

## **Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen Bestemmingsplan 'Oerle 2016'**

Gemeente Veldhoven  
December 2016, *vastgesteld op 21 februari 2017*

## **1 Inleiding**

Conform het gestelde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient het bestemmingsplan gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage te worden gelegd. Deze ter inzagelegging hebben wij gepubliceerd in de Staatscourant van woensdag 31 augustus 2016. Hierin is vermeld dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage zou liggen van 2 september 2016 tot en met 13 oktober 2016.

Naast de ter inzage ligging van het ontwerpbestemmingsplan in het gemeentehuis was het ontwerpbestemmingsplan tevens digitaal raadpleegbaar via de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Tijdens de termijn van de ter inzage ligging zijn in totaal 10 zienswijzen ingediend. In paragraaf 2 worden de zienswijzen besproken en wordt aangegeven of deze zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

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

## **2 Ingediende zienswijzen**

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

1. *Persoongegevens verwijderd*
2. *Persoonsgegevens verwijderd*
  
3. *Persoonsgegevens verwijderd*
4. *Persoonsgegevens verwijderd*
5. *Persoonsgegevens verwijderd*
6. *Persoonsgegevens verwijderd*
7. *Persoonsgegevens verwijderd*
  
8. *Persoonsgegevens verwijderd*
9. *Persoonsgegevens verwijderd*
10. *Persoonsgegevens verwijderd*

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 Persoonsgegevens verwijderd**

Brief d.d. 4 oktober 2016, ingekomen op 6 oktober 2016, registratienummer 16.11990.

### *2.1.1 Inhoud zienswijze*

Verzocht wordt om goedkeuring te onthouden voor de percelen Oude Kerkstraat 19- 21. In het verleden heeft de gemeente Veldhoven een fout gemaakt bij het uitzetten van voornoemde woningen. Hierdoor staan ze niet waar ze horen te staan en zijn hierdoor in strijd met het bestemmingsplan. De woningen moeten door gemeente gesloopt en opnieuw opgebouwd worden en zouden niet gelegaliseerd moeten worden. In het voorliggende bestemmingsplan 'Oerle 2016' is nu een door appellant gewenste uitbouw van 2,30 meter naar voren niet mogelijk.

### *2.1.2 Reactie gemeente*

Gezien de situering van de woning op het adres Oude Kerkstraat 15, in combinatie met de diepte van de voortuin van deze woning, zijn er stedenbouwkundig gezien geen bezwaren om de voorgevellijn van de woningen aan de Oude Kerkstraat 19-21 naar voren te schuiven. Hierdoor heeft reclamant op grond van het bestemmingsplan de ruimte om aan de voorzijde uit te breiden.

### *2.1.3 Advies*

De zienswijze overnemen door de voorgevellijn van de woningen aan de Oude Kerkstraat naar voren te leggen, in het verlengde van de voorgevellijn van de woning aan de Oude Kerkstraat 15.

## **2.2 Persoonsgegevens verwijderd**

Brief d.d. 10 oktober 2016, ingekomen 11 oktober 2016, registratienummer 16.12142.

### *2.2.1 Inhoud zienswijze*

Op het perceel is deels de bestemming 'Wonen – Vrijstaand' en deels de bestemming 'Bos' gelegen. De wijze waarop de bestemmingen geprojecteerd zijn komen niet overeen met de sinds jaar en dag bestaande gebruikssituatie. Dit is verhelderd met twee bijgevoegde situatieschetsen. Verzocht wordt om dit als zodanig aan te passen.

### *2.2.2 Reactie gemeente*

De gronden die bestemd zijn als 'Bos' zijn in het geldende bestemmingsplan 'Veldhoven, Actualisatie 2014' (vastgesteld op 14 april 2015) eveneens bestemd als 'Bos'. De mogelijkheden die in het bestemmingsplan 'Veldhoven, Actualisatie 2014' zijn opgenomen, zijn gebaseerd op het daarvoor geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 1988' (vastgesteld op 13 februari 1990) waar eveneens een bosbestemming gold. De bosbestemming is dus al geruime tijd van toepassing en ook nog steeds gewenst. Het behoud van (bestemming) bos op deze locatie is erg belangrijk, zowel voor de (algemene) natuurwaarden in deze omgeving als de landschappelijke structuur.

