



## **Ontwerp Besluit**

Burgemeester en wethouders hebben op 20 januari 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het omzetten van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning. De aanvraag gaat over Witvenseweg 9A 5504PZ Veldhoven. De aanvraag is geregistreerd onder nummer VHZ2023-00102.

Burgemeester en wethouders zijn voornemens, gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen.

Deze vergunning zal worden verleend onder de bepaling dat documenten genoemd onder "Overige documenten behorende bij het besluit" en de bijlagen deel uitmaken van de vergunning. De vergunning wordt verleend voor de volgende activiteit:

1. gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

De vergunning wordt verleend voor onbepaalde tijd.

## **Procedure**

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo (de uitgebreide voorbereidingsprocedure) en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Daarom ligt een ontwerp van deze beschikking vanaf 29 maart 2023 gedurende 6 weken ter inzage. In deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan aan artikel 2.12 van de Wabo

Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

In de bijlagen behorende bij dit ontwerpbesluit zijn de overwegingen en de toetsingen opgenomen.

## **Overige documenten behorende tot het besluit**

Het ontwerp besluit is gebaseerd op de beoordeling van de volgende documenten, ingediend via het OmgevingsLoketOnline (OLO) onder kenmerk 7532477, deze maken onderdeel uit van het ontwerp besluit:

- Aanvraagformulier, ingediend op 20 januari 2023.
- Ruimtelijke onderbouwing\_van Dun\_21269.005 / BK\_concept\_dd 19-01-2023 / 14-03-2023;
- Omgevingsdialoog\_burenakkoord.

## **Projectbeschrijving**

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:

De aanvrager is voornemens de bedrijfswoning aan de Witvenseweg 9a te Veldhoven om te zetten naar een plattelandswoning. Een 'plattelandswoning' is een voormalige agrarische bedrijfswoning die door derden, die geen functionele binding hebben met het bedrijf, mag worden bewoond. Dit is juridisch-planologisch mogelijk omdat aan de plattelandswoning een lager beschermingsniveau wordt toegekend dan aan een burgerwoning.

De Wet plattelandswoningen biedt een mogelijkheid om via een planologische procedure een aanduiding plattelandswoning aan een locatie toe te voegen, waarmee planologisch wordt geregeld dat een agrarische bedrijfswoning door derden mag worden bewoond. De woning blijft daarmee onderdeel van het agrarische bedrijf- en bouwvlak.



Om de ontwikkeling mogelijk te maken is gekozen voor een uitgebreide procedure voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Een ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van dit ontwerp besluit. Met de ruimtelijke onderbouwing wordt, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, aangetoond dat het gebruik van de bedrijfswoning als 'plattelandswoning' beleidsmatig te verantwoorden is, dat er geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van de aanwezige waarden en dat er geen onevenredige nadelige milieutechnische effecten optreden.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven activiteit:

1. gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

### **Bevoegd gezag**

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen of (gedeeltelijk) te weigeren. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

### **Ontvankelijkheid**

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Mor.

Na ontvangst van de aanvraag en het ontvangen van aanvullende stukken hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

### **Aanvraag, procedure en zienswijze (uitgebreid)**

Deze beschikking wordt voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure als beschreven in paragraaf 3.3 van de Wabo.

Op de voorbereiding van het besluit is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Wij leggen het ontwerp van het te nemen besluit met de daarop betrekking hebbende stukken voor een ieder ter inzage van vrijdag 31 maart 2023 tot en met 11 mei 2023.

### **Advies, aanwijzing minister, verklaring van geen bedenkingen**

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.5 van het Bor, hebben wij de aanvraag ter advies aan de volgende instanties/bestuursorganen gezonden:

- Waterschap De Dommel
- Gasunie
- Provincie Noord-Brabant
- Cluster Ruimte, Afdeling Klant en Vastgoedmanagement | Directie Vastgoedbeheer, Rijksvastgoedbedrijf Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

# ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

VHZ2023-00102



In het kader van het vooroverleg zijn de stukken behorende tot deze ruimtelijke onderbouwing op 24 januari 2023 toegestuurd naar diverse instanties. Gasunie, Defensie, Waterschap de Dommel en Provincie Noord-Brabant stemmen in.

Bijlagen:

1. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

pag:

4



## BIJLAGE 1

### OVERWEGINGEN EN TOETSINGEN

#### Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

##### Inleiding

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.12 Wabo gestelde toetsingsaspecten.

Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

##### Toetsing

###### Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor de locatie voor wat betreft de regels is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, 1e herziening', vastgesteld op 11-02-2014 door de gemeente Veldhoven. Voor de verbeelding geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' van de gemeente Veldhoven, d.d. 15-12-2009.

