

RAADSBSLUIT

Vaststelling 'Bestemmingsplan Buitengebied Rucphen 2012 Hazelaarstraat Lijsterbesstraat te St. Willebrord'

9 november 2017

De raad van de gemeente Rucphen,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 10 oktober 2017,

overwegende dat:

- het ontwerp van het 'Bestemmingsplan Buitengebied Rucphen 2012 Hazelaarstraat Lijsterbesstraat te St. Willebrord' overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, met ingang van 23 maart 2017 gedurende zes weken voor enieder ter inzage heeft gelegen, van welke terinzagelegging op de in de Wet ruimtelijke ordening voorgeschreven wijze kennisgeving heeft plaatsgevonden;
- tegen het ontwerp van voornoemd plan 255 schriftelijke zienswijzen zijn ingediend;
- een 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' is opgesteld
- daarin is beschreven dat de inhoud van de zienswijzen wel aanleiding geeft tot ambtshalve aanpassing van het bestemmingsplan op een aantal punten, maar geen aanleiding geeft om niet over te gaan tot vaststelling van het bestemmingsplan
- er weliswaar verhaalbare kosten van grondexploitatie zijn als bedoeld in artikel 6.12 wet ruimtelijke ordening, maar dat het niet noodzakelijk is een exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten anderszins verzekerd is ,

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening,

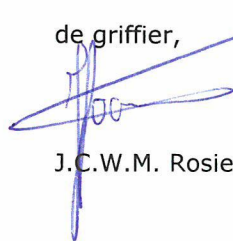
gehoord de commissie Economie, Ruimtelijke Ordening en Milieu op 25 oktober 2017

besluit:

1. De ingediende zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren overeenkomstig de conclusies in de bij het besluit behorende 'Nota van zienswijze en ambtshalve wijzigingen' met de Oplegnotitie bij de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen n.a.v. behandeling in commissie EROM d.d. 25 oktober 2017;
2. De digitale versie van het ontwerpbestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied Rucphen 2012 Hazelaarstraat Lijsterbesstraat te St. Willebrord' met identificatienummer NL.IMRO.0840.9000B0018-ON01 als gevolg van het deels gegrond verklaren van de ingediende zienswijzen en ambtshalve aanpassingen, gewijzigd vast te stellen, zoals omschreven in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen';
3. De digitale ondergrond met identificatienummer NL.IMRO.0840.9000B0018-ON01 vast te stellen;
4. De analoge verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied Rucphen 2012 Hazelaarstraat Lijsterbesstraat te St. Willebrord' gewijzigd vast te stellen;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

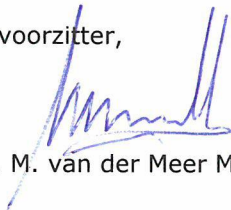
Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Rucphen
in zijn openbare vergadering van 9 november 2017,

de griffier,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, sweeping loop followed by a vertical stroke and some smaller, less distinct marks.

J.C.W.M. Rosiers-Goorden MSc.

de voorzitter,

A handwritten signature in blue ink, featuring a series of connected, somewhat cursive loops and a final horizontal stroke.

mr. M. van der Meer Mohr.

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering 9 november 2017

Commissievergadering EROM 25 oktober 2017

Agendanummer 06

Agendanummer 07

Onderwerp: Vaststelling 'Bestemmingsplan Buitengebied Rucphen 2012, Hazelaarstraat – Lijsterbesstraat te St. Willebrord'

Voorstel:

1. Het 'Bestemmingsplan Buitengebied Rucphen 2012, Hazelaarstraat – Lijsterbesstraat te St. Willebrord' gewijzigd vast te stellen.

Samenvatting:

Initiatiefnemer, de West Brabantse Investeringsmaatschappij, heeft te kennen gegeven een locatie gelegen tussen de Hazelaarstraat en de Lijsterbesstraat te St. Willebrord te willen ontwikkelen voor de realisatie van een 13-tal bouwkavels, waarvan één ter vervanging van een bestaande woning aan de Hazelaarstraat te St. Willebrord. Wij hebben positief gereageerd op dit verzoek en initiatiefnemer heeft opdracht verstrekt om een ontwerpbestemmingsplan op te stellen. Dit plan hebben wij in procedure gebracht. Terinzagelegging van voorontwerp en ontwerp hebben geleid tot een groot aantal reacties en zienswijzen. In het inspraakverslag en de Nota van Zienswijzen is ingegaan op de ingebrachte opmerkingen. Onze conclusie is dat wij aanleiding zien om uw raad voor te stellen om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Motivering:

1. *De locatie is in de Verordening Ruimte Noord – Brabant 2014 aangeduid als stedelijk gebied.*

De locatie is weliswaar gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied, maar is in de Verordening Ruimte Noord – Brabant 2014 aangeduid als bestaand stedelijk gebied. Het uitgangspunt van deze Verordening is om verstedelijking te bundelen in stedelijke concentratiegebieden en dat ruimtelijke mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk worden benut. In die zin wordt met deze ontwikkeling voldaan aan het gestelde in artikel 4.2 van de genoemde Verordening.

2. *Het bestemmingsplan voorziet in realisatie van een type woningen waar belangstelling voor bestaat.*

Het plan voorziet in de bouw van woningen die kunnen worden gekwalificeerd als 'grondgebonden, dure koop'. Mogelijk was de belangstelling naar woningen in het dorp St. Willebrord bij de vaststelling van de Woonvisie in 2013 met de kwalificatie 'grondgebonden, dure koop' niet groot, maar dat wil niet zeggen dat daarvoor geen enkele belangstelling bestond. Het onderhavige plan voorziet in een toevoeging van 12 woningen. Terwijl de woningbouwcapaciteit voor het dorp St. Willebrord ongeveer 220 woningen betreft. Het betreft hier derhalve maar een beperkt percentage. Verder is al wel sprake van zeer serieuze belangstelling voor de koop van bouwgrond in het project.