Dit bos maakt onderdeel uit van belangrijke, in de plannen gehandhaafde landschappelijke structuren, waaronder de houtwal aan de Roodbont (Boswegje) en de bossen rondom de verlengde Heerbaan. Bij de inrichting van het openbaar gebied in het kader van de projecten Oerle zuid en verlengde Heerbaan zijn op deze bestaande structuren ook de nieuwe structuren aangesloten, waaronder de boswal en geluidswal langs de verlengde Heerbaan, maar ook een hopover voor vleermuizen (in het verlengde van de Roodbont en bestaande bosranden). Deze bestaande en nieuwe structuren maken dus een belangrijk onderdeel uit van het natuurnetwerk in de

omgeving. Door de aanleg van de verlengde Heerbaan zijn er landschappelijke structuren doorsneden, waardoor leefgebied van diverse (algemene) soorten meer is versnipperd. Door het behoud en versterken van de landschappelijke structuren blijft er voldoende leefgebied voor de soorten die in het bos en bosrand leven en samenhang hiertussen. Het karakter van de verlengde Heerbaan is een landelijke weg door het bos. Het bestaande bos aan weerszijden van de weg maakt voor deze landschapsbeleving ook een belangrijk onderdeel van uit. De beoordeling van verzoeken zijn op behoud van het bos afgestemd.

Uit raadpleging van de luchtfoto's van de periode 2009 t/m 2016 is op te maken dat er tussen 2012 en 2013 een flink aantal bomen is gerooid op het perceel kadastraal bekend als gemeente Veldhoven sectie H, nummer 148. Dit terwijl er een bosbestemming van toepassing was. Het gegeven dat de bestemde situatie niet overeenkomt met de bestaande gebruikssituatie, vloeit voort uit de ongewenste kap van bomen en niet zozeer omdat de bestemmingen niet zouden kloppen.

### 2.2.3 *Advies*

De zienswijze niet overnemen.

## 2.3 **Persoonsgegevens verwijderd**

Brief d.d. 10 oktober 2016, ingekomen 12 oktober 2016, registratienummer 16.12252.

### 2.3.1 *Inhoud zienswijze*

De heer de Crom heeft een aannemersbedrijf gevestigd aan Oude Kerkstraat 35. Daarnaast vinden er ook agrarische activiteiten plaats in de vorm van het houden van dieren. In 2013 heeft de heer De Crom in het kader van ruilverkaveling en ten behoeve van bedrijfseconomische redenen voor dat bedrijf grond aangekocht (perceel kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie D, nummer 1.274) van de gemeente. De zienswijze richt zich op de volgende twee aspecten:

- a. Perceel 1.274 is in het voorliggende bestemmingsplan als 'Agrarisch – Kernrand' bestemd. Verzoek is om in het bestemmingsplan 'Oerle 2016' het bestemmingsvlak 'Bedrijf' aan Oude Kerkstraat 35 uit te breiden door perceel 1.274 aan deze bestemming toe te voegen.
- b. In de regels van het bestemmingsplan is geen nadere toelichting opgenomen van de definitie aannemersbedrijf. In de toelichting wordt verwezen naar de SBI-codes 41, 42 en 43, welke te maken hebben met bouwnijverheid. Omdat het bedrijf ook gericht is op het uitvoeren van cultuurtechnische werkzaamheden en er ook agrarische activiteiten plaatsvinden, voldoet het opgenomen bedrijfstype aannemersbedrijf niet. Verzocht wordt om de omschrijving 'specifieke vorm van bedrijf – aannemersbedrijf' te wijzigen zodat deze beter past bij de huidige bedrijfsactiviteiten.

