



Raadsbesluit

volgnummer : 17.010 / 16bs00565
datum raad : 21 februari 2017
agendapunt : 17
onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan 'Weijerseweg 7'

De raad van de gemeente Veldhoven;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 december 2016, nr. 17.009;

overwegende dat

- het ontwerpbestemmingsplan 'Weijerseweg 7' van vrijdag 23 september 2016 tot en met donderdag 3 november ter inzage heeft gelegen;
- tegen dit ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen zijn ingediend;

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

b e s l u i t :

1. Het bestemmingsplan 'Weijerseweg 7' gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de aanpassingen genoemd in de bij dit besluit behorende adviesnota nr. 17.0009 en overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0861.BP00044-0401.gml met bijbehorende bestanden, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan het GBKN en is opgeslagen onder nummer o_NL.IMRO.0861.BP00044-0401.
2. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.
3. De provincie te verzoeken in te stemmen met versnelde publicatie van het bestemmingsplan.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Veldhoven in zijn openbare vergadering van 21 februari 2017

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

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



Datum besluitraad	: 21 februari 2017	Datum oordeelraad	: 31 januari 2017
Agendapunt	: 17	Datum B en W	: 20 december 2016
Volgnummer	: 17.0009 / 16bs00564	Programma begroting	:
Gewijzigd voorstel	: nee	Productnummer	:
Portefeuillehouder	: N.H.C. Ramaekers		
E-mail steller	: Marjo.Yucesan@veldhoven.nl		

Adviesnota raad

Vaststellen bestemmingsplan 'Weijerseweg 7'

Samenvatting

Om een nieuwe varkensstal op het perceel Weijerseweg 7 te kunnen realiseren is het noodzakelijk het agrarisch bouwvlak van vorm te veranderen en de bestaande woning Hoogeloonsedijk 34 als 'plattelandswoning' aan te duiden. Hiervoor is een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Gedurende de inzage termijn van dit ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Weijerseweg 7' gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de genoemde aanpassingen in de bij dit besluit behorende adviesnota nr. 17.0009 en overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0861.BP00044-0401.gml met bijbehorende bestanden, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan het GBKN en is opgeslagen onder nummer o_NL.IMRO.0861.BP00044-0401.
2. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.
3. De provincie te verzoeken in te stemmen met versnelde publicatie van het bestemmingsplan.

Inleiding

De locatie Weijerseweg 7 / Hoogeloonsedijk 34 is in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' aangeduid als 'intensieve veehouderij'. Voorheen was op deze locatie een intensieve veehouderij met legkippen actief. Al enige tijd geleden is het bedrijf gekocht door een varkensbedrijf. De nieuwe eigenaar wil de gehele locatie fasegewijs omvormen tot een intensieve veehouderij met vleesvarkens en gespeende biggen. Om de toekomstige plannen voor de varkenshouderij bedrijfseconomisch goed uit te kunnen voeren, dient het huidige bouwvlak van vorm te veranderen en de woning Hoogeloonsedijk 34 als 'plattelandswoning' aan te worden geaduid.



Aanzicht van het agrarische bedrijf vanaf de Weijerseweg



Hiertoe is een ontwerpbestemmingsplan 'Weijerseweg 7' opgesteld en in procedure gebracht. Dit ontwerpbestemmingsplan heeft van 23 september 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Relevante (wettelijke) beleidskaders

- ◆ Artikel 3.1, lid 1 Wet ruimtelijke ordening: vaststelling bestemmingsplan
- ◆ Provinciale Verordening ruimte 2014
- ◆ Bestemmingsplan Buitengebied 2009 (geldend)

Beoogd effect

Het faciliteren van passende ruimtelijke ontwikkelingen.

Argumenten

1.1 Locatie biedt mogelijkheden voor vestiging varkenshouderij

Binnen de grenzen van de gemeente Veldhoven zijn niet veel locaties voorhanden voor de vestiging van een veehouderijbedrijf. Dit komt door de strengere regelgeving voor de vestiging van veehouderijen en het kleine oppervlak aan buitengebied in Veldhoven. De locatie Weijerseweg 7, op redelijke afstand gelegen van de bebouwde kom, is wel een geschikte locatie.

