bouwblok te kunnen uitbreiden, is het verzoek getoetst aan de Verordening ruimte. In de Verordening is het bedrijf gelegen binnen de 'Groenblauwe mantel' en in het extensiveringsgebied. In artikel 9.2 lid 1 sub a van de Verordening ruimte wordt gesteld dat uitbreiding van een intensieve veehouderij in een extensiveringsgebied niet is toegestaan. Verder geldt op grond van artikel 9.2 lid 3 van de Verordening vanaf 1 oktober 2010 voor het agrarisch bouwblok het 'slot op de muur' principe. Vanaf die datum geldt als omvang van het bouwblok het totaal van de op dat moment bestaande bebouwing, de in aanbouw zijnde en/of de op basis van een volledige ontvankelijke bouwaanvraag te vergunnen bebouwing. Dit betekent dus met andere woorden dat de uitbreiding van het agrarisch bouwblok ten behoeve van intensieve veehouderij activiteiten op basis van de Verordening ruimte niet mogelijk is.

Aanvullend kan worden opgemerkt dat er eventueel wel uitbreidingsmogelijkheden zijn wanneer het bedrijf omschakelt naar grondgebonden agrarische activiteiten. Ten aanzien hiervan wordt in artikel 6.4 van de Verordening ruimte bepaald dat een uitbreiding mogelijk is mits uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat deze uitbreiding noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering en deze uitbreiding een positieve bijdrage levert aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken. De noodzaak van de uitbreiding kan echter alleen worden bepaald worden wanneer verzoekster een concreet (bouw)plan indient.'

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- e. Op basis van plattegronden uit 1866 en 1959 is de ligging van de weg Heers direct nabij Heers 15 onveranderd. Onduidelijk is wat verder met de zienswijze wordt bedoeld.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- f. Verzoekster heeft in januari 2012, augustus 2012 en februari 2013 brieven ontvangen inzake het bestemmingsplan 'Zandoerle en Heers-Westervelden'. Tevens zijn er meerder publicaties geweest in de Ahrenberger.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **2.1.6 De heer J.W.C. Heeren (ontvangen d.d. 27 maart 2013)**

#### Samenvatting zienswijze

In augustus 2011 is een verzoek door de heer J.W.C. Heeren ingediend voor de bouw van een woning met paardenstal op diens perceel aan de Heerseweg tussen de nummers 145 en 171 (kadastraal bekend: B nr. 3531). De gemeente heeft eerder ambtelijk aangegeven dat de bouw mogelijk is als de noordelijke grens van het perceel tien meter wordt verplaatst zodat het perceel breder wordt. De grond is niet in eigendom van verzoeker. Tot op heden is de grond niet overgedragen.

In onderhavig bestemmingsplan moet volgens verzoeker toch al rekening gehouden worden met de bouwplannen. Het vasthouden aan de gestelde voorwaarde: zonder aankoop van een gedeelte van het buurperceel, is de ruimte voor het toevoegen van een woning te klein, is in strijd met het gelijkheidsbeginsel. Hierbij wordt verwezen naar de situatie aan de Heerseweg 122, waar na afwijzing alsnog een bouwvergunning is verleend en verwijzing naar Heerseweg 141, waar de bestemmingsgrens wel is verlegd.

Het argument om vast te houden aan de 10 meter-voorwaarde voor wat betreft de openheid van het gebied klopt tevens niet, gezien de bouw van een glastuincomplex op honderd meter afstand en een loods die iets verder weg ligt.

#### Beoordeling zienswijze

De zienswijze betreft inhoudelijk een principeverzoek voor het mogen bouwen van een woning en een paardenstal op het perceel tussen Heerseweg 145-171. Om dit mogelijk te maken wordt verzocht om de plangrens van het bestemmingsplan 'Zandoerle en Heers-Westervelden' aan de zuidzijde van het perceel te verleggen. Het perceel aan de Heerseweg 145-171 is deels gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' en deels in onderhavig bestemmingsplan. Dit houdt in dat de plangrens tussen beide bestemmingsplannen dwars over het perceel loopt.

