

Nota 'Vooroverleg bestemmingsplan Zilverackers, Kransackerdorp'

Veldhoven, augustus 2020

1. Inleiding

Het concept ontwerpbestemmingsplan 'Zilverackers, Kransackerdorp' is in het kader van het vooroverleg op 7 november 2019 toegezonden aan de volgende instanties: Gasunie, Waterschap de Dommel, provincie Noord-Brabant en het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties met het verzoek op het concept ontwerpbestemmingsplan te reageren. Ook is het concept-ontwerpbestemmingsplan op 14 april 2020 toegezonden naar de Veiligheidsregio.

Deze Nota heeft tot doel belangstellenden in de gelegenheid te stellen om kennis te nemen van de reacties van de instanties en het standpunt daarover van de gemeente Veldhoven. In deze nota zijn de overlegreacties samengevat en beantwoord.

2. Vooroverlegreacties

Het ministerie heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het concept-ontwerpbestemmingsplan. De Veiligheidsregio heeft op 16 april 2020 aangegeven dat het standaardadvies van toepassing is (zaak nr. 121574). Dit standaardadvies zal verwerkt en bijgevoegd worden in de toelichting van het bestemmingsplan. Door de provincie Noord-Brabant en Waterschap de Dommel is een inhoudelijke reactie ingediend. In het navolgende is (cursief gedrukt) de reactie samengevat en vervolgens het standpunt hierover van de gemeente weergegeven:

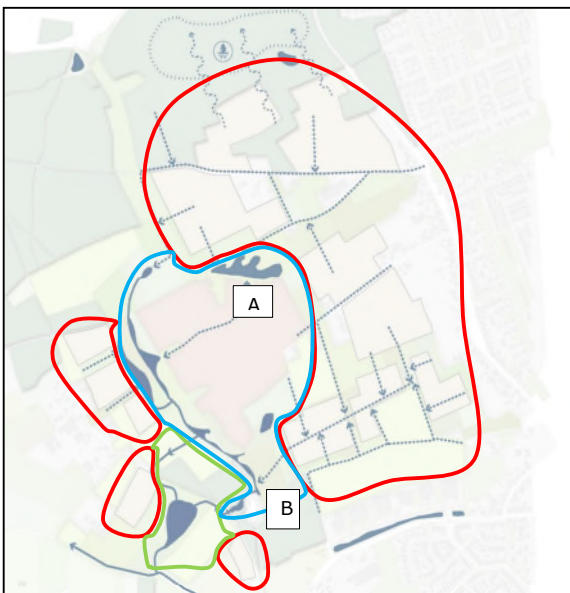
2.1. Waterschap de Dommel

a. In paragraaf 5.8.2 is aangegeven dat de toename van het verharde oppervlak conform de eisen van het Waterschap en de gemeente dienen te worden gecompenseerd en dat hiervoor in het landschappelijk raamwerk de waterbergende voorzieningen worden aangebracht. De benodigde capaciteit is nog niet in beeld gebracht. Advies om een inschatting van de hoeveelheden verhard oppervlak of de omvang en vormgeving van de hemelwaterberging in het ontwerpbestemmingsplan op te nemen.

Reactie gemeente:

In het bestemmingsplan is een waternotitie opgenomen. In deze waternotitie is een inschatting gemaakt van het verhard oppervlak en is de benodigde waterberingsopgave berekend. Hieruit volgt dat voorzieningen moeten worden gerealiseerd voor circa 21.530 m³ waterberging.

Ook is in de waternotitie de vormgeving van de waterberging nader uitgewerkt. Hierover kan het volgende worden opgemerkt:



In de figuur hiernaast zijn drie gebieden aangeduid:

- Rode gebieden: ontwikkeling Kransackerdorp
- Blauwe gebied: Huysackers inclusief de Zilverbaan
- Groene gebied: vernattingsgebied rond de Poelenloop

Alle gebieden zijn waterhuishoudkundig met elkaar verbonden. De pijlen in het gebied geven dit globaal aan. In het groene en blauwe gebied zijn de contouren van de waterbergingen al zichtbaar, aangezien deze gebieden in een fase zijn waar het uitwerkingsniveau hoger is door concretere informatie of reeds zijn aangelegd.

