



Datum besluitraad	: 5 oktober 2021	Datum oordeelraad	: 14 september 2021
Agendapunt	:	Datum B en W	: 20 juli 2021
Volgnummer	: 21bs00073 / 21.079	Programma begroting	: 8
Gewijzigd voorstel	:	Taakveld	: 8.1
Portefeuillehouder	: A. van den Oever		

## Adviesnota raad

### Vaststellen bestemmingsplan 'Heers 28, Westervelden 26'

#### Beslispunten

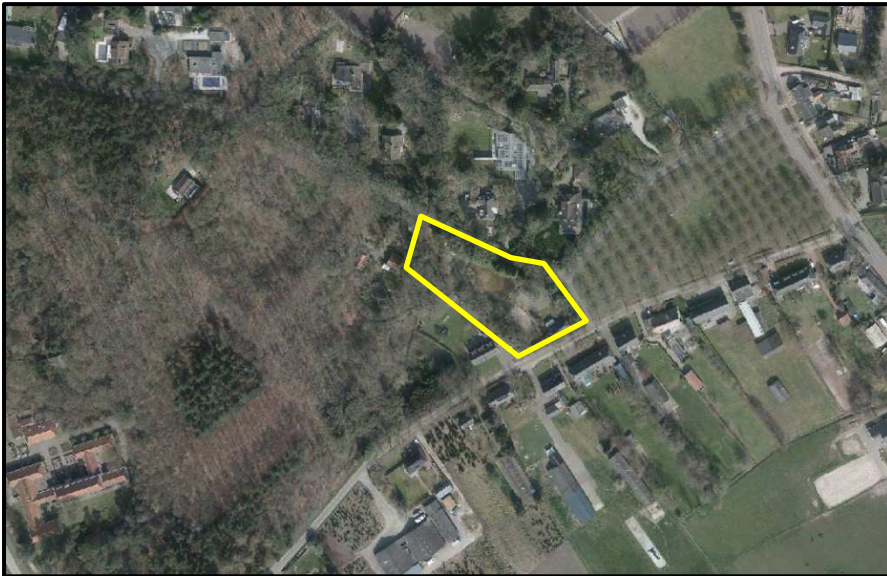
1. Het bestemmingsplan 'Heers 28, Westervelden 26' overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0861.BP00138-0401.gml met bijbehorende bestanden, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan het BTG en is opgeslagen onder nummer o-NL.IMRO.0861.BP00138-0401 ongewijzigd vast te stellen.
2. De beantwoording op de ingekomen zienswijzen zoals verwoord in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte 'Notitie van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Heers 28, Westervelden 26' vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.

#### Inleiding

Op 8 januari 2013 heeft het college in principe medewerking verleend aan het realiseren van drie woningen in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling op de percelen Heers 28 en Westervelden 26. Na dit principebesluit heeft de initiatiefnemer in 2017 en 2019 een aangepast verzoek ingediend voor het realiseren van twee woningen.

Het plangebied ligt op de hoek van de wegen Heers en Westervelden. Dit is de korte zijde van de brink van buurtschap Heers. Op afbeelding 1 is de ligging van het plangebied weergegeven.

Voor dit plangebied geldt het bestemmingsplan 'Zandoerle en Heers-Westervelden'. Het plangebied is daarin bestemd als 'Wonen - 4', maar hier zijn geen nieuwe woningen toegestaan. Drie bestaande bijgebouwen zijn in het huidige bestemmingsplan aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - bestaand bijgebouw'. Daarnaast is een groot gedeelte van het perceel verhard en is op het terrein een verouderde tennisbaan aanwezig.



**Afbeelding 1** Plangebied (globaal geel omlijnd)

In de toekomstige situatie (afbeelding 2) worden de drie bestaande bijgebouwen gesloopt en wordt de bestaande verharding, inclusief de tennisbaan, verwijderd. Er worden twee bouwvlakken toegevoegd om de twee woningen mogelijk te maken. De twee woningen worden gerealiseerd door gebruik te maken van de regeling Ruimte-Voor-Ruimte.



