

Ruimtelijke onderbouwing

Project: Volmolenweg 9
Procedure: Projectbesluit ex art. 3.10 Wro
Aanvrager: Gemeente Veldhoven

1. Inleiding

In het kader van de ontwikkeling van het plan Meerstraat, een uitbreidingswijk in het noorden van de gemeente Veldhoven, is het wenselijk de ter plaatse aanwezige kwekerij te verplaatsen. De gemeente heeft hiertoe een voormalig kippenbedrijf aan de Volmolenweg 9 aangekocht. De betreffende gronden hebben reeds een agrarische bestemming en ook is er een agrarisch bouwblok aanwezig. De locatie kan op basis van het geldende bestemmingsplan worden ingezet ten behoeve van een kwekerij. De eigenaren van de kwekerij hebben echter aangegeven dat het bestaande bouwblok te klein is om te komen tot een doelmatige bedrijfsvoering. Dit met name omdat teeltondersteunende voorzieningen grotendeels op het bouwblok dienen te worden gesitueerd.

2. Ruimtelijke en functionele analyse

De locatie is gelegen in het gebied ten zuiden van de A67. Dit is een gebied met een overwegend agrarische functie. Ten noordwesten van de locatie is het buurtschap Heers gelegen en ten noordoosten van het bedrijf is een camping met recreatiecentrum en recreatieplas gevestigd. Ten zuidoosten van de locatie liggen enkele woningen en agrarische bedrijven.

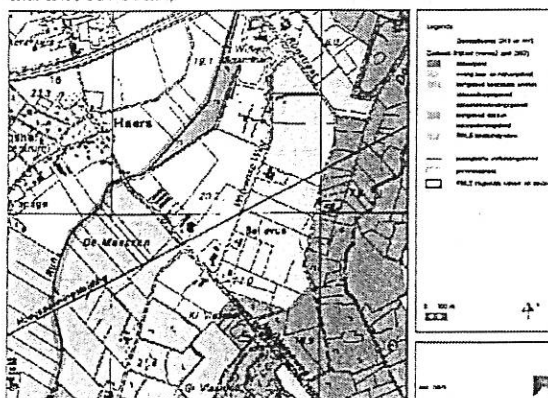
Licentie 2005



Op de locatie was een kippenbedrijf gevestigd. Dit bedrijf is in 2006 beëindigd. De gronden rondom het bouwblok hebben de bestemming (Agrarisch gebied A) en zijn in gebruik als grasland. De gronden hebben geen landschappelijke of natuurwaarden.

Ten noordwesten van het perceel is het Witvenbos gelegen. Dit bosperceel maakt onderdeel uit van de GHS (groene hoofdstructuur). Om het bos te beschermen zal tussen het bos en de gronden van de kwekerij ook een groene buffer van 2,5m breed worden gerealiseerd.

Gedetailleerde GHS en AHS landschap



De camping zal eind 2008 uitbreiden, waardoor de gronden van de camping en de kwekerij zullen aansluiten. De camping zal op de grens met de gronden van de kwekerij een groene buffer van 12m. realiseren.

Ruimtelijke ingreep

Het projectbesluit ziet toe op de vergroting van het op de locatie aanwezige bouwblok van ca. 0,7ha naar 2 ha en het gebruik van het projectgebied ten behoeve van een kwekerij. De huidige bestemming 'Agrarisch gebied (A)' laat de vestiging van een kwekerij al wel toe.

De vergroting van het bouwblok is met name nodig om alle teeltondersteunende voorzieningen een plaats te geven binnen het bouwblok.

3. Beleidskader

Interimstructuurvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 27 juni 2008 'Brabant in Ontwikkeling. Interimstructuurvisie Noord-Brabant' vastgesteld. De interimstructuurvisie bevat grotendeels het beleid zoals dat ook al was vastgelegd in 'Brabant in Balans. Streekplan Noord-Brabant 2002'.

Beleidsregel Paraplunota ruimtelijke ordening

Gedeputeerde Staten hebben op 1 juli 2008 de 'Beleidsregel Paraplunota ruimtelijke ordening' vastgesteld. Deze nota hangt nauw samen met de interimstructuurvisie. De paraplunota is een concretisering van enkele onderwerpen uit de interimstructuurvisie. De nota heeft de status van beleidsregel.

Beoordeling effecten van het project op de provinciale belangen

In de interimstructuurvisie benoemen Provinciale Staten enkele provinciale belangen. Hieronder worden deze aangegeven, alsmede de effecten die het project heeft op deze belangen.

Ruimtelijke kwaliteit

Het plan draagt op een positieve manier bij aan ruimtelijke kwaliteit van het gebied. De bestaande bebouwing op het perceel (inclusief de bedrijfswoning) wordt vervangen door nieuwe gebouwen.

Natuur

De gronden waar het project betrekking op heeft hebben geen bijzondere waarden. In het kader van het bestemmingsplan 'Recreatiecentrum 't Witven en kwekerij Muijderman', waar onderhavig project onderdeel van uit maakt, is een onderzoek gedaan naar de aanwezige natuurwaarden.

Water

Het project heeft geen gevolgen voor het grondwatersysteem. Een strook van 2,5 m langs de aanwezige sloot blijft in eigendom van de gemeente en zal landschappelijk worden ingericht.

Langs De Run ligt een beschermingszone, het nieuwe bouwblok ligt niet in deze zone. Het perceel en het nieuwe bouwblok liggen wel gedeeltelijk in het 'reserveringsgebied 2050'. Gezien het feit dat het hier een bestaande agrarische bedrijfslocatie betreft (en dus geen nieuwvestiging) en het gegeven dat er voldoende bergingsruimte in de omgeving van het perceel is, is de gewenste ontwikkeling ons inziens niet bezwaarlijk.

Bodem, milieu en energie

Zie onder '4. Onderzoeken'

Cultuurhistorie en aardkunde

Zie onder '4. Onderzoeken'

Mobiliteit en infrastructuur

Onderhavig project heeft geen noemenswaardige invloed op de bestaande infrastructuur.

