



Datum besluitraad	: 15 september 2015	Datum oordeelraad	: 1 september 2015
Agendapunt	:	Datum B en W	: 23 juni 2015
Volgnummer	: 15bs00479/15.084	Programma begroting	: 1
Gewijzigd voorstel	:	Productnummer	: 651400
Portefeuillehouder	: N.H.C. Ramaekers		
E-mail steller	: Marjo.Yucesan@veldhoven.nl		

Adviesnota raad

Vaststellen bestemmingsplan 'Kleine Vliet 1d'

Samenvatting

Op het perceel Kleine Vliet 1d is een woning gesitueerd met bijgebouwen. Op dit perceel zijn meerdere bijgebouwen gerealiseerd in strijd met de maximale omvang en bestemming van het geldende bestemmingsplan. De bestaande bouwwerken worden op dit moment gebruikt ten behoeve van een atelier. Om deze toeristisch-recreatieve activiteiten te behouden is ingezet op legalisering van de bestaande bouwwerken. Hiertoe is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld, waarbij het woonbestemmingsvlak verkleind is ten gunste van de omliggende bosbestemming met de aanduiding ecologische hoofdstructuur. Dit ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen, waartegen één zienswijze is ingediend.

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Kleine Vliet 1d' overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0861.BP00039-0401.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.BP00039-0401, gewijzigd vast te stellen;
2. In te stemmen met de beantwoording op de ingekomen zienswijze en de wijzigingen zoals verwoord in de bij dit besluit behorende adviesnota;
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.

Inleiding

Op het perceel Kleine Vliet 1d is een woning gesitueerd met bijgebouwen. Volgens het bepaalde in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' is het perceel gedeeltelijk bestemd als 'wonen' en gedeeltelijk als 'bos', waarbij er maximaal 1 woning mag worden gerealiseerd met een maximum van 80 m² aan bijgebouwen. In het verleden is geconstateerd dat er meerdere bijgebouwen zijn gerealiseerd waarbij het maximaal aantal m² wordt overschreden en waarbij niet alle bijgebouwen zijn gelegen in de bestemming 'wonen'.

Op het perceel Kleine Vliet 1d is een atelier gevestigd, waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande bouwwerken. Ten behoeve van het behoud van deze toeristisch-recreatieve activiteit is ingezet op de legalisering van de bestaande bouwwerken. Hiertoe is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld, waarbij het woonbestemmingsvlak verkleind is ten gunste van de omliggende bosbestemming met de aanduiding ecologische hoofdstructuur.

Door dit bestemmingsplan wordt een juridisch kader gecreëerd om de bestaande bebouwing op het perceel te legaliseren. Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode is 1



zienswijze ingediend, namelijk door het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant.

Relevante (wettelijke) beleidskaders

- ◆ artikel 3.1, lid 1 Wro: vaststellen bestemmingsplan
- ◆ artikel 6.12, lid 1 Wro: vaststellen exploitatieplan
- ◆ Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven
- ◆ Verordening ruimte 2014

Beoogd effect

Planologisch-juridisch kader bieden om de bestaande bouwwerken op het perceel Kleine Vliet 1d te legaliseren.

Argumenten

1.1. Door legalisering wordt een bijdrage geleverd aan een verbreding van het toeristisch-recreatieve product.

Een belangrijke reden om de huidige bebouwing te legaliseren is dat de huidige activiteiten op het perceel een belangrijke bijdrage leveren aan de verbreding van het toeristisch-recreatieve product van de gemeente Veldhoven. De bestaande bouwwerken worden nu immers gebruikt ten behoeve van het atelier. Om dit goed uit te kunnen voeren en voldoende opslag mogelijkheden te hebben, is het noodzakelijk dat de bestaande bouwwerken gebruikt kunnen worden. In het bijgevoegde bestemmingsplan wordt dit toeristisch-recreatieve gebruik ook als zodanig planologisch-juridisch geregeld.

1.2. Bestemmingsplan biedt kader voor behoud ecologische waarden.

De bouwwerken binnen de bestemming 'Bos' zijn hier al meer dan 20 jaar geleden opgericht. Gelet hierop is er geen sprake van aantasting van de ecologische waarden in het gebied. Omdat op de locatie van de huidige bebouwing al geen ecologische waarden meer aanwezig zijn, kan door een verschuiving van de bestemmingsvlakken op het perceel Kleine Vliet 1d een daadwerkelijke winst behaald worden ten aanzien van behoud en bescherming van de aanwezige ecologische waarden en kenmerken. Zo zal het woonbestemmingsvlak per saldo verkleind worden met 220 m² ten opzichte van de vigerende situatie, ten gunste van de omliggende bosbestemming met de aanduiding ecologische hoofdstructuur. Door deze bestemmingswijziging worden de bestaande ecologische waarden en kenmerken op het perceel beschermd en vindt er, gelet op het feit dat de bebouwing al zo lang op het perceel is gesitueerd, geen aantasting van ecologische waarden en kenmerken plaats.