3. *Er is een groot aantal zienswijzen ingediend, maar de inhoud daarvan geeft geen aanleiding om uw raad niet voor te stellen om het bestemmingsplan vast te stellen.*

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerp bestemmingsplan gedurende 6 weken, met ingang van donderdag 23 maart 2017 tot en met woensdag 3 mei 2017, voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn was het voor iedereen mogelijk om mondeling of schriftelijk een zienswijze over het ontwerp bestemmingsplan bij de gemeenteraad kenbaar te maken. Het ontwerp bestemmingsplan is op de landelijke

voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl) geplaatst. Daarmee werd het ontwerp bestemmingsplan voor iedereen toegankelijk en raadpleegbaar. Naar aanleiding van deze terinzagelegging zijn in totaal 255 zienswijzen ingediend. Er is een 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' opgesteld. Deze vormt onderdeel van de bijlagen en geeft een overzicht van de inhoud van de zienswijzen en de beoordeling daarvan. De inhoud van de zienswijzen heeft er toe geleid te adviseren tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan op een aantal punten, maar er is geen aanleiding om niet voor te stellen het bestemmingsplan vast te stellen.

4. *De kosten voor ambtelijke inzet en planschade dienen te worden verhaald op basis van een overeenkomst.*

Met de (nieuwe) Wro en de daarin opgenomen grondexploitatiewet heeft de gemeente meer mogelijkheden tot kostenverhaal en locatie-eisen. De gemeenteraad is verplicht bij de vaststelling van ieder bestemmingsplan, in de gevallen zoals omschreven in art. 6.2.1 Bro, gelijktijdig een exploitatieplan vast te stellen. De gemeente wordt hiermee verplicht om de kosten te verhalen. De verplichting om een exploitatieplan vast te stellen, vervalt indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Hierbij moet gedacht worden aan het aangaan van een (anterieure) exploitatieovereenkomst met de initiatiefnemer. Het aangaan van zo'n overeenkomst verdient de voorkeur boven het opstellen van een exploitatieplan. Verwacht mag worden dat met de ontwikkelaar, gezien het feit dat hij de enige ontwikkelaar is, tot een exploitatieovereenkomst te komen valt. De nog door de gemeente op stellen exploitatieovereenkomst dient vóór de start van de formele procedure gesloten te zijn. Ook zal voor het afwentelen van het risico op planschade op de ontwikkelende partij een planschadeovereenkomst worden aangegaan voor de start van de formele procedure.

Middelen:

De initiatiefnemer fungeert als financiële drager van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. De rol van de gemeente beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het plan en de gemeente draagt geen financiële risico's voor de realisatie. Tussen gemeente en initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten over het verhaal van plankosten en planschadekosten.

Vervolg:

De verdere uitvoering van uw besluit is geregeld in artikel 3.8 Wro. Bij een gewijzigde vaststelling (conform voorstel) moeten wij toepassing geven aan artikel 3.8, lid 4 Wro. Uw besluit tot gewijzigde vaststelling dient onverwijld aan de provincie toegezonden te worden. De provincie wordt daarbij in de gelegenheid gesteld om eventueel te reageren op de wijzigingen vanuit haar provinciaal belang in de ruimtelijke ordening. Vanwege de eventuele reactietijd wordt van uw besluit niet binnen twee weken, maar uiterlijk binnen zes weken na de (gewijzigde) vaststelling kennis gegeven in de Staatscourant, in de Rucphense Bode en op de gemeentelijke website. De kennisgeving wordt tevens langs elektronische weg toegezonden aan de daartoe aangewezen (overheids)instanties.

Aansluitend op de kennisgeving van uw besluit worden het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan, het besluit tot vaststelling en de bijbehorende stukken voor een (beroeps)termijn van zes weken ter inzage gelegd. Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan zal te raadplegen zijn via de gemeentelijke website en via de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende een termijn van zes weken kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en kan de voorzitter van de Afdeling daarnaast (door middel van een verzoek om voorlopige voorziening) om schorsing van het vaststellingsbesluit worden gevraagd.

Het bestemmingsplan treedt daags na afloop van de beroepstermijn in werking, tenzij gedurende de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan. In dat geval treedt het bestemmingsplan (op onderdelen) niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Rucphen, 10 oktober 2017.

Burgemeester en wethouders van Rucphen,

de secretaris,

de burgemeester,

C.F.J. Verheijen

mr. M. van der Meer Mohr.

Bijlagen:

- a. Conceptbesluit
- b. Analoge verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Rucphen 2012, Hazelaarstraat – Lijsterbesstraat te St. Willebrord'
- c. Analoge verbeelding van het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan 'Buitengebied Rucphen 2012, Hazelaarstraat – Lijsterbesstraat te St. Willebrord'

Ter inzage voor raadsleden:

- d. Ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Rucphen 2012, Hazelaarstraat – Lijsterbesstraat te St. Willebrord' (analoge versie)
- e. Zienswijzen
- f. Nota van zienswijzen met bijlagen

GEMEENTE RUCPHEN	
Commissie	
EROM	
d.d. 25 oktober 2017	
Raadsvergadering	
d.d. 9 november 2017	
Beslissing:	Griffier
Akkoord.	
Voor: VVD-	
RVP-CDA-PvdA	
Tegen: D66	