Het waterhuishoudkundig systeem heeft een aantal doelen die voor het hele gebied de vormgeving bepalen, namelijk:

- Hemelwater uit de rode en blauwe gebieden afvoeren naar het gebied rond de Poelenloop. In dit gebied rond de Poelenloop zal het hemelwater vastgehouden worden om een vernatting van het gebied te creëren. Mocht dit gebied bij te veel neerslag verzadigd raken, dan zal het vertraagd worden afgevoerd naar de Poelenloop.
- Om verdroging in het gebied tegen te gaan zal het water ook in de stedelijke gebieden of de randen daaromheen vastgehouden worden. Bij teveel neerslag zullen deze bergingen het hemelwater afvoeren richting het gebied van de Poelenloop.

De waterstructuur van de gehuchten en buurten in het Kransackerdorp wordt ook op deze manier vormgegeven. In de gehuchten en buurten zal het water bovengronds afstromen naar een waterberging in het gehucht / de buurt. De beschikbare ruimte zal bepalend zijn voor de grootte van de waterberging.

In de ontwikkeling van Huysackers is er rekening mee gehouden dat een deel van de gehuchten hun (resterende) hemelwater kunnen bergen in de grote waterberging A. Daar waar het niet mogelijk is om het hemelwater bovengronds af te voeren zullen er delen ondergronds aangelegd worden. Dit zullen voornamelijk verbindingen zijn tussen de gehuchten of naar waterberging A. Vanaf deze waterberging zal het water naar de overzijde van de Zilverbaan gepompt worden.

Voor de zuidelijke gebieden zal het overtollige hemelwater via een reeds gerealiseerde verbinding onder de Zilverbaan naar het gebied rond de Poelenloop stromen.

Bij de ontwikkeling van de gehuchten zal er tevens op worden aangestuurd dat zo min mogelijk wordt verhard of daar waar mogelijk qua k-waarde het water rechtstreeks de bodem in wordt geïnfilteerd.

De waterbergingen in de gehuchten worden veelal gecombineerd met groen, de zo geheten 'groen-blauwe zones'. Op deze manier wordt er zo goed mogelijk geanticipeerd op de klimaataspecten wateroverlast, droogte en hitte. Het gehele watersysteem is er uiteindelijk op gericht dat het hemelwater wordt opgevangen in de gehuchten en via de randen stroomt naar waterberging A en van daaruit naar de bergingen langs de Zilverbaan naar het bergingsgebied bij de Poelenloop of via de verbinding onder de Zilverbaan naar dit bergingsgebied.

b. Advies om een voorwaardelijke verplichting betreffende de realisatie van voldoende hemelwaterberging op te nemen.

Reactie gemeente:

In het bestemmingsplan zal een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen dat ziet op de realisatie van voldoende hemelwaterberging. Hiertoe zal de volgende regeling in de bestemmingen Gemengd en Wonen worden opgenomen:

De voorwaardelijke verplichting voor waterberging binnen de bestemming 'Woongebied' komt er als volgt uit te zien:

Voorwaardelijke verplichting waterberging

- a. Woningen binnen de bestemming 'Woongebied' mogen pas in gebruik worden genomen nadat is voorzien in een waterbergingsvoorziening van voldoende omvang, waarbij de capaciteit van de waterbergingsvoorzieningen als volgt wordt berekend: minimaal 60 mm per m² toename verhard oppervlak;
- b. de waterbergingsvoorzieningen als bedoeld onder a dienen in stand te worden gehouden.

2.2. Provincie Noord-Brabant

- a. *In het concept-ontwerpbestemmingsplan is een verzoek om wijziging van de begrenzingen van het 'stedelijk gebied' gedaan. Hierbij ziet de wijziging enkel op het toevoegen van stedelijk gebied. Door de provincie wordt geadviseerd om geen verzoek tot wijziging van de begrenzingen in te dienen omdat ter plaatse van het werkingsgebied 'verstedelijking afweegbaar' onder voorwaarden ook kan worden voorzien in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling. In de toelichting van het plan is al een passende verantwoording gegeven dat aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan, op grond waarvan het plan voor een groot deel kan worden vastgesteld. Voor het overige deel van het plan (met uitzondering van een deel zuidwestelijk van Huysackers) is ook sprake van stedelijk gebied, op basis waarvan het plan kan worden vastgesteld. In geval van wijziging van de begrenzing nav het plan zal GS de gebieden van het robuuste landschappelijke raamwerk binnen het werkingsgebied 'Landelijk gebied' brengen. Dit zal plaatsvinden na vaststelling van het plan.*

Reactie gemeente:

Gelet op het advies en de reactie van de provincie wordt geen verzoek tot herbegrenzing van het stedelijk gebied meer ingediend. De aanduidingen die hierop betrekking hebben, worden niet meer opgenomen in de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan.

