



Datum besluitraad	: 10 mei 2022	Datum oordeelraad	: 19 april 2022
Agendapunt	:	Datum B en W	: 15 maart 2022
Volgnummer	: 22.021 en 22.022	Programma begroting	: 8
Gewijzigd voorstel	:	Taakveld	: 8.1
Portefeuillehouder	: A. van den Oever		

Adviesnota raad

Vaststellen bestemmingsplan 'Banstraat ong. Zandoerle'

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Banstraat ong. Zandoerle' overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMR0.0861.BP00149-0401.gml met bijbehorende bestanden, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan het BGT en is opgeslagen onder nummer o-NL.IMR0.0861.BP00149-0401, ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan ex. artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.

Inleiding

In Zandoerle bestaat het voornemen om naast de bestaande woning Banstraat 4 een Ruimte-voor-Ruimte woning te realiseren. Momenteel is dit perceel onbebouwd en in gebruik als weiland. Het perceel is gelegen in de bebouwde kom van de kern Zandoerle en rondt deze als het ware af naar het buitengebied.

Volgens de 'beleidsnotitie woningbouwverzoeken Zandoerle' wordt de desbetreffende locatie aangeduid als potentiële woningbouwlocatie (zie figuur 1). Mede gezien de ligging in het landelijk gebied aan de rand van het stedelijk gebied, is ervoor gekozen de woning middels de Ruimte voor Ruimte regeling te realiseren. In figuur 2 is te zien hoe de toekomstige woning landschappelijk wordt ingepast om zo een zachte overgang naar het buitengebied te creëren.

Om de beoogde Ruimte-voor-Ruimte woning te kunnen realiseren, is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht. Tegen dit bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. De planvorming is nu zover dat het bestemmingsplan door uw raad kan worden vastgesteld.