### 2.3.2 *Reactie gemeente*

- a. In bestemmingsplan 'Veldhoven Actualisatie 2014' heeft het perceel kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie D, nummer 1.274 de bestemming 'Agrarisch – Kernrand' gekregen, overeenkomstig het bestemmingsplan 'Oerle 2005'. Voorliggend bestemmingsplan betreft een conserverend bestemmingsplan, wat wil zeggen dat de bestaande gebruiks- en bouw mogelijkheden uitgangspunt zijn. Verzocht wordt nu om de bedrijfsbestemming te vergroten. Dit betreft een omvangrijk verzoek wat apart beoordeeld moet worden omdat niet op voorhand kan worden ingeschat wat de consequenties zijn voor het woon- en leefklimaat. Los van dit bestemmingsplantraject wordt onderzocht wat de mogelijkheden zijn.
- b. Om eventuele onduidelijkheden te voorkomen wordt in de regels de bedrijfsactiviteiten zoals verwoord in de milieuvergunning letterlijk opgenomen. Dit houdt concreet in dat geregeld wordt dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke

vorm van bedrijf – aannemersbedrijf’ het bestaande aannemersbedrijf van grond- en sloopwerk, gladheidsbestrijding, groothandel in zand en grind, verhuur van wegenbouw- landbouwmachines en containers, loon-, land- en akkerbedrijf, fouragehandel, opslag, bewerking en handel in sloop-/bouw materiaal, wegen- en waterbouwwerken, cultuurtechnische werkzaamheden is toegestaan, alsmede het kweken van agrarische producten en het houden van en handelen in varkens, paarden en rundvee.

### 2.3.3 *Advies*

De zienswijze deels over te nemen door een gedetailleerde beschrijving van de bedrijfsactiviteiten op te nemen in de regels.

## **2.4 *Persoonsgegevens verwijderd***

Brief d.d. 11 oktober 2016, ingekomen 11 oktober 2016, registratienummer 16.12169.

### 2.4.1 *Inhoud zienswijze*

In het verleden heeft de gemeente ingestemd met de bouw van een reguliere vrijstaande woning op het perceel kadastraal bekend als gemeente Veldhoven, sectie H, nummer 605. De provincie heeft destijds geen medewerking verleend. De heer Van Herk wil tijdens de lopende bestemmingsplanprocedure ‘Oerle 2016’ van de gelegenheid gebruik maken om de gemeente te verzoeken in te stemmen met bebouwing van het perceel middels een ‘Ruimte voor ruimte-woning’.

### 2.4.2 *Reactie gemeente*

Het perceel ligt buiten het voorliggende bestemmingsplan ‘Oerle 2016’. Bovendien wordt verzocht om een nieuwe woning mogelijk te maken. Dit betreft een ‘groot’ verzoek waar op dit moment, op basis van de beschikbare gegevens, niet direct beoordeeld kan worden of de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is en er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Reclamant is inmiddels afzonderlijk geïnformeerd over de gemeentelijke werkwijze rondom principeverzoeken.

### 2.4.3 *Advies*

De zienswijze niet overnemen.

## **2.5 *Persoonsgegevens verwijderd***

Mondelinge zienswijze waarvan verslag opgemaakt is d.d. 11 oktober 2016, registratienummer 16.12251.

### 2.5.1 *Inhoud zienswijze*

In het geldende bestemmingsplan ‘Oerle 2005’ was een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op de percelen Paleisstraat 8 en 8A ten einde de realisatie van 2 extra vrijstaande woningen mogelijk te maken. Deze wijzigingsbevoegdheid is nu niet overgenomen en verzocht wordt om de wijzigingsbevoegdheid opnieuw op te nemen. Hierdoor blijft de mogelijkheid open om in de toekomst op de eigen woonpercelen te kunnen blijven wonen en oud te kunnen worden. Verzocht wordt om naast 4 vrijstaande woningen in totaal, ook de optie voor 4 vrijstaand geschakelde woningen, 2 tweekappers (4 woningen in totaal) en de optie voor 2 vrijstaande woningen en 2 vrijstaand geschakelde woningen of 1 tweekapper (2 woningen) mogelijk te maken. Door meer flexibiliteit richting de toekomst te bieden kan op het moment dat het zich voordoet, beter worden bekeken welke woningtypes dan passen.