Het deel wat gelegen is in onderhavig bestemmingsplan krijgt de bestemming 'Wonen-4'. Het overige deel gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden'.

Het vergroten aan de noordzijde van het perceel blijkt niet mogelijk omdat verzoeker deze gronden niet in eigendom heeft. De zuidkant van het perceel, gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' vormt de grens met het beekdal van de Run. De openheid van het beekdal is een belangrijke ruimtelijke kwaliteit. Nadere bestudering wijst uit dat het stedenbouwkundig aanvaardbaar is als de plangrens aan de zuidzijde met enkele meters wordt opgeschoven. Het verleggen van de plangrens zal niet leiden tot aantasting van de openheid van het beekdal.

Ten aanzien van het bovenstaande leidt de zienswijze tot aanpassing van de verbeelding 2 van het bestemmingsplan, in die zin dat de plangrens aan de zuidzijde met enkele meters wordt verlegd, waarbij de bestemming 'Wonen-4' wordt vergroot.

Het is gezien de ligging van het perceel in principe ruimtelijk aanvaardbaar dat op het perceel een woning wordt toegevoegd met daarbij horende bijgebouwen overeenkomstig de uitgangspunten van onderhavig bestemmingsplan. Eerder is aan verzoeker aangegeven dat er geen reguliere woning, maar alleen een Ruimte-voor-Ruimte woning kan worden gerealiseerd. Het perceel is op grond van de provinciale Verordening ruimte namelijk niet gelegen in het bestaan stedelijk gebied, maar binnen de 'Groenblauwe mantel'. Binnen de gebieden met deze aanduiding kunnen geen reguliere woningen worden gebouwd.

Voordat er een woning kan worden gerealiseerd dient ten eerste het bestemmingsplan gewijzigd te worden in die zin dat er op het betreffende perceel een bouwvlak dient te worden gesitueerd. Het is niet mogelijk om in deze fase van dit bestemmingsplan een bouwvlak op het perceel toe te voegen. Dit kan pas gebeuren op het moment dat alle noodzakelijke wettelijke onderzoeken in het kader van geluid, lucht, archeologie, bodem etc zijn verricht. Op het moment dat uit deze onderzoeken blijkt dat er geen belemmeringen zijn om een bouwvlak op het perceel toe te voegen, zal een aparte ruimtelijke procedure (postzegelplan) worden opgestart om dit mogelijk te maken. Uitgangspunt bij deze procedure is dat alle kosten ten laste komen van de verzoeker. Het verhalen van de kosten zal te zijner tijd worden geregeld middels het opstellen van een anterieure overeenkomst en een planschadeverhaalsovereenkomst.

Samenvattend is het in principe denkbaar dat op het perceel een woning wordt gerealiseerd. Om dit mogelijk te maken zal de plangrens aan de zuidzijde met enkele meters worden verlegd zodat de bestemming 'Wonen-4' wordt vergroot.

Het bouwvlak wordt niet in dit bestemmingsplan opgenomen omdat er eerst nog de noodzakelijke onderzoeken dienen te worden uitgevoerd, waarvoor in deze procedure geen tijd meer voor is. Indien uit de onderzoeken blijkt toevoeging van een woning ruimtelijk aanvaardbaar is, zal te zijner tijd een aparte ruimtelijke procedure worden opgestart.

Gezien het bovenstaande wordt het niet meer relevant geacht om nader in te gaan op de gemaakte opmerkingen ten aanzien van de Heerseweg 122, 141 en het nabij gelegen glastuincomplex.

### Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van de plangrens van het bestemmingsplan (verbeelding 2, Heers-Westervelden). Dit houdt in dat een deel van het perceel (B. nr. 3531 nu gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied 2009, deel zal uitmaken van het plangebied van onderhavig bestemmingsplan. De bestemming van dat deel van het perceel (B nr. 3531) wijzigt van 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden' naar 'Wonen-4'.

De verbeelding 2, Heers-Westervelden, zal hierop worden aangepast.