Werken en voorzieningen

Onderhavig project heeft geen noemenswaardige invloed op de bestaande werkgelegenheid en de aanwezige voorzieningen in Veldhoven.

Wonen

Onderhavig project betreft het verplaatsen van een kwekerij. De kwekerij is nu gevestigd in het stedelijk gebied. Door de kwekerij te verplaatsen ontstaat op de huidige locatie van de kwekerij ruimte voor woningbouw.

Land en tuinbouw

Onderhavige locatie betreft bestaand agrarisch gebied. De kwekerij heeft op deze locatie de mogelijkheid om beperkt uit te breiden.

Toerisme en recreatie

Aangrenzend aan de kwekerij is een uitbreiding van camping 't Witven voorzien. Door het aanbrengen van een groene buffer tussen de camping en de kwekerij wordt voorkomen dat beide bedrijven hinder van elkaar ondervinden.

4. Onderzoeken

Archeologie

In opdracht van de gemeente Veldhoven heeft Hazenberg Archeologie & Van Spréw een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd voor het plangebied gelegen tussen de Witvenseweg en de Volmolenweg te Veldhoven, gemeente Veldhoven.

Uit het onderzoek blijkt dat het momenteel niet duidelijk is wat de aard is van de archeologische waarden. Op de CultuurHistorische Waardenkaart en IKAW staat voor het plangebied een lage verwachting aangegeven. Het gebied ten noorden heeft een middelhoge tot hoge verwachting op basis van het voorkomen van een esdek. Aangezien niet geheel uitgesloten is dat het esdek zich iets verder naar het zuiden uitstrekt, is voor een deel van het plangebied terdege een kans op het voorkomen van archeologische resten in de ondergrond. Op basis van Waarnemingen in de directe omgeving die op vergelijkbare geologische afzettingen zijn gedaan is te verwachten dat in het plangebied archeologische waarden daterend vanaf prehistorie voorkomen. De archeologische verwachtingswaarde kan daarom met enige voorzichtigheid worden bijgesteld tot middelhoog.

Op basis van het bureauonderzoek kan gesteld worden dat de onderzoekslocatie voor een archeologisch vervolgonderzoek in aanmerking komt. Dit vervolgonderzoek zal moeten plaatsvinden in de vorm van een Inventariserend Veldonderzoek (IVO). Voorgesteld wordt om allereerst enkele controleboringen (twee tot drie stuks of representatieve locaties per deelgebied) uit te voeren om te bepalen of ter plaatse nog een intact bodemprofiel (tot C-horizont) aanwezig is. Na overleg met het Bevoegd Gezag kan vervolgens besloten worden tot een vervolgonderzoek door middel van één of twee proefsleuven van voldoende breedte (4 m) en haaks op de Volmolenweg, respectievelijk Witvenseweg over de volle lengte van het terrein of tot de maximaal haalbare lengte.

Bestrijdingsmiddelen

De kwekerij is voornemens om bomen te kweken. Bij boomteelt is er vaak sprake van het gebruik van bestrijdingsmiddelen. Direct ten noorden van het perceel is de camping voornemens om chalets te realiseren. Er zal dan ook een beperking moeten worden aangebracht in het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen. Ten aanzien van de te hanteren afstand is er geen relevante wetgeving. Uit jurisprudentie volgt dat doorgaans een zone van 50 meter tot aan gevoelige objecten wordt gehanteerd waarbinnen geen gebruik mag worden gemaakt van chemische bestrijdingsmiddelen. In de uitspraken gaat het echter om meer grootschalige kwekerijen of fruitteelt. In het kader van de vaststelling van bestemmingsplan Heikant is ten aanzien van de huidige locatie van de kwekerij al overwogen dat gezien het kleinschalige karakter van de kwekerij, het beperkte gebruik van bestrijdingsmiddelen en het gegeven dat niet machinaal wordt gespoten een afstand van 25 voldoende moet zijn om een aanvaardbaar woonklimaat te realiseren. De bedrijfsopzet zal vrijwel gelijk blijven, zodat deze conclusie kan worden overgenomen.

Op het terrein van de camping zal een groene buffer van 12 meter worden aangebracht. Deze buffer zal bestaan uit een aarden wal, met daarop een windsingel. In de windsingel zal groenblijvende beplanting worden aangebracht. Op de camping mag niet permanent worden gewoond.

Bodem

Van zowel het huidige bouwblok als de van de gemeente over te nemen gronden zijn bodemonderzoeken verricht. Deze onderzoeken tonen lichte verontreiniging met PAK's aan. Ook het grondwater is ter plaatse licht verontreinigd. De verontreinigingen zijn dermate gering dat deze het beoogde gebruik niet in de weg staan.

Geluid

De voorgenomen planologische wijziging zal geen geluidhinder voor omliggende woningen tot gevolg hebben. De bedrijfswoning zal zo worden verplaatst dat deze niet dichterbij de weg komt te liggen dan in de huidige situatie.

Lucht

De voorgenomen planologische wijziging heeft geen gevolgen voor de luchtkwaliteit.

Flora en fauna

Ten behoeve van de ontwikkeling is een flora en fauna onderzoek verricht. Het projectgebied ligt vlak bij De Run. Het gebruik van meststoffen en bestrijdingsmiddelen op de kwekerij is zeer beperkt, zodat hier geen schadelijke effecten van zijn te verwachten op De Run.

Het projectgebied zelf betreft grasland. Werkzaamheden op locaties in het projectgebied waar mogelijk verblijfplaatsen van vogels in de vorm van grondnesten zijn zullen buiten het broedseizoen plaats moeten vinden.

5. Juridisch kader

Ingevolge artikel 3.10, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening kan de gemeenteraad ten behoeve van een project van gemeentelijk belang een projectbesluit nemen.