1.2. Huidig strijdig gebruik Hoogeloonsedijk 34 als burgerwoning en persoonsgebonden overgangsrecht bewoning bedrijfsgebouw Weijerseweg 7 wordt beëindigd.

De woning Hoogeloonsedijk 34 is het dichtste bij het agrarisch bedrijf gelegen en maakte vroeger onderdeel uit van het agrarisch bedrijf. In het verleden is de woning qua eigendom gesplitst van het agrarisch bedrijf en in gebruik als burgerwoning. De huidige bewoner is op de hoogte van de plannen om het agrarisch bouwvlak van vorm te veranderen. Op basis van nieuwe wetgeving omtrent 'plattelandswoningen' kan de voormalige bedrijfswoning aan worden gewezen als 'plattelandswoning', waardoor niet de strenge milieunormen die bij gewone burgerwoningen van toepassing zijn gelden. Hierdoor worden dus mogelijkheden gecreëerd om de locatie ten behoeve van de varkenshouderij te kunnen gebruiken. Bovendien wordt het huidige strijdige gebruik van de woning als burgerwoning (in plaats van als bedrijfswoning zoals bepaald in het geldende bestemmingsplan) beëindigd.

In de toelichting van het bestemmingsplan zijn de gevolgen van de vestiging van de varkenshouderij met betrekking tot de fijnstofbelasting voor de plattelandswoning onderzocht. Uit dit nadere onderzoek volgt dat de fijnstofbelasting passend is binnen de geldende normen. Ook is de geurbelasting voor de overige nabijgelegen woningen in beeld gebracht. Uit dit onderzoek volgt dat eveneens aan de gestelde normen wordt voldaan.

In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' was daarnaast een persoonsgebonden overgangsrecht opgenomen voor de bewoning van een bedrijfsgebouw op het perceel Weijerseweg 7. Door de verkoop van het perceel is dit persoonsgebonden overgangsrecht beëindigd. In het bestemmingsplan 'Weijerseweg 7' is deze overgangsbepaling dan ook niet meer overgenomen.



Agrarisch bedrijf
Weijersegweg 7



Woning Hoogeloonsedijk 34

Luchtfoto locatie Weijersegweg 7 – Hoogeloonsedijk 34

1.2. Bestemmingsplan ziet op vormverandering van het bouwvlak en niet op vergroting.

De initiatiefnemer heeft op dit moment een vleesvarkensbedrijf in Vessem, waarvan het bouwvlak nagenoeg is vol gebouwd. Om het bedrijf toch verder te kunnen ontwikkelen, heeft de initiatiefnemer het bedrijf aan de Weijersegweg 7 gekocht. De bedoeling is om op termijn de gehele locatie om te schakelen naar een varkensbedrijf. Hiertoe zullen geleidelijk de bestaande legkippenstallen worden gesloopt en zal ter plaatse nieuwbouw worden gerealiseerd voor het houden van vleesvarkens en gespeende biggen.

Het geldende agrarische bouwvlak grenst direct aan de Weijersegweg. Volgens het bepaalde in het geldende bestemmingsplan dient er een afstand van 15 meter in acht te worden genomen tussen de as van de weg en de te bouwen bedrijfsgebouwen. Hierdoor kan een groot gedeelte van het bouwvlak niet worden benut voor bebouwing. Omdat volgens het bepaalde in het provinciaal beleid een vergroting van een bouwvlak boven 1,5 ha niet direct tot de mogelijkheden behoort, dient er optimaler gebruik te worden gemaakt van het agrarische bouwvlak. Dit kan enkel door het bouwvlak van vorm te veranderen.

Door de vormverandering van het agrarisch bouwvlak worden de bebouwingsmogelijkheden binnen de gestelde maatvoering volledig benut en geoptimaliseerd. Hierdoor krijgt het bedrijf zonder een vergroting van het agrarisch bouwvlak toch de mogelijkheid om een extra vleesvarkensstal aan de noordzijde van het bouwvlak te realiseren en kan het zich hier bedrijfseconomisch verantwoord vestigen.

