

Notitie van beantwoording zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan  
'Heers 28, Westervelden 26'

## Inhoud

1 Aanleiding bestemmingsplan .....	3
2 Ontwerpbestemmingsplan ter inzage.....	3
3 Ingediende zienswijzen.....	3
4 Reactie op ingediende zienswijzen .....	4
4.1 Zienswijze 1: Reclamant J.A.H.M. Engelen.....	4
4.2 Zienswijze 2: Reclamant J.A.H.M. Engelen.....	8
5 Conclusie zienswijzen .....	9

## 1 Aanleiding bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Heers 28, Westervelden 26' maakt het toevoegen van twee woningen in het kader van de regeling Ruimte-voor-Ruimte mogelijk.

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.

In de toekomstige situatie 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.

## 2 Ontwerpbestemmingsplan ter inzage

Het ontwerpbestemmingsplan 'Heers 28, Westervelden 26' is op woensdag 14 april 2021 bekendgemaakt via een publicatie in de Staatscourant en het Gemeentenieuws in het Veldhovens Weekblad.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 16 april 2021 tot en met 27 mei 2021 ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Veldhoven.

Naast deze terinzagelegging was en is het ontwerpbestemmingsplan nog steeds digitaal te raadplegen via de websites [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en [www.veldhoven.nl](http://www.veldhoven.nl).

## 3 Ingediende zienswijzen

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

1. Reclamant J.A.H.M. Engelen, Tiberhof 3, registratienummer 21.07111. Deze ingediende zienswijze is binnen de ter inzage ligging van het ontwerpbestemmingsplan ontvangen.
2. Reclamant J.A.H.M. Engelen, Tiberhof 3, registratienummer 21.618141. Dit betreft een aanvulling op de zienswijze met registratienummer 21.07111. Deze ingediende zienswijze is na de terinzage ligging van het ontwerpbestemmingsplan ontvangen.

Op 1 juli 2021 heeft ook ambtelijk een mondeling gesprek met reclamant plaatsgevonden om de twee zienswijzen en de inhoudelijke reactie van de gemeente hierop te bespreken.

## 4 Reactie op ingediende zienswijzen

### 4.1 Zienswijze 1: Reclamant J.A.H.M. Engelen

- a. *Reclamant verwijst naar paragraaf 4.4 (Bedrijven en milieuzondering) van de toelichting. Reclamant geeft aan dat vanwege de milieucirkel van 100 meter om zijn bedrijf er niet gebouwd kan worden. Het bedrijf dient beschermd te worden en dient blijvend gerespecteerd te worden.*

#### Reactie gemeente op zienswijze

Reclamant is eigenaar van het agrarische bedrijf op het perceel Heers 13. De afstand van 100 meter is een richtafstand in het kader van geur. Deze richtafstand is er in beginsel voor om een inschatting te maken van de verschillende functies ten opzichte van elkaar. Op basis van motivering kan worden afgeweken van deze richtafstand. Voor agrarische bedrijven waarbij dieren worden gehouden geldt dat de Wet geurhinder en veehouderij een wettelijk kader is waaraan kan worden getoetst. Dit maakt dat met de Wet geurhinder en veehouderij invulling wordt gegeven aan het aspect 'geur' in de VNG-brochure. Paragraaf 4.6 van de toelichting geeft een nadere motivering ten aanzien van het aspect 'geur'. De beantwoording van onderdelen d en 'e' van zienswijze 1 geeft hier een nadere toelichting op.

#### Conclusie en vervolg

We passen het ontwerpbestemmingsplan niet aan naar aanleiding van uw zienswijze. Paragraaf 4.6 van de toelichting van het bestemmingsplan bevat een motivering voor het afwijken van de richtingafstand van 100 meter.

- b. *Het zo typerende open karakter van Heers met de lintbebouwing aan twee zijden gaat door dit plan verloren.*

#### Reactie gemeente op zienswijze

Afbeelding 1 bevat het inrichtingsplan zoals opgenomen in het document 'Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteit' (bijlage toelichting bestemmingsplan). 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 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.