Ingestemd kan worden met de volgende regeling:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied' te wijzigen ten einde in totaal 4 woningen mogelijk te maken, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- a. de bestemming mag worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen-Geschakeld' (Regels art. 14) en/of 'Wonen-Vrijstaand' (Regels art. 15).
- b. de bouwvlakken dienen in lijn te zijn met de toegepaste bestemmingsplansystematiek, met dien verstande dat bij splitsing van de woning op het adres Paleisstraat 8 teneinde twee woningen in de typologie geschakeld mogelijk te maken, het bouwvlak maximaal de breedte van de huidige woning mag bedragen.
- c. de afstand van de voorste bouwgrens tot de voorste perceelsgrens dient minimaal 7 meter te bedragen.
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m en de bouwhoogte 10 meter, met dien verstande dat wanneer de woning op het adres Paleisstraat 8 gehandhaafd blijft, de bestaande goot- en bouwhoogte de maximale hoogtes betreffen.
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.
- f. de dakhelling dient minimaal 20 graden en maximaal 60 graden te bedragen.
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- i. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
- j. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen is niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
- k. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige verslechtering van de normale verkeersafwikkeling of van de parkeersituatie in de omgeving.
- l. Het aantal extra woningen moet passen binnen het op dat moment geldende gemeentelijk woningbouwprogramma en woonbeleid.

#### *2.5.2 Reactie gemeente*

Aangezien er sprake is van een conserverend bestemmingsplan en het aannemelijk is dat de gronden ontwikkeld worden binnen de planperiode, wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze. In onderling overleg met reclamant zijn de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid tot stand gekomen. Vanwege de voorwaarden is zeker gesteld dat er een passende stedenbouwkundige invulling komt, een goed woon- en leefklimaat wordt gecreëerd en dat de toevoeging van de woningen enkel is toegestaan indien dit passend is in het woningbouwprogramma.

#### *2.5.3 Advies*

De zienswijze overnemen door de wijzigingsbevoegdheid met de overeengekomen voorwaarden op te nemen.

## **2.6 Persoonsgegevens verwijderd**

Brief d.d. 11 oktober 2016, ingekomen 13 oktober, registratienummer 16.12257.

### *2.6.1 Inhoud zienswijze*

Reclamant geeft aan (in samenwerking met reclamant onder 2.3 van deze zienswijzennotitie) met de gemeente in overleg te zijn over de mogelijkheden voor aankoop en sloop van het pand Oude Kerkstraat 31. Reclamant wil de gronden dan als tuin gebruiken. De zienswijze richt zich concreet op 2 punten:

- a. Reclamant heeft er bezwaar tegen dat aan de oude boerderij aan de Oude Kerkstraat 31, gelegen achter diens woning, een cultuurhistorische waarde is toegekend. Dit in afwijking van het vigerende plan 'Veldhoven Actualisatie 2014'. Toekenning is niet logisch en vanuit ruimtelijke ordening ongewenst. Het bestemmingsplan stelt onterecht dat de boerderij markant is door de terugliggende situering in een 'doodlopende steeg', verkeert in een slechte bouwkundige staat en er is een (ernstige) bodemverontreiniging vastgesteld.
- b. De oude boerderij aan de Oude Kerkstraat 31 is momenteel zonder recht of titel ontsloten via het woonerf van reclamant. De gemeente heeft aangegeven dat het pand eveneens via hun eigendom ontsloten kan worden. De aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg inclusief voorzieningen via het eigendom van de gemeente brengt belangrijke (ruimtelijke bezwaren) met zich mee. Gevreesd wordt voor extra geluid/stof/-overlast, insluipingsgevaar en inbreuk op de privacy. Reclamant stelt dat het plan financieel niet uitvoerbaar is, aangezien het aanleggen van de ontsluitingsweg substantiële kosten met zich meebrengt. Bovendien is er geen sprake van een ruimtelijk geregelde ontsluiting.

