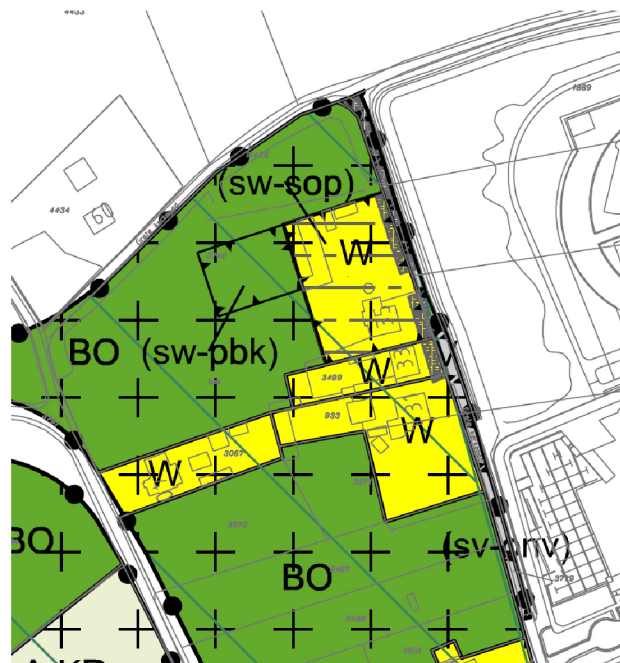


# GEMEENTE VELDHOVEN

Bestemmingsplan 'Reparatie Kernrandgebied,

Grote Kerkepad 35'



**Toelichting**

# INHOUDSOPGAVE

<b>1. Aanleiding</b>	<b>4</b>
<b>2. Bestemmingsplan Kernrandgebied</b>	<b>4</b>
2.1. Bestemming Grote Kerkepad 35	4
2.2. Procedure bestemmingsplan Kernrandgebied	5
2.3. Oppervlakte bijgebouwen	5
<b>3. Artikelsgewijze toelichting van de regels</b>	<b>6</b>

## **Bijlagen:**

1. Uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 23 juli 2014 inzake het bestemmingsplan Kernrandgebied

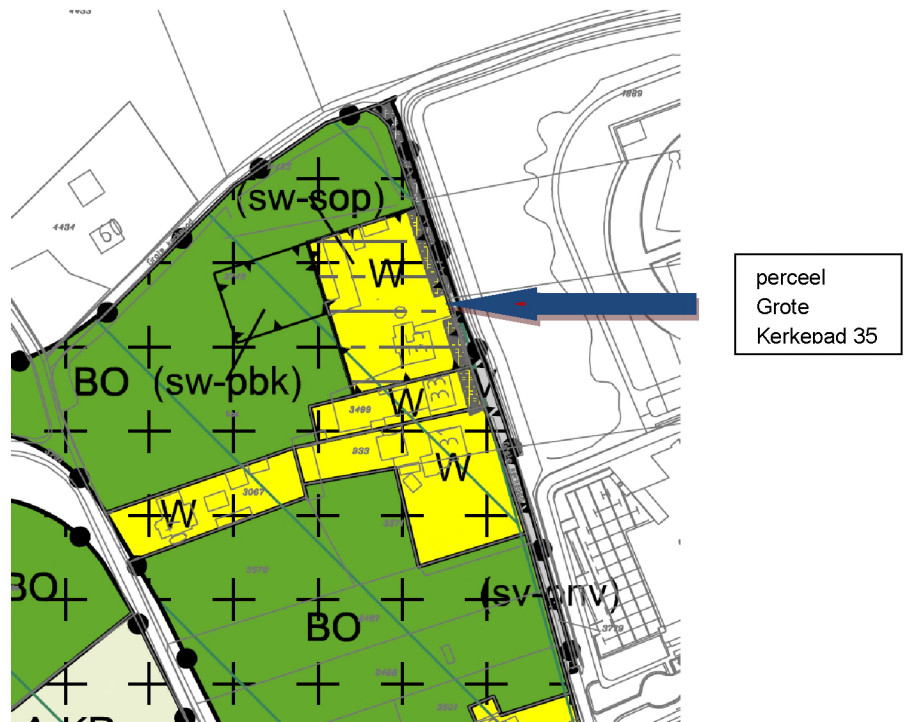
## **1. Aanleiding**

Het perceel Grote Kerkepad 35 te Veldhoven was opgenomen in het bestemmingsplan 'Kernrandgebied'. Naar aanleiding van een uitspraak van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State van 23 juli 2014 inzake het bestemmingsplan Kernrandgebied dient voor de woonbestemming van het perceel Grote Kerkepad 35 een nieuw plan te worden vastgesteld. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

