



Datum besluitraad	: 16 februari 2016	Datum oordeelraad	: 26 januari 2016
Agendapunt	:	Datum B en W	: 5 januari 2016
Volgnummer	: 15bs00992 / 16.012	Programma begroting	: 1
Gewijzigd voorstel	:	Productnummer	: 6514
Portefeuillehouder	: N.H.C. Ramaekers		
E-mail steller	: Merla.Foederer@veldhoven.nl		

Adviesnota raad

Vaststellen bestemmingsplan 'Heers tegenover nr. 15'

Samenvatting

De eigenaar van het perceel tegenover Heers nr. 15 wenst een woning te realiseren. Om dit mogelijk te maken is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld en ter inzage gelegd. Tegen dit ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend.

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Heers tegenover nr. 15' overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0861.BP00051-0401.gml met bijbehorende bestanden, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan het GBKN en is opgeslagen onder nummer o_NL.IMRO.0861.BP00051-0401, ongewijzigd vast te stellen;
2. De beantwoording op de ingekomen zienswijze zoals verwoord in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Heers tegenover nr. 15' (december 2015)' vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.

Inleiding

De eigenaar van het perceel tegenover Heers nr. 15, kadastraal bekend: sectie B, nummers 2635, wil op de locatie een woning realiseren. Wij hebben op 3 januari 2012 al besloten om hieraan in principe medewerking te verlenen. Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan 'Zandoerle en Heers-Westervelden' en heeft al de bestemming 'Wonen – 4'. Omdat er ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan 'Zandoerle en Heers-Westervelden' nog niet de noodzakelijke onderzoeken (bodem, water, archeologie etc) waren verricht, was de woonbestemming nog niet voorzien van een bouwvlak. Inmiddels zijn alle benodigde onderzoeken uitgevoerd en is bijgevoegd bestemmingsplan 'Heers tegenover nr. 15' opgesteld waarin een bouwvlak wordt opgenomen voor dit woonperceel. Het betreft hier de bouw van een nieuwe woning in het buitengebied middels toepassing van de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte. Conform deze regeling heeft de eigenaar een bouwtitel gekocht.

Het ontwerpbestemmingsplan is in procedure gebracht en heeft zoals gebruikelijk 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend.

Relevante (wettelijke) beleidskaders

- ♦ artikel 3.1, lid 1 Wro: vaststellen bestemmingsplan
- ♦ artikel 6.12, lid 1 Wro: vaststellen exploitatieplan
- ♦ bestemmingsplan Zandoerle en Heers-Westervelden
- ♦ Verordening ruimte 2014

Beoogd effect

Het bieden van een juridisch planologisch kader voor de realisering van een nieuwe woning op het perceel tegenover Heers nr. 15.

Argumenten

1.1. Het bestemmingsplan biedt een ruimtelijke kwaliteitsverbetering

Op het perceel is diverse bestaande bebouwing aanwezig (twee oude schuren en een voormalige kippenstal). Deze drie gebouwen zullen worden gesloopt. Bij het ontwerp van de nieuw te bouwen woning met bijgebouwen, zal rekening gehouden worden met de landelijke omgeving. Er zal sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing. De ontwikkeling zal dus leiden tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

In de toelichting van het nu geldende bestemmingsplan 'Zandoerle en Heers-Westervelden' (vastgesteld door de gemeenteraad op 24 september 2013) is reeds aangegeven dat de betreffende locatie aan Heers vanuit stedenbouwkundig oogpunt in aanmerking komt voor een woning. Meer specifiek: een ruimte voor ruimte woning. In de toelichting van het bestemmingsplan Zandoerle en Heers-Westervelden is destijds hiervoor de onderstaande figuur opgenomen. De betreffende woning is al met een ster aangeduid.



Figuur 13: Uitsnede Stedenbouwkundige visie Heers-Westervelden uit toelichting bij het bestemmingsplan 'Zandoerle en Heers-Westervelden'

2.1 De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

Door Maatschap Engelen, gevestigd aan Heers 13 is een zienswijze ingediend. De Maatschap vreest voor beperking van haar agrarische bedrijfsactiviteiten als de bouw van de woning wordt mogelijk gemaakt.