**Afbeelding 2** Weergave toekomstige situatie

Voor deze ontwikkeling is een bestemmingsplanprocedure opgestart. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is een zienswijze ingediend. In de bijgevoegde 'Notitie van beantwoording zienswijzen' wordt deze zienswijze behandeld. Op basis van deze zienswijze passen we ter verduidelijking paragraaf 4.6 van de toelichting van het bestemmingsplan aan.



De indiener van de zienswijze heeft na de terinzagelegging nog een aanvulling op zijn eerdere zienswijze ingediend. Ook deze zienswijze wordt in de 'Notitie van beantwoording zienswijzen' behandeld.

## **Beoogd effect**

Een passende ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maken.

## **Argumenten**

### *1.1 Er wordt een goed passende ontwikkeling mogelijk gemaakt*

Op de percelen Heers 28 en Westervelden 26 staan drie bijgebouwen. Daarnaast is een groot gedeelte van het perceel verhard en is op het terrein een verouderde tennisbaan aanwezig. Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van twee nieuwe vrijstaande woningen mogelijk gemaakt. De drie bestaande bijgebouwen worden gesloopt en de bestaande verharding, inclusief de tennisbaan, wordt verwijderd. Er worden twee bouwvlakken toegevoegd om de twee woningen mogelijk te maken. De twee woningen worden landschappelijk ingepast en zodanig gepositioneerd dat er sprake is van een goede stedelijke inpassing. De regeling Ruimte-Voor-Ruimte maakt het realiseren van deze twee woningen mogelijk.

### *1.2 De ruimtelijke uitstraling van Heers verbetert*

Karakteristiek voor de bebouwingsstructuur van Heers is de centraal gelegen brink met aan de lange zijde de straat Heers waaraan veelal langgevelboerderijen zijn gebouwd. Deze woningen zijn met de lange zijde naar de brink gekeerd. Aan de noordzijde van de Heerseweg kijken ook een aantal woningen uit op de brink. Aan de andere lange zijde van de brink gaan de woningen schuil achter groen en ontbreekt er een begeleidende straatwand. Door aan de zuidzijde een woning in de vorm van een langgevelboerderij toe te voegen, wordt de brink nu ook aan deze zijde begeleid door bebouwing. Dit verhoogt de karakteristiek en herkenbaarheid van de brink. Van oudsher uit concentreert bebouwing zich namelijk rondom een brink, waarna deze meer open wordt richting het buitengebied. Het toevoegen van bebouwing rondom een brink versterkt de stedenbouwkundige opzet ervan. Verder wordt qua positionering op het perceel, oriëntatie, massa, gevelopbouw én materiaal en kleurgebruik aangesloten op de huidige lintbebouwing langs de brink.

De tweede woning ligt niet aan de brink. De afstand tot de zuidelijke woning is voldoende groot zodat de korrel en maat van de bebouwingsstructuur van Heers gehandhaafd blijft. Voldoende afstand onderstreept namelijk het individuele karakter van de woningen. Hiermee is het toevoegen van zowel de noordelijke als de zuidelijke woning passend binnen de huidige bebouwingsstructuur van buurtschap Heers.

### *1.3/2.1 Het nabijgelegen agrarische bedrijf wordt door deze ruimtelijke ontwikkeling niet in zijn uitbreidingsmogelijkheden beperkt*

In het bestemmingsplan is onderbouwd dat er in de nieuwe situatie sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De indiener van de zienswijze vreest dat het agrarische bedrijf aan Heers 13 door deze ruimtelijke ontwikkeling in de toekomst niet meer kan uitbreiden.

Het klopt dat dit agrarische bedrijf niet meer kan uitbreiden richting het plangebied met de woningen Heers 28 en Westervelden 26. Maar de bestaande woningen aan Heers 11 en Heers 15 liggen nu al dicht bij het agrarische bedrijf dan het plangebied met de nieuwe woningen Heers 28 en Westervelden 26. Uitbreiding richting het plangebied is dus nu al niet meer mogelijk.

Op basis van deze zienswijze passen we ter verduidelijking paragraaf 4.6 van de toelichting van het bestemmingsplan aan. De als bijlage opgenomen 'Notitie van



beantwoording zienswijzen' geeft een volledig beeld van de ingediende zienswijze en de gemeentelijke reactie hierop.

