



Datum besluitraad	: 16 februari 2016	Datum oordeelraad	: 26 januari 2016
Agendapunt	: 8	Datum B en W	: 5 januari 2016
Volgnummer	: 15bs00992 / 16.012	Programma begroting	: 1
Gewijzigd voorstel	:	Productnummer	: 6514
Portefeuillehouder	: N.H.C. Ramaekers		
E-mail steller	: Merla.Foederer@veldhoven.nl		

Adviesnota raad

Vaststellen bestemmingsplan 'Heers tegenover nr. 15'

Samenvatting

De eigenaar van het perceel tegenover Heers nr. 15 wenst een woning te realiseren. Om dit mogelijk te maken is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld en ter inzage gelegd. Tegen dit ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend.

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Heers tegenover nr. 15' overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0861.BP00051-0401.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.BP00051-0401, ongewijzigd 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 'Heers tegenover nr. 15' (december 2015)' vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.

Inleiding

De eigenaar van het perceel tegenover Heers nr. 15, kadastraal bekend: sectie B, nummers 2635, wil op de locatie een woning realiseren. Wij hebben op 3 januari 2012 al besloten om hieraan in principe medewerking te verlenen. Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan 'Zandoerle en Heers-Westervelden' en heeft al de bestemming 'Wonen – 4'. Omdat er ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan 'Zandoerle en Heers-Westervelden' nog niet de noodzakelijke onderzoeken (bodem, water, archeologie etc) waren verricht, was de woonbestemming nog niet voorzien van een bouwvlak. Inmiddels zijn alle benodigde onderzoeken uitgevoerd en is bijgevoegd bestemmingsplan 'Heers tegenover nr. 15' opgesteld waarin een bouwvlak wordt opgenomen voor dit woonperceel. Het betreft hier de bouw van een nieuwe woning in het buitengebied middels toepassing van de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte. Conform deze regeling heeft de eigenaar een bouwtitel gekocht.

Het ontwerpbestemmingsplan is in procedure gebracht en heeft zoals gebruikelijk 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend.

Relevante (wettelijke) beleidskaders

- ◆ artikel 3.1, lid 1 Wro: vaststellen bestemmingsplan
- ◆ artikel 6.12, lid 1 Wro: vaststellen exploitatieplan
- ◆ bestemmingsplan Zandoerle en Heers-Westervelden
- ◆ Verordening ruimte 2014



Beoogd effect

Het bieden van een juridisch planologisch kader voor de realisering van een nieuwe woning op het perceel tegenover Heers nr. 15.

Argumenten

1.1. Het bestemmingsplan biedt een ruimtelijke kwaliteitsverbetering

Op het perceel is diverse bestaande bebouwing aanwezig (twee oude schuren en een voormalige kippenstal). Deze drie gebouwen zullen worden gesloopt. Bij het ontwerp van de nieuw te bouwen woning met bijgebouwen, zal rekening gehouden worden met de landelijke omgeving. Er zal sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing. De ontwikkeling zal dus leiden tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

In de toelichting van het nu geldende bestemmingsplan 'Zandoerle en Heers-Westervelden' (vastgesteld door de gemeenteraad op 24 september 2013) is reeds aangegeven dat de betreffende locatie aan Heers vanuit stedenbouwkundig oogpunt in aanmerking komt voor een woning. Meer specifiek: een ruimte voor ruimte woning. In de toelichting van het bestemmingsplan Zandoerle en Heers-Westervelden is destijds hiervoor de onderstaande figuur opgenomen. De betreffende woning is al met een ster aangeduid.



Figuur 13: Uitsnede Stedenbouwkundige visie Heers-Westervelden uit toelichting bij het bestemmingsplan 'Zandoerle en Heers-Westervelden'

2.1 De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

Door Maatschap Engelen, gevestigd aan Heers 13 is een zienswijze ingediend. De Maatschap vreest voor beperking van haar agrarische bedrijfsactiviteiten als de bouw van de woning wordt mogelijk gemaakt.

