



Datum besluitraad	: 15 december 2015	Datum oordeelraad	: 24 november 2015
Agendapunt	:	Datum B en W	: 3 november 2015
Volgnummer	: 15bs00815/15.148	Programma begroting	: 1
Gewijzigd voorstel	: nee	Productnummer	: 6501
Portefeuillehouder	: N.H.C. Ramaekers		
E-mail steller	: Marjo.Yucesan@veldhoven.nl		

## Adviesnota raad

### Vaststellen bestemmingsplan 'Grote Vliet 19'

#### Samenvatting

De eigenaar van het perceel Grote Vliet 19 is voornemens het perceel te herontwikkelen. De plannen zijn erop gericht om de bestaande woning te herbouwen en op een andere locatie van het perceel te situeren en een loods van 300 m<sup>2</sup> ten behoeve van een technisch hulpbedrijf te realiseren. Om hier medewerking aan te verlenen is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld en ter inzage gelegd. Tegen dit ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend.

#### Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Grote Vliet 19' overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0861.BP00028-0401.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.BP00028-0401, gewijzigd vast te stellen;
2. De beantwoording op de ingekomen zienswijze zoals verwoord in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Grote Vliet 19' (december 2015)' vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.

#### Inleiding

Het perceel Grote Vliet 19 is volgens het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' bestemd als 'Bedrijf-1', waarbinnen een bedrijf ten behoeve van dierenverzorging is toegestaan. Het bestemmingsvlak heeft een oppervlakte van 5.000 m<sup>2</sup>, waar in totaal (dus inclusief bedrijfswoning en bijgebouwen) maximaal 300 m<sup>2</sup> aan bebouwing mag worden opgericht.

Door de eigenaar is een principeverzoek ingediend om herbouw en nieuwe situering van de bedrijfswoning met bijgebouw mogelijk te maken, evenals het realiseren van een loods van 300 m<sup>2</sup> ten behoeve van een bedrijf dat gericht is op gladheidsbestrijding. De loods zal gebruikt worden voor opslag en stalling van de machines en voor een klein deel als werkplaats.

Omdat dit verzoek niet passend is binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' is het ontwerpbestemmingsplan 'Grote Vliet 19' opgesteld en in procedure gebracht. Tegen dit ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend.

#### Relevante (wettelijke) beleidskaders

- ♦ artikel 3.1, lid 1 Wro: vaststellen bestemmingsplan
- ♦ artikel 6.12, lid 1 Wro: vaststellen exploitatieplan
- ♦ Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven



- ◆ Verordening ruimte 2014

## **Beoogd effect**

Het bieden van mogelijkheden voor herontwikkeling in het buitengebied passend binnen de omgeving.

## **Argumenten**

### *1.1. Bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering*

Het perceel heeft volgens het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf – 1' met een grootte van 5000 m<sup>2</sup>. Deze gronden mogen dus geheel gebruikt worden voor bedrijfsdoeleinden. Een herontwikkeling van het perceel biedt mogelijkheden om ook een ruimtelijke kwaliteitsverbetering te realiseren. Zo wordt het bestemmingsvlak verkleind, waardoor het achterste gedeelte van het perceel niet meer gebruikt mag worden voor bedrijfsmatige doeleinden. Daarnaast wordt voorzien in een landschappelijke inpassing. De uitvoering van deze landschappelijke inpassing is verzekerd, aangezien hieraan een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan is gekoppeld en dit vastgelegd is in de overeengekomen anterieure overeenkomst.

### *2.1. Zienswijze leidt tot aanpassingen in de verbeelding van het bestemmingsplan.*

Door mevrouw Slegers, Grote Vliet 19a, is een zienswijze ingediend. In de zienswijze verzoekt mevrouw Slegers een aanduiding op te nemen van 15 bij 15 meter zodat niet achter haar woonhuis bebouwing gerealiseerd kan worden. Daarnaast maakt ze bezwaar tegen de hinderwetvergunning in verband met het gebruik van zware voertuigen. Ook geeft ze in de zienswijze aan dat ze het onbegrijpelijk vindt dat er geen medewerking wordt verleend om mee te werken aan een grondruil, wat zou leiden tot een verbetering van de situatie.

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt voorgesteld de aanduiding van de zone waar geen bebouwing mag worden gerealiseerd te vergroten, waardoor er geen mogelijkheden zijn voor het realiseren van bebouwing nabij de woning van mevrouw Slegers. De overige aspecten van de zienswijze leiden niet voorstellen om te komen tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voor een beter beeld van de zienswijze en de gemeentelijke reactie hierop wordt verwezen naar bijgevoegde adviesnota.

### *3.1. Geen exploitatieplan vaststellen*

Met de eigenaren is een overeenkomst gesloten, op basis waarvan het verhaal van kosten van het plan is verzekerd. Conform het gestelde in artikel 6.12, lid 2 Wro hoeft er dus geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

## **Kanttekeningen en risico's**

### *1.1. Kans aanwezig dat beroep wordt ingediend tegen het bestemmingsplan*

Tijdens de inzagetermijn van het vastgestelde bestemmingsplan kan door een indiener van een zienswijze beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Over het besluit van de gemeenteraad kan dan ook een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Hierdoor zou de inwerkingtreding van het bestemmingsplan vertraagd worden.



## **Financiën**

Ten behoeve van de ontwikkeling van voorliggende locatie is al overeenstemming bereikt over een anterieure exploitatieovereenkomst waarbij de te maken kosten ten behoeve van de ontwikkeling volledig worden verhaald op de initiatiefnemer. Medewerking verlenen aan voorliggende ontwikkeling is dus budgettair neutraal. Eventuele planschadekosten worden bij de initiatiefnemer verhaald via een planschade-overeenkomst.

## **Communicatie en samenspraak**

Het bestemmingsplan zal op de gebruikelijke, wettelijk voorgeschreven, wijze bekend worden gemaakt in de Staatscourant en het Veldhoven Weekblad.

## **Uitvoering / planning**

Na gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan door uw gemeenteraad op 15 december 2015 zal het bestemmingsplan vanaf 29 januari 2016 gedurende een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode mogen enkel belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend, dan wel belanghebbenden die aan kunnen tonen dat ze redelijkerwijs niet in staat zijn geweest een zienswijze in te dienen, een beroep indienen bij de Raad van State.

## **Bijlagen**

- Ontwerpbestemmingsplan 'Grote Vliet 19'
- Zienswijze
- Nota van zienwijzen bestemmingsplan 'Grote Vliet 19' (december 2015)

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

De oordeelsvormende raad adviseert het besluit ongewijzigd ter bespreking te agenderen voor de besluitraad op 15 december 2015. De portefeuillehouder zal nagaan waar de 25 m. afstand tot bedrijfsgebouwen vandaan komt, en zal omschrijven wat binnen cat.II bedrijven mogelijk is.

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

Naar aanleiding van de vragen over de afstand van de bedrijfsgebouwen tot het naastgelegen perceel Grote Vliet 19a zal er een memo worden opgesteld, waarin de afstanden in relatie tot de gewenste bedrijfsvoering nader zullen worden aangescherpt. Ook zal in deze memo een aanscherping van de regels van het ontwerpbestemmingsplan worden opgenomen, zodat deze zorgen voor een nog betere waarborging van de rechten van de bewoonster op het perceel Grote Vliet 19a. De memo zal voor de besluitvormende raadsvergadering van het bestemmingsplan worden toegezonden, zodat het gestelde in deze memo mee kan worden genomen in de besluitvorming.

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

H.J. de Ruiter  
secretaris

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