



Datum besluitraad	: 9 februari 2021	Datum oordeelraad	: 12 januari 2021
Agendapunt	:	Datum B en W	: 1 december 2020
Volgnummer	: 20bs00031 / 21.003	Programma begroting	: 8
Gewijzigd voorstel	:	Taakveld	: 8.1
Portefeuillehouder	: A. van den Oever		

Adviesnota raad

Vaststellen bestemmingsplan 'Heers 27 en ong.'

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Heers 27 en ong.', NL.IMRO.0861.BP00130-0401.gml met bijbehorende bestanden, waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond o-NL.IMRO.0861.BP00130-0401, ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.

Inleiding

De locatie Heers 27 en ong. betreft de kadastrale percelen gemeente Veldhoven, sectie B, nummers 3133, 3651, 3676, 3677 en 3678.

Op afbeelding 1 is een luchtfoto van de locatie met daarnaast een foto van de aanwezige woning Heers 27 weergegeven.



Afbeelding 1 Luchtfoto en woning locatie Heers 27 en ong.

Op deze locatie zijn op dit moment drie bestemmingsplannen van toepassing, namelijk: 'Buitengebied' (uit 1988), 'Buitengebied 2009' en 'Buitengebied 2009, 1e herziening' (2014).

Door de eigenaren van het perceel is in het verleden verzocht om twee woningen in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte' te realiseren op de kadastrale percelen met nummers 3676 en 3677. Daarnaast is gebleken dat het huidige gebruik van het pand Heers 27 als burgerwoning niet conform de agrarische bedrijfsbestemming uit



het bestemmingsplan is en er enkele illegale bouwwerken op het perceel aanwezig zijn. Om de bouw van de twee ruimte-voor-ruimte woningen mogelijk te maken en de woning Heers 27 als burgerwoning te bestemmen, moet het bestemmingsplan voor deze locaties worden herzien. In combinatie met deze ontwikkelingen wordt in het bestemmingsplan geregeld dat de illegale bebouwing wordt gesloopt (zie ook onderstaande afbeelding).



Afbeelding 2 Indicatieve schets situatie plangebied en ontwikkelingen

Er is een ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht, wat gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen. Gedurende deze periode is er één zienswijze door de provincie Noord-Brabant ingediend.

Beoogd effect

Het bieden van ruimtelijke mogelijkheden die bijdragen aan kwaliteitsverbetering en passend zijn binnen de omgeving.

Argumenten

1.1 De sloop van de illegale bebouwing is in het bestemmingsplan verzekerd.

Vanwege de beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering is met de eigenaren afgesproken om de agrarische bedrijfswoning te herbestemmen naar een reguliere burgerwoning en de op het perceel aanwezige illegale bebouwing te slopen. Het bestemmingsplan voorziet in het herbestemmen van de woning en verzekert via voorwaardelijke verplichtingen dat de illegaal opgerichte bijgebouwen worden gesloopt en lichtmasten afgebroken.

1.2 De bouw van de twee woningen vormt een goede ruimtelijke invulling.

Het bestemmingsplan voorziet naast het herbestemmen van de aanwezige agrarische bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning in het mogelijk maken van het oprichten van twee vrijstaande woningen in het kader van de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte', naast de huidige woning in het plangebied.

Het plangebied is in de Ruimtelijke structuurvisie Veldhoven aangeduid als gelegen in een 'Buurtschap', namelijk de bebouwingsconcentratie 'Heers'. Dit buurtschap bestond voorheen voornamelijk uit agrarische bedrijven. Deze



bedrijven zijn in de loop der jaar veelal herbestemd naar woonbestemmingen. Voor het toevoegen van nieuwe woonfuncties in dit gebied geldt dat dit uitsluitend is toegestaan bij 'Ruimte voor Ruimte' ontwikkelingen. Bouwtitels hiervoor zijn door de eigenaren van het perceel aangekocht.

