



Datum besluitraad	: 20 december 2022	Datum oordeelraad	: 29 november 2022
Agendapunt	:	Datum B en W	: 1 november 2022
Volgnummer	: 22bs00125 / 22.128	Programma begroting	: 8
Gewijzigd voorstel	:	Taakveld	: 8.1
Portefeuillehouder	: C. van Brakel		

## Adviesnota raad

### Vaststellen bestemmingsplan 'Provincialeweg 59-61'

#### Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Provincialeweg 59-61' overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0861.BP00161-0401.gml met bijbehorende bestanden, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan het BTG en is opgeslagen onder nummer o-NL.IMRO.0861.BP00161-0401, gewijzigd vast te stellen.
2. De 'Notitie van beantwoording zienswijze en ambtshalve aanpassing ontwerpbestemmingsplan 'Provincialeweg 59-61' vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.
4. De provincie te verzoeken in te stemmen met versnelde publicatie van het bestemmingsplan 'Provincialeweg 59-61'.

#### Inleiding

Aan de Provincialeweg 59-61 staat een kantoorpand met daarin een woning. Het pand is verticaal gesplitst. De linkerzijde, vanaf de Provincialeweg gezien, is op de begane grond in gebruik als makelaarskantoor en op de bovenverdieping is een woning aanwezig. De rechterzijde van het pand is volledig in gebruik als woning. Volgens het geldende bestemmingsplan 'Meerveldhoven 2018' is op de begane grond wonen niet toegestaan. Om het pand Provincialeweg 61 toch geheel als woning te gebruiken is op 9 januari 2019 hiervoor op basis van een afwijkingsprocedure vergunning voor verleend.

Onderstaand een foto van het pand Provincialeweg 59-61.





De eigenaar van het woonperceel Provincialeweg 61 heeft een verzoek ingediend om het bestemmingsplan aan te passen, zodat voor het gehele perceel een woonbestemming gaat gelden. Daarnaast is de initiatiefnemer voornemens om een bijgebouw te realiseren wat afwijkt van de standaard gehanteerde maten voor bijgebouwen.

Om dit mogelijk te maken is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Om planologisch-juridische redenen is ook het perceel Provincialeweg 59 in dit ontwerpbestemmingsplan meegenomen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 26 augustus tot en met donderdag 6 oktober 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is 1 zienswijze ingediend. De planvorming is nu zover dat het bestemmingsplan aan de raad kan worden aangeboden om deze te laten vaststellen.

### **Beoogd effect**

Ontwikkelingen faciliteren en deze planologisch-juridisch vastleggen in een bestemmingsplan.

### **Argumenten**

*1.1. Met bestemmingsplanherziening wordt de huidige legale situatie vastgelegd.*  
Het perceel Provincialeweg 61 is gelegen in het bestemmingsplan 'Meerveldhoven 2018' en is hierin bestemd als 'Dienstverlening'. Binnen deze bestemming is uitsluitend op de verdiepingen wonen toegestaan. Om het pand voor wonen te mogen gebruiken is hier via een afwijkingsprocedure in 2019 vergunning voor verleend. Destijds is richting de initiatiefnemer aangegeven dat het wijzigen van de bestemming ten behoeve van woondoeleinden bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan opgepakt zal worden. Wanneer dit is, is op dit moment echter geheel nog niet duidelijk. Omdat initiatiefnemer dit nu al geregeld wil hebben, onder andere vanwege voordelen voor zijn hypotheek, heeft het de voorkeur het bestemmingsplan voor dit perceel nu te herzien.

*1.2. Bestemmingsplanherziening betreft kleine wijziging met korte doorlooptijd*  
De herziening van het bestemmingsplan is een kleine verandering waar in het verleden al medewerking aan is verleend. Volgens het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening kunnen zienswijzen geen betrekking hebben op dat deel van het ontwerpbestemmingsplan waar al via een afwijkingsprocedure medewerking aan is verleend. Mede hierdoor en omdat initiatiefnemer een uitgebreide omgevingsdialog heeft gevoerd, kan de procedure snel doorlopen worden.

*1.3. Hogere nokhoogte bijgebouw wordt in de bestemmingsplanherziening geregeld*  
De initiatiefnemers wensen bij de bestemmingsplanherziening ook een nokhoogte van 5,25 meter van het bijgebouw op het perceel Provincialeweg 61 te realiseren. Standaard wordt een nokhoogte van 4,5 meter bij bijgebouwen gerealiseerd. Initiatiefnemer heeft echter hierover overleg gevoerd met de omwonenden en met enkele burens hierover afspraken gemaakt.

*2.1. In deze notitie wordt een reactie op de ingediende zienswijze gegeven en wordt een ambtshalve aanpassing voorgesteld*  
Tegen het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. In deze zienswijze wordt aangegeven dat de afspraken welke gemaakt zijn tussen de initiatiefnemer en de omwonenden niet geheel zijn overgenomen. Zoals ook in de bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijze is aangegeven, zijn vrijwel alle afspraken in het bestemmingsplan vertaald. Enkele afspraken zijn niet vertaald omdat hiervoor al regels zijn bepaald in het Burgerlijk wetboek.



