

Rucphen - Schijf - Sprundel - St.Willebrord - Zegge

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering van 8 april 2010

Agendanummer: 013

GEMEENTE RUCPHEN	
Commissie	
d.d.	
Raadsvergadering	
- 8 APR 2010	
d.d.	
Beslissing:	Griffier
VASTGESTELD	

Onderwerp:

Vaststellen van het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan bebouwde kom St. Willebrord, Wilgenstraat 5'

Inleiding:

In uw vergadering van 20 maart 2008 hebt u besloten tot het vaststellen van de herijkte Woonvisie 2008 – 2012. In de herijkte woonvisie wordt aangegeven dat het wenselijk is om de criteria die van toepassing waren in de Woonvisie 2005 - 2010 voor het bouwen van woningen door particulieren op eigen grond, te verruimen. Daarbij heeft u de uitgangspunten als volgt geformuleerd: “De gemeente zal op een zorgvuldige wijze onder voorwaarden medewerking verlenen aan woningbouw op particuliere kavels. Uitgangspunt is dat daarbij de gehele bebouwde kom als zoekgebied zal worden beschouwd. De gemeente maakt een voorstel, waarbij een soepele houding wordt aangenomen”.

Op basis van deze opdracht heeft het college in zijn vergadering op 24 juni 2008 een beleidskader als toetsingscriterium vastgesteld. Echter tijdens de beoordeling van aanvragen die zijn ingediend door particuliere initiatiefnemers om te bouwen op eigen grond zijn knelpunten naar voren gekomen. Om de knelpunten op te lossen is een aanvulling op het bovenstaande huidige beleidskader gedaan. Deze aanvulling heeft het college in zijn vergadering van 24 maart 2009 vastgesteld en is ter kennisneming aan u voorgelegd.

Op basis van de herijkte Woonvisie 2008-2012 is door de heren A.J.A.C. Wouters en D.A.C.J. Wouters (hierna: initiatiefnemers) afzonderlijk een verzoek ingediend om beiden een nieuwe vrijstaande woning te mogen bouwen op het perceel aan Wilgenstraat 5 te St. Willebrord. Het perceel aan Wilgenstraat 5 is opgenomen in het geldende bestemmingsplan “Bebouwde kom St. Willebrord” met de bestemming ‘Bedrijfsdoeleinden’. Binnen deze bestemming is de bouw van twee nieuwe woningen niet toegestaan en dit is dan ook in strijd met het bestemmingsplan. Er zijn geen ontheffings- of wijzigingsmogelijkheden aanwezig. Om de bouw van twee woningen juridisch-planologisch mogelijk te maken is het noodzakelijk dat de bestemming van het perceel wordt herzien van ‘Bedrijfsdoeleinden’ naar ‘Wonen’. De herziening kan mogelijk worden gemaakt door het volgen van de bestemmingsplan procedure ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening. Dit houdt in het opstellen van een bestemmingsplan voor het betreffende perceel. Om de herziening en daarmee de bouw van twee woningen mogelijk te maken dient het bestemmingsplan “Bestemmingsplan bebouwde kom St. Willebrord, Wilgenstraat 5” door u te worden vastgesteld.

- 2 -

Overwegingen/motivering:*Woonvisie 2008-2012:*

Uitgangspunt bij het indienen van verzoeken voor het bouwen van een woning op eigen grond is dat het verzoek om een individueel particulier initiatief dient te gaan en daarom per locatie medewerking wordt verleend aan de bouw van één woning. Bij meerdere woningen moet immers worden gedacht aan commerciële projectontwikkeling.

Dit heeft ertoe geleid dat het perceel aan Wilgenstraat 5 te St. Willebrord is verkaveld in twee percelen. De betreffende percelen, kadastraal bekend gemeente Rucphen, sectie D met nummer 8476 en sectie D met nummer 8477 staan op naam van de initiatiefnemers. Na de verkaveling hebben de initiatiefnemers ieder afzonderlijk het verzoek ingediend. Om de bouwontwikkelingen te kunnen realiseren wordt het op het perceel aanwezige bedrijfsgebouw gesloopt.

Beide verzoeken zijn getoetst aan de planologische en volkshuisvestelijke criteria die ten grondslag liggen aan de beoordeling van verzoeken van particulieren die op eigen grond één nieuwe vrijstaande woning wensen te bouwen. Uit de toets is gebleken dat de verzoeken aan al de gestelde criteria voldoen.