- b. *Het gebied zuidwestelijk gelegen van Huysackers is gelegen binnen het werkingsgebied 'Landelijk gebied'. Aan het verzoek om dit gebied te herbegrenzen naar stedelijk gebied kan geen medewerking worden verleend. De redenen hiervoor zijn dat de provincie van mening is dat binnen de vigerende ruimte op grond van het provinciaal ruimtelijk beleid nog voldoende ruimte is om de nieuw beoogde woonfuncties te laten plaatsvinden. Ook is het verzoek in juridische zin niet uitvoerbaar omdat een gebied dat als Stedelijk gebied wordt aangeduid ook direct dient te grenzen aan een gebied waarvoor de wijziging wordt aangevraagd. Dat is bij dit gebied niet het geval.*

Reactie gemeente:

De reactie van de provincie is voor de gemeente aanleiding geweest om deze gronden buiten het plangebied van het bestemmingsplan Kransackerdorp te laten. De gemeente zal in een apart traject overwegen hoe met deze gronden en de gewenste toekomstige ontwikkelingen om te gaan.

- c. *De bestemmingen 'Bos' en 'Groen-Landschappelijk' bevatten regelingen waardoor het mogelijk wordt ongelimiteerd bebouwing en/of voorzieningen en verhardingen mogelijk te maken. Ook zijn bepaalde regelingen intern tegenstrijdig door activiteiten in de bestemmingsomschrijving toe te staan en tegelijk als strijdig gebruik met de bestemming aan te merken.*

Reactie gemeente:

In artikel 4 'Bos' is bepaald dat op deze gronden geen gebouwen mogen worden gerealiseerd. Wel mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gerealiseerd zoals bijvoorbeeld kunstobjecten, speelvoorzieningen, masten, etc. Wij zijn van mening dat het toestaan van bouwwerken ten behoeve van antenne-installaties, masten, of bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding etc. voor verkeer wenselijk is en tot de mogelijkheden moet behoren. Bouwwerken ten behoeve van kunstobjecten en speelvoorzieningen zullen we niet direct toestaan binnen deze bestemming. Dit zal dan ook uit de bebouwingsmogelijkheden worden geschrapt. In artikel 6 'Groen – Landschappelijk' is het bouwen van gebouwen wel toegestaan. Naar aanleiding van de provinciale reactie zal deze bepaling ook geschrapt worden. Wel blijft de mogelijkheid open om bouwwerken, geen gebouwen, te realiseren.

Voor het aanleggen van oppervlakteverhardingen zijn in de artikelen 4 en 6 geen bepalingen opgenomen. Om hier toch meer sturing aan te geven wordt in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen dat er een verbod geldt om verhardingen aan te leggen, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning. Dit is binnen de bestemming Bos niet van toepassing op het aanleggen van openbare infrastructurele voorzieningen, zijnde fiets- en/of voetpaden en binnen de bestemming 'Groen-Landschappelijk' ook niet voor overige wegen. De ligging van de overige wegen ten behoeve van het autoverkeer wordt namelijk niet binnen de bestemming 'Bos' gesitueerd, maar de ligging van de wegen aan de westzijde van de Zilverbaan (binnen de bestemming Groen-Landschappelijk) is op dit moment nog niet definitief. Ditzelfde geldt voor de voet- en fietspaden binnen de beide bestemmingen. Vandaar dat de verbodsbepaling niet geldt voor fiets- en voetpaden binnen de bestemming Bos en voor wegen, fiets- en voetpaden binnen de bestemming Groen-Landschappelijk. Omdat de gronden in eigendom zijn van de gemeente, wij verantwoordelijk zijn voor de aanleg van de openbare infrastructurele voorzieningen en wij het robuuste landschappelijke raamwerk willen behouden en versterken zoals bepaald in ons Landschapsplan Zilverackers, nemen wij hier geen verbod of aanlegvergunningplicht voor op.

Voor het aanbrengen van overige verhardingen dient een vergunning te worden verleend, zodat getoetst kan worden of door het aanbrengen van de verhardingen de landschappelijke en/of natuurlijke waarden en het landschappelijke raamwerk niet wordt aangetast.