Direct nabij het perceel aan Heers 13 is reeds een burgerwoning met een woonbestemming gesitueerd, te weten de woning aan Heers 15. Deze woning ligt tussen Heers 13 en het perceel waarop de nieuwe woning is voorzien. Met andere woorden: de bestaande woning op het perceel aan Heers 15 ligt op een kortere afstand van het agrarisch bedrijf, dan de beoogde woning op het perceel tegenover Heers nr. 15. Om deze reden is het, los van de beoogde ontwikkeling, al op dit moment voor het agrarisch bedrijf niet meer mogelijk om richting de beoogde woonlocatie uit te breiden. Het agrarisch bedrijf gevestigd aan Heers 13 wordt met de komst van de nieuwe woning dus niet méér belemmerd dan nu reeds al het geval is.



De Maatschap vraagt zich verder af wat de noodzaak is tot de voorgestelde bestemmingswijziging. Ook wordt daarbij de vraag gesteld waarom bebouwing 15-20 jaar geleden niet kon en nu wel.

Het toevoegen van de woning op deze locatie is ruimtelijk aanvaardbaar, maar is geen noodzaak. Deze twee aspecten zijn ook niet onlosmakelijk met elkaar verbonden. Er hoeft bij dit soort kleinschalige ontwikkelingen geen sprake te zijn van noodzaak, wil de gemeente ervoor kiezen om op verzoek op een bepaald perceel de bouw van een nieuwe woning mogelijk te maken.

De vraag waarom bebouwing nu wel mogelijk is en jaren geleden niet heeft te maken met verandering van wet- en regelgeving en beleidsinzichten. Deze zijn zowel op gemeentelijk als op provinciaal niveau gewijzigd in de loop der jaren. Op meerdere locaties op Heers is het op basis van de provinciale regeling 'Ruimte voor ruimte', mogelijk om een of meerder woningen in het buitengebied toe te voegen. Het college heeft de afgelopen jaren al enkele keren besloten om in principe medewerking te verlenen aan de bouw van een of meer 'ruimte voor ruimte'-woningen. Bij deze besluiten tot principemedewerking is uiteraard telkens het voorbehoud gemaakt dat dit nimmer mag leiden tot onevenredige aantasting van belangen van de eigenaren van nabij gelegen percelen.

Voor een volledig beeld van de zienswijze en het antwoord hierop wordt verwezen naar de bijgevoegde nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Heers tegenover nr. 15' (december 2015).

3.1. Geen exploitatieplan vaststellen

Met de eigenaar is een overeenkomst gesloten, op basis waarvan het verhaal van kosten van het plan is verzekerd. Conform het gestelde in artikel 6.12, lid 2 Wro hoeft er dus geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Een juridische procedure kan leiden tot vertraging van de uitvoering van het plan

Door belanghebbende die een zienswijze heeft ingediend kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Dit kan leiden tot vertraging van de ontwikkeling van de locatie.

Financiën

De door de gemeente te maken kosten dienen verhaald te worden op de eigenaar. Dit kostenverhaal is zeker gesteld door een gesloten anterieure exploitatieovereenkomst. Medewerking verlenen aan voorliggende ontwikkeling is dus budgettair neutraal.

Eventueel toegekende planschade wordt via de daarvoor vastgestelde procedure (procedureverordening tegemoetkoming planschade) behandeld en dus los van de exploitatiebijdrage verhaald. De afspraken hierover zijn vastgelegd in de getekende Planschadeverhaalsovereenkomst.

Communicatie en samenspraak

Het bestemmingsplan zal op de gebruikelijke, wettelijk voorgeschreven, wijze bekend worden gemaakt in de Staatscourant en het Veldhovens Weekblad.

Uitvoering / planning

Na ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan door uw gemeenteraad op 16 februari 2016 wordt het bestemmingsplan zo spoedig mogelijk daarna gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode mogen enkel



belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend, dan wel belanghebbenden die aan kunnen tonen dat ze redelijkerwijs niet in staat zijn geweest een zienswijze in te dienen, een beroep indienen bij de Raad van State.

Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan 'Heers tegenover nr. 15'
- Zienswijze
- Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Heers tegenover nr. 15' (december 2015)

Resultaat van de behandeling in de oordeelsvormende raad

De oordeelsraad adviseert het besluit ongewijzigd **als hamerstuk** te agenderen voor de besluitraad op 16 februari 2016.

De portefeuillehouder geeft aan dat de toegestuurde tekst in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt opgenomen.

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

Par. 4.6 (Wet geurhinder en veehouderij) van de toelichting zal worden vervangen door de nieuwe tekst zoals deze afgelopen vrijdag 22 januari jl is nagestuurd door de griffie.

