



Datum besluitraad	: 30 oktober 2018	Datum oordeelraad	: 9 oktober 2018
Agendapunt	: 15	Datum B en W	: 18 september 2018
Volgnummer	: 18.109 / 18bs00132	Programma begroting	: 8
Gewijzigd voorstel	:	Taakveld	: 8.1
Portefeuillehouder	: Ad van den Oever		

Adviesnota raad

Vaststellen bestemmingsplan 'Locht 125'

Samenvatting

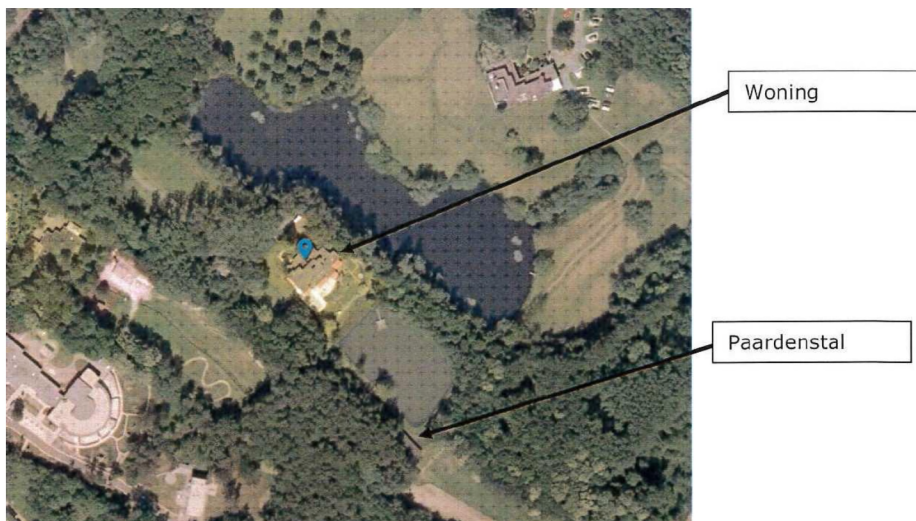
Het bestemmingsplan 'Locht 125' maakt het mogelijk om de bestaande paardenstal op het perceel Locht 125 te legaliseren. Het ontwerp van dit bestemmingsplan is in procedure gebracht. Tegen dit ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Locht 125' overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0861.BP00080-0401.gml met bijbehorende bestanden, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan het BGT en is opgeslagen onder nummer o_NL.IMRO.0861.BP00080-0401, gewijzigd vast te stellen;
2. De volgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aan te brengen:
 - a. artikel 8.6 en de aanduiding 'overige zone - in Verordening ruimte te verwijderen Structuur - Natuur Netwerk Brabant' niet meer opnemen;
 - b. artikel 8.5 en de aanduiding 'overige zone - in Verordening ruimte toe te voegen Structuur - Groenblauwe mantel' niet meer opnemen;
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.

Inleiding

Het perceel Locht 125 is een groot perceel van maar liefst 35.000 m², waarbij de woning ver van de Locht af is gelegen. Op het perceel is in 2000 een paardenstal, in strijd met het geldende bestemmingsplan, gerealiseerd. In onderstaande afbeelding is een luchtfoto van de situatie weergegeven:





Door de eigenaar is een verzoek ingediend om het bestemmingsplan aan te passen om de paardenstal te legaliseren. Naar aanleiding hiervan is onderzocht of het wenselijk is en of er mogelijkheden zijn om medewerking te kunnen verlenen aan het verzoek. Uiteindelijk is voor de legalisering van de paardenstal een bestemmingsplanprocedure gestart. Hiertoe heeft een ontwerpbestemmingsplan gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Relevante (wettelijke) beleidskaders

- ◆ Bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'
- ◆ Artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening: procedurebepalingen rondom het bestemmingsplan
- ◆ provinciale Verordening ruimte
- ◆ Kernboodschap Implementatie Omgevingswet 'Samen ruimte maken' en de 5 ruimtemissies Ruimte delen, Ruimte geven, Ruimte maken, Speelruimte en Ruimte voor verandering (vastgesteld door de gemeenteraad op 27 februari 2018)

Beoogd effect

Juridisch-planologisch maatwerk bieden voor bestaande te behouden bouwwerken.