De opmerking van de provincie dat bepaalde activiteiten die worden toegestaan later als strijdig gebruik worden aangemerkt is aanleiding geweest om enkele specifieke activiteiten in de bestemmingsomschrijving, zoals het toestaan van sport- en speelvoorzieningen en andere openbare verblijfsvoorzieningen, te schrappen.

- d. In het bestemmingsplan is voor het perceel Eindhovensebaan naast nr. 8 een zelfstandige woonbestemming opgenomen. Hiermee wordt afgeweken van het verzoek van GS om het plan niet eerder vast te stellen dan dat het plan voor het Kransackerdorp onherroepelijk in werking is getreden. Verder is er geen verantwoording opgenomen over de aanvaardbaarheid van de woning op basis van de IOV. Een verantwoording op welke wijze de woning aan de voorwaarden van de RvR regeling voldoet ontbreekt. Dit is nodig omdat de planologisch-juridische mogelijkheid bestaat dat de woonbestemming op het onderhavige perceel onherroepelijk in werking zou kunnen treden terwijl de aangrenzende bestemming 'Woongebied' dat niet zou doen. Mocht de woning niet in het kader van de RvR ontwikkeld worden, dan is er nog geen verantwoording opgenomen op welke wijze de toevoeging van de woning gepaard gaat met een passende kwaliteitsverbetering van het landschap.*

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan zal zodanig worden aangepast dat in hoofdstuk 4 een verantwoording wordt opgenomen dat voldaan wordt aan de voorwaarden in de Interim Omgevingsverordening (zie bijlage 1 van de Nota vooroverleg).

Om ervoor te zorgen dat de toevoeging van de woning enkel plaatsvindt als voldoende concreet is dat ook daadwerkelijk het aangrenzende woongebied in de toekomst komt, wordt in de regels een specifieke bepaling opgenomen. Zo zal voor dit perceel bepaald worden dat de realisering van de woning enkel plaats mag vinden nadat het direct aangrenzende woongebied in het bestemmingsplan Kransackerdorp onherroepelijke rechtskracht heeft verkregen. Pas nadat dit plaats heeft gevonden, kan de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning verleend worden.

- e. *De 2 woningen tussen de Roskam 37 en 39 hebben beide een zelfstandige woonbestemming gekregen. Hiervoor is geen verantwoording opgenomen op basis waarvan deze woningen buiten stedelijk gebied worden toegevoegd. De woningen zijn immers niet zondermeer aan te merken als onderdeel van de stedelijke ontwikkeling. In dat verband wordt opgemerkt dat de woningen geen deel hebben uitgemaakt van de eerder voorgelegde stedelijke ontwikkeling waarvoor een passende kwaliteitsverbetering van het landschap is verantwoord. Verzoek om inzichtelijk te maken wat de verhouding is tussen de waarde die gepaard gaan met het toevoegen van de twee woningen en de investering die u heeft gedaan om de bedoelde gronden in bezit te krijgen.*

Reactie gemeente:

De realisering van de twee woningen is gelegen binnen de aanduiding Verstedelijking afweegbaar uit de Interim Omgevingsverordening. Gelet op de totale ontwikkeling die wij voor het kransackerdorp voorstaan (inclusief het centrale dorp Huysackers), maken deze twee woningen direct onderdeel uit van de stedelijke ontwikkeling van het Kransackerdorp. Door deze ontwikkeling wordt immers eveneens de realisering van de robuuste groene verbinding achter deze woningen mogelijk gemaakt door de verkregen grondeigendommen. Daarnaast grenzen de woningen direct aan het in aanbouw zijnde Huysackers. Gelet hierop heeft het de voorkeur om deze woning te bestemmen als Woongebied en hier niet twee aparte bestemmingen voor op te nemen. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

- f. *Eerder zijn opmerkingen geplaatst over de planregels die moeten gaan gelden voor de ontwikkeling van het robuuste landschappelijke raamwerk. Wanneer de planregels in de huidige vorm blijven bestaan kan er feitelijk geen waarde worden gehecht aan de nu opgenomen voorwaardelijke verplichting. Daarnaast wordt een dergelijke voorwaardelijke verplichting gemist voor de onderbouwing van de drie woningen.*

Reactie gemeente:

De eerder gemaakte opmerkingen betreft de opmerkingen over de bestemmingsregeling van de bestemmingen 'Groen-Landschappelijk' en 'Bos' zoals opgenomen onder sub c. Zoals uit de gemeentelijke reactie volgt, worden deze regelingen op enkele punten aangepast. Wij zijn het oneens met de provinciale reactie dat, mocht de regeling niet worden aangepast, er geen waarde kan worden gehecht aan de voorwaardelijke verplichting. Als immers niet voldaan kan worden aan de voorwaardelijke verplichting, kunnen de woningen niet in gebruik worden genomen. Juist door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting wordt geborgd dat het landschappelijk raamwerk wordt gerealiseerd. Dat in een bestemmingsregeling bebouwingmogelijkheden worden geboden, betekent niet dat deze ook geheel worden uitgevoerd. Er is immers sprake van toelatingsplanologie. Bovendien willen wij er nogmaals op wijzen dat de gemeente vrijwel alle gronden met de betreffende

bestemmingen in eigendom heeft en hiervoor financiën heeft gereserveerd. De opmerking dat de voorwaardelijke verplichting geen waarde heeft, wordt niet begrepen. Deze voorwaardelijke verplichting is immers juist het publiekrechtelijke middel om de realisering en instandhouding van het groene raamwerk te borgen.

Bijlage 1.

Verantwoording toevoeging woning Eindhovensebaan ongenummerd - Interim omgevingsverordening

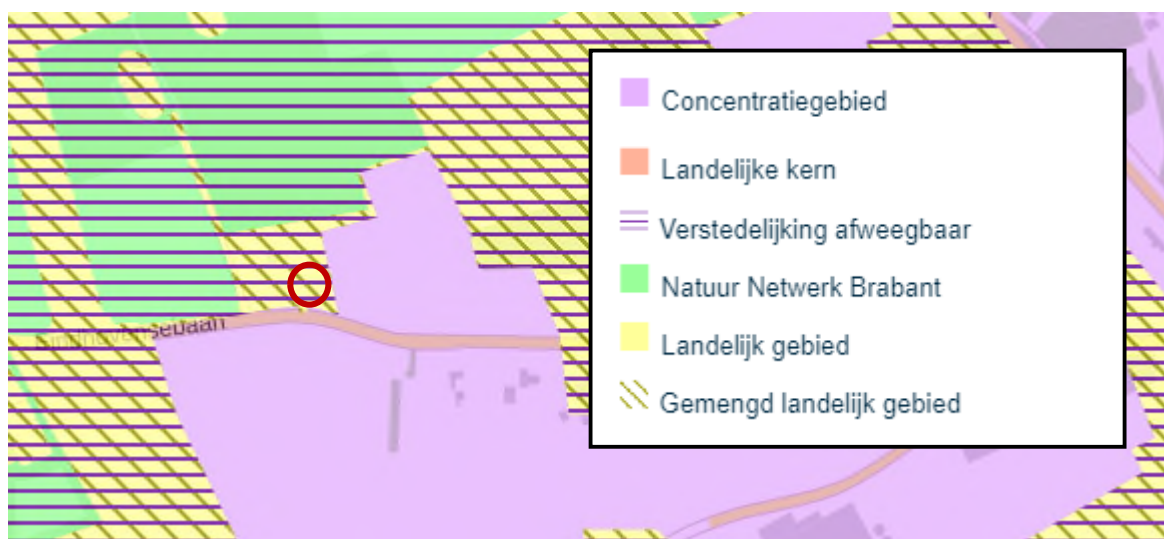
Provinciale Staten hebben op 29 oktober 2019 de Interim omgevingsverordening vastgesteld. De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies.

De Interim omgevingsverordening vervangt een aantal provinciale verordeningen:

- provinciale milieuverordening
- verordening natuurbescherming
- verordening ontgrondingen
- verordening ruimte
- verordening water
- verordening wegen

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid zoals de Omgevingsvisie. De beleidsneutrale omzetting betekent overigens niet dat er in het geheel geen wijzigingen ten opzichte van de huidige verordeningen zijn verwerkt.

Belangrijke uitgangspunten vanuit de Omgevingsvisie zijn verwerkt. De nieuwe manier van werken met diep, rond en breed kijken is opgenomen en er wordt vaker een koppeling gelegd met omgevingskwaliteit door bijvoorbeeld sanering van leegstaand vastgoed elders. De nadruk op omgevingskwaliteit komt ook tot uitdrukking bij de kwalitatieve benadering voor hergebruik van leegstaand vastgoed in het landelijk gebied en duurzame verstedelijking.