Ten behoeve van de herbegrenzing van de Ecologische hoofdstructuur is hiertoe een verzoek ingediend bij het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant. Op 30 juli 2015 hebben wij het besluit van Gedeputeerde Staten ontvangen waarin zij aangeven in te stemmen met de wijziging van de begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur. Naar aanleiding hiervan zullen de in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen gebiedsaanduidingen 'overige zone – in verordening ruimte te verwijderen ecologische hoofdstructuur' en de 'overige zone – in verordening ruimte toe te voegen groenblauwe mantel' bij de vaststelling komen te vervallen en conform het besluit worden overgenomen.

1.3. Bestemmingsplan biedt het wettelijke kader om de bestaande bouwwerken te kunnen legaliseren



Het perceel Kleine Vliet 1d is gelegen in een bosrijke omgeving, waar diverse vrijstaande woningen zijn gelegen. Op het perceel staat een bestaande vrijstaande woning met een aantal bijgebouwen. De locatie van enkele bijgebouwen binnen de bestemming 'bos' en de totale oppervlakte van deze bijgebouwen is in strijd met het bepaalde in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'.

Om medewerking te kunnen verlenen aan het legaliseren van de bestaande bouwwerken, dient het bestemmingsplan te worden herzien. Hiertoe is het bestemmingsplan 'Kleine Vliet 1d' opgesteld. Bij inwerkingtreding van dit bestemmingsplan is er een planologisch-juridisch kader om tot vergunningverlening over te gaan.

2.1. Zienswijze leidt tot aanpassingen in de regels van het bestemmingsplan.

Door Gedeputeerde Staten is een zienswijze ingediend. Onderstaand wordt de inhoud van de zienswijze en de gemeentelijke reactie weergegeven. Tevens wordt aangegeven hoe de gemeente deze zienswijze zal verwerken in het bestemmingsplan.

Inhoud zienswijze:

In artikel 3.1, sub h is aangegeven dat de voor 'Bos' aangewezen gronden mede bestemd zijn voor 'extensief medegebruik ten behoeve van de naastgelegen bestemming Wonen, alsmede ten behoeve van het daarin toegestane atelier'. Daarnaast is in artikel 3.4, sub a en b geregeld dat 'opslag van ... aan gebruik onttrokken goederen, stoffen, materialen, en van emballage en/of afval; dan wel... opslaan, storten of lozen van vaste of vloeibare van vaste of vloeibare afvalstoffen, noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik' niet tot het strijdig gebruik worden gerekend.

Volgens het bepaalde in de Verordening ruimte 2014 dient een bestemmingsplan gelegen in de ecologische hoofdstructuur regels te stellen ter bescherming van de ecologische waarden en kenmerken. Voornoemde artikelen dragen hier niet aan bij en zijn dan ook in strijd met het bepaalde in artikel 5.1 van de Verordening ruimte 2014. Het verzoek dan ook om deze onderdelen aan te passen c.q. te verwijderen.

Reactie gemeente:

Gelet op de strijd van het bepaalde in de artikelen 3.1 en 3.4 met de Verordening ruimte 2014 zullen de betreffende artikelen niet meer in het bestemmingsplan worden opgenomen. Zo zal artikel 3.1, sub h worden verwijderd en zal de laatste zinsnede in artikel 3.4, sub a en sub b, zijnde 'behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond' eveneens worden verwijderd.

3.1. Geen exploitatieplan vaststellen

Met de eigenaren 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.

Kanttelingen en risico's

-

Financiën

Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan is een anterieure exploitatieovereenkomst overeengekomen waarbij de te maken kosten ten behoeve van de ontwikkeling volledig worden verhaald op de eigenaar. Deze kosten zijn betaald door de eigenaar. Medewerking verlenen aan voorliggende ontwikkeling is dus



budgettair neutraal. Eventuele planschadekosten worden bij de eigenaar verhaald via een planschade-overeenkomst.

Communicatie en samenspraak

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

Uitvoering / planning

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw gemeenteraad zal het bestemmingsplan vanaf 30 oktober 2015 gedurende een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode mag enkel de provincie, 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 'Kleine Vliet 1d'

Resultaat van de behandeling in de oordeelsvormende raad

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

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

H.J. de Ruiter
secretaris

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