### *2.6.2 Reactie gemeente*

- a. Het college heeft op 7 april 2015 besloten om geen gemeentelijke monumenten aan te wijzen, maar om de cultuurhistorisch waardevolle panden gebiedsgericht te beschermen via de ruimtelijke ordening. De voormalige boerderij aan de Oude Kerkstraat 31 is hierom in het ontwerpbestemmingsplan 'Oerle 2016' aangeduid als 'cultuurhistorisch waardevol'. Dit besluit kon om planningstechnische redenen niet doorvertaald worden in het bestemmingsplan 'Veldhoven Actualisatie 2014' (vastgesteld op 14 april 2015). Doorvertaling van dit besluit heeft wel plaatsgevonden in het voorliggende bestemmingsplan. Desalniettemin kan na heroverweging en de punten welke reclamant aangeeft, ingestemd worden met het verzoek om de cultuurhistorische waarden van het pand niet langer in het bestemmingsplan te regelen. Er is immers sprake van een pand in zeer slechte bouwkundige staat dat al enkele jaren te koop staat. Het pand is verder beperkt zichtbaar vanaf de openbare weg en is om die reden minder identiteitsbepalend voor Oerle.
- b. Het is niet langer de intentie om via gemeentegrond het pand te ontsluiten als alternatief. Dit is financieel gezien niet haalbaar gebleken. Het pand is al gedurende lange tijd ontsloten via het perceel van reclamant. De tekst uit de akte van levering van 19 oktober 1998 is duidelijk over de bijzondere verplichting/ erfdienstbaarheid met betrekking tot de weg die gedeeltelijk op het perceel van kopers, huidige bewoners (Renders) ligt. Op basis van de tekst uit de akte kan de toegangsweg niet worden afgesloten en moet worden geduld dat de eigenaar van Oude Kerkstraat 31 gebruik blijft maken van de toegangsweg. Dit is voor het eerst geregeld op 16 november 1976 en overgenomen in de akte van 1998 en zal ook in de toekomst bij een verkoop van de woning van reclamant aan de orde zijn, immers het betreft een kettingsbeding. In het bestemmingsplan zal dit ook publiekelijk worden geregeld en wordt in de bestemming 'Wonen-Vrijstaand' geregeld dat in- en uitritten mogelijk zijn.

### 2.6.3 *Advies*

De zienswijze overnemen door:

- de aanduiding 'overige zone – cultuurhistorisch waardevol 3' op het perceel Oude Kerkstraat 31 te verwijderen. Ook worden de waarden niet langer beschreven in de toelichting;
- binnen de bestemming 'Wonen-Vrijstaand' in- en uitritten mogelijk te maken.

## **2.7 *Persoonsgegevens verwijderd***

Brief d.d. 11 oktober 2016, ingekomen 12 oktober 2016, registratienummer 16.12256

### 2.7.1 *Inhoud zienswijze*

- a. De drie appellanten hebben percelen in eigendom die gelegen zijn ten zuiden van de Heikantsebaan, ingeklemd tussen de panden Paleisstraat 21 en Oude Kerkstraat 64. Deze gronden hebben geen woonbestemming en zijn in gebruik voor agrarische doeleinden. Aan de noordzijde van de Heikantsebaan is in het verleden medewerking verleend voor het bouwen van woningen. De appellanten verzoeken diezelfde medewerking te verlenen.
- b. Ten aanzien van de boerderij Oude Kerkstraat 62 verzoeken de appellanten een tweede woonbestemming toe te voegen. Het splitsen van de boerderij is in lijn met andere verzoeken en geeft een zinvolle bestemming aan dit deel van de boerderij.