Argumenten

1.1. Paardenstal vanuit ruimtelijk/stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar

Het perceel Locht 125 is een groot perceel van maar liefst 35.000 m², waarbij de woning ver van de Locht is gelegen. Het perceel heeft een landgoedachtige uitstraling waarbij het vanuit ruimtelijk oogpunt goed mogelijk is dat er een grote bijgebouw (bijgebouwen) wordt (worden) gerealiseerd. De gerealiseerde paardenstal is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet storend en ook niet zichtbaar vanaf het openbaar gebied en is dus ruimtelijk goed aanvaardbaar.

1.2. Eigenaar draagt zorg voor compensatie aantasting Natuurnetwerk Brabant (NNB)

De paardenstal is gelegen in het NNB volgens het bepaalde in de Verordening ruimte. In het NNB staat het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de gebieden voorop. Om medewerking te kunnen verlenen aan het legaliseren van de paardenstal dient een herbegrenzing van het NNB in de Verordening ruimte plaats te vinden. Eén van de voorwaarden is dat in een dergelijk geval voorzien wordt in een compensatie. De eigenaar voorziet in een financiële compensatie door middel van een storting in de provinciale compensatievoorziening op basis waarvan de herbegrenzing plaats kan vinden.

1.3. Ontwikkeling is in lijn met de ruimtemissie 'Speelruimte'

Door de gemeenteraad is op 27 februari 2018 de kernboodschap voor de Implementatie van de Omgevingswet (Samen ruimte maken) met 5 Ruimtemissies vastgesteld. Deze kernboodschap en ruimtemissies geven de mindset hoe we met de implementatie van de Omgevingswet verder willen gaan. Maar ook nu willen we al werken volgens deze mindset.

De legalisering van de paardenstal op het perceel Locht 125 past in de gedachte van de ruimtemissie 'Speelruimte'. Eén van de kerngedachten bij deze ruimtemissie is maatwerk. Gelet op de voorgeschiedenis van deze ontwikkeling, de financiële compensatie en het feit dat we niet meer voornemens zijn handhavend op te treden tegen deze paardenstal zorgt ervoor dat we maatwerk moeten leveren. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Hoewel we eigenlijk meer los zouden willen laten,



minder regels zouden willen stellen en het simpeler willen maken, biedt de huidige wet- en regelgeving voor deze ontwikkeling hier nog geen mogelijkheden toe. Vandaar dat we ondanks de ruimtemissie 'Ruimte geven' (durf los te laten, minder regels, simpel houden) toch nog een gehele bestemmingsplanprocedure moeten doorlopen voor een paardenstal.

2.1. Geen zienswijzen ingediend, wel aanpassing

Gedurende de ter inzage ligging van het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Omdat de paardenstal gedeeltelijk gelegen was binnen de aanduiding 'Natuurnetwerk Brabant' volgens het bepaalde in de Verordening ruimte waren in het ontwerpbestemmingsplan de aanduidingen 'overige zone - in Verordening ruimte te verwijderen Structuur - Natuur Netwerk Brabant' en 'overige zone - in Verordening ruimte toe te voegen Structuur - Groenblauwe mantel' opgenomen. Omdat Gedeputeerde Staten de Verordening ruimte conform de aanduidingen heeft aangepast, worden deze aanduidingen en de bijbehorende artikelen niet meer in het bestemmingsplan opgenomen. Het bestemmingsplan wordt op deze punten dus gewijzigd vastgesteld.