### *3.1 De gemeente loopt geen financieel risico*

Afspraken over de kosten zijn via overeenkomsten gemaakt. Alle kosten komen voor rekening van de eigenaren. De ontwikkeling heeft geen negatieve financiële gevolgen voor de gemeente.

## **Kanttekeningen en risico's**

### *1.1 Een nabijgelegen agrarisch bedrijf voelt zich benadeeld*

Tegen het ontwerpbestemmingsplan is een zienswijze ingediend. Zoals ook verwoord onder 1.3/2.1 zijn wij van mening dat het nabijgelegen agrarische bedrijf Heers 13 door deze ruimtelijke ontwikkeling niet in zijn uitbreidingsmogelijkheden wordt beperkt. Op 1 juli 2021 heeft ook ambtelijk een mondeling gesprek met de indiener van de zienswijze plaatsgevonden om de zienswijze en de reactie van de gemeente hierop te bespreken. Tijdens dit gesprek is ook zijn aanvullende zienswijze besproken.

## **Financiën**

Het college heeft een anterieure overeenkomst gesloten met de eigenaren. Hierdoor is geregeld dat alle kosten ('de exploitatiebijdrage') worden betaald door de eigenaren. De exploitatiebijdrage komt ten bate van taakveld 8.1. Ook eventuele planschades worden op basis van de overeengekomen planschade-overeenkomst betaald door de eigenaren.

## **Communicatie en samenspraak**

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke, wettelijk voorgeschreven, wijze bekend gemaakt in de Staatscourant. Een verkorte melding hiervan wordt geplaatst in het Veldhovens Weekblad en verder digitaal via de gemeentelijke website en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

## **Uitvoering / planning**

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan beroep worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

## **Bijlagen**

- Ontwerpbestemmingsplan 'Heers 28, Westervelden 26' (zie volgende link: <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view?planid=NL.IMRO.0861.BP00138-0301>);
- Notitie van beantwoording zienswijzen.



## **Resultaat van de behandeling in de oordeelsvormende raad**

Diverse fracties maken een opmerking over de participatie met omwonenden.

Weth. Van den Oever zegt toe:

1. Dat de vraag van GBV over passendheid van de erfafscheiding van 3m hoog schriftelijk wordt beantwoord.
2. Dat er een spiegel wordt geplaatst bij de afslag Heers / Westervelden, naar aanleiding van de insprekbijdrage van mevr. Verheggen.
3. Dat de vragen van de PvdA over de wijze waarop is of wordt geregeld dat de nieuw te bouwen woningen (bijna) energieneutraal worden gebouwd schriftelijk worden beantwoord.
4. Dat de termen 'de korrel' en 'de maat' nader worden toegelicht.
5. Dat wordt aangegeven of de woningen Heers 11 en 15 burgerwoningen of zogenaamde plattelandswoningen zijn.

## **Reactie college n.a.v. behandeling in de oordeelsvormende raad**

1. In de regels van het bestemmingsplan staat een afwijkingsregeling opgenomen voor het toestaan van dichte erfafscheidingen tot maximaal 3 meter hoog ten behoeve van geluidsreducering. Dit is een standaard afwijkingsregeling die op dit moment niet wordt toegepast. Voor geluidsreducering moeten voor deze twee woningen andere aanvullende maatregelen worden getroffen, waaronder voldoende gevelisolatie en een geluidsluwe zijde. Dit is vastgelegd in de beschikking Wet geluidhinder (besluit van d.d. 4 juni 2021). Daarnaast kan deze erfafscheiding alleen worden gerealiseerd/toegepast als er geen bezwaren zijn vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en architectonische vormgeving. In bijlage 1 van de regels van het bestemmingsplan is vastgelegd hoe de erfafscheiding wordt vormgegeven,
2. Aan deze toezegging wordt uitvoering gegeven.
3. Wat betreft energieneutraal bouwen stelt het Bouwbesluit eisen aan de energiezuinigheid van de nieuwe woningen. Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt hieraan getoetst.
4. In de notitie van beantwoording zienswijzen wordt gesproken over de korrel en de maat. Dit betekent dat de massa van de woningen en de grootte van de percelen passen in de bestaande bebouwingsstructuur van Heers.
5. De woningen Heers 11 en 15 zijn burgerwoningen.

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

A.J.G. Bex  
secretaris

M.J.A. Delhez  
burgemeester