

Datum besluitraad	: 19 maart 2024	Datum oordeelraad	: n.v.t.
Agendapunt	:	Datum B en W	: 30 januari 2024
Volgnummer	: 24bs00004 / 24.009	Programma begroting	: 8
Gewijzigd voorstel	:	Taakveld	: 8.1
Portefeuillehouder	: C. van Brakel		

Adviesnota raad

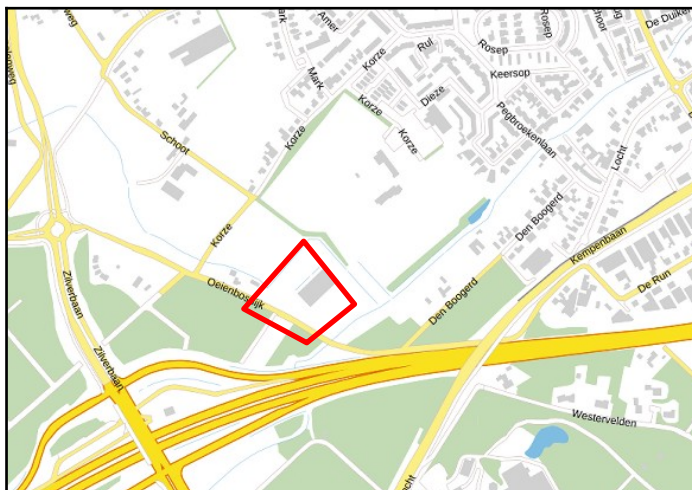
Vaststellen bestemmingsplan Oeienbosdijk 60

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Oeienbosdijk 60' overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0861.BP00144-0401.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.BP00144-0401, gewijzigd vast te stellen.
2. De 'Notitie ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Oeienbosdijk 60'' vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.
4. De provincie te verzoeken in te stemmen met versnelde publicatie van het bestemmingsplan 'Oeienbosdijk 60'.

Inleiding

De locatie Oeienbosdijk 60 is gelegen net ten noorden van de A67 en nabij de beken de Gender en de Poelenloop. Op afbeelding 1 is de ligging van het plangebied weergegeven. In het verleden was hier manege 'De Korze' gevestigd. Deze locatie heeft op dit moment een sportbestemming waarbij een manege en bedrijfswoning zijn toegestaan.



Afbeelding 1:
Ligging plangebied

De gemeente Veldhoven heeft in het verleden deze locatie aangekocht voor de aansluiting van de Zilverbaan op de A67. Uiteindelijk zijn deze gronden niet nodig geweest voor het realiseren deze aansluiting. Vervolgens heeft het college besloten om deze locatie te verkopen. De huidige eigenaar is in 2018 tot aankoop van deze locatie overgegaan, nadat het college op 7 maart 2017 principemedewerking heeft verleend. Er is principemedewerking verleend om de locatie te herontwikkelen naar een agrarische paardenhouderij.



De gewenste agrarische paardenhouderij is gericht op het houden, africhten en trainen van paarden. De manege-functie komt daarmee te vervallen en het organiseren van wedstrijden wordt nadrukkelijk niet toegestaan. Daarnaast worden er nevenactiviteiten mogelijk gemaakt. Onder deze nevenactiviteiten vallen drie trekkershutten, een bed & breakfast accommodatie, ondergeschikte horeca (boerenterras) en ondergeschikte detailhandel. Aan deze nevenactiviteiten zijn diverse voorwaarden verbonden. Tot slot wordt de bestaande inpandige bedrijfswoning (binnen de hoofdmassa) verplaatst naar een vrijstaande woning. De voormalige inpandige bedrijfswoning zal worden gebruikt voor de tijdelijke huisvesting van stagiaires/grooms. Grooms zijn personen die zorgen voor de dagelijkse verzorging van de paarden.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, is een bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 6 oktober tot en met donderdag 16 november 2023 ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend. Uw raad is bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen.

Beoogd effect

Het bieden van reële ontwikkelingsmogelijkheden voor een bedrijf in het buitengebied.