### 2.7.2 *Reactie gemeente*

Er wordt in beide gevallen verzocht om nieuwe woningen mogelijk te maken. Dit betreffen verzoeken die apart behandeld moeten worden en waarvan de afweging niet in het kader van dit conserverend bestemmingsplan plaats kan vinden. Op basis van de beschikbare gegevens, kan namelijk niet direct beoordeeld worden of de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is en er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Reclamant is inmiddels afzonderlijk geïnformeerd over de gemeentelijke werkwijze rondom principeverzoeken.

### 2.7.3 *Advies*

De zienswijze niet overnemen.

## **2.8 *Persoonsgegevens verwijderd***

Brief d.d. 12 oktober 2016, ingekomen 13 oktober 2016, registratienummer 16.12254

### 2.8.1 *Inhoud zienswijze*

- a. Reclamant is het niet eens met de wijzigingen die zijn aangebracht ten aanzien van het op 6 juli 2015 vastgestelde bestemmingsplan 'Oerle 2015, herziening Sint Janstraat'. Verzocht wordt om de uitdrukkelijke bepalingen die zijn opgenomen over te nemen.
- b. Mevrouw Van de Ven verzoekt om het bouwvlak zodanig aan te passen dat de oostelijke aanduidingsgrens van het bouwvlak geheel in het verlengde ligt van de bestaande oostelijke gevel van het hoofdgebouw.

### 2.8.2 *Reactie gemeente*

- a. Bij nadere afstemming heeft reclamant voorgesteld om de verbeelding te wijzigen voor de planlocatie en de planlocatie niet in het bestemmingsplan op te nemen. Bestudering van de verschillende planregels leert namelijk dat er tekstueel, maar



ook wat betreft bebouwingmogelijkheden en ontheffingen wijzigingen worden aangebracht welke meer mogelijkheden bieden dan de mogelijkheden voorzien in het vorige plan. Omdat er sprake is van twee verschillende bestemmingsplansystematieken die lastig samen te voegen zijn, kan worden ingestemd met dit voorstel. Hiermee wordt voorkomen dat we onbedoeld niet compleet zijn. Omdat het bestemmingsplan 'Oerle 2015, herziening Sint Janstraat' van recente datum is, is de actualisatieplicht niet van toepassing.

- b. Er zijn geen ruimtelijke bezwaren om tegemoet te komen aan dit verzoek. Het gaat om een marginale aanpassing van het bouwvlak, waarbij de ruimtelijke impact beperkt is.

### 2.8.3 Advies

De zienswijze over nemen door:

- De planlocatie 'Oerle 2015, herziening Sint Janstraat' uit het plangebied te halen.
- Het bouwvlak van de woning Nieuwe Kerkstraat 4 aan de oostkant recht te trekken, in het verlengde van de bestaande zijgevel.

## 2.9 Persoonsgegevens verwijderd

Brief d.d. 13 oktober 2016, ingekomen 13 oktober 2016, registratienummer 16.12298.

### 2.9.1 Inhoud zienswijze

Het perceel Nieuwe Kerkstraat 23 heeft naast de bestemming 'Wonen' een functieaanduiding 'Bedrijf' gekregen. Daarbij is de bouwaanduiding 'maximum oppervlak (580 m<sup>2</sup>)' opgenomen. Er wordt een bedrijf geëxploiteerd in zonweringen, rolluiken e.d. waarbij met name montage en opslag plaatsvindt. Reclamant heeft bij aankoop van het perceel in 2014 vooroverleg met de gemeente gevoerd over een vervangende nieuwbouw achterop het perceel aan Nieuwe Kerkstraat 23.

