

Datum raad	: 11 februari 2014	Datum RA-O	: 28 januari 2014
Agendapunt	: 8	Datum B&W	: 17 december 2013
Volgnummer	: 14.002	Programma begroting	: stedelijke ontwikkeling
Gewijzigd voorstel	: nee	Productnummer	: 650150
Portefeuillehouder	: N.H.C. Ramaekers		
E-mail steller	: Marjo.yucesan@veldhoven.nl /Lia.Meulenbroeks@veldhoven.nl		

## Adviesnota raad

### Vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, herziening Kleine Vliet 3-4'

#### Samenvatting

Het bestemmingsplan voorziet in het realiseren van een bijgebouw van 120 m<sup>2</sup> op het perceel gelegen tegenover Kleine Vliet 4 en ten westen van Kleine Vliet 3, in ruil voor de sloop van de daar gesitueerde bebouwing. Deze voormalige agrarische bijgebouwen maakten in het verleden deel uit van het voormalig agrarisch bedrijf aan de Kleine Vliet 3.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende de wettelijk gestelde periode ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze binnengekomen.

#### Beslispunten

1. De ingediende zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren, de in de adviesnota behorende bij dit besluit genoemde wijzigingen over te nemen en het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, herziening Kleine Vliet 3-4' hierop aan te passen;
2. Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, herziening Kleine Vliet 3-4' overeenkomstig het gestelde onder 1 gewijzigd vast te stellen, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de GBKN en is opgeslagen onder nr. o\_NL.IMRO.0861.044103KLEINEVLIET4-0401;
3. De provincie te verzoeken in te stemmen met versnelde publicatie van het bestemmingsplan.

#### Inleiding

Tegenover de woning Kleine Vliet 4 en ten westen van de woning Kleine Vliet 3 zijn enkele voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gelegen, welke al jaren niet meer gebruikt worden en thans in vervallen staat verkeren. Deze voormalige agrarische bedrijfsgebouwen maakten in het verleden onderdeel uit van het voormalig agrarisch bedrijf aan de Kleine Vliet 3.

De eigenaar heeft plannen om de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen met een totale oppervlakte van circa 135 m<sup>2</sup> en een ruïne met een oppervlakte van in totaal circa 100 m<sup>2</sup> te slopen en ter plaatse een nieuw bijgebouw met een oppervlakte van 120 m<sup>2</sup> te realiseren. De bedoeling is om in het bijgebouw workshops te realiseren. De situering en oppervlakte van dit bijgebouw past niet binnen de bepalingen van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'.

Om voornoemde ontwikkeling toch mogelijk te maken is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, herziening Kleine Vliet 3-4' opgesteld. Dit ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is één zienswijze ingediend.

Het is de bevoegdheid van uw gemeenteraad om het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast te stellen.

### **Relevante (wettelijke) beleidskaders**

- artikel 3.1, lid 1 Wro: bevoegdheid gemeenteraad vaststellen plan;
- artikel 1.2.4, lid 1 Bro: vaststellen ondergrond bestemmingsplan.

### **Beoogd effect**

Door het vaststellen van het plan, in combinatie met de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, zal er sprake zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

### **Argumenten**

#### *1.1. Ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan*

Door de provincie Noord-Brabant is een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Door de provincie is aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met de Verordening. Zo is het bijvoorbeeld niet duidelijk waarom een koppelteken aangebracht is.

Naar aanleiding van de zienswijze van de provincie heeft nader overleg plaatsgevonden. Uit dit overleg volgde dat door het doorvoeren van een aantal aanpassingen aan het ontwerp bestemmingsplan de bezwaren weggenomen kunnen worden. Dit leidt tot de volgende aanpassingen:

- op de verbeelding zal:
  - a. het koppelteken (relatie) tussen de bouwvlakken niet meer worden opgenomen;
  - b. op de toekomstige locatie van het bijgebouw zal een aanduiding 'bijgebouwen' worden opgenomen;
  - c. het maximum aantal wooneenheden zal per bestemmingsvlak voor het perceel Kleine Vliet 3 en het perceel Kleine Vliet 4 gesteld worden op '1'.
- in de regels zal:
  - a. in artikel 4.1 de volgende bepaling worden toegevoegd: 'ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', uitsluitend voor de realisering van maximaal één bijgebouw behorende bij de woning Kleine Vliet 3';
  - b. de bepaling over 'relatie' in artikel 4.2, sub b, niet meer worden opgenomen;
  - c. artikel 4.2.2, sub a, als volgt gewijzigd worden: 'per bestemmingsvlak zijn maximaal twee bijgebouwen toegestaan, met uitzondering binnen de aanduiding 'bijgebouwen' waar maximaal één bijgebouw is toegestaan met een maximale oppervlakte van 120 m<sup>2</sup>';
  - d. artikel 4.2.2, sub b, als volgt gewijzigd worden: 'het gezamenlijk

