

BIJLAGE 2



Gemeente
Rucphen

ABAB Vastgoedadvies B.V.
T.a.v. De heer J. Lauwerijssen
Postbus 10085
5000 JB TILBURG

Onze referentie: AZ09/000481-UA12/09987

Uw referentie:

Behandelaar: S.W. Vergeer-de Smit

Telefoonnummer: 0165-349524

Rucphen,

19 JULI 2012

Onderwerp: Reactie principe verzoek RvR woning
Scherpenbergsebaan 8a

Geachte heer Lauwerijssen,

In reactie op uw verzoek van 10 november 2011 namens uw cliënt de heer De Beer, waarin u medewerking vraagt voor het bouwen van een nieuwe ruimte-voor-ruimte woning op het perceel aan de Scherpenbergsebaan 8a te Schijf, berichten wij u het volgende.

Uw verzoek betreft het perceel aan de Scherpenbergsebaan 8a te Schijf, kadastraal bekend gemeente Rucphen, sectie R nummer 50 dat is gelegen in het vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied Rucphen 2012". Naar verwachting zal dit plan eind augustus 2012 onherroepelijk zijn. Op het perceel ligt de bestemming "Agrarisch met waarden - Landschappelijk" met een bouwvlak ten behoeve van het Agrarische bedrijf. Op basis van de planregels is het bouwen van een nieuwe woning niet toegestaan. Verder zijn er in het voornoemde bestemmingsplan geen wijzigings- of afwijkingsmogelijkheden opgenomen om aan uw verzoek tegemoet te komen. De visie Ruimte voor Ruimte biedt echter de mogelijkheid om op kavels die binnen een geel cluster vallen een woning te bouwen, mits de intensieve veehouderij ter plaatse wordt beëindigd. Hieraan liggen diverse criteria ten grondslag. Uit toetsing blijkt dat uw verzoek aan de geformuleerde criteria kan voldoen. Op basis hiervan hebben wij in onze vergadering van 10 juli 2012 ten aanzien van uw verzoek een positief principestandpunt ingenomen mits aan de volgende voorwaarden zal worden voldaan.

In dezelfde brief verzoekt u om een ruimer bijgebouw dan de planregels uit het geldende bestemmingsplan toelaat. In deze brief wordt hier nader op ingegaan, zie het kopje 'Verzoek om ruimer bijgebouw'.

Raadhuisstraat 27
Postbus 9
4715 ZG Rucphen

T: 0165 34 95 00
F: 0165 34 13 75

Banknummer: 2850 07 319

Ruimte voor Ruimte – visie op toepassing regeling

In het beleid 'Ruimte voor Ruimte, Visie op toepassing regeling', vastgesteld door de gemeenteraad dd 30 juni 2011 (hierna beleid RvR), valt de locatie ter plaatse van de Scherpenbergsebaan 8a binnen het cluster 'Scherpenbergsebaan'. Binnen dit cluster is op open kavels bebouwing mogelijk. Op de locatie Scherpenbergsebaan 8a is een geel vlak opgenomen. Binnen de gele vlakken uit het beleid RvR is reeds een concentratie van woningen aanwezig. Aldus liggen binnen een dergelijk bebouwingscluster de mogelijkheden voor de realisatie van een RvR woning.

Bestemmingsplan

Om de bouw van de nieuwe (vrijstaande) woning ter plaatse juridisch-planologisch mogelijk te kunnen maken, dient een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) te worden gevolgd. Dit houdt onder andere in dat u door een deskundig (stedenbouwkundig) bureau een (postzegel)bestemmingsplan op laat stellen. Dit bestemmingsplan moet voldoen aan de wettelijke eisen die daaraan in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening zijn gesteld en aan de gemeentelijke beleidsregel "Indieningsvereisten ten behoeve van een partiële herziening van een bestemmingsplan of een projectbesluit". Een kopie van deze procedureregeling is als bijlage bij deze brief gevoegd. Het bestemmingsplan dient tevens te worden aangeleverd conform het handboek 'Digitale bestemmingsplannen gemeente Rucphen'. Dit handboek is bij ons op te vragen.

Met name de consequenties met betrekking tot geur en milieu én het effect van de realisatie van de woning op de omliggende bedrijven zijn van belang. Voor het vervolg van de procedure is het relevant dat hier geen onoverkomelijke knelpunten in naar voren komen.

Om de beëindiging van de intensieve veehouderij ter plaatse te waarborgen, dient de bestemming Agrarisch met de aanduiding 'intensieve veehouderij' ter plaatse van de Scherpenbergsebaan 8a gewijzigd te worden. De nieuwe bestemming dient aan te sluiten op het werkelijk gebruik van de locatie. In de nieuwe situatie is de passende bestemming dan ook 'Wonen'.

Indien u vervolg wilt geven aan uw verzoek vragen wij u aldus eerst een concept voorontwerp bestemmingsplan op te laten stellen waarin alle voorwaarden worden doorvertaald.

Bouwtitel

In de voorwaarden behorende bij het beleid RvR staat dat voor het verkrijgen van een bouwtitel bebouwing gesloopt dient te worden én milieu-, fosfaatrechten ingeleverd moeten worden, alsmede de milieuvergunning ingetrokken. Hierover moet afstemming plaatsvinden met de provincie. Zij zal de aanvraag toetsen en indien akkoord hieraan medewerking verlenen.

Het contact met de provincie verloopt via de gemeente Rucphen. Nadat wij het concept voorontwerp bestemmingsplan hebben ontvangen wordt dit opgepakt en in procedure gebracht.