Concreet richt de zienswijze zich op de volgende onderdelen:

- a. *Bestemming*: Blijkens de regels van het bestemmingsplan 'Oerle 2016' mag op de percelen met aanduiding 'Bedrijf' een bedrijf worden geëxploiteerd uit milieucategorie 1 of 2. De activiteiten vallen onder SBI code 4339 en zijn in de Staat van Bedrijfsactiviteiten ingedeeld in de groep "aannemersbedrijven met werkplaats b.o. <1.000 m<sup>2</sup>". Verzocht wordt om specifiek kenbaar te maken dat de huidige bestemming passend is of anders een specifieke aanduiding op te nemen.
- b. *Bouwregels*: De specifieke aanduiding 'maximum oppervlak (580 m<sup>2</sup>)' komt niet overeen met de mogelijkheden uit het oude plan 'Oerle, herziening 2009'. De maximale maat van 580 m<sup>2</sup> gold daar alleen voor bijgebouwen, dus exclusief carports en overkappingen. Verder wordt opgemerkt dat vanwege het maximum bebouwingspercentage van 50%, de 580 m<sup>2</sup> niet volledig realiseerbaar is. Ook de bepaling dat een vrijstaand bijgebouw niet meer mag bedragen dan 150 m<sup>2</sup> staat de gewenste nieuwbouw van een bedrijfsgebouw tot een oppervlak van 300 m<sup>2</sup> in de weg. Bovendien kan het nieuwe pand nu geen goothoogte van 4,20 m krijgen. Verzocht wordt om een aanscherping van de regels.

### 2.9.2 Reactie gemeente

- a. Wij bevestigen dat wij het bedrijf zien als een bedrijf dat valt onder de omschrijving 'aannemersbedrijf met werkplaats b.o.: < 1.000 m<sup>2</sup>'. Er is geen noodzaak om een bijzondere aanduiding op te nemen.
- b. Als er nu een nieuwe aanvraag wordt ingediend die getoetst zou moeten worden aan het nu geldende bestemmingsplan ('Oerle, correctieve herziening 2009', vastgesteld op 29 september 2009), dan zijn de huidige mogelijkheden op het gebied van vergunningsvrij bouwen van toepassing (opgenomen in het Besluit omgevingsrecht). De nieuwe aanvraag zou niet worden getoetst aan de vergunningvrije mogelijkheden uit 2009. Het huidige vergunningvrije stelsel zorgt

ervoor dat hetgeen vergunningvrij kan, bepaald wordt door de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan 'Oerle 2016' biedt niet minder mogelijkheden dan het bestemmingsplan 'Oerle, correctieve herziening 2009'. Wij zien gezien het vorengaande en uit ruimtelijke overwegingen ('er is al genoeg mogelijk') geen redenen om bovenop wat er al mag, overkappingen en carports toe te staan.

Verder klopt het dat op grond van de huidige regeling onbedoeld netto minder mogelijk is aan gebouwen doordat naast de aanduiding 'maximum oppervlak' ook een beperking ten aanzien van het bebouwingspercentage geldt. Om deze reden wordt in de regels bepaald dat als een aanduiding 'maximum oppervlak' is opgenomen, het bebouwingspercentage niet geldt. Ook aan het verzoek om de beperking van het oppervlak van maximaal 150 m<sup>2</sup> van een vrijstaand bijgebouw, wordt tegemoet gekomen, omdat deze maat een efficiënte bedrijfsvoering in de weg kan staan.

Verder hebben wij per brief van 21 oktober 2014 een reactie op het nieuwbouwplan gegeven. Wij hebben aangegeven niet mee te werken aan een grotere goothoogte voor de gehele nieuwe loods. Er zijn in deze brief kaders geschetst waarbinnen een plaatselijke hogere goothoogte is toegestaan. Pas als er een concreet bouwplan wordt ingediend, kan worden getoetst of voldaan wordt aan deze kaders. Op basis van het Besluit omgevingsrecht kan dan worden meegewerkt aan het bouwplan.

