



| | | | |
|--------------------|----------------------|---------------------|---------------------|
| Datum besluit raad | : 5 oktober 2021 | Datum oordeel raad | : 14 september 2021 |
| Agendapunt | : | Datum B en W | : 24 augustus 2021 |
| Volgnummer | : 21bs00111 / 21.099 | Programma begroting | : 8 |
| Gewijzigd voorstel | : | Taakveld | : 8.1 |
| Portefeuillehouder | : A. van den Oever | | |

Adviesnota raad

Vaststellen bestemmingsplan Zittard ong. (ten zuiden van nr. 44)

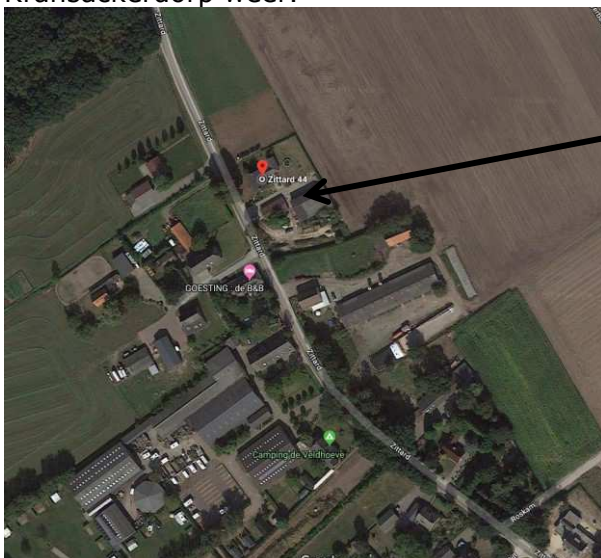
Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Zittard ong. (ten zuiden van nr. 44)' overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0861.BP00148-0401.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.BP00148-0401 ongewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.

Inleiding

Er is een verzoek ingediend om naast de bestaande woning Zittard 44 een woning te mogen bouwen in het kader van de Ruimte-voor-ruimte regeling. Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan 'Kernrandgebied'. De realisering van een woning op deze locatie is niet mogelijk volgens dit bestemmingsplan.

Het perceel Zittard 44 is gelegen ten westen van de Zilverbaan, in het bebouwingslint van de Zittard en grenst aan een van de te ontwikkelen 'landschappelijke erven' van het Kransackerdorp. Onderstaande afbeelding 1 bevat een luchtfoto met de ligging van het perceel en afbeelding 2 geeft de ligging van het perceel ten opzichte van het Kransackerdorp weer.



Ligging perceel
gewenste woning

Afbeelding 1: Luchtfoto ligging perceel in bebouwingslint Zittard



Afbeelding 2: Ligging plangebied tov ontwikkeling 'Zilverackers, Kransackerdorp'

Om de woning mogelijk te maken is een ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 2 juli 2021 tot en met donderdag 12 augustus 2021 ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. De planvorming is nu zover dat het bestemmingsplan aan uw raad kan worden aangeboden om deze vast te laten stellen.

Beoogd effect

Passende ruimtelijke ontwikkelingen faciliteren.

Argumenten

1.1. Bouw woning is passend binnen het bebouwingslint

Het verzoek is gericht op de bouw van een woning in het gehucht Zittard, direct grenzend aan de bestaande woning Zittard 44. De toevoeging van een woning op deze locatie is goed denkbaar c.q. in te passen binnen het bestaande gehucht, zonder dat de kleinschaligheid wordt aangetast. Er zijn vanuit stedenbouwkundig oogpunt dan ook geen belemmeringen tegen deze ontwikkeling.