Er zal geen bouwvlak op de bestemming 'Wonen- 4' worden toegevoegd. Dit zal te zijner tijd gebeuren indien uit de te verrichten onderzoeken blijkt dat toevoeging van een woning ruimtelijk aanvaardbaar is. Er zal dan een aparte procedure worden opgestart.

### **2.1.7 De heer en mevrouw Van Onna (ontvangen d.d. 28 maart 2013)**

#### **Samenvatting zienswijze**

- a. Op de verbeelding ontbreekt de specifieke bouwaanduiding 'bijgebouw toegestaan' ter hoogte van het bouwvlak van een voormalige schuur op het erf (perceel G nr. 2635).
- b. Verzocht wordt om op het perceel G r. 2635 een woonbestemming met een bouwvlak te realiseren zodat er een woning kan worden opgericht. Op dat moment hoeven er geen Ruimte-voor-Ruimte kosten meer te worden betaald. Deze kosten vormen een beletsel voor de realisatie van een woning op het perceel.

#### **Beoordeling zienswijze**

- a. De specifieke bouwaanduiding 'bijgebouw toegestaan' houdt in dat het gaat om een bijgebouw welke reeds bij het vorige bestemmingsplan onder het overgangsrecht is geplaatst. Dergelijke bijgebouwen mogen niet worden herbouwd. De voormalige schuur op het erf valt echter niet onder het overgangsrecht. Om deze reden heeft de schuur op de verbeelding de aanduiding 'bestaand bijgebouw'. Een bijgebouw met de aanduiding 'bestaand bijgebouw' mag wel worden herbouwd.
- b. Het college heeft op 3 januari 2012 besloten principe medewerking te verlenen aan de bouw van een Ruimte-voor-Ruimte woning op het perceel kadastraal bekend G nr. 2635. Voordat er een woning kan worden gerealiseerd dient ten eerste het bestemmingsplan gewijzigd te worden in die zin dat er op het betreffende perceel een bouwvlak dient te worden gesitueerd. De bestemming van het perceel is reeds 'Wonen-4'. Het is niet mogelijk om in deze fase van dit bestemmingsplan een bouwvlak op het perceel toe te voegen. Dit kan pas gebeuren op het moment dat alle noodzakelijke wettelijke onderzoeken in het kader van geluid, lucht, archeologie, bodem etc. zijn verricht. Op het moment dat uit deze onderzoeken blijkt dat er geen belemmeringen zijn om een bouwvlak op het perceel toe te voegen, zal een aparte ruimtelijke procedure worden opgestart om dit mogelijk te maken.  
Een toekenning van een bouwvlak op het perceel, heeft geen relatie met het feit dat er alleen een Ruimte-voor-Ruimte woning op het perceel gerealiseerd kan worden. Het is namelijk niet de gemeente die dit bepaalt, maar de provincie. In de Verordening ruimte van de provincie is bepaald dat op het betreffende perceel alleen een Ruimte-voor-Ruimte woning kan worden toegevoegd. Het perceel is namelijk niet gelegen in het bestaan stedelijk gebied, maar binnen de 'Groenblauwe mantel'. Bovenstaande houdt dus in dat naast de noodzakelijke bestemmingsplanherziening, altijd de verplichting zal blijven om een Ruimte-voor-Ruimte woning (bouwtitel) te 'kopen' bij de Ruimte voor Ruimte CV.

#### **Conclusie**

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **2.1.8 De heer P. van der Maden en mevrouw H. van der Maden (ontvangen d.d. 8 maart 2013)**

#### **Samenvatting zienswijze**

De heer en mevrouw van der Maden zijn woonachtig aan de Zandoerleseweg 76. Zij verzoeken om vergroting van het bouwvlak van de woning aan de achterzijde met circa 6 meter. Verzoekers wensen de woning levensloopbestendig te maken. Omdat het maximum van het toegestaan oppervlakte aan bijgebouwen is bereikt en

uitbreiding van de hoofdwoning aan weerszijden niet mogelijk is, wensen zij de hoofdwoning uit te breiden middels vergroten van het bouwvlak.