1.3. Gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan zorgt voor verbeteringen in het bestemmingsplan

Ter verbetering van het bestemmingsplan stellen wij voor een tweetal aanpassingen in het vast te stellen bestemmingsplan op te nemen, namelijk:

1. Een aangepaste fijnstofberekening met hierin opgenomen de juiste bouwhoogte van de beoogde stallen: In het ontwerpbestemmingsplan zijn bij de achtergrondberekening van geur (bijlage 3) en de fijnstofberekening (bijlage 5) verschillende uitgangspunten gehanteerd voor de bouwhoogten van de stallen 8



tot en met 11. De fijnstofberekeningen zijn naar aanleiding van deze constatering nog een keer met dezelfde uitgangspunten doorberekend. Uit de aangepaste fijnstofberekening volgt dat de conclusies uit het onderzoek onveranderd blijven: de effecten van de fijnstofbelasting door de plannen op de plattelandswoning passen binnen de normen zoals opgenomen in de Wet milieubeheer.

2. Een voorwaardelijke verplichting in de regels op basis waarvan een waterbergingsvoorziening van minimaal 144 m³ moet worden gerealiseerd en in stand gehouden: Ter zekerstelling van de realisering en instandhouding van de waterbergingsvoorziening is na overleg met het Waterschap en de initiatiefnemer afgesproken hiervoor een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan op te nemen.

2.1. Verzoek om eerdere publicatie versnelt de procedure

Normaliter mag een gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan pas na 6 weken worden gepubliceerd. De provincie kan echter toestemming verlenen om toch 'versneld' (binnen 2 weken) te publiceren. Om sneller tot ontwikkeling te kunnen komen, wordt geadviseerd een dergelijk verzoek te doen.

3.1. Kosten zijn anderszins verhaald

Met de betrokken ontwikkelaar is een overeenkomst 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

1.1. Vestigen varkensbedrijf heeft gevolgen voor directe omgeving

Een sanering van de intensieve veehouderij had, vanwege de milieugevolgen voor de omgeving, de voorkeur gehad. Echter op basis van het geldende bestemmingsplan bestond de mogelijkheid om op deze locatie een intensieve veehouderij te vestigen. Door de realisering van nieuwe stallen (in plaats van het gebruik van de bestaande stallen) kunnen nieuwere technieken worden toegepast, met de bijbehorende positieve gevolgen voor de omgeving.

Financiën

Voor de start van de procedure van het bestemmingsplan is een anterieure exploitatieovereenkomst ondertekend waarbij de te maken kosten ten behoeve van de ontwikkeling volledig worden verhaald op de initiatiefnemer. Deze kosten zijn betaald door de initiatiefnemer. Medewerking verlenen aan voorliggende ontwikkeling is dus budgettair neutraal. Eventuele planschadekosten worden bij de initiatiefnemer verhaald via een gesloten planschade-overeenkomst.

Communicatie en samenspraak

In het kader van de voorbereidingen van het bestemmingsplan heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden. Hierbij zijn de omwonenden uitgenodigd en is het plan toegelicht.

Het vastgestelde bestemmingsplan zal op de gebruikelijke, wettelijk voorgeschreven, wijze bekend worden gemaakt in de Staatscourant en het Veldhovens Weekblad. Daarnaast geschiedt de kennisgeving langs elektronische weg en worden de besluiten met bijbehorende stukken ook op deze manier beschikbaar gesteld (op www.veldhoven.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl).



Uitvoering / planning

Na vaststelling van het bestemmingsplan ligt het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan vanaf 3 maart 2017 gedurende een termijn van 6 weken ter inzage. Indien geen beroep wordt ingediend, treedt het bestemmingsplan op 14 april 2017 in werking. Mocht wel beroep worden ingediend, dan kan dit tot vertraging leiden.

Bijlagen

- Link naar het ontwerpbestemmingsplan 'Weijerseweg 7':
<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?dossierid=NL.IMRO.0861.BP00044>
- Aangepaste fijnstofberekening (bijlage 5 toelichting bestemmingsplan)

Resultaat van de behandeling in de oordeelsvormende raad

De oordeelsraad adviseert het besluit ongewijzigd als hamerstuk te agenderen voor de besluitraad op 21 februari 2017.

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

De behandeling in de oordeelsvormende vergadering geeft geen aanleiding de stukken te wijzigen.

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

H.J. de Ruiter
secretaris

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