



Datum besluitraad	: 30 oktober 2018	Datum oordeelraad	: 9 oktober 2018
Agendapunt	: 9	Datum B en W	: 18 september 2018
Volgnummer	: 18.111 / 18bs00136 ✓	Programma begroting	: 8
Gewijzigd voorstel	:	Taakveld	: 8.1
Portefeuillehouder	: A. van den Oever		

Adviesnota raad

Vaststellen bestemmingsplan 'Grote Vliet 19'

Samenvatting

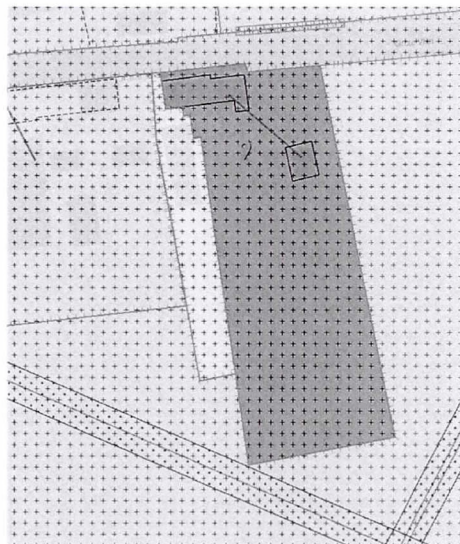
Voor het perceel Grote Vliet 19 is naar aanleiding van een verzoek een ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht. In dit ontwerpbestemmingsplan is de huidige bedrijvenbestemming voor het perceel gewijzigd naar een woon- en tuinbestemming. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Grote Vliet 19' overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0861.BP00107-0401.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.BP00107-0401, ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 2 Wro vast te stellen.

Inleiding

Het perceel Grote Vliet 19 is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' en heeft hierin de bestemming 'Bedrijf-1' met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - dierenverzorging' (zie onderstaande afbeelding met in het paars het perceel Grote Vliet 19 met de bedrijvenbestemming).



Afbeelding: uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'

Het perceel is op dit moment in gebruik als burgerwoning. In het verleden is voor dit perceel een bestemmingsplan vastgesteld om op het perceel een gladheidsbestrijdingsbedrijf te vestigen. Dit bestemmingsplan is naar aanleiding van



een beroep van de direct naast gelegen bewoonster door de Raad van State vernietigd, waarna een aangepast ontwerpbestemmingsplan nogmaals ter inzage is gelegd. Uiteindelijk hebben de huidige eigenaren besloten deze procedure niet door te zetten, te verhuizen naar een andere locatie en het perceel te koop te zetten. De ingezette bestemmingsplanprocedure is op verzoek van de eigenaren dan ook stop gezet.

Inmiddels zijn er potentiële kopers die de woning en de bijbehorende gronden echter enkel willen gebruiken voor wonen. Zij hebben geen plannen om op deze locatie bedrijfsmatige activiteiten uit te oefenen. Om dit planologisch-juridisch goed te regelen, dient het bestemmingsplan aangepast te worden. Naar aanleiding hiervan is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld en heeft 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
- ◆ landschapsinvesteringsregeling De Kempen

Beoogd effect

Passende ruimtelijke ontwikkelingen met kwalitatieve meerwaarde faciliteren.

Argumenten

1.1. Bestemming 'wonen' beter passend in de omgeving

Het perceel Grote Vliet 19 ligt ten westen van ZOO Veldhoven in een klein bebouwingscluster met direct naast het perceel een bestaande woning en aan de overzijde een agrarisch bedrijf. Het perceel Grote Vliet 19 is enkel bebouwd met de bedrijfswoning en een klein gebouw met een oppervlakte van ongeveer 90 m².

De bestaande woning Grote Vliet 19a ligt schuin achter de woning Grote Vliet 19 en staat op korte afstand van de perceelgrens (zie voor de ligging van de woning Grote Vliet 19a onderstaande foto). Gelet op de nabije ligging van de woning Grote Vliet 19a ten opzichte van het perceel Grote Vliet 19 is een omzetting naar een woonbestemming een duidelijke verbetering en minder hinderlijk dan een bedrijfsbestemming.