Uitsnede Interim omgevingsverordening met plangebied bij rode contour

De te realiseren woning is gelegen in het Landelijk gebied, meer specifiek in het Gemengd landelijk gebied. In het landelijk gebied stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen. Tevens is het plangebied aangemerkt als 'Verstedelijking afweegbaar' (voormalig Integratie stad-land). Binnen deze gebieden is het streven er nog steeds opgericht dat een rode ontwikkeling in een evenredige verhouding met de ontwikkeling van landschapskwaliteiten plaatsvindt.

Het plangebied bevat geen bijzondere natuur- en landschapswaarden die op provinciaal niveau beschermd worden. Tot slot geldt dat het plangebied is gelegen binnen het gebied aangeduid als 'Stalderingsgebied' en 'Verbod uitbreiding veehouderij'. Onderhavige ontwikkeling heeft echter geen betrekking op veehouderijactiviteiten waarmee deze aanduiding dan ook geen relevantie heeft.

Relevante artikelen

In artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening is geregeld dat 'een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving'.

Onderhavige ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van een woning met toepassing van de regeling Ruimte-voor-Ruimte door de aankoop van een bouwtitel bij een te saneren IV-locatie in Eersel. Voor de structuur Landelijk gebied zijn regels opgenomen ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder Ruimte-voor-Ruimte woningen (artikel 3.80). Artikel 3.77 stelt dat wanneer toepassing wordt gegeven aan de regeling voor Ruimte-voor-ruimte woningen, er is voldaan aan de verplichting als bedoeld in Artikel 3.9 (Kwaliteitsverbetering van het landschap).

In gebieden met de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar' biedt de Interim omgevingsverordening tevens mogelijkheden voor toepassing van artikel 3.78 Kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties. In dit geval wordt echter gebruik gemaakt van de regeling ruimte-voor-ruimte:

Artikel 3.80 ruimte-voor-ruimte

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning, indien:

- a. er sprake is van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit;
- b. de ruimte-voor-ruimtekavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;
- c. een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;
- d. er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling behoudens in geval de locatie ligt binnen Verstedelijking afweegbaar.

Lid 2

Er is sprake van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit als per ruimte-voor-ruimte-kavel is aangetoond dat is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. een of meer veehouderijen gericht op het houden van varkens of pluimvee zijn in het geheel beëindigd waarbij alle bedrijfsgebouwen ten dienste van deze veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt;
- b. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn direct voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest;
- c. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn gevestigd binnen Beperkingen Veehouderij of op een locatie die vanwege omliggende waarden en functies niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij;
- d. er tenminste 1000 m² bedrijfsgebouwen ten dienste van de onder a. bedoelde veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt met een minimum van 200 m² op iedere beëindigingslocatie veehouderij;
- e. de ten behoeve van de onder a. bedoelde veehouderijen geregistreerde rechten betreffende de fosfaatproductie in een gezamenlijke omvang van tenminste 3.500 kg uit de markt zijn genomen door doorhaling van de bij de Dienst Regelingen geregistreerde rechten, waarbij per beëindigingslocatie een minimum van 700 kg aan rechten betreffende de productie van fosfaat aanwezig is;
- f. de rechten, bedoeld onder e. moeten vanaf het moment van beëindiging van de bedrijfsvoering tot aan het moment van uit de markt nemen geregistreerd staan op naam van de veehouderij die beëindigd;
- g. de omgevingsvergunning milieu voor de onder a. bedoelde veehouderij op iedere beëindigingslocatie veehouderij is ingetrokken;
- h. een passende herbestemming is gelegd op de locatie als onder a. bedoeld die in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen uitsluit;
- i. in redelijkheid niet op andere wijze is voorzien in de beëindiging van de onder a. bedoelde veehouderij.

