



|                    |                              |                     |                    |
|--------------------|------------------------------|---------------------|--------------------|
| Datum besluitraad  | : 15 december 2015           | Datum oordeelraad   | : 24 november 2015 |
| Agendapunt         | :                            | Datum B en W        | : 1 september 2015 |
| Volgnummer         | : 15bs00617/15.116           | Programma begroting | : 1                |
| Gewijzigd voorstel | :                            | Productnummer       | : 6501             |
| Portefeuillehouder | : N.H.C. Ramaekers           |                     |                    |
| E-mail steller     | : dick.swinkels@veldhoven.nl |                     |                    |

## Adviesnota raad

### Vaststelling bestemmingsplan 'Zandoerle 2014 herziening Banstraat/ Zandoerle'

#### Samenvatting

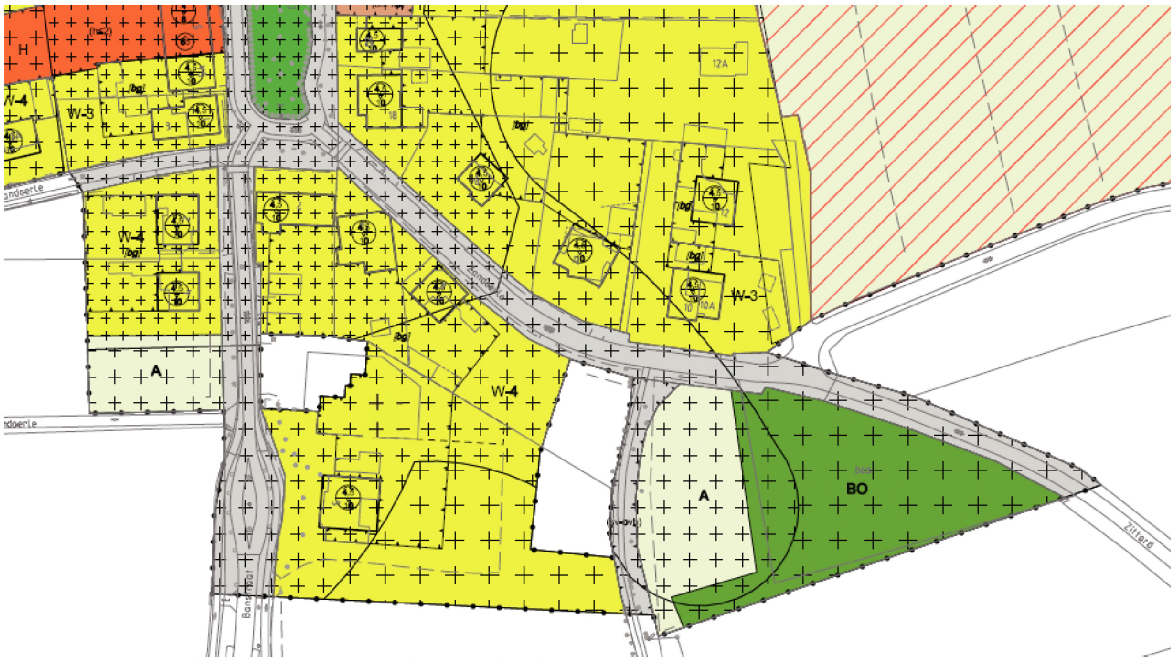
Het bestemmingsplan 'Zandoerle 2014 herziening Banstraat/ Zandoerle' voorziet in de mogelijkheid om twee vrijstaande woningen in Zandoerle realiseren. Om dit mogelijk te maken is het bijgaande postzegelbestemmingplan opgesteld, dat ter inzage heeft gelegen met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Er is tijdens de termijn van inzage 1 zienswijze ingediend. Het vaststellen van het bestemmingsplan is een bevoegdheid van uw raad.

#### Beslispunten

1. De beantwoording op de ingekomen zienswijze en de wijziging op het bestemmingsplan 'Zandoerle 2014 herziening Banstraat/Zandoerle' zoals verwoord in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte 'Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan 'Zandoerle 2014 herziening Banstraat/ Zandoerle' vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Zandoerle 2014 herziening Banstraat/ Zandoerle' overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0861.BP00032-0401.gml met bijbehorende bestanden, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan het GBKN en is opgeslagen onder nummer o\_NL.IMRO.0861.BP00032-0401, ongewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.

#### Inleiding

De bouwplannen voor twee vrijstaande woningen bestaan al geruime tijd. In 2006 is hiervoor aan wijlen de heer J. van Kasteren principemedewerking verleend. Een eerdere planologische procedure onder vigeur van de vervallen Wet Ruimtelijke Ordening is gedeeltelijk door de Raad van State vernietigd, omdat voor de locatie Zandoerle (ongenummerd) geen vrijstelling was toegestaan. Als gevolg daarvan was alleen de bouw van de woning aan de Banstraat met vrijstelling van het bestemmingsplan mogelijk. De procedure rondom de bouwvergunning voor die woning is tot heden nog niet afgerond omdat geen haast is gemaakt met aanlevering van stukken voor afronding van de tweede fase van de vergunningverlening. Met het onderhavige bestemmingsplan worden de beide woningen planologisch juridisch ingepast in het al onherroepelijke bestemmingsplan Zandoerle, Heers-Westervelden. De plangrenzen van beide bestemmingsplannen sluiten daarbij op elkaar aan, zoals blijkt uit de verbeelding van laatstgenoemd plan.



