

Raadsbesluit

volgnummer : 12.143
datum raad : 18 december 2012
agendapunt :
onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan "Zittard 24"

De raad van de gemeente Veldhoven;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 30 oktober 2012,
nr. 12.142

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet
bestuursrecht;

b e s l u i t :

1. Het bestemmingsplan "Zittard 24" gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de aanpassingen zoals nader bepaald in de adviesnota behorende bij dit besluit;
2. De in paragraaf 3.2 van de toelichting van het bestemmingsplan 'Zittard 24' opgenomen welstandscriteria voor het plangebied als wijziging van de welstandsnota vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen, aangezien kostenverhaal op een andere manier is verzekerd.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Veldhoven in zijn openbare vergadering 18 december 2012.

mr. G.M.W.M. Wasser
griffier

drs. J.M.L.N. Mikkers
voorzitter

Datum raad	: 18 december 2012	Datum RC	: 26 november 2012
Agendapunt	:	Datum B&W	: 30 oktober 2012
Volgnummer	: 12.142	Programma begroting	: Stedelijke Ontwikkeling
Gewijzigd voorstel	:	Productnummer	:
Portefeuillehouder	: N.H.C. Ramaekers		
E-mail steller	: Marjo.yucesan@veldhoven.nl		

Adviesnota

Vaststelling bestemmingsplan "Zittard 24"

Samenvatting

Het bestemmingsplan "Zittard 24" voorziet in het vastleggen van een planologische regeling om een nieuwe ruimere woning op het perceel Zittard 24 mogelijk te maken.

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan "Zittard 24" gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de aanpassingen zoals nader bepaald in de adviesnota behorende bij dit besluit;
2. De in paragraaf 3.2 van de toelichting van het bestemmingsplan 'Zittard 24' opgenomen welstandscriteria voor het plangebied als wijziging van de welstandsnota vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen, aangezien kostenverhaal op een andere manier is verzekerd.

Inleiding

De Zilverbaan is geprojecteerd over de bestaande woning Zittard 5 te Veldhoven. Om de Zilverbaan te realiseren hebben de bewoners van het pand Zittard 5 aangegeven bereid te zijn de gronden in eigendom af te staan en te verhuizen naar het nabijgelegen perceel Zittard 24 waarop nu een kleine woning is gesitueerd. Betrokkenen willen deze noodwoning slopen en elders op het perceel Zittard 24 een nieuwe burgerwoning realiseren.

Het perceel Zittard 24 is gelegen in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 1988' en heeft de bestemming 'Burgerwoning Wa' en 'Bos'. De woning mag volgens het vigerende bestemmingsplan maximaal 350 m³ groot zijn met een maximale goot- en bouwhoogte van 4 respectievelijk 8 meter. Een vrijstaand bijgebouw mag maximaal 60 m² groot zijn. De betrokkenen willen de vervangende woning elders in het bos realiseren met een inhoud van maximaal 750 m³.

Omdat hetgeen betrokkenen wensen in strijd is met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 1988' dient ter realisering van het voornoemde een nieuw bestemmingsplan vastgesteld te worden.

Beoogd effect

Het bieden van een planologisch-juridisch kader ten behoeve van de realisering van een nieuwe ruimere burgerwoning op het perceel Zittard 24.

Argumenten

1.1. Gedurende inzagetermijn van het ontwerp-bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Conform het gestelde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft het ontwerp-bestemmingsplan van 6 september 2012 tot en met 17 oktober 2012 ter inzage gelegen, waarbij een ieder de mogelijkheid is geboden om schriftelijk of mondeling een zienswijze in te dienen. Hiervan is kennis gegeven in de Staatscourant en de Ahrenberger van 5 september 2012. Daarnaast was het ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar op de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende voornoemde periode zijn geen zienswijzen ingediend.

1.2. Er is ambtshalve aanleiding om wijzigingen door te voeren

Naar aanleiding van het concept-ontwerp bestemmingsplan is door de provincie Noord-Brabant een reactie ingediend. Hierbij is door de provincie gesteld dat gegarandeerd dient te worden dat overtollige bebouwing op het perceel (de bestaande noodwoning) gesloopt dient te worden. Naar aanleiding van deze reactie is in het ontwerp-bestemmingsplan geregeld dat de nieuwe woning niet eerder kan en mag worden gebouwd dan nadat de bestaande woning op het perceel volledig is gesloopt. Hiertoe is in het ontwerp-bestemmingsplan in artikel 4.2.1, sub f een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe woning kan worden verleend de bestaande woning dient te zijn gesloopt.

Uit nader onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet is echter gebleken dat zich in de bestaande woning vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen bevinden. Gelet hierop kan op dit moment absoluut niet worden overgegaan tot sloop van de bestaande woning, omdat in dat geval in strijd met de flora- en faunawet zou worden gehandeld. De opgenomen voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan dient dan ook bij de vaststelling van het bestemmingsplan verwijderd te worden (artikel 4.2.1, sub f). Verder zal het uitgevoerde flora- en fauna onderzoek als bijlage bij het bestemmingsplan worden gevoegd.

In het kader van de Flora- en faunawet zullen de nodige maatregelen worden getroffen en zal een ontheffingsprocedure worden gestart om uiteindelijk over te kunnen gaan tot sloop van de bestaande woning.

Hierbij dient vermeld te worden dat, ondanks dat de voorwaardelijke verplichting niet meer in het bestemmingsplan is opgenomen, de eerder gesloten overeenkomst met de betrokkenen ook voldoende waarborgen biedt dat uiteindelijk toch tot sloop van de bestaande woning wordt overgegaan. In de gesloten overeenkomst is namelijk bepaald dat binnen 1,5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de sloop van de bestaande woning dient te geschieden.

2.1. Voor een goede architectonische inpassing van de woning wordt voorgesteld de Welstandsnota te wijzigen

In het kader van artikel 3.4 Awb is tevens een procedure doorlopen om de Welstandsnota te wijzigen ten behoeve van de welstandscriteria voor het plangebied van het bestemmingsplan. Deze welstandscriteria zijn opgenomen in paragraaf 3.2 van het vast te stellen bestemmingsplan en wijken af van de bepalingen voor het perceel in de Welstandsnota. Om tot een goede architectonische en landschappelijke inpassing van de woning te komen wordt voorgesteld deze welstandscriteria als wijziging van de welstandsnota vast te stellen.

3.1. Geen exploitatieplan vaststellen

Met de initiatiefnemer 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.

Kanttekeningen en risico's

-

Financiën

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. De financiële haalbaarheid is hiermee vastgesteld.

Uitvoering

Na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan kan met de uitvoering van het plan gestart worden. De voorbereidingen voor de ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en faunawet zijn gestart.

Communicatie en participatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 6 september 2012 tot en met 17 oktober 2012 ter inzage gelegen, waarbij een ieder de mogelijkheid heeft gekregen zijn of haar zienswijze kenbaar te maken. Daarnaast was het ontwerp-bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar op de gemeentelijke website en de site www.ruimtelijkeplannen.nl. en is er overleg geweest met het Waterschap de Dommel en de provincie Noord-Brabant.

Bijlagen

--

Ter inzage

- ontwerpbestemmingsplan
<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0861.011900ZITTARD24-0302>
- Nader onderzoek beschermde soorten Zittard 24, Veldhoven, De Groene Ruimte BV, 14 september 2012.

Resultaat van de behandeling in de raadscommissie

Reactie college n.a.v. behandeling in de raadscommissie

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

G. Brinkman MBA
Secretaris

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