#### Beoordeling zienswijze

De insteek ten aanzien van de situering van de bouwvlakken is in dit bestemmingsplan conserverend van aard. Dit houdt in dat de bouwvlakken strak om de bestaande hoofdwoning zijn gelegd.

De achterzijde van het bouwvlak van de woning aan de Zandoerleseweg 76 is in een lijn gesitueerd met de achterzijde van het bouwvlak van de woning aan de Zandoerleseweg 78. Indien het bouwvlak wordt vergroot naar achteren toe, dan zal deze lijn worden doorbroken hetgeen vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst is. De insteek van het bestemmingsplan is het vastleggen van de bestaande hoofdbouw middels een bouwvlak. De gemeente begrijpt de persoonlijke situatie van verzoekers, maar dit vormt geen ruimtelijk argument om medewerking te verlenen aan het verzoek. Los van het bestemmingsplan kan er nog wel gekeken worden of het nog mogelijk, met in achtneming van de wettelijke bepalingen inzake vergunningsvrij bouwen (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht = Wabo), om 30m<sup>2</sup> vergunningsvrije bouwwerken op te richten op het perceel al dan niet vastgebouwd aan de woning.

#### Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **2.1.9 De heer G.C.M.B. van der Mierden (ontvangen d.d. 28 maart 2013)**

#### Samenvatting zienswijze

- a. Verzoeker heeft sinds lange tijd kenbaar gemaakt dat hij een woning wenst te realiseren op zijn perceel kadastraal bekend G nr. 749. Hij wenst een reguliere woning te mogen realiseren in plaats van een Ruimte-voor-Ruimte woning.
- b. Verzoeker neemt vervolgens aan dat met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Zandoerle en Heers-Westervelden' geen planologische verslechtering zal plaatsvinden.

#### Beoordeling zienswijze

- a. Het college heeft op 29 november 2011 besloten principe medewerking te verlenen aan de bouw van een Ruimte-voor-Ruimte woning op het perceel kadastraal bekend G nr. 749. Dit besluit is op 5 december 2011 aan verzoeker verzonden. Verzoeker heeft deze brief echter nooit ontvangen en heeft op 30 november 2012 kennis genomen van het besluit nadat deze opnieuw aan hem was toegezonden. Het provinciaal beleid zoals opgenomen in de provinciale Verordening ruimte bepaalt dat op het perceel kadastraal bekend G nr. 749 geen reguliere woning kan worden toegevoegd, maar alleen een Ruimte-voor-Ruimte woning. Het perceel is aangemerkt als 'Agrarisch gebied'. De gemeente heeft hier geen bevoegdheid in. Voordat er een woning kan worden gerealiseerd dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden in die zin dat er op het betreffende perceel een bouwvlak dient te worden gesitueerd en de bestemming wordt gewijzigd naar 'Wonen'. Het is niet mogelijk om in deze fase van dit bestemmingsplan een bouwvlak op het perceel toe te voegen. Dit kan pas gebeuren op het moment dat alle noodzakelijke wettelijke onderzoeken in het kader van geluid, lucht, archeologie, bodem etc. zijn verricht. Op het moment dat uit deze onderzoeken blijkt dat er geen belemmeringen zijn om een bouwvlak op het perceel toe te voegen, zal een aparte ruimtelijke procedure worden opgestart om dit mogelijk te maken.

- b. De insteek van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Zandoerle en Heers-Westervelden' is dat het niet mag leiden tot een planologische verslechtering. Mocht hier in een onvoorzien geval toch sprake van zijn, dan kan verzoeker na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, een verzoek indienen tot planschadevergoeding.

#### Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **2.1.10 De heer M.W.C. Heeren (ontvangen d.d. 26 maart 2013)**

#### Samenvatting zienswijze

Verzoeker is woonachtig aan de Heerseweg 145 (kadastraal bekend B nrs. 3341 en 3529) en heeft eerder (bij de voorontwerpfase) verzocht tot het vergroten van de woonbestemming aan de achterzijde van het perceel, zodat er meer ruimte ontstaat voor het realiseren van een bijgebouw ten behoeve van paardenstal/opslagruimte.

