

**Nota van zienswijzen
en
ambtshalve aanpassingen**

**Bestemmingsplan 'Zandoerle 2014, herziening
Banstraat/ Zandoerle'**

1. Inleiding

Gelet op het gedane verzoek voor de bouw van twee woningen aan Banstraat 5 en aan Zandoerle, ongenummerd, dient voor deze activiteit een bestemmingsplanprocedure te worden gevoerd, op basis waarvan na inwerkingtreding een omgevingsvergunning kan worden verleend voor de bouw van deze vrijstaande woningen.

Op basis van de voorgeschreven procedure als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan "Zandoerle 2014, herziening Banstraat/ Zandoerle" gedurende 6 weken ter inzage gelegen en is eveneens op de voorgeschreven wijze digitaal raadpleegbaar geweest. Deze terinzagelegging hebben wij gepubliceerd in de Ahrenberger en de Staatscourant van woensdag 25 maart 2015. Hierin is vermeld dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage zou liggen van vrijdag 27 maart 2015 tot en met donderdag 7 mei 2015.

Na vaststelling van het bestemmingsplan is dit overeenkomstig de voorschriften digitale raadpleegbaarheid mogelijk via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Tijdens de termijn van terinzagelegging is één zienswijze ingediend. In de volgende paragraaf wordt deze besproken en wordt aangegeven of deze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Ingediende zienswijze

Van de mogelijkheid een zienswijze in te dienen is gebruik gemaakt door:
Das rechtsbijstand namens de heer B. Tielen (brief d.d. 6 mei 2015, ingekomen 7 mei 2015, registratienummer 15.05921, aangevuld bij brief dd. 22 mei 2015, ingekomen 26 mei 2015, registratienummer 15.06562);

Ontvankelijkheid

Gelet op het feit dat de pro forma zienswijze binnen de gestelde termijn is ontvangen en de aanvullende zienswijze binnen de daarna gestelde termijn is ontvangen en ook voor het overige voldoet aan de eisen voor ontvankelijkheid, is de zienswijze ontvankelijk.

Hieronder is de zienswijze per onderdeel samengevat, beantwoord en is aangegeven of de zienswijze op dat onderdeel leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.1. Inhoud zienswijze

- a. Er heeft geen nader onderzoek naar vleermuizen plaatsgevonden, zoals de notitie quickscan beschermde flora en fauna eist.

Reactie:

Er heeft wel nader onderzoek plaatsgevonden en er is een aanvullend ecologisch advies uitgebracht. Het advies is als bijlage toegevoegd. De conclusie is dat er geen relevante effecten zullen optreden bij het rooien van de drie aangegeven bomen.

- b. Er wordt niet voldaan aan artikel 4.3 Verordening ruimte 2014, nu niet inzichtelijk is gemaakt welke afspraken op regionaal ruimtelijk overleg zijn gemaakt en hoe de onderhavige plannen zich verhouden tot de harde plancapaciteit.

Reactie:

Deze zienswijze is terecht. Er is geen of onvoldoende nadere uitleg gegeven over de gemaakte afspraken over nieuwbouw van woningen in het regionaal ruimtelijk overleg en de relatie met de harde plancapaciteit.

Hoofdstuk 5, kopje Verordening ruimte 2014, van de toelichting wordt daarom als volgt aangevuld:

De regionale afspraken over nieuwbouw van woningen zijn vastgelegd in het woningbouwprogramma van de Stedelijke Regio Eindhoven en gelden voor een periode van 10 jaar. Het meest recentelijk vastgestelde programma betreft de periode van 1-1-2013 tot en met 31-12-2022 en laat voor Veldhoven een ruimte zien van 3.114 woningen. De toevoeging van 2 woningen past dus ruim in deze voorziene ruimte.