Delegatie

De raad van de gemeente Veldhoven heeft op 30 juni 2008 besloten de bevoegdheid ex artikel 3.10 Wro te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders. Het besluit met kenmerk 08.090 is op 9 juli 2008 gepubliceerd in de Ahrenberger.

Vigerend bestemmingsplan

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan is 'Buitengebied 1988'. De locatie heeft de bestemming 'Agrarisch gebied A'.

Toekomstig bestemmingsplan

Het projectbesluit dient binnen een jaar te worden opgevolgd door een geldend bestemmingsplan. Onderhavige planologische wijziging zal onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan 'Recreatiecentrum 't Witven en kwekerij Muijderman'. Dit bestemmingsplan voorziet niet alleen in de vergroting van het aanwezige bouwblok, maar tevens in de uitbreiding van camping 't Witven. Dit bestemmingsplan zal eind 2008 in procedure worden gebracht.

6. Uitvoerbaarheid en grondexploitatie

De voorgenomen planologische wijziging hangt samen met de verplaatsing van kwekerij. Deze verplaatsing vindt plaats op initiatief van de gemeente Veldhoven. De gemeente draagt derhalve alle kosten in het kader van de planologische wijziging waaronder ook eventuele planschade.

Grondexploitatie

Onderhavig bouwplan maakt het mogelijk meer dan 1000m² aan kassen te realiseren. Daardoor wordt het project ingevolge artikel 6.2.1., onder f, van het Besluit ruimtelijke ordening aangemerkt als een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening.

Omdat de gemeente zelf aanvrager is van de planologische wijziging en de planologische wijziging onderdeel uitmaakt van de voorgenomen grondtransactie, is het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd. Er is dan ook geen noodzaak om een exploitatieplan op te stellen.

7. Vooroverleg en advies

Aan de AAB (Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen) is advies gevraagd over de voorgenomen vergroting van het bouwblok.

De AAB concludeert in haar advies d.d. 29 januari 2008 dat vergroting van het bouwblok aan de Volmolenweg noodzakelijk is vanuit het oogpunt van een doelmatige bedrijfsvoering.

8. Conclusie

Het vergroten van het aanwezig agrarische bouwblok stuit niet op ruimtelijke bezwaren. Ook het gebruik van de gronden ten behoeve van een kwekerij, hetgeen overigens al mogelijk is volgens het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 1988', is goed in de omgeving in te passen. Omdat de uitbreiding van het bouwblok bedoeld is voor het realiseren van teeltondersteunende voorzieningen wordt een differentiatie in het bouwblok aangebracht. Op het achterste gedeelte van het bouwblok mogen alleen teeltondersteunende voorzieningen worden gerealiseerd.

9. Voorwaarden

Ingevolge artikel 3.10, derde lid van de Wet ruimtelijke ordening kunnen aan een project besluit voorwaarden worden verbonden. Aan het projectbesluit 'Volmolenweg 9' verbinden wij de volgende voorwaarden:

- Permanente teeltondersteunende voorzieningen dienen binnen het bouwblok te worden gesitueerd.
- Op het gedeelte van het bouwblok met de aanduiding 'zone teeltondersteunende voorzieningen' mag niet worden gebouwd, met uitzondering van teeltondersteunende voorzieningen zoals in ieder geval kweektunnels, containervelden, waterbassins, schaduwhallen en kassen.
- Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen (folies, insectengaas, acryldoek, wandelkappen, schaduwhallen, hagelnetten) mogen buiten het bouwblok

worden gesitueerd voor zo lang de teelt dit vereist, met een maximum van 6 maanden;

- Binnen het bouwblok is het mogelijk om de bedrijfswoning te verplaatsen, mits deze niet dicht bij de weg wordt gesitueerd. Een bouwvergunning zal pas worden verleend nadat de bestaande woning is gesloopt;
- Binnen het vergrote bouwblok mag niet worden gebouwd en mogen geen werken worden uitgevoerd vóórdat het archeologisch onderzoek is afgerond en de gemeente de grond heeft vrij gegeven;
- Binnen het bouwblok moet voldoende ruimte worden ingericht om op eigen erf te kunnen laden en lossen;
- Beperkte verkoop aan particulieren is toegestaan, mits dit een ondergeschikte nevenactiviteit is;
- Binnen het bouwblok zal worden voorzien in tenminste 8 parkeerplaatsen voor bezoekers;
- Binnen een zone van 13m vanaf de perceelsgrens met camping 't Witven mag geen gebruik worden gemaakt van chemische bestrijdingsmiddelen .
- Binnen het bouwblok mag slechts één bedrijf worden gevestigd;
- Voor het overige blijven op het bouwblok en de omliggende gronden de voorschriften van bestemmingsplan 'Buitengebied 1988' onverkort van toepassing;

Paragraaf II.

Bestemmingen.

Artikel 3. Agrarisch gebied A.

3.1. Bestemming.

- 3.1.1. De als zodanig op de kaart aangegeven gronden zijn bestemd voor de agrarische bedrijfsvoering met de daarbij behorende voorzieningen.
- 3.1.2. Met betrekking tot de agrarische bedrijven, gelegen binnen de op de kaart als zodanig aangegeven "milieuzone", worden, vanwege de directe nabijheid van (geprojecteerde) woonbebouwing, beperkingen opgelegd aan de agrarische bedrijfsvoering.
- 3.1.3. De gronden welke op de kaart nader zijn aangeduid als "gebied met beperkt recreatief gebruik" zijn tevens bestemd voor extensief recreatieve functies zoals dierenweiden, trapveldjes en hobbyactiviteiten in de vorm van het houden van huisdieren, fietscrossen, tuinieren e.d.

3.2. Bebouwing.

3.2.1. Bebouwing binnen de agrarische bouwblokken.

Binnen de agrarische bouwblokken mogen uitsluitend worden opgericht bouwwerken ten dienste van het agrarisch bedrijf met per bouwblok ten hoogste één dienstwoning, met dien verstande dat ten hoogste twee dienstwoningen zijn toegestaan ingeval zulks op de kaart nader is aangeduid.