oppervlak van alle binnen het plangebied gelegen bijgebouwen binnen de bestemmingen 'Wonen' bedraagt maximaal 200 m<sup>2</sup>;

De voormelde wijzigingen betreffen met name juridisch-technische aanpassingen op basis waarvan de oorspronkelijke plannen van initiatiefnemers niet aangepast hoeven te worden.

### *2.1. Vaststelling van het bestemmingsplan leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse*

Door de vervallen bebouwing op het perceel te slopen en hiervoor een nieuw bijgebouw te realiseren, passend binnen de omgeving, kan een duidelijke ruimtelijke kwaliteitswinst behaald worden. Door het nieuwe bijgebouw schuin en niet recht tegenover de boerderij op Kleine Vliet 4 te situeren, hoeven er geen bomen gekapt te worden op het bosperceel tegenover de boerderij. Daarnaast is het de bedoeling dat het bijgebouw een bijzondere uitstraling krijgt. Gedacht wordt aan een oplopend dak vanaf het maaiveld, dat bedekt wordt met groen. Deze bijzondere vormgeving zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de percelen aan de Kleine Vliet, zeker gezien het feit dat het bijgebouw in de plaats komt van de nu aanwezige bouwvallen.

Voorliggend bestemmingsplan biedt het planologisch-juridisch kader om het voornoemde mogelijk te maken.

### *3.1. Procedure bestemmingsplan kan hierdoor worden verkort*

Normaliter mag een gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan pas na 6 weken worden gepubliceerd. De provincie kan echter toestemming verlenen om toch 'versneld' te publiceren (2 weken na vaststelling). Om sneller tot ontwikkeling te komen, wordt geadviseerd een dergelijk verzoek te doen.

## **Kanttekeningen en risico's**

### *1.1. Indienen beroep bij Raad van State*

Gedurende genoemde termijn kan door de provincie dan wel een belanghebbende die aantoont dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest zich tijdig met een zienswijze tot de gemeenteraad te wenden, beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ook bestaat de mogelijkheid dat de provincie een reactieve aanwijzing tegen het bestemmingsplan indient. Hierdoor zou de inwerkingtreding van de bestemmingsplannen vertraagd worden. Aangezien de provincie heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het bestemmingsplan indien de voornoemde wijzigingen worden opgenomen, is de verwachting dat geen beroep dan wel reactieve aanwijzing wordt ingediend.

## **Financiën**

De gewenste ontwikkeling betreft een particulier initiatief. Er is voorzien in het risico van planschade door het sluiten van een planschadeovereenkomst.

## **Communicatie en samenspraak**

De papieren versie van het bestemmingsplan zal ter inzage liggen in de informatieruimte. De digitale versie is in te zien via de gemeentelijke website en via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

## **Uitvoering / planning**

Na publicatie in de Staatscourant en de Ahrenberger conform de wettelijke eisen, ligt het vastgestelde bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage. Binnen deze termijn kan beroep worden ingesteld tegen het plan. Het besluit tot vaststelling treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

## **Bijlagen**

- ontwerp-bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, herziening Kleine Vliet 3-4'

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

De oordeelsraad adviseert het voorstel ongewijzigd als hamerstuk te agenderen voor de besluitraad op 11 februari 2014.

De portefeuillehouder zal nagaan of op [ruimtelijkeplannen.nl](http://ruimtelijkeplannen.nl) een juiste nummering is opgenomen.

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

Na controle van [ruimtelijkeplannen.nl](http://ruimtelijkeplannen.nl) is geconstateerd dat het juiste ontwerp-bestemmingsplan met de juiste nummering is opgenomen. De behandeling in de oordeelsvormende raad geeft geen aanleiding tot wijziging van de stukken.

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

H.J. de Ruiter  
secretaris

drs. J.M.L.N. Mikkers  
burgemeester