

Datum besluitraad	: 12 december 2023	Datum oordeelraad	:
Agendapunt	:	Datum B en W	: 24 oktober 2023
Volgnummer	: 23bs00140 (volgnummer 23.117)	Programma begroting	: 8
Gewijzigd voorstel	:	Taakveld	: 8.1
Portefeuillehouder	: C. van Brakel		

## Adviesnota raad

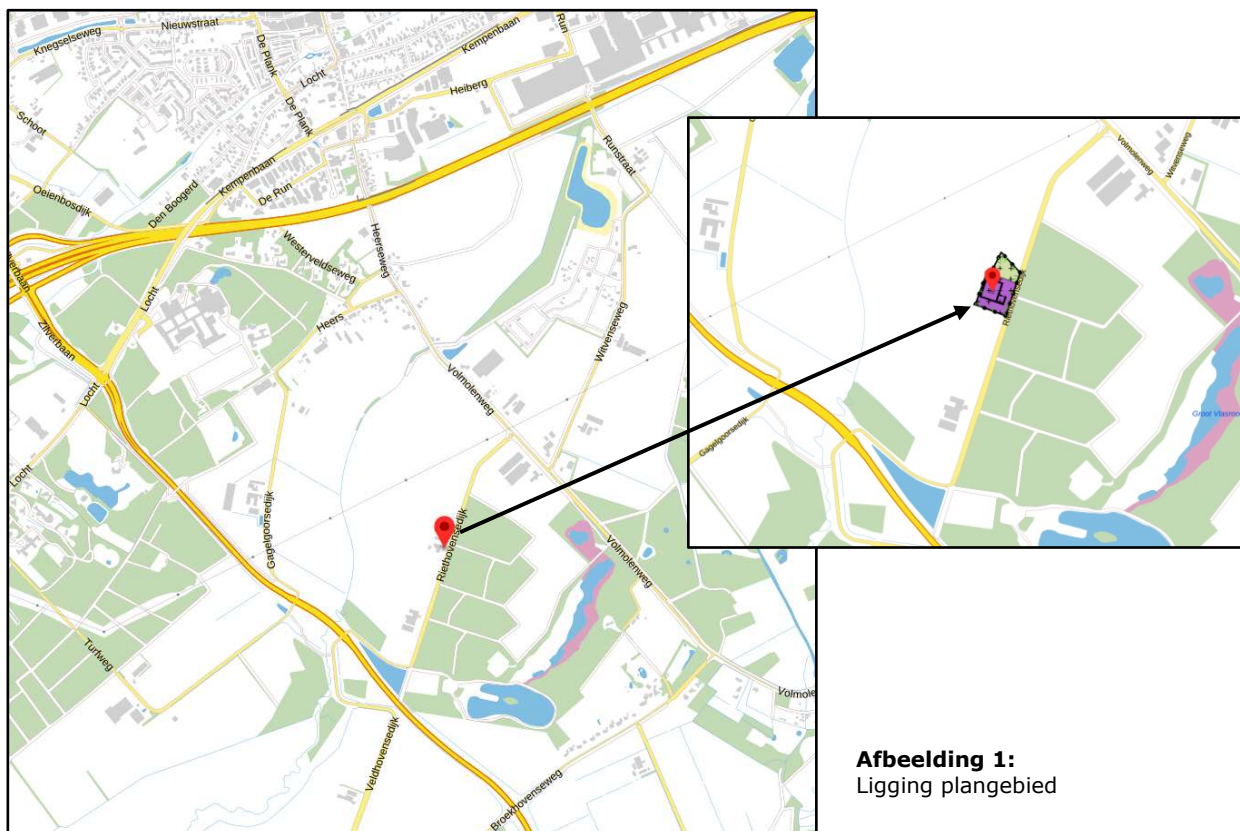
### Vaststellen bestemmingsplan 'Riethovensedijk 8'

#### Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Riethovensedijk 8' overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0861.BP00150-0401.gml met bijbehorende bestanden, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan het BTG en is opgeslagen onder nummer o-NL.IMRO.0861.BP00150-0401, ongewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.

#### Inleiding

Op 20 oktober 2020 heeft het college principemedewerking verleend voor de uitbreiding van het bouwvlak op het perceel Riethovensedijk 8. Het perceel is gelegen in het buitengebied van Veldhoven, ten zuiden van de A67 en op een afstand van ongeveer 500 meter ten oosten van de N69. Op afbeelding 1 is de ligging van het plangebied weergegeven.



**Afbeelding 1:**  
Ligging plangebied



Het perceel heeft op dit moment een (niet-agrarische) bedrijfsbestemming. Caravanstalling is hierbij toegestaan en het bestemmingsvlak mag maximaal tot 825 m<sup>2</sup> worden bebouwd.