1. Gebouwen moeten voldoen aan het volgende:

- a. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,50 m;
- b. de bebouwingshoogte mag niet meer bedragen dan 8 m;
- c. de dakhelling dient tenminste 12° te bedragen;
- d. de afstand tot de perceelsgrens dient voor glasopstanden tenminste 1 m te bedragen en voor andere gebouwen tenminste 5 m;
- e. de inhoud van de dienstwoning(en) mag per woning niet kleiner zijn dan 350 m³ en mag niet meer bedragen dan 750 m³;
- f. dienstwoningen moeten worden gebouwd in eenheid met het gehele gebouwencomplex;
- g. dienstwoningen moeten worden gericht op de weg van waaruit het hoofdbedrijfsgebouw wordt ontsloten;
- h. uitsluitend een bedrijfswoning wordt gebouwd gelijktijdig met of later dan de bouw van bedrijfsgebouwen;
- i. voor de agrarische bouwblokken, gelegen binnen het op de kaart als "milieuzone" aangeduide gebied geldt tevens het volgende:
 - de bouw van bedrijfsgebouwen welke kennelijk zijn ingedeeld en ingericht voor het houden en/of fokken van pluimvee, varkens of mestkalveren en de bouw van kassen is toegestaan mits:

- in voldoende mate vaststaat dat de bouw en exploitatie daarvan geen overwegende bezwaren van milieuhygiënische aard oproepen, mede gelet op de aard van de bedrijfsvoering en de ligging en omvang van het bedrijf ten opzichte van de in de nabijheid aanwezige dan wel in de naaste toekomst te verwachten stedelijke functies;
 - vooraf het advies wordt ingewonnen van de inspecteur van de Volksgezondheid voor de Hygiëne van het Milieu.
2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, moeten voldoen aan het volgende:
- a. de hoogte van silo's en van bergingen voor hooi en stro mag niet meer bedragen dan 12 m;
 - b. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
 - c. de hoogte van overige bouwwerken mag niet meer bedragen dan 6 m.

3.2.2.

Bebouwing buiten de agrarische bouwblokken.

Buiten de agrarische bouwblokken mogen uitsluitend worden opgericht:

- a. afrasteringen met een hoogte van maximaal 2 m en terreinverlichting;
- b. kleine gebouwtjes ten dienste van de onder 3.1.3. bedoelde bestemming, mits:
 - de gebouwtjes worden gesitueerd in het "gebied met beperkt recreatief gebruik";
 - de oppervlakte van het bijbehorende bouwperceel tenminste 1200 m² bedraagt;
 - de bebouwde oppervlakte per bouwperceel niet meer bedraagt dan 15 m².

3.3.

Vrijstellingsbevoegdheid.

3.3.1.

Tweede dienstwoning.

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 3.2.1. aanhef, teneinde binnen het agrarisch bouwblok een tweede dienstwoning toe te staan, mits:

- a. de woning ter plaatse noodzakelijk is uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het agrarisch bedrijf;
- b. vooraf het advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen is ingewonnen;
- c. vooraf van Gedeputeerde Staten de verklaring is ontvangen dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben.

3.3.2.

Gebouwen buiten agrarisch bouwblok.

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 3.2.2. teneinde buiten de agrarische bouwblokken toe te staan het oprichten van agrarische hulpgebouwen die naar hun aard buiten de bouwblokken dienen te worden gesitueerd, zoals veldschuren, schuilgelegenheden

voor vee en melkstallen, mits:

- a. het hulpgebouw ter plaatse noodzakelijk is uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het agrarisch bedrijf;
- b. de oppervlakte van de bedrijfskavel waarop het hulpgebouw wordt gebouwd tenminste 0,5 ha bedraagt;
- c. de bebouwde oppervlakte van het hulpgebouw ten hoogste 150 m² bedraagt;
- d. de goothoogte van het hulpgebouw ten hoogste 4 m bedraagt en de bebouwingshoogte ten hoogste 6 m;
- e. vooraf het advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen is ingewonnen;
- f. ingeval Burgemeester en Wethouders voornemens zijn vrijstelling te verlenen in afwijking van het onder e. bedoelde advies, vooraf van Gedeputeerde Staten de verklaring is ontvangen dat zij tegen het verlenen van vrijstelling geen bezwaar hebben.

3.3.3.

Hoogte silo's e.d.

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 3.2.1. onder 2a teneinde een hoogte van maximaal 15 m toe te staan, mits deze hoogte noodzakelijk is uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het agrarisch bedrijf.

3.3.4.

Goothoogte, bebouwingshoogte.

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 3.2.1. onder 1a en 1b teneinde een goothoogte van ten hoogste 7 m en een bebouwingshoogte van ten hoogste 10 m toe te staan, mits zulks noodzakelijk is uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het agrarisch bedrijf.

3.3.5.

Dakhelling.

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 3.2.1. onder 1c, mits de vrijstelling beperkt blijft tot de dakafdekking van 20% van de bebouwde oppervlakte van het gebouw.

3.3.6.

Afstand perceelsgrens.

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 3.2.1. onder 1d, mits zulks noodzakelijk is uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of ontwikkeling van het agrarisch bedrijf.

3.3.7.

Vergroting of verandering agrarisch bouwblok.