**Afbeelding 1: Inrichtingsplan**

#### Conclusie en vervolg

We passen het ontwerpbestemmingsplan niet aan naar aanleiding van uw zienswijze. Het toevoegen van zowel de noordelijke als de zuidelijke woning is passend binnen de huidige bebouwingsstructuur van buurtschap Heers.

*c. Er ligt een woonbestemming op het perceel en dat is reclamant niet bekend.*

#### Reactie gemeente op zienswijze

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Zandoerle en Heers-Westervelden' (17 december 2014 onherroepelijk). Het plangebied is daarin bestemd als 'Wonen – 4', maar hier zijn geen hoofdgebouwen/woningen toegestaan. Hiervoor ontbreken de benodigde bouwvlakken. Ook in het daárvóór geldende bestemmingsplan 'Heers-Westervelden' (23 februari 1996) was de bestemming 'Woondoeleinden – onbebouwde tuin of erf' van toepassing. Dit betekent dus dat deze percelen al jarenlang een woonbestemming hebben.

#### Conclusie en vervolg

We passen het ontwerpbestemmingsplan niet aan naar aanleiding van uw zienswijze. Het plangebied kent al jarenlang een woonbestemming, alleen ontbreken de benodigde bouwvlakken.

*d. Reclamant verwijst naar paragraaf 4.6 (Geur) van de toelichting. Reclamant leest dat er een goed leef- en woonklimaat heerst en vraagt naar het onderzoek dat aantoont waar deze stelling op is gebaseerd.*

#### Reactie gemeente op zienswijze

Met een agrarisch bedrijf doelt reclamant op de veehouderij aan Heers 13. Afbeelding 2 geeft de ligging van de veehouderij aan Heers 13 ten opzichte van het plangebied weer. Het onderzoek waaruit blijkt dat ter plaatse van de nieuwe woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat, is opgenomen in paragraaf 4.6.2 van het rapport 'Bestemmingsplan Heers tegenover nr. 15 gemeente Veldhoven', opgesteld door Crijns Rentmeesters b.v. op 16 februari 2016. Dit rapport is weliswaar opgesteld voor een andere woning, namelijk een woning tegenover Heers 15. Maar omdat de op te richten woningen gelegen aan Heers 28 en Westervelden 26 op nóg

grotere afstand van de veehouderij aan Heers 13 zijn gelegen én omdat in de directe omgeving geen andere veehouderijen aanwezig zijn, kan op basis van deze geurberekening worden geconcludeerd dat ook ter plaatse van Heers 28 en Westervelden 26 sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Verder kan worden opgemerkt dat de uitgevoerde geurberekening is gebaseerd op de geuremissie van de destijds geldende omgevingsvergunning van 27 april 2004. Deze vergunning is verleend voor het houden van 20 vleeskalveren en 40 vleesstieren<sup>1</sup>. Deze veebezetting resulteert in een geuremissie van 2.136 ouE/s. Op 12 januari 2021 is voor de veehouderij aan Heers 13 een nieuwe melding op basis van het Activiteitenbesluit milieubeheer ingediend voor het houden van 5 zoogkoeien, 4 stuks vrouwelijk jongvee, 410 stuks legkippen, 3 eenden en 4 geiten. Deze veebezetting resulteert in een totale geuremissie van 216,1 ouE/s. De huidige gemelde geurbelasting naar de omgeving van deze veehouderij is derhalve nog lager dan waar vanuit is gegaan in de hierboven genoemde geurberekening. Omdat op basis van een geuremissie van 2.136 ouE/s al sprake was van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied, is dit zeker het geval nu de emissie slechts 216,1 ouE/s bedraagt.