Opstellen bestemmingsplan:

Het college heeft in zijn vergadering op 3 maart 2009 een positief principe standpunt ingenomen voor de gewenste bouwontwikkeling. Aan de initiatiefnemers is dit meegedeeld. In deze brief is tevens meegedeeld waaraan zij moeten gaan voldoen. Gedacht moet worden aan bijvoorbeeld het laten opstellen van een bestemmingsplan en het aangaan van een exploitatieovereenkomst.

De initiatiefnemers hebben het stedenbouwkundig bureau RDH uit Middelburg/Breda de opdracht gegeven het bestemmingsplan op te stellen. Op 7 september 2009 heeft RDH het voorontwerp bestemmingsplan aangeleverd en op 10 december 2009 het ontwerp bestemmingsplan.

Inspiraak en communicatie:

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft voor een ieder ter inzage gelegen van 8 oktober tot en met 19 november 2009 en is tevens in het kader van het vooroverleg (ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening) aan vier instanties voorgelegd. Gedurende de terinzageleggings termijn zijn geen reacties ingediend. De aangeschreven instanties zijn de Inspectie VROM, de provincie, Brandweer Midden en West-Brabant en het Waterschap Brabantse Delta. De instanties hebben alle gereageerd. Door de VROM-inspectie en de provincie is aangegeven dat in dit plan het nationaal- en provinciaal belang niet in het geding zijn. Het Waterschap heeft positief geadviseerd in het kader van de watertoets. De Brandweer Midden en West-Brabant ziet geen aanleiding om het plan in het kader van het Besluit externe veiligheid inrichtingen aan te laten passen. Aangezien geen reacties (door een ieder) zijn ingebracht is het voorontwerp bestemmingsplan niet

- 3 -

ambtshalve gewijzigd.

Op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerp bestemmingsplan met ingang van 7 januari 2010 gedurende zes weken (tot en met 18 februari 2010) ter inzage gelegen. Het plan is tevens langs elektronische weg beschikbaar gesteld. Er is een bekendmaking gepubliceerd in de Rucphense Bode, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Gedurende genoemde termijn van zes weken kon een ieder omtrent het ontwerp bestemmingsplan een zienswijze, naar keuze schriftelijk of mondeling, naar voren brengen bij de gemeenteraad. Van deze mogelijkheid heeft niemand gebruik gemaakt.

Middelen:

Exploitatieovereenkomst:

Het eerste lid van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening bevat de verplichting voor u als gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen, wanneer binnen een exploitatiegebied bepaalde bouwplannen kunnen worden gerealiseerd. De verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan ziet alleen op bouwplannen, die worden genoemd in artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening, waaronder het bouwen van een woning. In bepaalde gevallen kunt u als gemeenteraad bij vaststelling van een bestemmingsplan besluiten dat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Wanneer het kostenverhaal van de grondexploitatie anderszins verzekerd is, is het niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen. De Memorie van Antwoord bij de Wet ruimtelijke ordening stelt dat het begrip 'anderszins verzekerd' ziet op de situatie dat de kosten verbonden aan de grondexploitatie al op een andere manier gedekt worden. Hierbij moet gedacht worden aan het aangaan van een (exploitatie)overeenkomst met de initiatiefnemer.

In dit geval is kostenverhaal via een exploitatieovereenkomst geregeld. Het project wordt op kosten van de initiatiefnemers gerealiseerd. Te denken valt aan de kosten voor de planologische procedure en de kosten voor het laten opstellen van het bestemmingsplan. Andere kosten, zoals het in behandeling nemen van de aanvraag voor het aanleggen van uitwegen en de kosten voor aansluitingen op het riool worden via de legesverordening verhaald. Mocht onverhoopt blijken dat het plan uiteindelijk niet gerealiseerd wordt, dan blijven de kosten ongeacht het resultaat voor rekening van de initiatiefnemers. Omdat het verhaal van kosten daarmee anderszins is verzekerd, is het opstellen van een exploitatieplan niet vereist en kan als zodanig worden besloten.

Planschadeovereenkomst:

Met de initiatiefnemers is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. Als tengevolge van onderhavig bestemmingsplan planschade zou moeten worden toegekend door de gemeente dan kan deze op initiatiefnemers worden verhaald.

Verdere procedure/uitvoering:

Dit bestemmingsplan met planidentificatie NL.IMRO.0840.2584K0003-DEF1 dient conform Besluit ruimtelijke ordening artikel 8.1.4 tweede lid in elektronische vorm

- 4 -

vastgelegd en in die vorm vastgesteld te worden. De aangeleverde stukken geven een analoge weergave van dit plan. Het bovengenoemde digitale plan zal na vaststelling het rechtsgeldige document zijn, conform de genoemde regelgeving.