Kostenverhaal

Door de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en de daarin opgenomen Grondexploitatiewet is de gemeenteraad verplicht bij de vaststelling van ieder bestemmingsplan, in de gevallen zoals omschreven in art. 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, gelijktijdig een exploitatieplan vast te stellen. Onder deze gevallen wordt in ieder geval ook verstaan de bouw van één of meer woningen. De gemeente wordt hiermee verplicht om de (grondexploitatie)kosten te verhalen.

De gemeente zal hiertoe met u als initiatiefnemer een anterieure (exploitatie)overeenkomst aangaan, waarin alle kosten en eventuele voorwaarden geregeld worden.

Wij merken op dat deze overeenkomst dient te zijn gesloten vóórdat het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

Planschade risicoanalyse

In onze vergadering van 28 juli 2009 hebben wij de 'Procedureregel indieningvereisten ten behoeve van een partiële herziening van een bestemmingsplan of een projectbesluit' vastgesteld. In artikel 2, lid 1, sub n van de procedureregel wordt de initiatiefnemer onder andere verplicht gesteld voor eigen rekening (en risico) een risicoanalyse in het kader van planschade te overleggen. Een dergelijke analyse is een rapportage waarbij in een vroegtijdig stadium de eventuele financiële consequenties die voortvloeien uit de realisatie van een bouwplan in kaart worden gebracht. Dit vooronderzoek is mede van belang voor de planologische aanvaardbaarheid en in het kader van een goede (zorgvuldige) ruimtelijke ordening. Een planschaderisicoanalyse dient te worden uitgevoerd door een deskundig extern bureau.

Een besluit van de gemeente Rucphen dat ter plaatse aan de Scherpenbergsebaan de bouw van een RvR woning mogelijk zou maken, heeft mogelijk tot gevolg dat omwonenden een verzoek voor schadevergoeding indienen bij de gemeente. Wij wensen een dergelijk risico uiteraard niet te lopen. Aangezien u gebaat bent bij de eventuele woningbouw, achten wij het redelijk dat u ook eventuele planschade voor uw rekening neemt. Als blijkt dat planschade zal worden geleden, dan weegt dit mee bij de beslissing over het al dan niet meewerken aan het verzoek om planologische medewerking. Wij moeten namelijk onder meer beoordelen of het verzoek economisch uitvoerbaar is in verband met te verwachten planschadeclaims. Wij zullen daarom met u een planschadeovereenkomst aangaan waarin is opgenomen dat u alle kosten van planschade voor uw rekening neemt. De planschadeovereenkomst wordt opgenomen in de eerder genoemde anterieure (exploitatie)overeenkomst.

Overige kosten

Naast de bovengenoemde kosten dient u bij de bouw van de woning ook rekening te houden met andere kosten en/of leges die voortvloeien uit de vergunningsaanvragen, de riool- en

nutsaansluitingen, de advisering door het Regiokantoor West-Brabant met betrekking tot het aspect archeologie en dergelijke.

Verzoek om ruimer bijgebouw

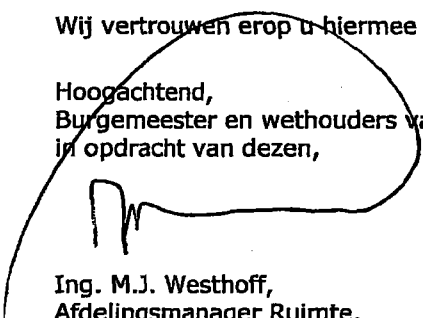
Door uw cliënt is inmiddels een aanvraag om voorlopige beoordeling van het schetsplan voor het bouwen van een bedrijfsruimte ontvangen. In hetzelfde collegebesluit is opgenomen dat thans geen medewerking kan worden verleend aan de realisatie van een groter bijgebouw/bedrijfsgebouw zoals aangevraagd. De reden hiertoe is met name de hoogte van het aangevraagde bouwwerk. Bijlage II, Hoofdstuk IV, Artikel 4 van het Besluit omgevingsrecht (BOR) biedt een mogelijkheid om met maximaal 150 m² af te wijken van het maximale oppervlak voor bijgebouwen zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Eén van de voorwaarden is echter dat dit bouwwerk niet hoger mag zijn dan 5 meter. Wij adviseren u hierbij dan ook om opnieuw met de afdeling Ruimte, team Vergunningen in gesprek te gaan over de mogelijkheden.

Indien u geen vervolg meer aan uw bouwplan wenst te geven, verzoeken wij u dit binnen vier weken aan ons te melden. Mocht u nog vragen en/of opmerkingen hebben, dan kunt u contact opnemen met de behandelende ambtenaar.

Voor de goede orde merken wij op dat deze brief dient te worden beschouwd als een reactie op een principeverzoek en daarom geen rechtsgevolgen heeft. Onze reactie moet worden aangemerkt als een feitelijke mededeling waartegen geen bestuursrechterlijke rechtsbescherming openstaat. Ons principestandpunt blijft één jaar geldig na dagtekening van deze brief. Binnen het jaar moet worden aangetoond dat u met uw bouwplan concreet bezig bent. Indien dit niet het geval is, vervalt dit principestandpunt automatisch. Na het verstrijken van deze termijn moet een nieuw verzoek worden ingediend. De nieuwe aanvraag zal aan het dan geldende (ruimtelijke) beleid worden getoetst.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Rucphen,
in opdracht van dezen,



Ing. M.J. Westhoff,
Afdelingsmanager Ruimte.