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 3.2.2. teneinde vergroting en/of verandering van de gebiedsaanduiding "Agrarisch bouwblok" toe te staan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de vergroting en/of verandering is noodzakelijk uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of ontwikkeling van het agrarisch bedrijf; hieromtrent wordt vooraf het advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen ingewonnen;

*goedkeuring
wethouders
Kroon*

goedkeuring
onthouden
Kraan

- b. vooraf is van Gedeputeerde Staten een verklaring ontvangen dat zij tegen het verlenen van vrijstelling geen bezwaar hebben;
- c. de oppervlakte van het agrarisch bouwblok mag niet groter worden dan 1,5 ha; ingeval op het agrarisch bouwblok een glastuinbouwbedrijf gevestigd is mag de oppervlakte niet groter worden dan 2 ha;
- d. de breedte van het agrarisch bouwblok mag niet kleiner worden dan 60 m, gemeten evenwijdig met de as van de weg waaraan wordt gebouwd;
- e. voor gronden op de kaart aangeduid met "milieuzone" geldt tevens het volgende:
bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden enerzijds de mate waarin de vergroting of verandering ter plaatse noodzakelijk is uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het agrarische bedrijf en anderzijds de mate waarin de milieuhygiënische belangen van de in de nabijheid aanwezige danwel in de naaste toekomst te verwachten stedelijke functies door de vestiging wordt geschaad;
- f. bij het verlenen van vrijstelling dient de vrijstellingsprocedure als bepaald in art. 39.2 in acht te worden genomen;
- g. op de binnen het vergrote of veranderde agrarisch bouwblok gelegen gronden zijn de voorschriften inzake de gebiedsaanduiding "Agrarisch bouwblok", als bedoeld in dit artikel, van toepassing.

3.3.8.

Vrijstellingsbevoegdheid voor tijdelijke woongelegenheden voor rustende boer.

1. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd, gehoord een deskundige adviescommissie, zoals de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen te Tilburg, vrijstelling te verlenen voor de uitbreiding en/of verbouw van een agrarische bedrijfswoning of de in het bouwlichaam opgenomen bedrijfsruimten om daarin extra woongelegenheden op te nemen, mits:
 - a. dit noodzakelijk is om tijdelijke woongelegenheden te scheppen voor een rustende boer, waaronder wordt verstaan een voormalig agrarisch bedrijfshoofd, die zijn bedrijf aan een ander heeft overgedragen, doch die gezien zijn leeftijd en om de aanloopmoeilijkheden voor de ander die het bedrijf heeft overgenomen, mee te overwinnen, nog enige tijd in het bedrijf blijft werken;
 - b. de uitbreiding en/of verbouw beperkt blijft tot een inhoudsmaat van 200 m³ of oppervlaktemaat met 75 m² boven de toegelaten inhoud van de bestaande woning;
 - c. geen woningsplitsing plaatsvindt;
 - d. vooraf van Gedeputeerde Staten een verklaring is ontvangen dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben.
2. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd, gehoord een deskundige adviescommissie, zoals de Adviescommissie Agrarische

goedkeuring
onthouden
G.S.

rische Bouwaanvragen te Tilburg, vrijstelling te verlenen voor de verbouw van cultuurhistorische en architectonische waardevolle boerderijen om daarin woongelegenheden te scheppen voor de rustende boer, mits:

- a. dit noodzakelijk is om tijdelijke woongelegenheden te scheppen voor een rustende boer, waaronder wordt verstaan een voormalig agrarisch bedrijfshoofd, die zijn bedrijf aan een ander heeft overgedragen, doch die gezien zijn leeftijd en om de aanloopmoeilijkheden voor de ander die het bedrijf heeft overgenomen, mee te overwinnen, nog enige tijd in het bedrijf blijft werken;
- b. de verbouwing niet gepaard gaat met uitbreiding;
- c. geen woningsplitsing plaatsvindt;
- d. de verbouwing het cultuurhistorisch en architectonisch waardevolle karakter niet aantast; dienaangaande wordt advies gevraagd aan het Brabants Heem;
- e. vooraf van Gedeputeerde Staten een verklaring is ontvangen dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben.

3.4.

Wijzigingsbevoegdheid.

3.4.1.

Burgemeester en Wethouders kunnen, nadat de raadscommissie die belast is met de advisering inzake de ruimtelijke ordening is gehoord, het plan voor wat betreft deze bestemming wijzigen ten behoeve van de vestiging van een agrarisch bedrijf door ter plaatse van vestiging de gebiedsaanduiding "Agrarisch bouwblok" op de plankaart aan te geven, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de vestiging betreft een nieuw- of hervestiging van een volwaardig agrarisch bedrijf, waarbij ingeval sprake is van hervestiging deze uit een oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling noodzakelijk dient te zijn gelet op de continuïteit van het bedrijf; vooraf wordt het advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen ingewonnen;
- b. de oppervlakte van het agrarisch bouwblok mag niet groter worden dan 1 ha;
- c. de breedte van het agrarisch bouwblok mag niet kleiner worden dan 60 m, gemeten evenwijdig met de as van de weg waaraan wordt gebouwd;
- d. de wijzigingsbevoegdheid kan niet worden toegepast binnen het gebied dat op de kaart nader is aangeduid met "nieuwvestiging niet toegestaan";
- e. in het gebied dat op de kaart nader is aangeduid met "gebied bijzondere afstand agrarische bedrijven" dient de afstand ten opzichte van andere agrarische bouwblokken tenminste 100 m te bedragen;
- f. voor gronden op de kaart aangeduid met "milieuzone" geldt tevens het volgende:
bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden enerzijds de mate waarin de vestiging ter plaatse noodzakelijk is uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het agrarische bedrijf en

*goedkeuring
aanhouden
Kroon*

anderzijds de mate waarin de milieuhygiënische belangen van de in de nabijheid aanwezige danwel inde naaste toekomst te verwachten stedelijke functies door de vestiging wordt geschaad;

- g. op de binnen het agrarisch bouwblok gelegen gronden zijn de voorschriften inzake de gebiedsaanduiding "Agrarisch bouwblok", als bedoeld in dit artikel, van toepassing.

3.4.2.