In het gemeentelijk woningbouwprogramma worden volgens de planning van 1-7-2014 in de periode 1-1-2013 tot en met 31-12-2022 circa 1.500 woningen gebouwd. (1-1-2013 tot en met 31-12-2019 915 en voor de jaren 2020, 2021 en 2022 600 (circa 200 per jaar). In die getallen zijn voor deze tienjaarsperiode 102 'her en der' woningen opgenomen. Deze 'her en der' woningen hebben betrekking op particuliere initiatieven voor nieuwbouwwoningen. Dit aantal komt neer op 12 woningen per jaar wat deels gebaseerd is op ervaringscijfers en deels op bekende getallen (2013 10, 2014 0, 2015 9, 2016 11) en vanaf 2017 12 per jaar) Een klein gedeelte hiervan is al planologisch geregeld (de harde plancapaciteit) en voor het grootste gedeelte zal nog een planologische procedure doorlopen moeten worden.

Conclusie

De nieuw te realiseren woningen passen binnen het woningbouwprogramma dat regionaal is afgestemd. Het betreft een kleinschalig particulier initiatief dat past binnen de aantallen die zijn opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma onder de categorie 'her' en 'der'. "

c. Er is een groot aantal onduidelijkheden en tegenstrijdigheden geconstateerd, die in een bijlage (productie 1) zijn aangegeven. Deze betreffen:

1. Het gebied is aan te merken als grootlandschapselement en een verbindende component met bossen en houtwallen in de directe omgeving.

Reactie:

Het gaat om stedelijk gebied en er is geen enkel beletsel om een woonbestemming toe te kennen. Er is geen sprake van een landschapselement. Ook in de gemeentelijke beleidsplannen is het gebied niet aangeduid als landschapselement.

2. De aangegeven rommelige aanblik is niet wat het Ministerie VROM bedoelt met 'verrommeling'.

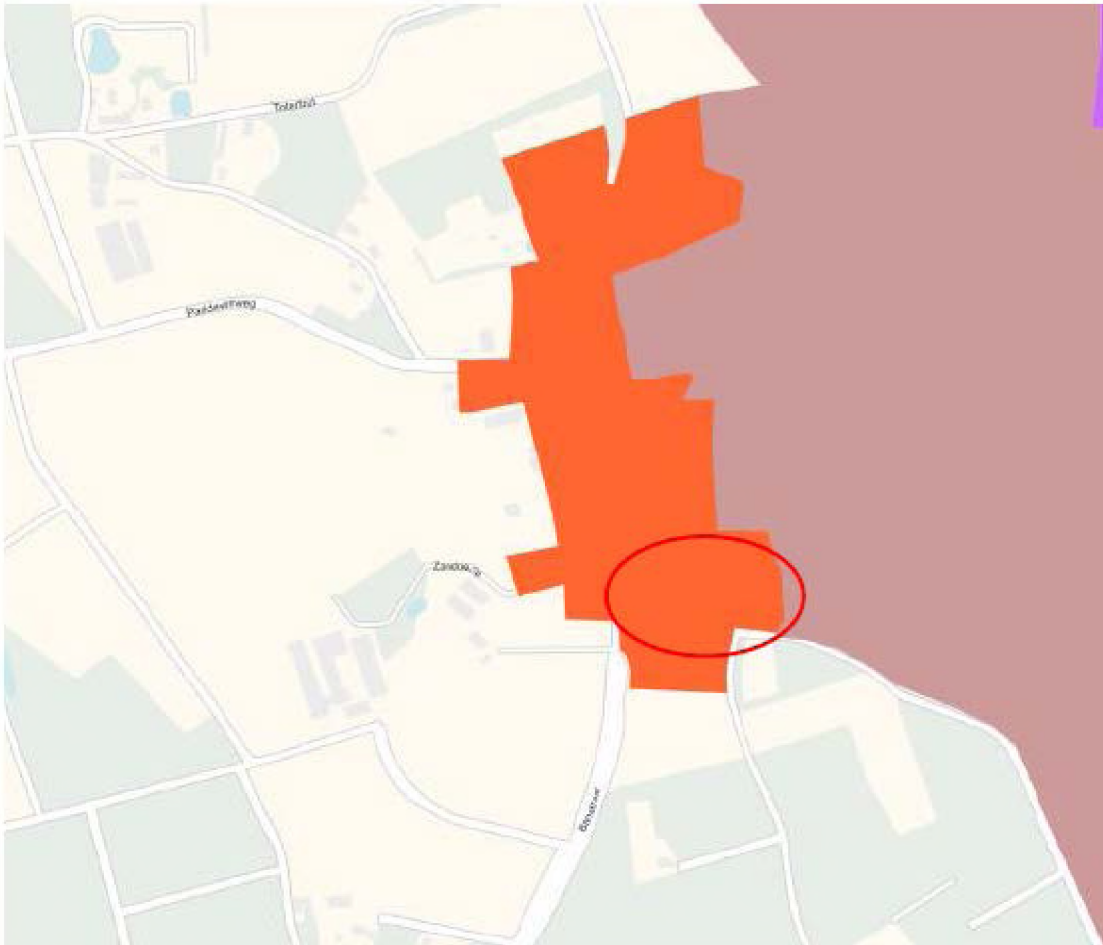
Reactie:

Deze opmerking is op zich juist. Met rommelige aanblik wordt een oordeel gegeven over de feitelijk aanwezige situatie. Als daarvan sprake is kan de eigenaar of de gebruiker daar desgewenst verandering in aanbrengen. Er is geen aanleiding om een aanpassing in de toelichting door te voeren.

3. De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen de provinciale structuurvisie. Voor beide locaties geldt in elk geval niet dezelfde categorie.

Reactie:

Beide locaties vallen binnen de deelstructuur 'de stedelijke structuur'. De Verordening ruimte 2014 geeft de juridische kaders van de provinciale structuurvisie weer.



Uitsnede themakaart stedelijke ontwikkeling

4. De omzetting van de agrarische bestemming naar wonen geeft geen invulling aan het inbreiden, herstructureren en intensief meervoudig gebruik als accenten van het provinciaal beleid.

Reactie:

Zoals de Verordening ruimte 2014 aangeeft gaat het om stedelijk gebied. Om die reden is de onderhavige bestemmingsplanprocedure een logische stap. Het feit dat de locatie aan de weg Zandoerle nog een agrarische bestemming heeft, heeft te maken met het verouderde bestemmingsplan 'Zandoerle'. Zie in dit verband ook het gestelde onder 7.

5. Het plangebied voor het bestaand stedelijk gebied is onjuist aangegeven. Het gebied ligt buiten het bruine vlak. De rode cirkel is onjuist. Daarnaast moet de groen-blaue mantel prevaleren boven deze bestemming.

Reactie:

Het plangebied ligt wel binnen de bruine vlek, en ook binnen de rode cirkel. Dit is juist aangegeven. Er geldt daar geen groen-blaue mantel. De provincie bepaalt waar de groenblauwe mantel is gelegen.

6. Er wordt geen melding gemaakt van een aanwezige hout- en zandwal pal naast de bestemming aan Zandoerle, terwijl houtwallen moeten worden hersteld.

Reactie:

Er ligt naast de plangrens voor de te wijzigen bestemming een zandpad en aan de andere zijde van het pad is een (deels handmatig opgehoogde) houtwal aanwezig. Het behoud en zonodig herstel daarvan wordt niet belemmerd door deze ontwikkeling.

7. De situering van de eerste woning in combinatie met de situering van de tweede woning levert niet toegestane (postzegel)planologie op.

Reactie:

Het onderhavige bestemmingsplan is de verdere uitwerking van de in het onherroepelijke bestemmingsplan Zandoerle, Heers-Westervelden opgenomen notitie woningbouwverzoeken Zandoerle voor twee woningbouwlocaties.

Die notitie is opgesteld voor de algehele herziening van het bestemmingsplan voor het hele gebied. Alleen om reden dat het om een conserverend bestemmingsplan ging, zijn ontwikkelingen daarbuiten gehouden. Dat neemt niet weg dat deze woningen in de visie voor het hele gebied passen. Het feit dat de medewerking juridisch-planologisch wordt geregeld in een postzegelplan doet daar niet aan af.

8. De woning met bijgebouwen aan Zandoerle gaat de aanblik van Zandoerle bepalen nu die bebouwing pal naast het zandpad en de houtwal is gelegen.

Reactie:

De bedoelde woning kan als eerste woning van de clusterbebouwing bij deze toegangsweg naar Zandoerle worden beschouwd en ligt op een logische locatie.