De locatie heeft volgens dit bestemmingsplan de volgende bestemmingen en aanduidingen:

- Enkelbestemming: 'Agrarisch met waarden – Natuurwaarden';
- Dubbelbestemming: 'Waarde – Archeologie';
- Bouwvlak: 'bouwvlak';
- Functieaanduiding: 'caravanstalling';
- Functieaanduiding: 'specifieke vorm van agrarisch – grondgebonden';
- Maatvoering: 'maximaal aantal wooneenheden: 2';
- Gebiedsaanduiding: 'beschermingsgebied natte natuur';
- Gebiedsaanduiding: 'groene hoofdstructuur landbouw';
- Gebiedsaanduiding: 'kleine landschapselementen';
- Gebiedsaanduiding: 'leefgebied struweelvogels';
- Gebiedsaanduiding: 'Reconstructiewetzone – verwevingsgebied'.

Er zijn maximaal twee bedrijfswoningen toegestaan. Daarnaast biedt het bestemmingsplan ook mogelijkheden voor caravanstalling en opslag.

De voorgestelde ontwikkeling betekent dat één bedrijfswoning (Witvenseweg 9) bestemd blijft voor het agrarische bedrijf. Voor de andere woning (Witvenseweg 9a) wordt verzocht deze om te zetten naar de plattelandswoning. Een plattelandswoning is een voormalige agrarische bedrijfswoning die door derden, die geen functionele bindingen hebben met het bedrijf, mag worden bewoond. Deze ontwikkeling is in strijd met het bestemmingsplan, omdat het bestemmingsplan geen mogelijkheid biedt om de bedrijfswoning om te zetten naar een plattelandswoning.

Om deze ontwikkeling mogelijk te kunnen maken, moet worden afgeweken van het bestemmingsplan. Dit kan door middel van een omgevingsvergunning met een ruimtelijke onderbouwing, conform artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo..



Er is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld om het bouwplan te kunnen realiseren. Wij hebben deze ruimtelijke onderbouwing beoordeeld. Wij zijn van oordeel dat het bouwplan hiermee voorzien is van een goede ruimtelijke onderbouwing, de ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van het besluit.

### *Ruimtelijke afweging*

Als onderdeel van de besluitvorming heeft een ruimtelijke afweging plaatsgevonden van de ontwikkeling in relatie tot de gevolgen van de ontwikkeling voor de directe omgeving. Daarbij zijn meerdere aspecten onder de loep genomen, zoals:

- diverse beleidskaders, zowel landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid;
- aspecten als Bodem, geluid, luchtkwaliteit, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid, geur, archeologie en cultuurhistorie, water, natuurwetgeving en verkeer en parkeren.

De ontwikkeling past in de beleidskaders. Tevens is aangetoond dat de getoetste aspecten geen belemmeringen zijn voor het initiatief.

De verantwoording is opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing die hoort bij het besluit.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de voorgestelde omzetting van de agrarische bedrijfswoning op de locatie Witvenseweg 9a naar een zogenaamde plattelandswoning ruimtelijk goed inpasbaar is in de omgeving. Daarom kan medewerking worden verleend.

Op 13 december 2022 heeft het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Veldhoven principe medewerking verleend aan het omzetten van de agrarische bedrijfswoning op de locatie Witvenseweg 9a naar een zogenaamde plattelandswoning.

Daarbij is het volgende overwogen:

### *Er wordt geen burgerwoning aan het buitengebied toegevoegd*

Het toevoegen van een burgerwoning in het buitengebied is in principe niet toegestaan. Maar het omvormen van de tweede agrarische bedrijfswoning naar een zogenaamde plattelandswoning maakt bewoning door derden wél mogelijk. Er moet dan worden afgeweken van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan blijft de bestemming van de woning agrarisch, maar krijgt de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch: plattelandswoning'. Voor een plattelandswoning gelden minder zware milieunormen dan voor een burgerwoning, zodat het bijbehorende agrarische bedrijf en eventueel omringende bedrijven kunnen blijven functioneren.

### *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 kan gerealiseerd worden door een goede landschappelijke inpassing waardoor de bestaande landschappelijke kwaliteiten in de omgeving behouden en versterkt worden. De locatie ligt nabij de Dommel maar ook in het beekdal van de Run. In dit beekdal lagen van oudsher kleine agrarische perceeltjes, omringt met hagen van struweel. Het beekdal van de Run maakt onderdeel uit van Gebiedsontwikkeling Grenscorridor N69, waarin wordt gestreefd om dit kleinschalige, natuurlijke en gevarieerde beekdallandschap weer in ere te herstellen. De landschappelijke inpassing van de plattelandswoning moet dan ook goed aansluiten bij de kenmerken van het oorspronkelijk beekdallandschap. Dit betekent het aanleggen van passende erfbeplanting in de omgeving zoals hagen, houtsingels fruit- en notenbomen. Dit zorgt niet alleen voor een versterking van het landschap, maar levert ook een positieve bijdrage aan de biodiversiteit.

# ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

VHZ2023-00102



Er zijn geen kanttekeningen.

## **Conclusie**

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

Op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo kan medewerking worden verleend.