## **2. Bestemmingsplan Kernrandgebied**

### **2.1. Bestemming Grote Kerkepad 35**

Het bestemmingsplan Kernrandgebied voorziet in een actuele planologische regeling voor enkele gebieden ten westen van de bebouwde kom van Veldhoven. In dit bestemmingsplan is ook het perceel Grote Kerkepad 35 gelegen. Het perceel heeft gedeeltelijk de bestemming 'Wonen' en gedeeltelijk de bestemming 'Bos'. Op de gronden met de bestemming 'Wonen' is één woning toegestaan en mag de maximale oppervlakte aan bijgebouwen niet meer bedragen dan 150 m<sup>2</sup>. Daarnaast is bepaald dat op het perceel Grote Kerkepad 35 statische opslag plaats mag vinden in de bestaande legale gebouwen. Gronden met de bestemming 'Bos' zijn onder andere bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling van bos met de daarop afgestemde bosbouw. Het realiseren van woningen of bijgebouwen op deze gronden is volgens het bepaalde in het bestemmingsplan niet toegestaan. In onderstaande afbeelding is een uitsnede van het perceel Grote Kerkepad 35 uit de analoge verbeelding van het bestemmingsplan 'Kernrandgebied' opgenomen.



## 2.2. Uitspraak Raad van State bestemmingsplan Kernrandgebied

Het bestemmingsplan 'Kernrandgebied' is op 12 november 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. Tegen dit vaststellingsbesluit is beroep ingediend, omdat betrokkenen onder andere van mening waren dat er een maximale oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen had moeten worden toegekend. Ook waren ze van mening dat ten onrechte geen maximale goot- en bouwhoogte van onderscheidenlijk 7 en 10 meter voor bijgebouwen en een bouwhoogte van 6 meter voor overige bouwwerken aan het perceel was toegekend. De gemeenteraad had in dit kader overwogen dat ruime bouw mogelijkheden op dit perceel, aan de rand van het buitengebied en gelegen naast bos en ecologische hoofdstructuur niet in overeenstemming was met het gemeentelijk beleid. Het gemeentelijk beleid is immers gericht op behoud van een kleinschalige woon- en bebouwingsomgeving, behoud en bescherming van de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken, ontstening en zuinig ruimtegebruik. De Afdeling bestuursrechtspraak oordeelde dat de gemeenteraad in dit geval in redelijkheid een groter gewicht had kunnen toekennen aan het belang bij een kleinschalige woon- en bebouwingsomgeving dan aan het belang van betrokkenen bij ruimere bouw mogelijkheden. Gelet hierop werd het beroep bij uitspraak van 23 juli 2014 op dit punt ongegrond verklaard.

Daarnaast is door betrokkenen van het perceel Grote Kerkepad 35 ter zitting aangevoerd dat in ieder geval de bestaande legaal aanwezige bebouwing met een

oppervlakte van 320 m<sup>2</sup> als zodanig bestemd had moeten worden, in plaats van de maximale oppervlakte van 150 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen volgens het bestemmingsplan. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geeft aan dat dit gedeelte van het bestemmingsplan onzorgvuldig is vastgesteld. Gelet hierop vernietigde de Raad van State het bestemmingsplan voor zover aan het perceel Grote Kerkepad 35 geen aanduiding is toegekend op basis waarvan een gezamenlijk oppervlak aan bijgebouwen groter dan 150 m<sup>2</sup> mogelijk wordt gemaakt. De Raad van State draagt de gemeenteraad op om voor het vernietigd planonderdeel, met inachtneming van de uitspraak, een nieuw plan vast te stellen.