9. Het gebied kan fungeren als vliegroute en fourageergebied van vleermuizen

Reactie:

Uit de quickscan Flora en Fauna en het aanvullende onderzoek is gebleken dat er geen nadelige gevolgen optreden in dat verband.

10. Er wordt een bomenrij aangetast om toegang tot het perceel te krijgen.

Reactie:

Het rooien van drie aangeduide bomen levert geen onevenredige aantasting op van de aanwezige bomenstructuur. Het betreft bomen die geen beschermde status hebben.

11. Het bouwen van een vaste structuur naast een houtwal kan de vaste nestel- en rustplaatsen voor vogels blijvend verstoren.

Reactie:

Er is geen reden om aan te nemen dat bebouwing naast de bedoelde houtwal een verstoring oplevert. Zie ook de reactie onder 6. Er zijn blijkens het gehouden ecologisch onderzoek geen beschermde nesten aangetroffen of te verwachten en aanwezige vegetatie wordt buiten het broedseizoen worden verwijderd.

12. De aanwezige houtwallen hebben cultuurhistorische waarde. Dat wordt niet genoemd en er is ook geen onderzoek naar gedaan.

Reactie:

De aanwezige houtwal ter plaatse behoeft geen bijzondere bescherming en is daarom niet vermeld of onderzocht. Daarnaast valt de bedoelde houtwal/zandwal buiten de plangrens en er ligt eerst nog een zandpad daartussen. Noch in het geldende bestemmingsplan noch in andere beleidsplannen is er daarom een cultuurhistorische waarde aangegeven voor deze houtwal.

13. De quickscan flora/fauna benoemt niet de aanwezige hout- en zandwal.

Reactie:

Dat is juist, maar niet bezwaarlijk. De wal is klein en wordt niet aangetast nu deze ver genoeg van de bebouwing af ligt. Zie ook de reactie onder 6 en 12. Ook is er nog ruimte tussen de woning en het bijgebouw tot de perceelsgrens waardoor de afstand van de bebouwing tot de houtwal minstens 6 meter bedraagt. Het hele gebied is in de quick scan gecheckt op aanwezige beschermde reptielen en ongewervelden.

14. De houtwallen liggen niet in de EHS maar grenzen eraan. Dat maakt deze ondersteunend aan de groen/blauwe ruimte zoals in de ruimtelijke structuurvisie beschreven.

Reactie:

De begrenzing aan de EHS is in dit geval niet relevant nu de houtwal onaangetast blijft. De aanwezigheid van een woning met bijgebouw en in de nabijheid van de ecologische hoofstructuur geeft geen aanleiding om uit te gaan van een negatieve invloed op de EHS. Het terrein naast de bomenrij betreft overigens een weiland zonder bijzondere natuurwaarde.

15. In de ruimtelijke structuurkaart zijn de zandwallen met groen aangegeven met daar overheen in licht groen de groene/blauwe ruimte

Reactie:

Voor dit bestemmingsplan is deze opmerking niet relevant.

16. Het bestemmingsplan is onderdeel van het kerngebied groen/blauwe mantel en geen onderdeel van gemengd landelijk gebied of de vinexlocatie Zilverackers.

Reactie:

Volgens de structuurvisie is het plangebied gelegen in de structuurvisie-gebied Kerngebied groenblauw. Van belang is de verdere verfijning daarbinnen. De Verordening ruimte 2014 geeft verdere invulling aan gebiedsdelen binnen de groen/blauwe mantel en daarbinnen ligt deze locatie in stedelijk gebied. Vervolgens is op basis daarvan de bestemming wonen neergelegd.

17. Het noordwesten van Zandoerle met gemengd landelijke gebied is logischer voor dorpsuitbreiding

Reactie:

Er is bij de voorgestelde ontwikkeling geen sprake van dorpsuitbreiding.

18. De uitbreiding is aan de kant van de groen/blauwe mantel gepland in plaats van de andere kant van Zandoerle.

Reactie:

Deze opmerking heeft geen betrekking op het onderhavige bestemmingsplan.

19. Zandoerle valt geheel onder cultuurhistorisch landschap en moet als zodanig volgens provinciale normen behandeld worden, zoals versterking kleinschaligheid.