Argumenten

1.1 Er vindt geen verdere verrommeling van het buitengebied plaats.

In 2015 heeft het college besloten om de locatie Oeienbosdijk 60 te verkopen. De locatie was toen al enige tijd niet meer in gebruik als manege. Er was sprake van achterstallig onderhoud (zie afbeelding 2). De manege, inclusief stalinrichting en bijbehorende voorzieningen, waren incompleet, verouderd en voldeden niet meer aan de gestelde welzijnseisen. Er zouden dan ook substantiële investeringen nodig zijn om het geheel weer functioneel te krijgen. De huidige eigenaar is in 2018 tot aankoop van de locatie overgegaan, nádat de principemedewerking was verleend. Sinds de aankoop van de locatie heeft de eigenaar al flink geïnvesteerd, waardoor de locatie en de omgeving al een flinke ruimtelijke kwaliteitsverbetering heeft doorgemaakt (afbeelding 3). Maar ook de komende jaren zullen de nodige investeringen worden gedaan om het bedrijf als paardenhouderij toekomstbestendig te maken. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.



Afbeelding 2:
Situatie in 2015





Afbeelding 3:
Huidige situatie

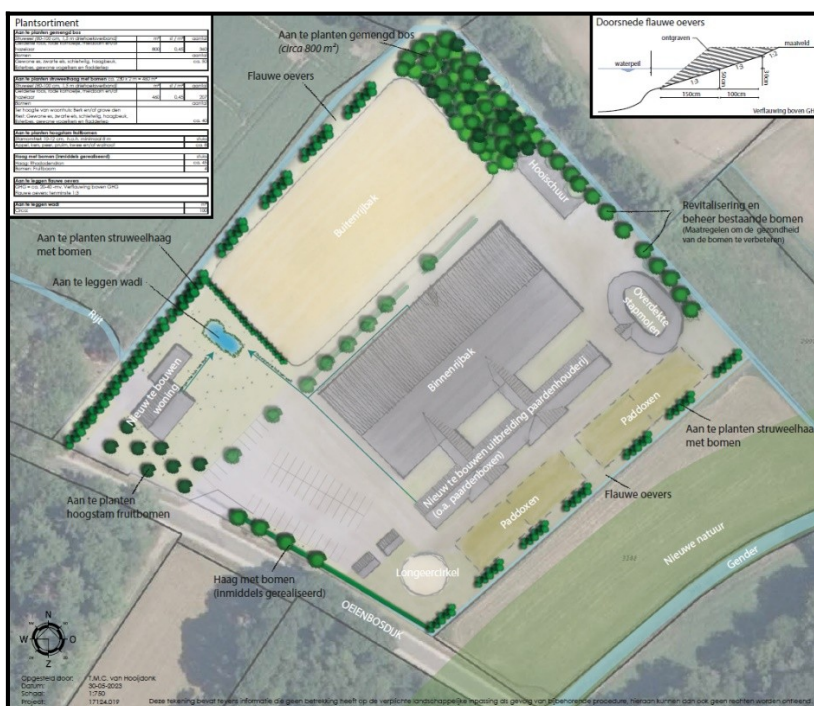
1.2 Er vindt een landschappelijke kwaliteitsverbetering plaats.

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. In afbeelding 4 is de schets van de landschappelijke inpassing opgenomen.

Het plangebied wordt aan de oost- en westzijde voorzien van struweelhagen met bomen aan beide zijden. Hiertussen zal plek zijn voor flauwe oevers om een zachtere overgang naar de Poelenloop (noordzijde plangebied) en de omgeving daarachter te creëren. Ook zullen ter hoogte van deze wateren plantsoorten worden gebruikt die vochtige omstandigheden aankunnen. De gronden tussen het plangebied en de Gender, hieronder aangeduid als 'Nieuwe Natuur', is in eigendom van de gemeente Veldhoven en wordt ingezet als natuurcompensatie van de aanleg van de Kempenbaan-West.

Aan de straatzijde van de woning wordt een hoogstam fruitboomgaard beogd. Achter de woning komt een wadi. De parkeerplaatsen aan de voorzijde van het erf worden uit het zicht onttrokken door een haag met bomen. Tenslotte wordt de groenstructuur aan de noordzijde doorgetrokken met de aanleg van een gemengd bos en worden de bestaande bomen gerevitaliseerd.

De uitvoering en instandhouding van dit landschappelijk inpassingsplan is planologisch in het bestemmingsplan geborgd.