Het betreft hier een wijziging van de toelichting van het bestemmingsplan. In tegenstelling tot de regels en de verbeelding, is de toelichting geen rechtstreeks juridisch bindend onderdeel van het bestemmingsplan. Dit betekent dat een wijziging van de toelichting niet leidt tot een formele juridische wijziging van het bestemmingsplan. Het besluit blijft derhalve ongewijzigd. Er blijft dus nog steeds sprake van een ongewijzigde vaststelling.

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

H.J. de Ruiter
secretaris

drs. J.M.L.N. Mikkers
burgemeester



Raadsbesluit

volgnummer : 16.013 / 15bs00990
datum raad : 16 februari 2016
agendapunt : 8
onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan 'Heers tegenover nr. 15'

De raad van de gemeente Veldhoven;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 januari 2016, nr. 16.012;

overwegende dat

- het ontwerpbestemmingsplan 'Heers tegenover nr. 15' van 6 november 2015 tot en met 17 december 2015 ter inzage heeft gelegen;
- tegen dit ontwerpbestemmingsplan 1 zienswijze is ingediend;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

b e s l u i t :

1. Het bestemmingsplan 'Heers tegenover nr. 15' overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0861.BP00051-0401.gml met bijbehorende bestanden, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan het GBKN en is opgeslagen onder nummer o_NL.IMRO.0861.BP00051-0401, ongewijzigd vast te stellen;
2. De beantwoording op de ingekomen zienswijze zoals verwoord in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Heers tegenover nr. 15' (december 2015)' vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Veldhoven in zijn openbare vergadering van 16 februari 2016.

mr. G.M.W.M. Wasser
griffier

drs. J.M.L.N. Mikkers
voorzitter

**Nota van zienswijzen bestemmingsplan
'Heers tegenover nr. 15'**

1. Inleiding

Conform het gestelde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient een ontwerpbestemmingsplan gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage te worden gelegd. De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Heers tegenover nr. 15' hebben wij gepubliceerd in het Veldhovens weekblad en de Staatscourant van woensdag 4 november 2015. Hierin is vermeld dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage zou liggen van vrijdag 6 november 2015 tot en met donderdag 17 december 2015.

Naast de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan in het gemeentehuis was het ontwerpbestemmingsplan ook digitaal raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Tijdens de termijn van terinzagelegging is 1 zienswijze ingediend. In paragraaf 2 wordt de zienswijze besproken en wordt aangegeven of deze zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Zienswijze en gemeentelijke reactie

Door Maatschap Engelen, gevestigd op Heers 13, is een zienswijze d.d. 15 december ingediend. Deze zienswijze is binnen de gestelde termijn ontvangen. In deze paragraaf wordt een reactie gegeven op de ingediende zienswijze. Deze zienswijze is samengevat, maar wel volledig beoordeeld.

2.1. Inhoud zienswijze

- a. Er wordt de vraag gesteld of het ontwikkelen van een nieuwe woning op de locatie noodzakelijk is. Er zijn voldoende andere locaties beschikbaar binnen de gemeente Veldhoven.
- b. Tevens was het 15-20 jaar geleden op de locatie niet mogelijk om te bouwen. Nu het wel kan wordt gevreesd voor verdere bebouwing in de directe omgeving.
- c. Er wordt gevreesd voor beperking van de bedrijfsmatige activiteiten van het bedrijf aan Heers 13 door de komst van de nieuwe woning. Er wordt gevreesd dat het bedrijf zich niet meer verder kan ontwikkelen.

2.2 Reactie gemeente

a. Het perceel waarop de nieuwe woning is voorzien, heeft in het vigerende bestemmingsplan 'Zandoerle en Heers-Westervelden' de bestemming 'Wonen-4'. Dit houdt in dat het perceel reeds gebruikt mag worden ten behoeve van woondoeleinden.

Het college heeft reeds in 2012 besloten in principe medewerking te verlenen voor de ontwikkeling van de locatie ten behoeve van een nieuwe woning.

Ten tijde van de vaststelling van het hiervoor genoemde bestemmingsplan op 24 september 2013 door de gemeenteraad, waren de noodzakelijke onderzoeken welke dienen aan te tonen dat het toevoegen van een bouwvlak ruimtelijk aanvaardbaar is, nog niet uitgevoerd.