**Afbeelding 2: Ligging veehouderij Heers 13 ten opzichte van het plangebied**

#### Conclusie en vervolg

We passen het ontwerpbestemmingsplan niet aan naar aanleiding van uw zienswijze. Onderzoek toont aan dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

---

<sup>1</sup> In de vergunning van 27 april 2004 zijn ook 34 zoogkoeien en 4 volwassen paarden vergund. Maar omdat de bijbehorende stal niet is opgericht, is dit deel van de vergunning van rechtswege komen te vervallen.

- e. *Als er sprake is van een goed woon- en leefklimaat, dan vraagt reclamant zich af waarom er staat dat uitbreiden van een agrarisch bedrijf niet mogelijk is.*

#### Reactie gemeente op zienswijze

Met een agrarisch bedrijf doelt reclamant ook nu op de veehouderij aan Heers 13. De bestaande woningen aan Heers 11 en Heers 15 zijn maatgevend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de veehouderij op Heers 13. Dit komt doordat deze bestaande woningen (Heers 11 en Heers 15) dichterbij de veehouderij aan de Heers 13 zijn gelegen dan de te realiseren woningen aan Heers 28 en Westervelden 26. Oprichting van deze twee nieuwe woningen leidt daarmee dan ook niet tot een extra belemmering van de ontwikkelingsmogelijkheden van de bestaande veehouderij aan Heers 13.

Ten aanzien van de ontwikkelingsmogelijkheden voor de veehouderij aan Heers 13 kan worden opgemerkt dat deze naast provinciale regelgeving<sup>2</sup> met name afhankelijk zijn van de landelijke geur wet- en regelgeving. Omdat de gemeente Veldhoven geen gemeentelijke geurverordening heeft opgesteld, gelden voor de veehouderij aan Heers 13 de wettelijke geurnormen en vaste afstanden voor het uitbreiden met dieren. Omdat de directe omgeving van de betreffende veehouderij moet worden aangemerkt als bebouwde kom, moet bij uitbreiding met dieren rekening worden gehouden met een minimale normafstand van 100 meter (bij dieren waarvoor vaste afstanden gelden, zoals koeien, jongvee) en de geurnorm van 3 ouE/m<sup>3</sup> ter plaatse van de gevels van de dichtstbijzijnde woningen, te weten Heers 11 en Heers 15 (bij dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn vastgesteld, zoals vleesvee).

Uit afbeelding 2 blijkt dat de afstand van 100 meter vanaf de stallen van Heers 13 tot de gevel van de woningen aan Heers 11 en Heers 15 aanzienlijk minder dan 100 meter bedraagt. Dit betekent dat de bestaande veehouderij aan Heers 13 in ieder geval in noordelijke richting (daarmee ook richting het plangebied van de op te richten woningen aan Heers 28 en Westerveld 26) niet verder kan uitbreiden met geuremissie als gevolg van de situering van de bestaande woningen van Heers 11 en Heers 15. Dit is opgenomen en nader toegelicht in paragraaf 4.6 (Geur) van de toelichting van het bestemmingsplan.

Als bij eventuele ontwikkelingen met bovenstaande rekening kan worden gehouden, bijvoorbeeld door een uitbreiding te realiseren aan de achterkant (zuidzijde) van het agrarische bouwblok waarbij de geldende geurnorm en vaste afstand ten opzichte van de omliggende woningen aantoonbaar kan worden gerespecteerd, kan de veehouderij mogelijk nog wel uitbreiden in dieren<sup>3</sup>. Een dergelijke uitbreiding zal dan echter geen verdere consequenties hebben voor het woon- en leefklimaat binnen het plangebied van de woningen aan Heers 28 en Westervelden 26. Daar zal de belasting altijd lager dan 3 ouE/m<sup>3</sup> zijn. Deze woningen zijn immers op grotere afstand van de veehouderij gelegen dan de woningen aan Heers 11 en Heers 15, waar reeds een geurbelasting van maximaal 3 ouE/m<sup>3</sup> is toegestaan. Dit blijkt ook uit de berekening die ten grondslag ligt aan de stelling dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daardoor is een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied geborgd.