1.2. Bouw woning is onder voorwaarden passend binnen de ontwikkeling van het Kransackerdorp en het gemeentelijk beleid

Zoals uit afbeelding 2 volgt, grenst het perceel Zittard 44 direct aan één van de drie nog te ontwikkelen woonvlekken (landschappelijke erven) die onderdeel zijn van het Kransackerdorp. Bij de ontwikkeling van deze landschappelijke erven staat het versterken van de kwaliteit van het landschap en het uitbouwen van biodiversiteit en natuur voorop. In de Ontwikkelvisie Zilverackers is opgenomen dat de bebouwing in de landschappelijke erven ondergeschikt moet zijn aan het natuurlijke landschap.

Om aan te sluiten bij de landschappelijke kwaliteiten in het gebied is in het bestemmingsplan geregeld dat de woning goed landschappelijk wordt ingepast. Hiertoe is een landschapsplan opgesteld en is in het bestemmingsplan gegarandeerd dat deze uitgevoerd en in stand gehouden wordt. Verder is er een beeldkwaliteit uitgewerkt waaruit volgt dat het ontwerp aansluit bij de al aanwezige lintbebouwing aan de Zittard.



1.3. Medewerking is enkel mogelijk door gebruik te maken van de Ruimte-voor-ruimte regeling

Het perceel is volgens de provinciale Interim Omgevingsverordening ruimte gelegen binnen de structuur Gemengd Landelijk Gebied. Binnen deze structuur is nieuwbouw van een burgerwoning niet toegestaan, tenzij de woning wordt gerealiseerd in het kader van de Ruimte-voor-ruimte regeling. Indien een woning wordt gerealiseerd volgens de Ruimte-voor-ruimte regeling dient een bouwtitel aangekocht te worden. Initiatiefnemer heeft aan deze verplichting voldaan.

2.1. De gemeente loopt geen financieel risico

Afspraken over de kosten rondom de bestemmingsplanprocedure zijn via overeenkomsten gemaakt. Deze kosten komen voor rekening van de eigenaren. In de wet is geregeld dat de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan ook moet besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als het kostenverhaal op een andere manier is verzekerd. Omdat hierover overeenkomsten zijn gesloten, hoeft er dus geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Kanttekeningen en risico's

Er zijn geen kanttekeningen en risico's.

Financiën

Het vaststellen van het bestemmingsplan brengt geen financiële consequenties met zich mee. Er is een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten waarbij de te maken kosten ten behoeve van deze ontwikkeling (waaronder kosten omtrent het opstellen/begeleiden van het bestemmingsplan) worden verhaald op de initiatiefnemer. Eventuele planschadekosten worden bij de initiatiefnemer verhaald via een planschade-overeenkomst. De kosten van de bouwrechten voor de realisering van de Ruimte-voor-ruimte woning zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

Communicatie en samenspraak

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt in de Staatscourant, via een melding in het Veldhovens Weekblad en via DROP (het elektronisch gemeentebblad voor officiële bekendmakingen). Het vastgestelde bestemmingsplan is digitaal via de gemeentelijke website en www.ruimtelijkeplannen.nl raadpleegbaar en analoog in te zien op het gemeentehuis.

Het verzoek om een ruimte-voor-ruimte woning te realiseren en de bijbehorende bestemmingsplanprocedure is gestart voordat de tijdelijke kaders voor participatie waren vastgesteld. Voor deze ontwikkeling is de wettelijke procedure gevolgd en zijn de omwonenden schriftelijk op de hoogte gebracht van de ter inzage ligging van het ontwerpbestemmingsplan. Er is geen aparte omgevingsdialoog georganiseerd.

Uitvoering / planning

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan beroep worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan 'Zittard ong. (ten zuiden van nr.44)' (zie volgende link: <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view?planidn=NL.IMRO.0861.BP00148-0301>)



Resultaat van de behandeling in de oordeelsvormende raad

Alle fracties spreken hun instemming uit en zodoende kan dit agendapunt als hamerstuk naar de besluitvormende raadsvergadering van 5 oktober 2021.

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

N.v.t.

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

A.J.G. Bex
secretaris

M.J.A. Delhez
burgemeester