De twee te ontwikkelen woningen zullen daarnaast passen en aansluiten bij de huidige woningen in de omgeving voor wat betreft situering, vorm, maatvoering, materiaalgebruik en detaillering. Op deze manier is de herontwikkeling passend binnen de Ruimtelijke structuurvisie Veldhoven en de kaders van het Ambitiedocument 'Samen voor ruimtelijke kwaliteit'. De twee woningen vormen daardoor een goede invulling van het perceel.

1.3 Hierdoor wordt het bestemmingsplan op de locatie 'Heers 27 en ong.' geactualiseerd.

Op de locatie zijn op dit moment drie bestemmingsplannen van toepassing, namelijk: 'Buitengebied' (uit 1988), 'Buitengebied 2009' en 'Buitengebied 2009, 1e herziening' (2014).

Vanwege de eerdergenoemde constatering dat het pand Heers 27 als burgerwoning wordt gebruikt, de aanwezigheid van illegale bijgebouwen en de wens van de eigenaren om twee ruimte-voor-ruimte woningen te realiseren, is het bestemmingsplan de afgelopen jaren niet geactualiseerd.

Door het vaststellen van dit bestemmingsplan is er straks sprake van een actueel bestemmingsplan op deze locatie.

1.4 De bouwtitels die nodig zijn om de twee ruimte-voor-ruimte woningen mogelijk te maken zijn door de eigenaren van het perceel aangekocht.

In de ontvangen zienswijze van de provincie Noord-Brabant is opgemerkt dat de benodigde bouwtitels voor de ruimte-voor-ruimte woningen moeten zijn verkregen voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Deze bouwtitels zijn inmiddels aangekocht en door de gemeente ontvangen. Deze bouwtitels worden bij het vastgestelde bestemmingsplan als bijlage toegevoegd. Het bestemmingsplan kan daarom ongewijzigd worden vastgesteld.

1.5 De anterieure exploitatie- en planschadeverhaalsovereenkomst is door de gemeente met de exploitant aangegaan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 8 november tot en met 19 december 2019 ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan kon niet eerder aan de gemeenteraad ter vaststelling worden aangeboden omdat de anterieure exploitatie- en planschadeverhaalsovereenkomst nog niet door de exploitant was ondertekend. Nu deze overeenkomsten zijn ondertekend kan het bestemmingsplan worden vastgesteld.

2.1 Afspraken over de kosten zijn vastgelegd.

Met de betrokken eigenaren zijn overeenkomsten gesloten, op basis waarvan het verhaal van kosten van het plan is verzekerd. In artikel 6.12, lid 2 Wro is geregeld dat als de kosten anderszins zijn verzekerd er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Kanttekeningen en risico's

Er zijn geen kanttekeningen of risico's.

Financiën

Ten behoeve van de realisering van de bestemmingsplanherziening is een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de eigenaren. 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. Ook eventuele planschades worden op basis van de overeengekomen planschadeovereenkomst betaald door de eigenaren.

Communicatie en samenspraak

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke, wettelijk voorgeschreven, wijze bekend gemaakt in de Staatscourant. Een verkorte melding hiervan wordt geplaatst in het Veldhovens Weekblad en verder digitaal via de gemeentelijke website en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Uitvoering / planning

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan er enkel beroep worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State door belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest een zienswijze naar voren te brengen.

Bijlagen

Ontwerpbestemmingsplan 'Heers 27 en ong.' (zie volgende link: <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view?planidn=NL.IMRO.0861.BP00130-0301>);



Resultaat van de behandeling in de oordeelsvormende raad

Lokaal Liberaal stelt een aantal vragen over de duur van dit kleine project en de mogelijkheden om kleine ruimte-voor-ruimte projecten te versnellen. Wethouder Van den Oever licht toe dat de planning van een initiatiefnemer buiten de invloedssfeer van de gemeente ligt.

De behandeling in de oordeelsvormende raadsvergadering geeft geen aanleiding de raadsstukken te wijzigen.

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

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

A.J.G. Bex
secretaris

M.J.A. Delhez
burgemeester