Fragment verbeelding bestemmingsplan Zandoerle, Heers-Westervelden

## Relevante (wettelijke) beleidskaders

Artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening: procedurele bepalingen totstandkoming bestemmingplan

## Beoogd effect

Het bieden van een planologisch kader voor de bouw van twee vrijstaande woningen.

## Argumenten

### 1.1 Het bestemmingsplan voorziet in de gevraagde woningbouw en is ruimtelijk een passende ontwikkeling

Het initiatief is een logische afronding van de bestaande stedenbouwkundige structuur ter plaatse. In de procedure voor de algehele herziening voor het bestemmingsplan 'Zandoerle en Heers-Westervelden' zijn particuliere initiatieven bewust niet meegenomen omdat het om een conserverend bestemmingsplan ging. Ons college besloot op 10 maart 2015 om het ontwerpbestemmingsplan voor deze twee woningen in procedure te brengen.

### 1.2 De zienswijze is ontvankelijk en leidt tot aanpassing van de toelichting

Conform het gestelde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft het ontwerpbestemmingsplan van 27 maart tot en met 7 mei 2015 ter inzage gelegen, waarbij een ieder de mogelijkheid is geboden om schriftelijk of mondeling een zienswijze in te dienen. Gedurende voornoemde periode is 1 zienswijze ingediend. Gelet op het feit dat de zienswijze binnen de gestelde termijn is ontvangen en ook voor het overige voldoet aan de eisen voor ontvankelijkheid, is deze ontvankelijk.

In bijgevoegde 'Nota van Zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan 'Zandoerle 2014 herziening Banstraat /Zandoerle' vindt u een samenvatting van de zienswijze en onze complete reactie.



De aanpassing in de toelichting betreft de uitleg, hoe de incidentele woningbouw door particulieren zich verhoudt tot de harde plancapaciteit.

De ambtshalve aanpassing betreft een tekstcorrectie in de toelichting.

### *1.3 Geen exploitatieplan vaststellen*

Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld omdat de wettelijk te verhalen kosten zijn betaald. De verschuldigde bijdrage is destijds al berekend en voldaan. Conform het gestelde in artikel 6.12, lid 2 Wro hoeft er dus geen exploitatieplan te worden vastgesteld

## **Kanttekeningen en risico's**

### *1.1 Beroep bij Raad van State mogelijk*

Het is mogelijk dat er beroep wordt ingediend tegen het bestemmingsplan bij de Raad van State. Gezien de inhoud van het zienswijze en het feit dat het bestemmingsplan inhoudelijk niet afwijkt van de in eerdere instantie aangevochten vrijstellingsprocedure, is er kans dat er daadwerkelijk beroep wordt ingesteld. Dat betekent enige vertraging in de proceduretijd.

## **Financiën**

Ten behoeve van dit plan zijn de kosten al is rekening gebracht en heeft de ontwikkelende partij de kosten al voldaan. Hiermee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet meer noodzakelijk. Tevens is voorzien in het risico van planschade door het sluiten van een betreffende planschadeverhaalovereenkomst.

## **Communicatie en samenspraak**

Nadat het bestemmingsplan door uw raad is vastgesteld zal het vervolgens met alle bijbehorende stukken op de gebruikelijke wijze bekend worden gemaakt in de Staatscourant en De Ahrenberger. De stukken zullen digitaal beschikbaar zijn via [www.veldhoven.nl](http://www.veldhoven.nl) en op de site [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Tevens wordt degene die een zienswijze heeft ingediend, hierover schriftelijk geïnformeerd. Tijdens de terinzagelegging staat beroep open tegen het bestemmingsplan bij de Raad van State.

## **Uitvoering / planning**

In het kader van geluid is het noodzakelijk dat er een besluit hogere grenswaarden wordt genomen. Dit is een bevoegdheid van het college. Wij hebben op 7 augustus 2015 dit besluit genomen. De bekendmaking van het besluit zal gelijktijdig met de bekendmaking van het bestemmingsplan plaatsvinden.

## **Bijlagen**

1. Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan 'Zandoerle 2014 herziening Banstraat/ Zandoerle'
2. Ontwerpbestemmingsplan 'Zandoerle 2014 herziening Banstraat/ Zandoerle'



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

Het voorstel is op 22 september van de agenda van de oordeelsvormende vergadering gehaald.

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

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

H.J. de Ruiter  
secretaris

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