### **2.3. Oppervlakte bijgebouwen**

Op het perceel Grote Kerkepad 35 zijn vier bestaande bijgebouwen gesitueerd. Eén bijgebouw is gelegen binnen de bestemming 'Bos'. In het kader van het beroep tegen het bestemmingsplan Kernrandgebied is door betrokkenen verzocht dit bijgebouw als zodanig te bestemmen. Omdat voor dit bijgebouw geen omgevingsvergunning is verleend en het bijgebouw is gelegen binnen de ecologische hoofdstructuur en binnen de bestemming Bos, zijn door de gemeente ter verwijdering van dit gebouw handhavingsacties in gang gezet. In de uitspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan Kernrandgebied heeft de Afdeling uitgesproken dat het aannemelijk is dat dit bijgebouw binnen de planperiode wordt verwijderd en hoefde de gemeente dit gebouw dus ook niet positief te bestemmen.

Daarnaast staan er nog drie andere bijgebouwen op het perceel, zoals te zien is op de volgende afbeelding. Deze bijgebouwen zijn alle gelegen in de bestemming 'Wonen'. Voorliggend bestemmingsplan zal dan ook enkel voorzien in een nieuwe bestemmingsregeling voor het gedeelte van het perceel Grote Kerkepad 35 wat de bestemming 'Wonen' heeft.

De uitspraak van de Afdeling geeft aan dat de oppervlakte van de legaal aanwezige bebouwing dient te worden bestemd. Twee bijgebouwen zijn zonder vergunning gebouwd. Bij de vergunningaanvraag van het andere bijgebouw (1979) is het grootste bijgebouw in de situatietekening aangeduid. Ook is op de plankaart van het bestemmingsplan 'Buitengebied 1988' van het perceel Grote Kerkepad 35 (vastgesteld door de gemeenteraad in 1990) op de ondergrond het grootste bijgebouw zichtbaar. Daarmee is het bijgebouw kenbaar geworden. Tegen de aanwezigheid van dit bijgebouw is echter nooit opgetreden. Inmiddels staat dit bijgebouw in ieder geval al meer dan 30 jaar op dit perceel.

Wanneer het derde bijgebouw, een carport, is opgericht is onduidelijk. Het is mogelijk dat dit bouwwerk in de periode is opgericht waar deze bouwwerken nog vergunningvrij waren.

Aangezien voorliggend reparatieplan enkel betrekking heeft op de bestemming 'Wonen' van het perceel Grote Kerkepad 35 en daarbij slechts enkel op de oppervlakte van het totaal aan bijgebouwen, is er geen sprake van een

verslechtering van de aanwezige landschappelijke waarden van het perceel dan ten opzichte van het bestemmingsplan Kernrandgebied.

Dit alles tezamen leidt er toe dat de gemeente oordeelt dat er niet meer handhavend zal worden opgetreden. Dit betekent dat daardoor ook de twee niet vergunde bijgebouwen in dit voorliggende bestemmingsplan worden opgenomen. In totaal bedraagt de oppervlakte van deze bijgebouwen 268 m<sup>2</sup>. Gelet op de uitspraak van de Raad van State zal deze totale oppervlakte aan bijgebouwen in voorliggend bestemmingsplan worden gereguleerd op maximaal 268 m<sup>2</sup>.



### 3. Artikelsgewijze toelichting van de regels

In voorliggend bestemmingsplan zijn de regels uit het bestemmingsplan Kernrandgebied als uitgangspunt genomen. Deze regels zijn enkel daar aangepast, indien dit noodzakelijk was naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan Kernrandgebied, danwel indien bepaalde regels niet van toepassing zijn op de woonbestemming van het perceel Grote Kerkepad 35.

De regels zijn als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 1 bevat de begripsbepalingen en een bepaling over de wijze van meten; deze worden opsommingsgewijs in alfabetische volgorde gegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels.

- Hoofdstuk 2 bevat de bestemming 'Wonen' en dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'.

- Hoofdstuk 3 bevat enkele algemene regels, zoals de anti-dubbeltelregel en algemene bouw-, aanduidings-, afwijkings- en wijzigingsregels.

- Hoofdstuk 4 tenslotte bevat het overgangsrecht en de slotregels met daarin de titel van het bestemmingsplan.

In artikel 3 is, conform de uitspraak van de Raad van State bepaald dat het gezamenlijk oppervlak aan bijgebouwen bij de woning maximaal 150 m<sup>2</sup> mag bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m2)' maximaal de met die aanduiding aangegeven oppervlakte aan bijgebouwen is toegestaan. Op de verbeelding is aangegeven dat deze oppervlakte maximaal 268 m<sup>2</sup> mag bedragen.