Ten aanzien van het eerste artikellid speelt met name de vraag of sprake is van een bebouwingsconcentratie. Ter beantwoording daarvan kan worden opgemerkt dat:

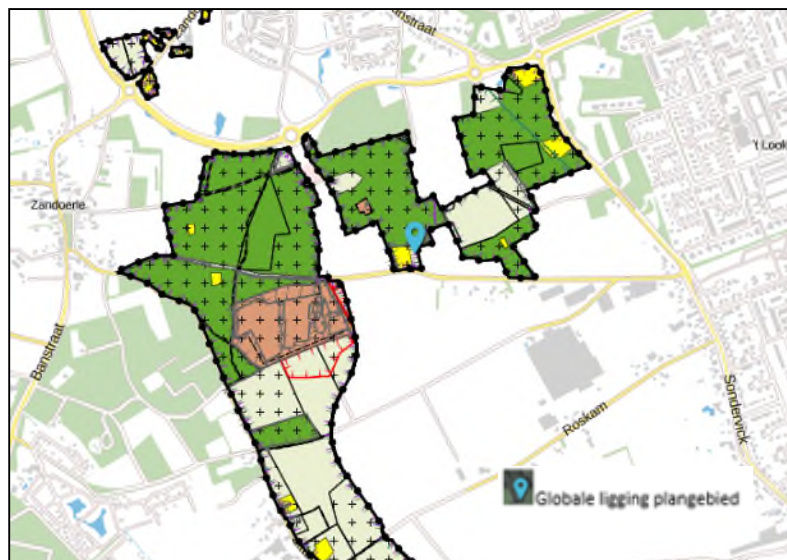
Huidige situatie

- De locatie aan de Eindhovensebaan is gelegen aan de rand van Veldhoven;
- Het plangebied is gelegen in een overgangsgebied tussen bebouwde kom van Veldhoven met een hoge bebouwingsdichtheid en het meer open buitengebied;
- Ook qua landschap manifesteert het gebied zich als overgangszone (onder andere qua massa en aanwezigheid van een groene bufferzone om het stedelijk gebied gescheiden te houden van het meer open landschap);
- In het gebied is sprake van een afnemende agrarische functie. Er is een transformatie gaande (geweest) naar een mix van functies zoals burgerwoningen, niet-agrarische bedrijvigheid, een winkel en een begraafplaats;
- Aan de Eindhovensebaan (met name aan de zuidzijde) is een aaneengesloten lijnvormige reeks van bebouwing aanwezig;
- Door het realiseren van de rondweg 'Zilverbaan' is er een duidelijkere harde scheiding ontstaan met het open buitengebied aan de oostzijde van de Zilverbaan;
- De locatie ligt binnen de invloedssfeer van de 'Zilverbaan';

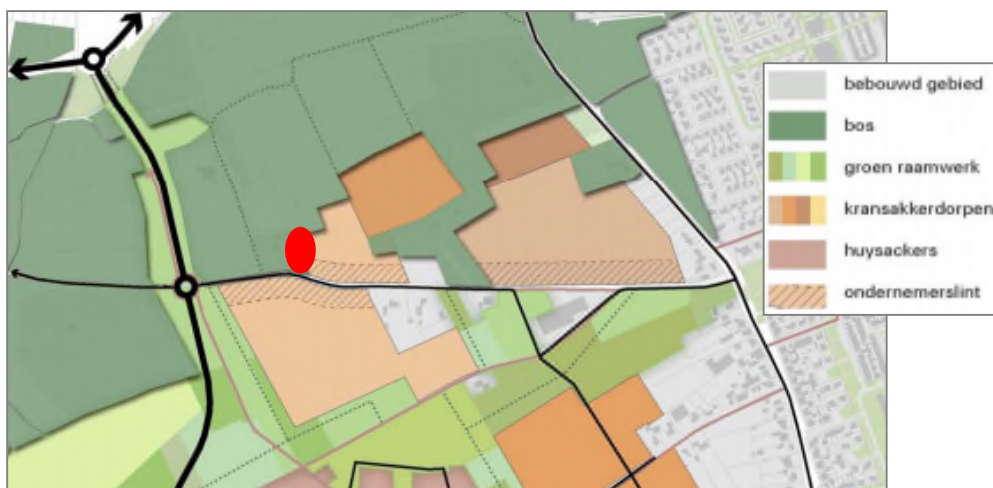
Gelet op bovenstaande is in de huidige situatie al sprake van een aanzet voor een bebouwingsconcentratie. Voor de toekomstige situatie geldt:

- Het perceel grenst direct aan de aanduiding 'concentratiegebied'. Deze aanduiding is in de Interim omgevingsverordening opgenomen ten behoeve van de het toekomstige uitbreidingsgebied Zilverackers. De Ontwikkelvisie Zilverackers brengt hierin geen verandering. Ook in deze ontwikkelvisie grenst het plangebied direct aan het stedelijke uitbreidingsgebied. Er is concreet zicht op ontwikkeling van het aangrenzende gebied ten behoeve van woningbouw. Dit wordt mede bepaald door de bepaling in het bestemmingsplan dat het aangrenzende toekomstige woongebied eerst onherroepelijke rechtskracht dient te hebben alvorens de woning mag worden gerealiseerd (specifieke bepaling in de regels voor de betreffende woning);
- Het perceel is in de Interim omgevingsverordening aangemerkt als 'Verstedelijking afweegbaar'. Dit zijn gebieden waar onder voorwaarden een stedelijke ontwikkeling zoals het oprichten van solitaire woningen mogelijk is;
- Voor de locatie aan de Eindhovensebaan vigeert het bestemmingsplan 'kernrandgebied'. In dit bestemmingsplan is het gebied bestempeld als kernrandzone (zie onderstaande figuur). Bij het aanduiden van het gebied als kernrandzone is reeds rekening gehouden met de komst van het toekomstige uitbreidingsgebied Zilverackers.

Kernrandzone tussen de kern Oerle, Velhoven en het nieuwe tracé van de Zilverbaan



- In het uitbreidingsgebied wordt langs de Eindhovensebaan een lint aan bebouwing gecreëerd. In de Ontwikkelvisie wordt dit te creëren lint aangeduid als 'ondernemerslint' (zie navolgende figuur). De woning aan de Eindhovensebaan 8 en het plangebied liggen in het verlengde van deze toekomstige bebouwingslint en vormen hiermee een eenheid.



Ondernemerslint dat ontstaat langs de Eindhovensebaan met realisatie van de uitbreidingswijk

- Door de aanwezigheid van de bestaande woning op nummer 8 is er geen sprake van een verlenging van het toekomstige bebouwingslint. Er wordt slechts een braakliggend perceel opgevuld dat niet als waardevol bestempeld wordt;
- Na realisatie van het toekomstige uitbreidingsgebied Zilverackers vormt het perceel samen met de woning aan de Eindhovensebaan 8 de voorkant van de kern Veldhoven. De bestaande woning op nummer 8 en op te richten ruimte-voor-ruimte woning maken dan qua structuur en uitstraling onderdeel uit van het betreffende woongebied.

Op basis van bovenstaande argumenten wordt geconcludeerd dat de locatie, na het onherroepelijk worden van bestemmingsplan 'Zilverackers, Kransakkerdorp', planologisch-juridisch gezien is aan te merken als een bebouwingsconcentratie. Het bestemmingsplan 'Zilverackers, Kransakkerdorp' dient daarom onherroepelijk te zijn alvorens de ruimte-voor-ruimte woning aan de Eindhovensebaan mag worden gebouwd.

Onderhavige ontwikkeling betreft een particulier initiatief voor één enkele woning. Dit zorgt niet voor een aanzet van een stedelijke ontwikkeling (uitbreiding van een kern). De wijze waarop de woning landschappelijk wordt ingepast is beschreven in hoofdstuk 3 van de onderbouwing van de ruimte voor ruimte woning dat als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd.

Ten aanzien van het tweede artikellid geldt dat er een Ruimte-voor-Ruimte-titel wordt gekocht welke is ontstaan door de sanering van een intensieve veehouderij (IV) locatie in Eersel. De bouwtitel kan niet op eigen grond wordt ontwikkeld, maar op de locatie aan de Eindhovensebaan. De gemeente Eersel heeft ter voorbereiding hiervan al een voorbereidingsbesluit genomen. Hiermee is er zekerheid dat ongewenste ontwikkelingen op de locaties in Eersel worden voorkomen en kan de bouwtitel voor voorliggend plangebied worden benut. De benodigde bewijslast is in bijlage 5 van de onderbouwing van de ruimte voor ruimte woning opgenomen.

Uit het voorgaande blijkt dat wordt voldaan aan de voorwaarden voor het realiseren van een Ruimte-voor-Ruimte woning zoals gesteld in de Interim omgevingsverordening. Hiermee is tevens voldaan aan de eisen die worden gesteld aan kwaliteitsverbetering van het landschap. Het plan is passend binnen de beleidskaders zoals opgenomen in de Interim omgevingsverordening.