Afbeelding: foto bestaande woning Grote Vliet 19, met aan de zijkant de bestaande woning Grote Vliet 19a.

1.2. *Omzetting naar woonbestemming en verkleining bestemmingsvlak leidt tot kwaliteitsverbetering*

Het perceel heeft volgens het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf - 1' met een grootte van 5000 m². Deze gronden mogen dus geheel gebruikt worden voor bedrijfsdoeleinden. Een herontwikkeling van het perceel biedt mogelijkheden om ook een ruimtelijke kwaliteitsverbetering te realiseren. Zo is de omzetting naar een woonbestemming al een kwaliteitsverbetering, maar kan door verkleining van het bestemmingsvlak een verspreiding voorkomen worden. In het ontwerpbestemmingsplan is dan ook de voorwaarde gesteld dat het bestemmingsvlak aan de achterzijde wordt verkleind tot maximaal 2500 m². Dit is ook in overeenstemming met de Verordening ruimte, waarin bepaald is dat bij elke ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied er sprake dient te zijn van kwaliteitsverbetering.

1.3. *Bestemming 'wonen' is conform bestaand gebruik*

De bestemming voor een dierenverzorgingsbedrijf is al langere periode niet van toepassing voor het perceel Grote Vliet 19. Zo wordt het perceel al die tijd al gebruikt voor burgerbewoning. Door de bestemming te wijzigen naar een woonbestemming wordt de situatie in overeenstemming gebracht met het al geruime tijd aanwezige gebruik.

1.4. *Ontwerpbestemmingsplan is in lijn met de ruimtemissie 'Ruimte maken'*

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.

Bijgevoegd bestemmingsplan is in lijn met de ruimtemissie 'Ruimte maken' opgesteld. Deze ruimtemissie staat onder andere voor 'gaan voor kwaliteit' en 'samen verantwoordelijk' zijn. Door voor het perceel Grote Vliet 19 een compacter bestemmingsvlak te maken voor het wonen, vindt er een kwaliteitsverbetering plaats. Deze kwaliteitsverbetering is enkel mogelijk als ook de initiatiefnemers dit steunen en hier een bijdrage aan leveren.



2.1. 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 bestemmingswijziging 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 taakveld 8.1 ruimtelijke ordening. 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 er enkel 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 'Grote Vliet 19' (zie: www.ruimtelijkeplannen.nl, planIdn: NL.IMRO.0861.BP00107-0301);

Resultaat van de behandeling in de oordeelsvormende raad

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

De portefeuillehouder zal de technische vraag van CDA over de gevolgen van deze gewijzigde bestemming naar wonen voor de (rechten van de) agrarische bedrijven in de nabije omgeving, schriftelijk beantwoorden.

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

In paragraaf 4.6 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan 'Grote Vliet 19' wordt ingegaan op de gevolgen van de bestemmingswijziging naar 'burgerwoning' voor de nabijgelegen agrarische bedrijven. Hierover is het volgende opgenomen:

In de omgeving van het plangebied is slechts één veehouderij bedrijf gelegen. Dit betreft het melkveebedrijf gelegen aan Grote Vliet 21. Op deze locatie mogen op basis



van de milieuvergunning 42 stuks melkvee en zoogkoeien gehouden worden. Voor geurgevoelige functies buiten de bebouwde kom geldt dat een afstand van 50 meter tot dit bedrijf dient te worden aangehouden. De afstand is kleiner dan 50 meter. Echter vindt binnen het plangebied slechts een functiewijziging plaats en er worden geen nieuwe geurgevoelige functies toegevoegd. Een bestaande bedrijfswoning wordt gewijzigd in een burgerwoning. Tussen het melkveebedrijf en het plangebied is tevens nog een burgerwoning dichterbij gelegen waardoor het bedrijf reeds belemmerd wordt in uitbreidingsmogelijkheden.

Gelet op het gestelde in de toelichting leidt de bestemmingswijziging naar een woonbestemming niet tot verdere beperkingen in de uitbreidingsmogelijkheden van het nabijgelegen agrarische bedrijf.

De behandeling in de oordeelsvormende raadsvergadering geeft geen aanleiding de stukken te wijzigen.

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

H.J. de Ruiter
secretaris

A.M. Demmers – van der Geest
burgemeester