Dit is dan ook de reden dat op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan 'Zandoerle en Heers-Westervelden', het perceel niet voorzien is van een bouwvlak welke de bouw van een nieuwe woning mogelijk maakt.. Wel was al in de toelichting van het bestemmingsplan Zandoerle en Heers-Westervelden opgenomen dat de

ontwikkeling van de locatie ten behoeve van een ruimte voor ruimte woning, stedenbouwkundig aanvaardbaar was. Zie figuur hieronder.



Figuur 13: Uitsnede Stedenbouwkundige visie Heers-Westervelden uit toelichting bij het bestemmingsplan 'Zandoerle en Heers-Westervelden'

Het toevoegen van de woning op de locatie is ruimtelijk aanvaardbaar, maar is geen noodzaak. Deze twee aspecten zijn ook niet onlosmakelijk met elkaar verbonden. Er hoeft bij dit soort kleinschalige ontwikkelingen geen sprake te zijn van noodzaak, wil de gemeente ervoor kiezen om op verzoek op een bepaald perceel de bouw van een nieuwe woning mogelijk te maken. Evenmin is het bij een dergelijke ontwikkeling niet relevant of er meerdere locaties binnen de gemeente in aanmerking komen voor het realiseren van een burgerwoning. Het bestemmingsplan wat nu voorligt is op initiatief van een burger in procedure gebracht. Nu deze woning op geen enkele wijze direct belanghebbenden schaadt en naar onze mening ruimtelijk aanvaardbaar is, zijn wij van mening dat de gemeente een faciliterende rol heeft om de woning mogelijk te maken.

b. Gesteld wordt dat het bebouwen van het perceel 15-20 jaar geleden niet mogelijk was. Wet- en regelgeving en beleidsinzichten veranderen in de loop der jaren. Ontwikkelingen welke voorheen niet mogelijk waren onder destijds vigerende wetgeving en/of beleid, zijn dat nu wel, maar deze stelling geldt ook andersom.

In de toelichting van het nu geldende bestemmingsplan 'Zandoerle en Heers-Westervelden' is reeds aangegeven dat de betreffende locatie aan Heers vanuit stedenbouwkundig oogpunt in aanmerking komt voor een woning. Meer specifiek: een ruimte voor ruimte woning. Dit is een woning die mogelijk wordt gemaakt met toepassing van de provinciale ruimte voor ruimte regeling. De provincie heeft in 2006 deze regeling vastgesteld. Deze regeling, welke nu is opgenomen in de provinciale Verordening ruimte 2014, houdt in dat in het buitengebied in bepaalde aangewezen gebieden en onder bepaalde voorwaarden een burgerwoning kan worden toegevoegd. Het perceel aan Heers komt in aanmerking voor de regeling.

Ook het inzicht van de gemeente is in de loop der jaren veranderd. Het is in principe denkbaar dat ook op enkele andere percelen op Heers een of een paar (ruimte voor ruimte) woningen worden gerealiseerd. Het college heeft de afgelopen paar jaar op een aantal verzoeken besloten om in principe medewerking te verlenen.

Bij deze besluiten tot principemedewerking is uiteraard het voorbehoud gemaakt dat dit nimmer mag leiden tot onevenredige aantasting van belangen van de eigenaren van nabij gelegen percelen.

c. Op het perceel aan Heers 13 is een agrarisch bedrijf (veehouderij) gevestigd. In het vigerende bestemmingsplan 'Zandoerle en Heers-Westervelden' heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch'. In par. 4.6 'Wet geurhinder en veehouderij' van de toelichting van het voorliggend bestemmingsplan 'Heers tegenover nr. 15' wordt nader ingegaan op het aspect geur. In de zienswijze wordt gesteld dat door de komst van de nieuwe woning het agrarisch bedrijf wordt beperkt in haar mogelijkheden. Deze stelling is niet correct. Direct nabij het perceel aan Heers 13 is reeds een burgerwoning met een woonbestemming gesitueerd, te weten de woning aan Heers 15. Deze woning ligt tussen Heers 13 en het perceel waarop de nieuwe woning is voorzien. Met andere woorden: de bestaande woning op het perceel aan Heers 15 ligt op een kortere afstand van het agrarisch bedrijf, dan de beoogde woning op het perceel tegenover Heers nr. 15. Om deze reden is het, los van de beoogde ontwikkeling, al op dit moment voor het agrarisch bedrijf niet meer mogelijk om richting de beoogde woonlocatie uit te breiden. Het agrarisch bedrijf wordt met de komst van de nieuwe woning dus niet meer belemmerd dan nu reeds al het geval is.

2.3. Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.