#### Beoordeling zienswijze

Het perceel van verzoeker met daarop de bestaande woning en bijgebouwen (B nr. 3341) heeft op grond van het geldende bestemmingsplan 'Heers-Westervelden' reeds de bestemming 'Woondoeleinden'. Het college heeft op 3 januari 2012 besloten om op het perceel (B nr. 3341) een bouwvlak ten behoeve van bijgebouwen te realiseren waarbinnen maximaal 150m<sup>2</sup> aan bijgebouwen mag worden opgericht, overeenkomstig de algemene bijgebouwenregeling van het op te stellen bestemmingsplan 'Zandoerle en Heers-Westervelden'.

Deze regeling houdt onder andere in dat op het perceel een vrijstaand bijgebouw kan worden opgericht ten behoeve van paardenstal/opslagruimte van maximaal 75m<sup>2</sup>. Het college heeft op 3 januari 2012 tevens besloten dat het ruimtelijk aanvaardbaar is dat een deel van de woonbestemming op het direct naastgelegen perceel aan de Heerseweg 141 enigszins wordt vergroot. Verzoeker vraagt in dit verband of het mogelijk is dat zijn perceel (B nr. 3529) tevens enigszins wordt vergroot aan de achterzijde. Wij vinden het ruimtelijk aanvaardbaar dat de woonbestemming van dit direct aangrenzende perceel (B nr. 3529) van verzoeker tevens enigszins wordt vergroot. Hierbij is relevant te melden dat op het deel van het perceel (B nr. 3529) wat de bestemming 'Wonen-4' zal krijgen, geen natuurwaarden aanwezig zijn. Dit deel van het perceel (B nr. 3529) zal in het kader van de openheid naar het buitengebied geen onderdeel uitmaken van het bouwvlak waarbinnen bijgebouwen kunnen worden opgericht, maar kan worden gebruikt als tuin behorende bij de woning zodat op het bestaande gedeelte (B nr. 3341) voldoende ruimte ontstaat voor de oprichting van de paardenstal/opslagruimte.

#### Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van de plangrens van het bestemmingsplan (verbeelding 2, Heers-Westervelden). Dit houdt in dat een deel van het perceel (B. nr. 3529 nu gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied 2009, deel zal uitmaken van het plangebied van onderhavig bestemmingsplan. De bestemming van dat deel van het perceel (B nr. 3529) wijzigt van 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden' naar 'Wonen-4'.

De verbeelding 2, Heers-Westervelden, zal hierop worden aangepast.

### **3. Ambtshalve aanpassingen**

Hieronder staan de ambtshalve wijzigingen van het bestemmingsplan. De wijzigingen zijn een gevolg van geconstateerde omissies in het plan. Kleine redactionele aanpassingen van de tekst worden hier niet afzonderlijk vermeld.

#### **3.1 Verbeelding**

##### **Verbeelding 1 (Zandoerle)**

- Op 29 november 2011 is besloten om medewerking te verlenen aan de bouw van een schuur op het perceel aan de Zandoerle 7. Op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Zandoerle en Heers-Westervelden' zou een bouwvlak worden toegevoegd met een maatvoering van 12 x 8 x 5 meter. In het ontwerpbestemmingsplan is per abuis een bouwvlak opgenomen van 12 x 7. Waarbij de maximale bouwhoogte is gesteld op 4,5. Deze omissie wordt nu hersteld: het bouwvlak is vergroot van 7 naar 8 meter. De bouwhoogte wordt middels een aanduiding op de verbeelding gesteld op 5 meter overeenkomstig het besluit van 29 november 2011.

##### **Verbeelding 2 (Heers-Westervelden)**

- Er is geconstateerd dat de bouwvlakken van de percelen aan Westervelden 1 en 21 niet correct zijn ingetekend. De bouwvlakken worden aangepast overeenkomstig de feitelijke situatie.