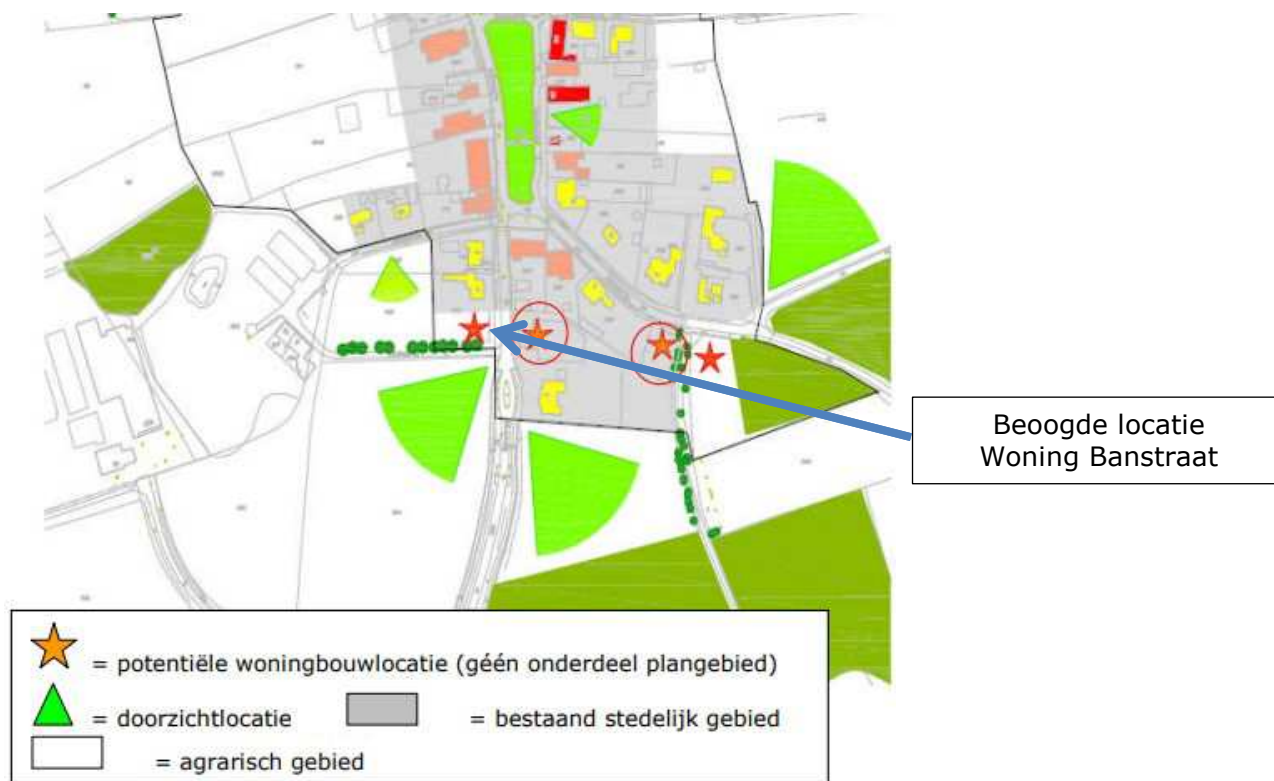
Beoogd effect

Het toevoegen van een Ruimte-voor-Ruimte woning op het perceel Banstraat ongenummerd naast nummer 4.

Argumenten

1.1 De woning is passend binnen het kader om nieuwe woningen in Zandoerle toe te voegen.

Ter voorbereiding van de herziening van het bestemmingsplan "Zandoerle" is de "Notitie woningbouwverzoeken bestemmingsplan Zandoerle" opgesteld. De notitie omschrijft het kader voor het kunnen toevoegen van nieuwe woningen in Zandoerle, om daarmee principeverzoeken voor woningbouw in Zandoerle te kunnen beoordelen. De locatie is in deze notitie aangeduid als potentiële woningbouwlocatie. Een ruimte-voor-ruimtewoning is hier passend.



Figuur 1: Uitsnede "Notitie woningbouwverzoeken bestemmingsplan Zandoerle"

De woning is landschappelijk ingepast waardoor er een kwaliteitsverbetering van het landschap kan worden gerealiseerd. Hier wordt invulling aan gegeven doordat een landschapsplan wordt opgesteld. De uitvoering en instandhouding van dit landschapsplan wordt in artikel 3.4.4 van het voorliggende bestemmingsplan geborgd.



Figuur 2: Opzet woning en landschappelijke inpassing

1.2 De op te richten ruimte-voor-ruimte woning is passend in Provinciaal beleid. Het perceel ligt in de structuur Gemengd landelijk gebied van de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. Hierbinnen is alleen een ruimte-voor-ruimte woning mogelijk. De woning is landschappelijk ingepast, ligt aan



het einde van een bebouwingslint en betreft geen stedelijke ontwikkeling. Daarmee wordt voldaan aan de randvoorwaarden voor het realiseren van een woning.

1.3 Er zijn geen zienswijzen ingediend

Er zijn geen bezwaren vanuit de omgeving op het ontwerp-bestemmingsplan kenbaar gemaakt. Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling.

2.1 Afspraken over de kosten zijn vastgelegd.

Met de eigenaren zijn overeenkomsten gesloten, op basis waarvan het verhaal van de 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 en risico's.

Financiën

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plan is een anterieure exploitatieovereenkomst getekend, waarbij de te maken kosten ten behoeve van de ontwikkeling volledig worden verhaald op de initiatiefnemer. De exploitatiebijdrage komt ten bate van het productnummer 280109/39894. De kosten zijn al betaald. Medewerking verlenen aan voorliggende ontwikkeling is dus budgettair neutraal. Eventuele planschadekosten worden bij de initiatiefnemer verhaald via een planschade-overeenkomst.

Communicatie en samenspraak

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt in de Staatscourant, via DROP (het elektronisch gemeentebblad voor officiële bekendmakingen) en er wordt een verkorte melding geplaatst in het Veldhovens Weekblad. Het vastgestelde bestemmingsplan is dan ook digitaal via de gemeentelijke website en www.ruimtelijkeplannen.nl raadpleegbaar en analoog in te zien op het gemeentehuis.

Uitvoering / planning

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het bestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan er beroep worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Aangezien er geen zienswijzen zijn ingediend, is de verwachting dat er ook geen beroep wordt ingediend.

Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan 'Banstraat ong. Zandoerle', (zie volgende link: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0861.BP00149-0301/t_NL.IMRO.0861.BP00149-0301.html)



Resultaat van de behandeling in de oordeelsvormende raad

De fracties spreken unaniem uit dat dit agendapunt als hamerstuk geagendeerd wordt voor de besluitvormende raadsvergadering.

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

De behandeling in de oordeelsvormende raadsvergadering van 19 april 2022 leidt niet tot aanpassing van de stukken.

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

A.J.G. Bex
secretaris

M.J.A. Delhez
burgemeester