Burgemeester en Wethouders kunnen, nadat de raadscommissie die belast is met de advisering inzake de ruimtelijke ordening is gehoord, het plan voor wat betreft deze bestemming wijzigen voor het bouwen op afstand van een reeds aangegeven bouwblok, van agrarische bouwwerken geen woningen zijnde, door ter plaatse de gebiedsaanduiding "Agrarisch bouwblok" op de kaart aan te geven en middels de aanduiding "gekoppeld" dan wel indien de afstand tussen de bouwblokken groter is dan 200 m middels de aanduiding "bouwblok op afstand" aan het reeds bestaande bouwblok te verbinden. Burgemeester en Wethouders nemen daarbij de volgende regels in acht:

- a. de bouw van een bedrijfsgebouw binnen een agrarisch bouwblok is - ook na eventuele vergroting daarvan - niet mogelijk vanwege agrarische bedrijfsomstandigheden, danwel - naar in voldoende mate vaststaat - niet mogelijk op grond van milieuhygiënische overwegingen;
- b. de noodzaak van een gekoppeld bouwblok/bouwblok op afstand ter plaatse uit een oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling dient te worden aangetoond; hieromtrent wordt vooraf advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen ingewonnen;
- c. de totale oppervlakte van het bestaande en het nieuwe bouwblok wordt niet groter dan 1,5 ha; ingeval op het agrarisch bouwblok een glastuinbouwbedrijf gevestigd is mag de oppervlakte niet groter worden dan 2 ha;
- d. de wijzigingsbevoegdheid kan niet worden toegepast binnen het gebied dat op de kaart nader is aangeduid met "nieuwvestiging niet toegestaan";
- e. in het gebied dat op de kaart nader is aangeduid met "gebied bijzondere afstand agrarische bedrijven" dient de afstand ten opzichte van andere agrarische bouwblokken tenminste 100 m te bedragen;
- f. voor gronden op de kaart aangeduid met "milieuzone" geldt tevens het volgende:
bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden enerzijds de mate waarin de vestiging op afstand ter plaatse noodzakelijk is uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het agrarische bedrijf en anderzijds de mate waarin de milieuhygiënische belangen van de in de nabijheid aanwezige danwel in de naaste toekomst te verwachten stedelijke functies door de vestiging wordt geschaad;
- g. op het nieuwe (gekoppelde of op afstand gesitueerde) bouwblok zijn de voorschriften inzake de gebiedsaanduiding "Agrarisch bouwblok", als bedoeld in dit artikel van toe-

goedkeuring
onthouden
kroon

passing, met dien verstande dat de bouw van een woning niet is toegestaan.

3.4.3.

Burgemeester en Wethouders kunnen, nadat de raadscommissie die belast is met de advisering inzake de ruimtelijke ordening is gehoord, het plan voor wat betreft deze bestemming wijzigen ten behoeve van vergroting van de op grond van 3.2.1. sub 2a toegestane hoogte, mits:

- a. de hoogte niet meer bedraagt dan 25 m;
- b. voor gronden op de kaart aangeduid met "milieuzone" geldt tevens het volgende:
bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden enerzijds de mate waarin de vestiging ter plaatse noodzakelijk is uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het agrarische bedrijf en anderzijds de mate waarin de milieuhygiënische belangen van de in de nabijheid aanwezige danwel in de naaste toekomst te verwachten stedelijke functies door de vestiging wordt geschaad;
- c. vooraf advies wordt ingewonnen van de Directeur Landbouw, Natuur en Openluchtrecreatie;
- d. vooraf advies wordt ingewonnen van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen.

3.4.4.

Burgemeester en Wethouders kunnen, nadat de raadscommissie die belast is met de advisering inzake de ruimtelijke ordening is gehoord, het plan voor wat betreft deze bestemming wijzigen teneinde een (voormalige) boerderij te verbouwen ten behoeve van burgerbewoning.

Burgemeester en Wethouders nemen daarbij de volgende regels in acht:

- a. de agrarische verschijningsvorm van de boerderij dient te worden gehandhaafd;
- b. het aantal woningen mag niet worden vermeerderd;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b mag het aantal woningen met één worden vermeerderd, mits:
 - de boerderij op de kaart nader is aangeduid als "cultuurhistorisch waardevol bouwwerk" dan wel gelegen is binnen een gehucht;
 - de boerderij een inhoud heeft van tenminste 850 m³;
 - de inhoud van elk der woningen tenminste 350 m³ bedraagt;
 - de cultuurhistorische waarde niet onevenredig wordt geschaad;
- d. vooraf dient advies te worden ingewonnen van de Directeur Landbouw, Natuur en Openluchtrecreatie;
- e. indien de wijziging een boerderij betreft, op de kaart nader aangeduid als cultuurhistorisch waardevol bouwwerk, dient advies te worden ingewonnen bij de Stichting Brabants Heem;
- f. bij de wijziging wordt het desbetreffende bouwblok van de kaart geschrapt waarbij aan elk der ter plaatse aanwezige woning en elk na splitsing aanwezige woning een bestemmingsvlak met de bestemming "burgerwoning" wordt toegekend

en de voorgeschreven inhoudsmaat (woningklasse) wordt aangegeven;

- g. op het bestemmingsvlak c.q. de bestemmingsvlakken worden de voorschriften van de bestemming "burgerwoning" van toepassing verklaard, met dien verstande, dat ingeval woningsplitsing plaatsvindt geen vermeerdering van de inhoud van de boerderij is toegestaan.

3.4.5.