#### Conclusie en vervolg

We passen het ontwerpbestemmingsplan wel aan naar aanleiding van uw zienswijze. Het aspect 'geur' wordt in paragraaf 4.6 van de toelichting van het bestemmingsplan nader verduidelijkt. We verduidelijken daarbij dat uitbreiding van de veehouderij aan

---

<sup>2</sup> Omdat de veehouderij is gelegen binnen het gebied 'beperkingen veehouderij' en 'verbod uitbreiding veehouderij' zijn er relatief strenge regels van toepassing.

<sup>3</sup> Tevens zal de veehouderij moeten voldoen aan de geldende provinciale regels. Omdat de veehouderij is gelegen binnen het gebied 'beperkingen veehouderij' en 'verbod uitbreiding veehouderij' zijn er relatief strenge regels van toepassing.

Heers 13 in noordelijke richting niet mogelijk is, maar dat in zuidelijke richting een uitbreiding in dieren (onder regels en voorwaarden) wel denkbaar is.

## 4.2 Zienswijze 2: Reclamant J.A.H.M. Engelen

- a. *Reclamant is van mening dat het participatieproces niet goed doorlopen is. Reclamant heeft een ander beeld van actief deelnemen aan een verandering in zijn omgeving. Reclamant wil weten waarom hij nu pas geïnformeerd wordt en dat er over zijn bedrijf wordt gesproken zonder hem hierover mee te laten praten.*

### Reactie gemeente op zienswijze

De direct omwonenden van het plangebied zijn op 8 april 2021 per brief geïnformeerd over de aanstaande terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Heers 28, Westervelden 26'. Ook reclamant heeft deze brief ontvangen. Dit is conform onze werkwijze die we hanteren bij het terinzageleggen van een ontwerpbestemmingsplan.

Op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, start de formele, juridische inspraakmogelijkheid. Participatie gaat vooraf aan deze formele, juridische inspraak. Participatie is vormvrij. Bij inwoners, bestuur en ambtenaren is steeds meer behoefte aan duidelijkheid vooraf over de participatieaanpak bij ruimtelijke initiatieven. Daarom heeft de gemeenteraad op 13 juli 2021 de notitie 'Tijdelijke kaders participatie bij ruimtelijke initiatieven' vastgesteld. Door het stellen van kaders wordt op korte termijn het participatieproces geactualiseerd. Het initiatief voor het oprichten van de twee woningen aan Heers 28 Westervelden 26 valt nog onder de oorspronkelijke werkwijze.

Daarnaast klopt het dat in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan gesproken wordt over het agrarische bedrijf Heers 13. In de toelichting van het bestemmingsplan moet namelijk worden onderbouwd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het agrarische bedrijf Heers 13 wordt daarbij genoemd in het kader van het aspect 'bedrijven en milieuzonering' (paragraaf 4.4) en het aspect 'geur' (paragraaf 4.6). Vanuit deze twee aspecten toont onderzoek aan dat het agrarische bedrijf aan Heers 13 door de komst van de twee nieuwe woningen aan Heers 28 en Westervelden niet in zijn eigen ontwikkelingsmogelijkheden wordt belemmerd. Voor de nadere onderbouwing verwijzen we naar onderdelen a, d en e van zienswijze 1.

### Conclusie en vervolg

We passen het ontwerpbestemmingsplan niet aan naar aanleiding van uw zienswijze.



## 5 Conclusie zienswijzen

Zienswijze nr.	Effect op bestemmingsplan
1a	Geen
1b	Geen
1c	Geen
1d	Geen
1e	Het aspect 'geur' wordt in paragraaf 4.6 van de toelichting van het bestemmingsplan nader verduidelijkt. We verduidelijken daarbij dat uitbreiding van de veehouderij aan Heers 13 in noordelijke richting niet mogelijk is, maar dat in zuidelijke richting een uitbreiding in dieren (onder regels en voorwaarden) wel denkbaar is.
2a	Geen