Daarnaast wordt in de notitie van beantwoording een ambtshalve aanpassing voorgesteld. Deze ziet op de wijziging van de bestemming 'Dienstverlening' naar een bestemming 'Wonen-geschakeld' voor het perceel Provincialeweg 59. Tijdens de ter inzage ligging van het ontwerpbestemmingsplan heeft de eigenaar van het perceel Provincialeweg 59 aangegeven deze bestemmingswijziging te wensen. Gelet op het huidige gedeeltelijke gebruik van het pand voor wonen, de wijziging van het gebruik geen negatieve invloed heeft op de omgeving, de wijziging geen effect heeft op de uitstraling van het pand en er verder geen planologische of stedenbouwkundige overwegingen zijn om geen medewerking te verlenen, wordt voorgesteld deze wijziging mee te nemen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Voor een goed beeld van de zienswijze, de reactie hierop en de ambtshalve aanpassing wordt verwezen naar bijgevoegde 'Notitie van beantwoording zienswijze en ambtshalve aanpassing ontwerpbestemmingsplan 'Provincialeweg 59-61''.

### *3.1 Afspraken over de kosten zijn vastgelegd.*

Sinds juli 2008 zijn gemeenten wettelijk verplicht om haar kosten te verhalen. Met de initiatiefnemer zijn daarom overeenkomsten gesloten waarin onder andere financiële afspraken zijn vastgelegd. Omdat deze overeenkomsten zijn gesloten hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden. Wettelijk is het verplicht dat een gemeenteraad hierover expliciet beslist.

### *4.1. Versnelde publicatie voorkomt onnodige vertraging van de bestemmingsplanprocedure.*

Als een bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, dient het volgens wettelijke bepalingen eerst naar de provincie te worden toegestuurd. De provincie krijgt dan een termijn van 6 weken om op de wijzigingen te reageren. Omdat de wijzigingen geen betrekking hebben op provinciale belangen, kan aan de provincie worden verzocht tot versnelde publicatie. Hierdoor hoeft de termijn van 6 weken niet te worden afgewacht en kan vertraging worden voorkomen.

## **Kanttekeningen en risico's**

### *2.1. Wijziging bestemming Provincialeweg 59 was niet opgenomen in ontwerpbestemmingsplan.*

De wijziging van de bestemming van het perceel Provincialeweg 59 van 'Dienstverlening' naar 'Wonen-geschakeld' is opgenomen als ambtshalve aanpassing. Dit betekent dat in het ontwerpbestemmingsplan wat ter inzage heeft gelegen nog een bestemming 'Dienstverlening' op het betreffende perceel was opgenomen. Belanghebbenden/omwonenden hebben op deze wijziging van de bestemming dus geen zienswijze kunnen indienen en kunnen hier enkel nog op reageren in de vervolprocedure. Om de omwonenden toch te horen, heeft de eigenaar over de bestemmingswijziging met de direct aangrenzende omwonenden overleg gevoerd. Zij hebben aangegeven in te kunnen stemmen met deze wijziging. Omdat de direct omwonenden in hebben gestemd en de bestemmingswijziging verder geen negatieve effecten heeft op de omgeving wordt voorgesteld deze bestemmingswijziging bij de vaststelling mee te nemen.

## **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 verhaald op de eigenaren.



## **Communicatie en samenspraak**

Voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure is door de eigenaar van het perceel Provincialeweg 61 uitgebreid gesproken met de direct omwonenden. De initiatiefnemer heeft dit in afstemming met de gemeente doorlopen volgens de in juli 2021 vastgestelde 'Tijdelijke kaders voor participatie bij ruimtelijke initiatieven'. Dit heeft tot aanpassing van de plannen voor het bijgebouw geleid. Zo wordt het bijgebouw gedeeltelijk plat afgedekt en krijgt het een maximale nokhoogte van 5,25 meter (ipv de eigenlijk gewenste nokhoogte van 6 meter). Uiteindelijk is 1 zienswijze ingediend.

Ook over de bestemmingswijziging van het perceel Provincialeweg 59 heeft de eigenaar met de direct omwonenden gesproken.

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](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

## **Uitvoering / planning**

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt deze voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan er beroep worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

## **Bijlagen**

- Ontwerpbestemmingsplan 'Provincialeweg 59-61' (zie volgende link: <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view?planidn=NL.IMRO.0861.BP00161-0301>)
- 'Notitie van beantwoording zienswijze en ambtshalve aanpassing ontwerpbestemmingsplan 'Provincialeweg 59-61'.

## **Resultaat van de behandeling in de oordeelsvormende raad**

'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