Burgemeester en Wethouders kunnen, nadat de raadscommissie die belast is met de advisering inzake de ruimtelijke ordening is gehoord, het plan voor wat betreft deze bestemming wijzigen ten behoeve van de vestiging van een agrarisch-technisch hulpbedrijf door ter plaatse van vestiging een bestemmingsvlak met de bestemming agrarisch-technisch hulpbedrijf op de kaart aan te geven, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de vestiging betreft een volwaardig agrarisch-technisch hulpbedrijf; hieromtrent wordt vooraf het advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen ingewonnen;
- b. de wijzigingsbevoegdheid kan niet worden toegepast binnen het gebied dat op de kaart nader is aangeduid met "nieuwvestiging niet toegestaan";
- c. in het gebied dat op de kaart nader is aangeduid met "gebied bijzondere afstand agrarische bedrijven" dient de afstand ten opzichte van agrarische bouwblokken tenminste 100 m te bedragen;
- d. de oppervlakte van het bestemmingsvlak bedraagt ten hoogste 1 ha met een minimum breedte van 60 m, gemeten evenwijdig met de as van de weg waaraan wordt gebouwd;
- e. voor gronden op de kaart aangeduid met "milieuzone" geldt tevens het volgende:
bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden enerzijds de mate waarin de vestiging ter plaatse noodzakelijk is uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het agrarisch-technisch hulpbedrijf en anderzijds de mate waarin de milieuhygiënische belangen van de in de nabijheid aanwezige danwel in de naaste toekomst te verwachten stedelijke functies door de vestiging wordt geschaad;
- f. op het bestemmingsvlak worden de voorschriften van de bestemming "agrarisch-technisch hulpbedrijf" van toepassing verklaard.

goedkeuring
onthouden
kroonbeslissing;
koch goedkeuring
verleend.

3.5.

Aanlegvergunning.

3.5.1.

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden, voor zover gelegen buiten de agrarische bouwblokken, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) ondergrondse of bovengrondse leidingen en de daarmee verband houdende constructies, voor zover geen bouwwerk zijnde, aan te brengen.

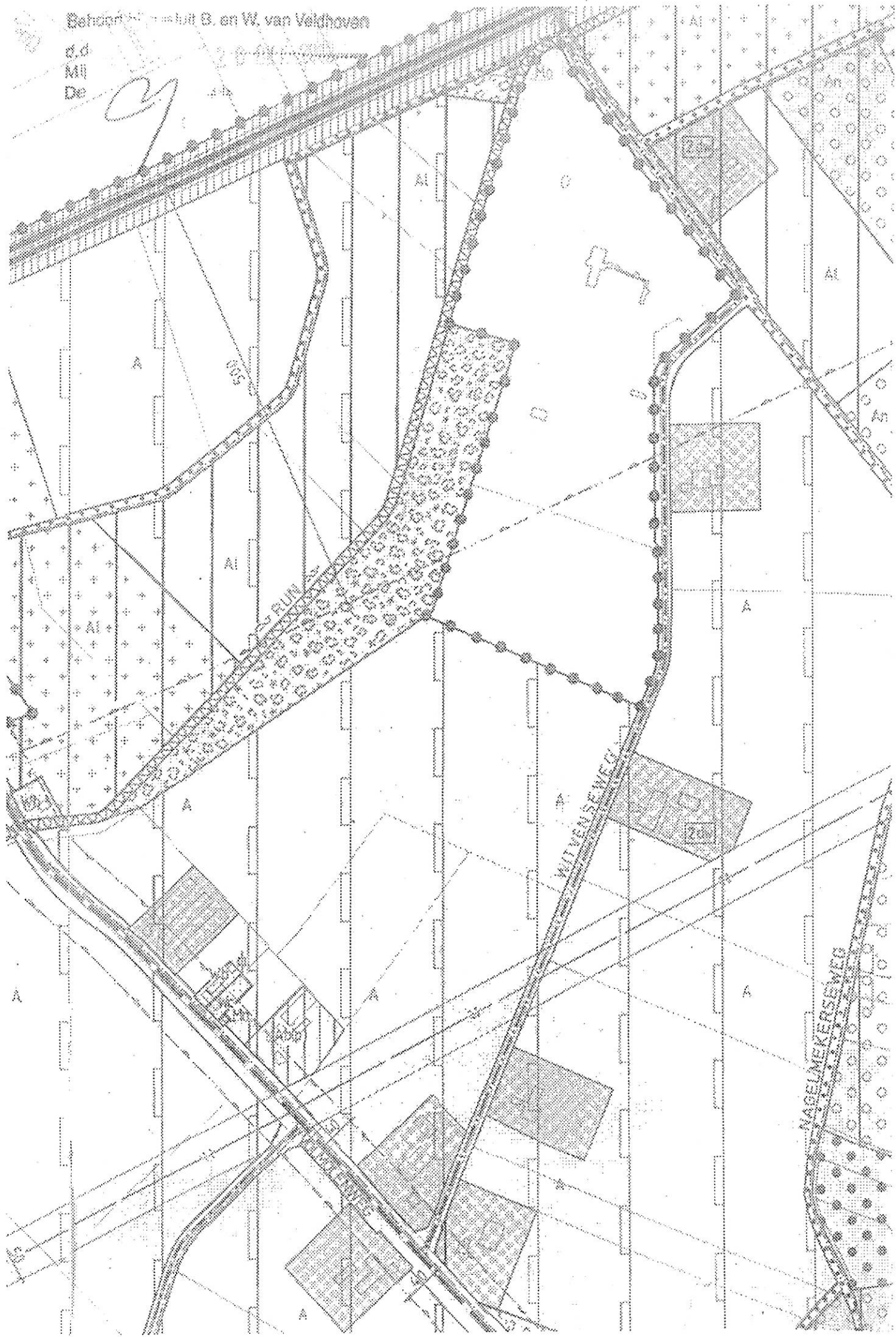
3.5.2.