### *2.9.3 Advies*

De zienswijze deels overnemen door:

- In de regels te bepalen dat als een aanduiding 'maximum oppervlak' is opgenomen, het bebouwingspercentage niet geldt.
- Binnen de bestemming 'Wonen-Vrijstaand' te regelen dat het maximum oppervlak van 150 m<sup>2</sup> van een vrijstaand bijgebouw niet geldt als er een aanduiding 'bedrijf' is opgenomen.

## **2.10 Persoonsgegevens verwijderd**

Brief d.d. 13 oktober 2016, ingekomen 13 oktober 2016, registratienummer 16.12312

### *2.10.1 Inhoud zienswijze*

De heer Van der Mierden is eigenaar van twee percelen (kadastraal bekend als gemeente Veldhoven sectie H, nummers 1169 en 1170) die momenteel in gebruik zijn als wei. Op deze gronden is een directe bouwtitel voor twee vrijstaand-geschakelde of twee twee-onder-een-kapwoningen gelegen.

De heer Van der Mierden verzoekt de bestemming te wijzigen naar twee vrijstaande woningen. Dit aangezien het niet langer aannemelijk is dat zijn kinderen daar gaan wonen. Twee vrijstaande woningen zijn in de praktijk makkelijker te realiseren en passen qua maatvoering bovendien goed op het perceel.

### *2.10.2 Reactie gemeente*

De Clementinalaan is een ruim opgezette straat, met veel groen; de woningen staan ruim op hun perceel. Door 2 vrijstaande woningen er neer te zetten wordt het ruim opgezette karakter aangetast. Het worden dan 2 smalle hogere woningen, totaal anders dan de overige woningen.

### *2.10.3 Advies*

De zienswijze niet overnemen uit stedenbouwkundige overwegingen.

### **3 Ambtshalve aanpassingen**

#### **3.1 Toelichting**

- De nieuwe woonvisie wordt behandeld in de toelichting aangezien deze op 11 oktober 2016 is vastgesteld.
- In paragraaf 5.3 onder het kopje 'Bouwregels voor erfafscheidingen' wordt de volgende tekst toegevoegd: *"Deze regeling betekent overigens niet dat illegale bestaande erfafscheidingen hierdoor gelegaliseerd worden. Volgens het bepaalde in artikel 1.20 wordt onder 'bestaande bebouwing' die bebouwing verstaan die legaal aanwezig is. De regeling geldt dus niet voor illegaal gerealiseerde dichte erfafscheidingen."*

#### **3.2 Regels**

- Binnen de bestemmingen 'Dienstverlening', 'Horeca', 'Maatschappelijk' en 'Sport', wordt geregeld dat ondergeschikte detailhandel is toegestaan.
- Binnen alle woonbestemmingen worden in- en uitritten mogelijk gemaakt.
- Binnen de dubbelbestemmingen Waarde-Archeologie 1 en Waarde-Archeologie 2 worden de bouwregels verduidelijkt en gewijzigd in:
  - o de bouw van een gebouw of de uitbreiding van een bestaand gebouw waarvan de oppervlakte ten hoogste 100 m<sup>2</sup> resp. 250 m<sup>2</sup> bedraagt en de bodemingreep niet dieper reikt dan 0,4 meter beneden maaiveld;
  - o de bouw van een gebouw of de uitbreiding van een bestaand gebouw waarvan de oppervlakte ten hoogste 100 m<sup>2</sup> resp. 250 m<sup>2</sup> bedraagt en de bodemingreep dieper reikt dan 0,4 meter beneden maaiveld;
  - o de bouw van een gebouw of de uitbreiding van een bestaand gebouw waarvan de bodemingreep niet dieper reikt dan 0,4 meter beneden maaiveld;

#### **3.3 Verbeelding**

- De functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca – verdieping', die is opgenomen voor het pand Oude Kerkstraat 9, alleen te leggen op het bouwvlakdeel met de maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' van respectievelijk 4,5 en 10 meter, in plaats van op het totale bouwvlak.