Reactie:

Deze stelling is juist, maar komt niet strijd met de voorgestelde ontwikkeling.

Het gaat om een passende inbreiding in bestaand stedelijk gebied. Zie ook onder 3.

20. Vernieuwingen moeten plaatsvinden binnen bestaande structuren en binnen bestaande dorpsgebieden.

Reactie:

Deze stelling is juist. Daar wordt ook gevolg aan gegeven.

21. Binnen de grenzen van de bebouwde kom is op voorhand voldoende ruimte voor intensiveringen

Reactie:

Het onderhavige bestemmingsplan maakt de bouw van 2 woningen mogelijk binnen stedelijk gebied. Dit is binnen de bebouwde kom. De stelling is dan ook juist.

22. Uit een quickscan bedreigde flora en fauna uit 2007 blijkt dat voor vleermuizen aanvullend onderzoek locatiericht moet worden uitgevoerd.

Reactie:

Dit onderzoek heeft plaatsgevonden. Zie onder 2.1.a.

23. De hazelworm, die voorkomt in houtwallen, is kwetsbaar

Reactie:

Deze constatering is juist, maar de houtwal langs het voetpad wordt niet aangetast. Verder zijn er volgens de quick-scan Flora en Fauna gezien de biotoop en de bekende verspreiding geen beschermd reптиelen te verwachten in dit gebied.

24. De thans bijgevoegde quickscan maakt in tegenstelling tot een eerdere scan geen melding van aanwezige reptielen.

Reactie:

Het niet vermelden daarvan is geen kwalijke omissie, nu binnen het plangebied geen houtwal meer aanwezig is. Als gerefereerd mocht worden aan de gemeentelijke quick scan Flora Fauna uit 2007, dan is daar het gebied aangemerkt als 'locale waarde' wat betekent dat er aandacht voor mogelijke aanwezigheid van vogels en vleermuizen nodig is. Reptielen worden daar niet vernoemd.

25. De Raad van State oordeelde dat de toepassing het Categorieberesluit bij de vrijstellingsbevoegdheid van artikel 19 lid 2 Wro niet was toegestaan omdat de locatie aan Zandoerle niet gericht is op intensieve bebouwing

Reactie:

Deze regeling is bij de gewijzigde Wet ruimtelijke ordening in 2007 vervallen en is daarnaast niet van toepassing bij een bestemmingsplanprocedure.

26. De bouwaanvraag 2^e fase voor Banstraat 5 ligt al 5 jaar bij de gemeente en is nog niet gerealiseerd

Reactie:

Dat is juist. Dit bestemmingsplan voorziet in dezelfde bouw mogelijkheden. Er vindt alleen een actualisatie van het bestemmingsplan plaats.

27. De vinexlocatie 'Zilverackers' ligt dichtbij en daar is nauwelijks bouwbehoefte

Reactie:

De bouwvraag voor Zilverackers betreft een andere locatie en staat los van de bouwvraag binnen dit postzegelplan.

28. De Noordzijde van Zandoerle is een meer logische uitbreidingsmogelijkheid

Reactie:

Ook hiervoor geldt, dat er voor de genoemde locatie geen verzoek is gedaan.

29. Er is geen noodzaak voor de bouw van de woningen.

Reactie:

Het gaat om toelatingsplanologie. Op de bedoelde locaties is de bouw van een vrijstaande woning ruimtelijk passend en tevens passend in het woningbouwprogramma.

3. Ambtshalve aanpassingen

Er worden de volgende aanvullingen voor de toelichting, ter verbetering van de leesbaarheid.

1. Toelichting

Einde paragraaf 10, kopje Conclusies en aanbevelingen, slotzin is weggevallen. Aan te vullen met " het verrichten van werkzaamheden geen probleem, als aan deze condities wordt voldaan. "

Besluit:

1. De zienswijze onder 2.1.b gedeeltelijk gegrond verklaren en nadere uitleg inzake de plancapaciteit toevoegen zoals cursief is aangegeven.
2. De zienswijze in de overige onderdelen ongegrond verklaren.
3. De ambtshalve aanpassing doorvoeren als boven aangegeven.