Het onder 3.5.1. vervatte verbod geldt niet voor de werken of werkzaamheden:

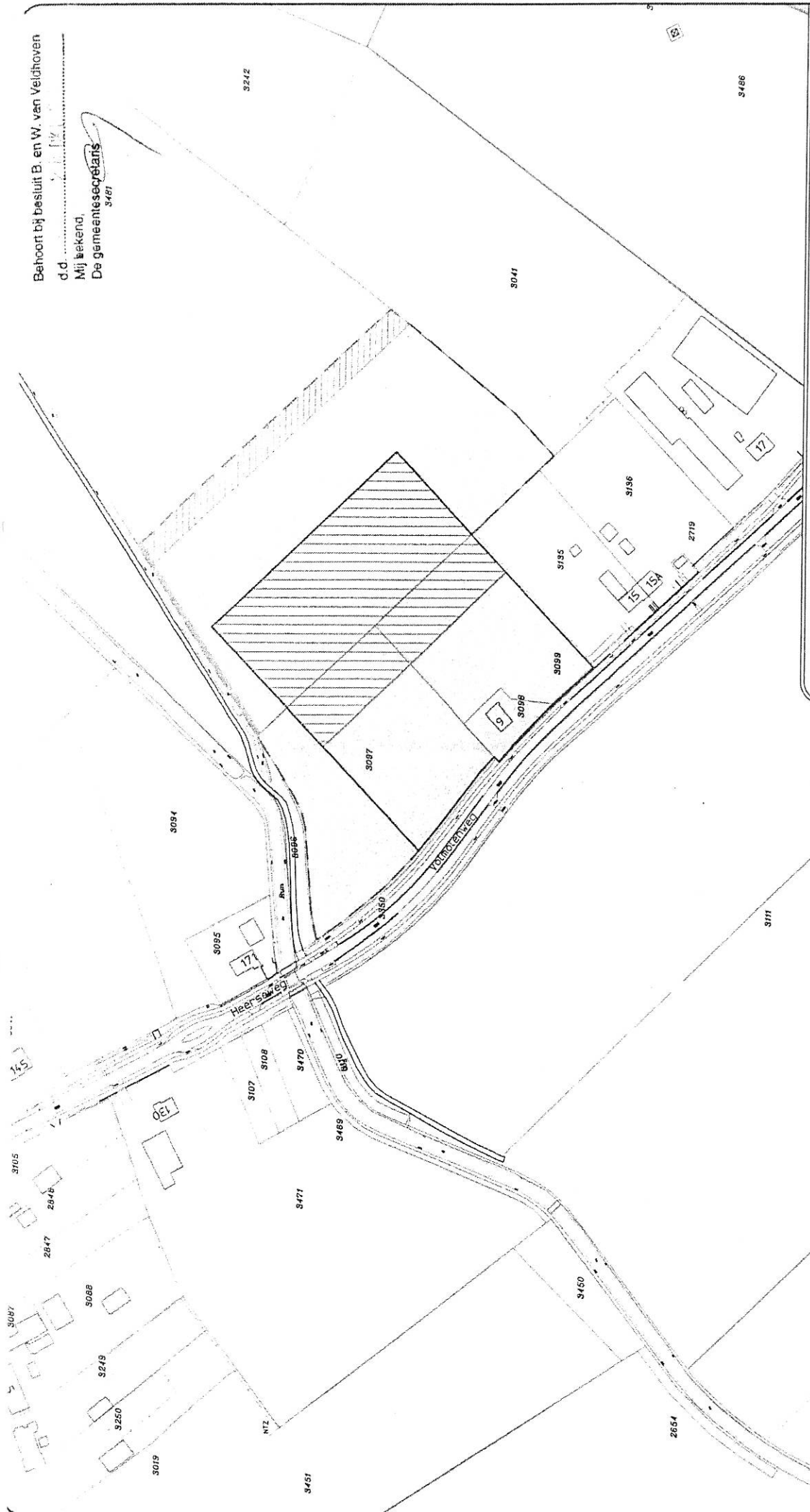
- a. welke betreffen het normale onderhoud en beheer en/of plaatsvinden in het kader van een normale agrarische bedrijfsexploitatie;
 - b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
 - c. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend.
- 3.5.3. De onder 3.5.1. bedoelde werken of werkzaamheden zijn toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de agrarische belangen niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.
- 3.5.4. Overtreding van het bepaalde onder 3.5.1. is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.
- 3.6. Ander gebruik van de grond en gebruik van de opstallen.
- 3.6.1. Het is verboden de in dit artikel bedoelde gronden en de zich daarop bevindende opstallen te gebruiken in strijd met de bestemming.
- 3.6.2. Onder gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval begrepen gebruik van de grond en van de opstallen:
 - a. als opslag-, stort- of bergplaats van voorwerpen, stoffen of producten, behoudens voor zover dat noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond en opstallen en behoudens hetgeen bepaald in artikel 35;
 - b. voor detailhandel, behoudens verkoop in het klein als niet-zelfstandig onderdeel van het agrarisch bedrijf, mits deze verkoop beperkt blijft tot in het bedrijf geproduceerde goederen;
 - c. voor woondoeleinden, behoudens de dienstwoning(en);
 - d. voor het beproeven, racen of crossen met motorvoertuigen.
- 3.6.3. Onder gebruik in overeenstemming met de bestemming wordt in ieder geval begrepen gebruik van de gronden ten behoeve van bos met een korte omlooptijd.
- 3.6.4. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het in 3.6.1. genoemde verbod indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- 3.6.5. Overtreding van het bepaalde in 3.6.1. is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Behoort tot de kaart van B. en W. van Velthoven

d.d.
Mij
De



Baahort bij besluit B. en W. van Veldhoven
 d.d. 14/11/08
 Mij bekend,
 De gemeente secretaris
 3487



gemeente **Veldhoven**

Dienst Stad en Samenleving
 Afdeling Beheer Openbare Ruimte







project:
 Projectbesluit
 Volmolenweg 9

getekend: G.J.Vonk
 datum : 01-09-2008
 gewijzigd: 21-10-2008
 gewijzigd: 27-10-2008
 gewijzigd:
 gewijzigd:

schaal : 1:2000 formaat : A3 afmeting: 420 x 297 mm
 tek. no. : **2008-183**

gemeente Veldhoven, bezoekadres: meiweg 1 5501 KA Veldhoven
 postadres: postbus 10101 5500 GA Veldhoven

legenda

-  projectgebied
-  spuitrijke zone
-  landschappelijke inpassing
-  begrenzing projectgebied
-  bouwblok
-  Zone teeltondersteunende voorzieningen