Afbeelding 4:
Landschappelijke inpassing

ondergeschikt aan de

gezien de ligging van de locatie nabij diverse recreatieve wandel-, fiets- en ruiterspaden, wil de initiatiefnemer de locatie ook graag benutten voor toeristisch-recreatieve nevenactiviteiten. Hiervoor zijn ruiterspaden aangelegd op het terrein en de gronden ten zuiden en westen van de locatie. Deze gronden zijn ook in eigendom van de initiatiefnemer. Deze ruiterspaden zijn aangesloten op de omliggende ruiterspaden en openbaar toegankelijk gesteld voor derden. Passanten kunnen dan gebruik maken van het boerenterras (ondergeschikte horeca) als pleisterplaats. Hiervoor wordt de huidige kantine ingezet. De trekkershutten krijgen voorzieningen ten behoeve van een bed &



breakfast. Tot slot wordt onderschikte detailhandel toegestaan. Denk hierbij aan de kleinschalige verkoop van de paardenartikelen.

Aan alle nevenactiviteiten zijn voorwaarden verbonden, zoals maximale oppervlakten. Er mag dus slechts een gedeelte van de vloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen als zodanig worden gebruikt. Het gaat daardoor nadrukkelijk om nevenactiviteiten die naast de hoofdactiviteit (agrarische paardenhouderij) worden uitgevoerd.

2.1 Ambtshalve wijzigingen zorgen voor een gewijzigde vaststelling.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Oeienbosdijk 60' is iedereen in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Tijdens de terinzagelegging is wel een verzoek tot ambtshalve wijzigingen ingediend door Waterschap De Dommel. Het waterschap geeft in hun brief aan geen inhoudelijke bezwaren te hebben tegen het ontwerpbestemmingsplan. Het waterschap verzoekt daarbij expliciet om de brief niet als zienswijze te behandelen, maar om de opmerkingen ambtshalve te verwerken. Het gaat daarbij met name om een aanscherping van enkele regels over waterberging en landschappelijke inpassing.

Daarnaast is bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan een verkeerde maatvoering voor de bruto vloeroppervlakte opgenomen.

Voor een goed beeld van bovengenoemde ambtshalve wijzigingen, wordt verwezen naar de 'Notitie ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Oeienbosdijk 60''.

3.1 Afspraken over de kosten zijn vastgelegd.

Sinds juli 2008 zijn gemeenten wettelijk verplicht om haar kosten te verhalen. Met de initiatiefnemer zijn daarom overeenkomsten gesloten waarin onder andere financiële afspraken zijn vastgelegd. Omdat deze overeenkomsten zijn gesloten hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden. Wettelijk is het verplicht dat een gemeenteraad hierover expliciet beslist.

4.1 Versnelde publicatie voorkomt onnodige vertraging van de bestemmingsplanprocedure.

Als een bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, dient het volgens wettelijke bepalingen eerst naar de provincie te worden toegestuurd. De provincie krijgt dan een termijn van zes weken om op de wijzigingen te reageren. Een deel van de wijzigingen hebben betrekking op provinciale belangen. Deze voorgestelde wijzigingen, naar aanleiding van de reactie van het waterschap (zie argument 2.1), worden in het bestemmingsplan doorgevoerd. Om die reden kan aan de provincie worden verzocht tot versnelde publicatie. Hierdoor hoeft de termijn van zes weken niet te worden afgewacht en kan vertraging worden voorkomen.

Kanttekeningen en risico's

Er zijn geen kanttekeningen en risico's.

Financiën

Ten behoeve van de realisering van de bestemmingsplanherziening is in 2022 een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de eigenaar van het plangebied. Hierbij zijn de te maken kosten ten behoeve van deze ontwikkeling volledig verhaald op de eigenaren. De exploitatiebijdrage komt ten bate van taakveld 8.1.

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 omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart 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 'Oeienbosdijk 60': digitaal raadpleegbaar op 'Regels op de kaart' door de klikken op de volgende link: [Ontwerpbestemmingsplan Oeienbosdijk 60](#)
- 'Notitie ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Oeienbosdijk 60'' (januari 2024).



Resultaat van de behandeling in de oordeelsvormende raad
n.v.t.

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