Nadat het bestemmingsplan (ongewijzigd) is vastgesteld dient op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening dit binnen twee weken bekend te worden gemaakt door middel van publicatie in de Rucphense Bode en de Staatscourant. Tevens wordt deze kennisgeving elektronisch verzonden aan de provincie, Waterschap Brabantse Delta, VROM-inspectie en de brandweer Midden en West-Brabant. Betrokkenen worden persoonlijk, middels een brief, omtrent de besluitvorming door uw raad geïnformeerd. Deze mededeling moet op grond van art. 3:44 Awb gebeuren vóór de terinzagelegging van het vaststellingsbesluit. De kennisgeving, het bestemmingsplan, het raadsbesluit en de bijbehorende onderzoeken zullen ook elektronisch worden weergegeven op de gemeentelijke website.

Het bestemmingsplan, het raadsbesluit en de bijbehorende stukken worden gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Binnen de periode van terinzagelegging kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State door:

1. een belanghebbende die tijdig een zienswijze bij de gemeenteraad naar voren heeft gebracht;
2. een belanghebbende aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij niet tijdig bij de gemeenteraad een zienswijze naar voren heeft gebracht.

Als tijdens de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan geen beroep wordt ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, treedt ingevolge het bepaalde in artikel 3.8, lid 5 van de Wet ruimtelijke ordening het besluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn.

De inwerkingtreding wordt echter ingevolge artikel 8.4 lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening opgeschort, wanneer tijdens de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt gedaan. Wordt dat verzoek gedaan binnen de beroepstermijn dan treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist (artikel 8.4 van de Wet ruimtelijke ordening).

Voorstel:

Op grond van bovenstaande stellen wij u voor:

1. het bestemmingsplan "Bestemmingsplan bebouwde kom St. Willebrord, Wilgenstraat 5" vast te stellen zoals in het raadsbesluit is aangegeven;
2. dit plan met planidentificatie NL.IMRO.0840.2584K0003-DEF1 conform Besluit ruimtelijke ordening artikel 8.1.4 tweede lid in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm vast te stellen;
3. op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening besluiten geen exploitatie-

- 5 -

plan vast te stellen.

Rucphen, 23 maart 2010

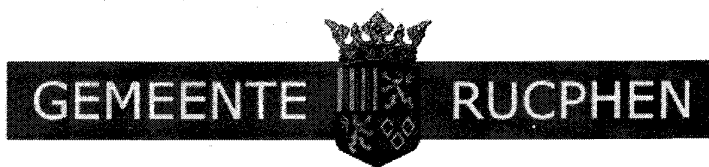
Burgemeester en wethouders van Rucphen,

M. L. Everaers , burgemeester.

C. F. J. Verheijen , secretaris.

Bijlage(n): - conceptbesluit

Ter inzage: - bestemmingsplan "Bestemmingsplan bebouwde kom St. Willebrord,
Wilgenstraat 5"



Rucphen - Schijf - Sprundel - St.Willebrord - Zegge

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Rucphen,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 23 maart 2010

overwegende de in het raadsvoorstel vermelde motieven;

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

gehoord ---

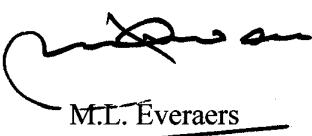
B E S L U I T :

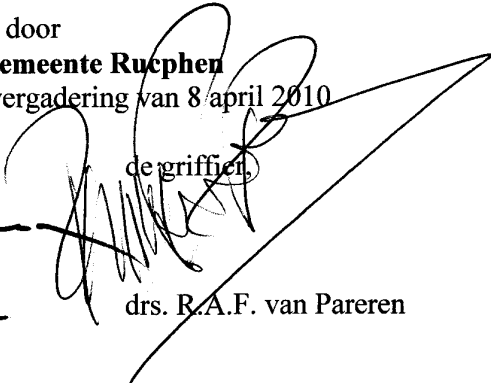
1. het bestemmingsplan "Bestemmingsplan bebouwde kom St. Willebrord, Wilgenstraat 5" vast te stellen;
2. dit plan met planidentificatie NL.IMRO.0840.2584K0003-DEF1 conform Besluit ruimtelijke ordening artikel 8.1.4 tweede lid in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen conform artikel 6.12 a Wet ruimtelijke ordening.

Aldus vastgesteld door
de raad van de gemeente Rucphen
in zijn openbare vergadering van 8 april 2010

de voorzitter,

de griffier


M.L. Everaers


drs. R.A.F. van Pareren