In de nieuwe situatie worden diverse verouderde gebouwen en een ondergrondse mestkelder gesloopt (zie afbeelding 2). In totaal wordt er 800 m<sup>2</sup> gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt één courante nieuwe loods teruggebouwd van 800 m<sup>2</sup> (zie afbeelding 3). De nieuwe loods zal worden gebruikt voor caravanstalling en statische opslag. Door de positionering en grootte van de nieuwe loods zal het bouwvlak vergroot moeten worden.



**Afbeelding 2:**  
Te slopen gebouwen (rood omlijnd)

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, is een bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 11 augustus tot en met donderdag 21 september 2023 ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend. De planvorming is nu zover dat het bestemmingsplan aan de raad kan worden aangeboden om deze te laten vaststellen.

### **Beoogd effect**

Het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor bestaande locaties en het realiseren van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.



## Argumenten

### 1.1 Er vindt geen verdere verstening en verrommeling van het buitengebied en landschap plaats

De eigenaren gaan circa 800 m<sup>2</sup> aan verouderde gebouwen slopen. Door een nieuwe loods van maximaal 800 m<sup>2</sup> toe te staan, vindt er geen verdere verstening van het buitengebied plaats. De verouderde gebouwen zorgen op dit moment ook voor een verrommeling van het landschap. Door de sloop van deze gebouwen wordt een verdere verrommeling tegengegaan.

### 1.2 Landschappelijke inpassing zorgt voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering

Bij een ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied moet er sprake zijn van een kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit wordt gerealiseerd door een goede landschappelijke inpassing van de nieuwe loods en het erf. In afbeelding 3 is de weergave van de landschappelijke inpassing opgenomen. De bestaande bomen en het huidige aanwezige groen op het perceel blijft maximaal gehandhaafd. De landschappelijke inpassing van het perceel wordt versterkt door de aanplant van een houtsingel van 8 meter breed rondom een aanzienlijk deel van het perceel. In verband met uitzicht vanuit de bedrijfswoning is ervoor gekozen aan de wegzijde de inpassing vorm te geven door middel van een aantal solitaire bomen. De uitvoering en instandhouding van dit landschappelijk inpassingsplan is planologisch in het bestemmingsplan geborgd.



**Afbeelding 3:**  
Nieuwe situatie met  
landschappelijke  
inpassing

### 1.3 Er zijn geen zienswijzen ingediend

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 11 augustus tot en met donderdag 21 september 2023 ter inzage gelegen. Tegen dit bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan daarom ongewijzigd vastgesteld worden.



### *2.1 De gemeente loopt geen financieel risico*

Afspraken over de kosten zijn in de anterieure overeenkomst vastgelegd. Daarbij komen alle kosten voor rekening van de eigenaren. Deze ontwikkeling heeft dan ook geen negatieve financiële gevolgen voor de gemeente.

### **Kanttekeningen en risico's**

Er zijn geen kanttekeningen en risico's.

### **Financiën**

Het vaststellen van het bestemmingsplan brengt geen financiële consequenties met zich mee. Ten behoeve van de ontwikkeling van het plan is in 2021 een anterieure overeenkomst gesloten.

### **Communicatie en samenspraak**

Uw raad heeft in april 2023 'Kaders voor participatie bij ruimtelijke initiatieven' vastgesteld. Het doel daarvan is dat initiatiefnemers de omgeving tijdig bij een plan betrekken. Hierdoor worden plannen beter en wordt eventuele weerstand beperkt. Dit betekent dat we initiatiefnemers vragen om een omgevingsdialoog te houden. Afhankelijk van de complexiteit en impact van het plan varieert die omgevingsdialoog van een eenvoudig burenakkoord tot een uitgebreide participatie. Het voorliggende plan is niet complex en heeft weinig impact. Daarom is voor een burenakkoord gekozen. Hieruit blijkt dat er in de omgeving geen weerstand is tegen dit plan.

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze via DROP (het elektronisch gemeenteblad voor officiële bekendmakingen) bekend gemaakt in het Gemeenteblad. Hiervan wordt een verkorte melding geplaatst in het Veldhovens Weekblad. Het vastgestelde bestemmingsplan is digitaal via de gemeentelijke website en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) raadpleegbaar en analoog in te zien op het gemeentehuis.

### **Uitvoering / planning**

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

### **Bijlagen**

- Ontwerpbestemmingsplan 'Riethovensedijk 8' (zie volgende link: <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view?planid=NL.IMRO.0861.BP00150-0301>).



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

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

J.H.J. Sanders  
gemeentesecretaris/algemeen directeur

M.J.A. Delhez  
burgemeester