Direct nabij het perceel aan Heers 13 is reeds een burgerwoning met een woonbestemming gesitueerd, te weten de woning aan Heers 15. Deze woning ligt tussen Heers 13 en het perceel waarop de nieuwe woning is voorzien. Met andere woorden: de bestaande woning op het perceel aan Heers 15 ligt op een kortere afstand van het agrarisch bedrijf, dan de beoogde woning op het perceel tegenover Heers nr. 15. Om deze reden is het, los van de beoogde ontwikkeling, al op dit moment voor het agrarisch bedrijf niet meer mogelijk om richting de beoogde woonlocatie uit te breiden. Het agrarisch bedrijf gevestigd aan Heers 13 wordt met de komst van de nieuwe woning dus niet méér belemmerd dan nu reeds al het geval is.



De Maatschap vraagt zich verder af wat de noodzaak is tot de voorgestelde bestemmingswijziging. Ook wordt daarbij de vraag gesteld waarom bebouwing 15-20 jaar geleden niet kon en nu wel.

Het toevoegen van de woning op deze locatie is ruimtelijk aanvaardbaar, maar is geen noodzaak. Deze twee aspecten zijn ook niet onlosmakelijk met elkaar verbonden. Er hoeft bij dit soort kleinschalige ontwikkelingen geen sprake te zijn van noodzaak, wil de gemeente ervoor kiezen om op verzoek op een bepaald perceel de bouw van een nieuwe woning mogelijk te maken.

De vraag waarom bebouwing nu wel mogelijk is en jaren geleden niet heeft te maken met verandering van wet- en regelgeving en beleidsinzichten. Deze zijn zowel op gemeentelijk als op provinciaal niveau gewijzigd in de loop der jaren. Op meerdere locaties op Heers is het op basis van de provinciale regeling 'Ruimte voor ruimte', mogelijk om een of meerder woningen in het buitengebied toe te voegen. Het college heeft de afgelopen jaren al enkele keren besloten om in principe medewerking te verlenen aan de bouw van een of meer 'ruimte voor ruimte'-woningen. Bij deze besluiten tot principemedewerking is uiteraard telkens het voorbehoud gemaakt dat dit nimmer mag leiden tot onevenredige aantasting van belangen van de eigenaren van nabij gelegen percelen.

Voor een volledig beeld van de zienswijze en het antwoord hierop wordt verwezen naar de bijgevoegde nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Heers tegenover nr. 15' (december 2015).

3.1. Geen exploitatieplan vaststellen

Met de eigenaar 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 Een juridische procedure kan leiden tot vertraging van de uitvoering van het plan

Door belanghebbende die een zienswijze heeft ingediend kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Dit kan leiden tot vertraging van de ontwikkeling van de locatie.

Financiën

De door de gemeente te maken kosten dienen verhaald te worden op de eigenaar. Dit kostenverhaal is zeker gesteld door een gesloten anterieure exploitatieovereenkomst. Medewerking verlenen aan voorliggende ontwikkeling is dus budgettair neutraal.

Eventueel toegekende planschade wordt via de daarvoor vastgestelde procedure (procedureverordening tegemoetkoming planschade) behandeld en dus los van de exploitatiebijdrage verhaald. De afspraken hierover zijn vastgelegd in de getekende Planschadeverhaalsovereenkomst.

Communicatie en samenspraak

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

Uitvoering / planning

Na ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan door uw gemeenteraad op 16 februari 2016 wordt het bestemmingsplan zo spoedig mogelijk daarna gedurende een periode van zes weken ter inzage 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 'Heers tegenover nr. 15'
- Zienswijze
- Nota van zienwijzen bestemmingsplan 'Heers tegenover nr. 15' (december 2015)

Resultaat van de behandeling in de oordeelsvormende raad

De oordeelsraad adviseert het besluit ongewijzigd **als hamerstuk** te agenderen voor de besluitraad op 16 februari 2016.

De portefeuillehouder geeft aan dat de toegestuurde tekst in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt opgenomen.

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

Par. 4.6 (Wet geurhinder en veehouderij) van de toelichting zal worden vervangen door de nieuwe tekst zoals deze afgelopen vrijdag 22 januari jl is nagestuurd door de griffie.

Het betreft hier een wijziging van de toelichting van het bestemmingsplan. In tegenstelling tot de regels en de verbeelding, is de toelichting geen rechtstreeks juridisch bindend onderdeel van het bestemmingsplan. Dit betekent dat een wijziging van de toelichting niet leidt tot een formele juridische wijziging van het bestemmingsplan. Het besluit blijft derhalve ongewijzigd. Er blijft dus nog steeds sprake van een ongewijzigde vaststelling.

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

H.J. de Ruiter
secretaris

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