3.1. Afspraken over de kosten zijn vastgelegd.

Met de eigenaar zijn overeenkomsten gesloten, op basis waarvan het verhaal van kosten van het plan is verzekerd. In artikel 6.12, lid 2 Wro is geregeld dat als de kosten anderszins zijn verzekerd er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Kanttekeningen en risico's

Er zijn geen kanttekeningen en risico's.

Financiën

Ten behoeve van de legalisering van de paardenstal is een anterieure exploitatie-overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Hierbij zijn de te maken kosten ten behoeve van deze ontwikkeling volledig verhaald op de initiatiefnemer. Het bedrag komt ten gunste van productnummer 280109/39788. Ook eventuele planschades zullen op basis van de overeengekomen planschade-overeenkomst worden betaald door de initiatiefnemer.

Communicatie en samenspraak

Dit besluit vermelden wij op de openbare besluitenlijst. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke, wettelijk voorgeschreven, wijze bekend gemaakt in de Staatscourant, via DROP (voorheen GVOP, het elektronisch gemeentebblad voor officiële bekendmakingen), waarvan een verkorte melding wordt geplaatst in het Veldhovens Weekblad en verder digitaal via de gemeentelijke website en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Uitvoering / planning

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het bestemmingsplan gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan beroep worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State door belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest een zienswijze naar voren te brengen.

Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan 'Locht 125' (zie: www.ruimtelijkeplannen.nl, planIdn: NL.IMRO.0861.BP00080-0301);



Resultaat van de behandeling in de oordeelsvormende raad

De oordeelsraad adviseert dit agendapunt ongewijzigd als **bespreekstuk** te agenderen voor de besluitvormende raadsvergadering op 30 oktober 2018.

De portefeuillehouder zegt toe de vragen m.b.t. juridische consequenties inzake legalisering en het moment van constateren van de illegale paardenstal schriftelijk te beantwoorden. De juridische onderbouwing waarmee wordt aangegeven dat hiervan geen precedentwerking uitgaat wordt eveneens schriftelijk afgedaan.

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

De paardenstal is in 2009 geconstateerd door een bouwinspecteur van de gemeente. Op dat moment is onderzocht of legalisatie tot de mogelijkheden behoorde. Legalisatie-onderzoek wees destijds echter uit dat niet gelegaliseerd kon worden. Op basis hiervan zijn in de periode tussen 2010 en 2014 meerdere handhavingsbrieven verstuurd met als doel de paardenstal te verwijderen. De overtreder heeft hierbij volledig gebruik gemaakt van de rechtsbeschermingsmogelijkheden die hem ter beschikking stonden. Ondanks de beginselplicht tot handhaven moet de mogelijkheid tot legalisatie altijd onderzocht worden. In 2014 zijn naar aanleiding van gesprekken met de adviseur van de overtreder openingen gevonden om toch tot legalisering over te gaan. Deze openingen zijn besproken met de provincie, die uiteindelijk in kon stemmen met de herbegrenzing van het Natuur Netwerk Brabant (NNB).

Juist vanwege deze mogelijkheden, de financiële compensatiebijdrage van de overtreder voor de aantasting van het NNB en het feit dat door de grootte van het perceel en de landgoedachtige uitstraling er vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen redenen waren om niet te legaliseren, is besloten het legaliseringstraject te starten. Dit betreft een gebruikelijke aanpak: als er mogelijkheden zijn om te legaliseren en er geen overwegende bezwaren bestaan om niet te handhaven wordt er gekozen voor legalisatie.

Het college is van mening dat precedentwerking in voorliggend geval niet snel voor zal komen. De grootte van het perceel en de landgoedachtige uitstraling is uniek. Van gelijke gevallen zal dan ook geen sprake zijn.

Gelet op het voornoemde geeft de behandeling in de oordeelsvormende raadsvergadering geen aanleiding de stukken te wijzigen.

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

H.J. de Ruiter
secretaris

A.M. Demmers – van der Geest
burgemeester