



Rucphen - Schijf - Sprundel - St.Willebrord - Zegge

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering van 16 december 2010

Agendanummer:

GEMEENTE RUCPHEN	
Commissie	
Enom	
d.d. 1 DEC. 2010	
Raadsvergadering	
d.d. 16 DEC. 2010	
Beslissing:	Griffier
Conform	

Onderwerp:

Vaststellen bestemmingsplan 'Bestemmingsplan kom Sprundel, Noorderstraat 85'

Inleiding:

In uw vergadering van 20 maart 2008 hebt u besloten tot het vaststellen van de herijkte Woonvisie 2008-2012. In de 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 op 3 juni 2009 door de heer D.C.J. Konings en mevrouw I.J.M.H. Konings (hierna: initiatiefnemers) een verzoek ingediend om twee nieuwe vrijstaande woningen te mogen realiseren op een gedeelte van de gronden behorende bij de woning aan de Noorderstraat 85 te Sprundel. Het verzoek van de initiatiefnemers voldoet aan het geformuleerde beleidskader.

De betreffende gronden zijn in het vigerende bestemmingsplan "Kom Sprundel" opgenomen met de bestemming "Woondoeleinden", zonder bouwtitels. Aangezien in het bestemmingsplan geen ontheffings- of wijzigingsmogelijkheden zijn opgenomen waardoor de nieuwe vrijstaande woningen ter plaatse kunnen worden gerealiseerd, is de ontwikkeling in strijd met het bestemmingsplan "Kom Sprundel". Om de bouw van de beoogde woningen juridisch-planologisch mogelijk te maken is het noodzakelijk de betreffende gronden bestemmingsplanmatig te herzien naar de bestemming 'wonen', met twee bouwtitels. De herziening kan mogelijk worden gemaakt door het volgen van de bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro). Dit houdt o.a. in het opstellen van een bestemmingsplan voor de betreffende gronden. Om de herziening en daarmee de bouw van de twee nieuwe vrijstaande woningen mogelijk te maken dient het bestemmingsplan "Bestemmingsplan kom Sprundel, Noorderstraat 85" door u te worden vastgesteld.

- 2 -

Overwegingen/motivering:*Opstellen bestemmingsplan*

Het college heeft in zijn vergadering van 21 juli 2009 een positief principestandpunt ingenomen voor de gewenste bouwontwikkeling. Aan de initiatiefnemers is dit meegedeeld. In deze brief is bovendien meegedeeld waaraan zij moeten gaan voldoen. Gedacht moet worden aan bijvoorbeeld het laten opstellen van een bestemmingsplan en het aangaan van een exploitatie- en een planschadeovereenkomst. De initiatiefnemers hebben RDH uit Breda/Middelburg de opdracht gegeven het bestemmingsplan op te stellen.

Inspraak en communicatie:

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft voor eenieder ter inzage gelegen van 11 februari 2010 tot en met 24 maart 2010 en is tevens in het kader van het vooroverleg (ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro)) aan vier instanties voorgelegd. Gedurende de terinzagelegging zijn geen reacties ingediend. De aangeschreven instanties zijn de VROM-inspectie, de provincie Noord-Brabant, de Brandweer Midden en West-Brabant en het Waterschap Brabantse Delta. De instanties hebben allen gereageerd. Door de VROM-inspectie en de Provincie Noord-Brabant is aangegeven dat in dit plan het nationaal- en provinciaal belang niet in het geding is. 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. Het ontwerpbestemmingsplan is niet gewijzigd ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan.

Op grond van artikel 3.8 Wro heeft het ontwerpbestemmingsplan vanaf 9 september 2010 gedurende zes weken (tot en met 20 oktober 2010) ter inzage gelegen op het gemeentehuis. Het plan is tevens langs elektronische weg beschikbaar gesteld op de gemeentelijke website en de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl. Er is een bekendmaking gepubliceerd in de Rucphense Bode, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Gedurende genoemde termijn van zes weken kon eenieder omtrent het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze, naar keuze schriftelijk of mondeling, naar voren brengen bij de gemeenteraad. Van deze mogelijkheid heeft niemand gebruik gemaakt.

Ambtshalve wijzigingen

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is geconstateerd dat er een aantal ambtshalve wijzigingen dienen plaats te vinden. Hiertoe wordt verwezen naar de Notitie ambtshalve aanpassingen inzake "Bestemmingsplan kom Sprundel, Noorderstraat 85". Hierin staat vermeld op welke onderdelen het bestemmingsplan ambtshalve aangepast dient te worden ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De ambtshalve wijzigingen betreffen zowel redactionele aanpassingen als kleine beleidsmatige aanpassingen. Voorgesteld wordt de genoemde wijzigingen in het bestemmingsplan door te voeren.

Middelen:*Exploitatieovereenkomst*

Het eerste lid van artikel 6.12 Wro 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 Bro, waaronder het bouwen van een of meerdere woningen. In bepaalde gevallen kunt u als gemeenteraad bij vaststelling van een bestemmingsplan besluiten dat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

- 3 -

Wanneer het kostenverhaal van de grondexploitatie anderszins verzekerd is, is het niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen. De Memorie van Antwoord bij de Wro 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 de onderhavige situatie is het kostenverhaal via exploitatieovereenkomsten 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. Op grond van de Wro dient expliciet besloten te worden over het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan.

Planschadeovereenkomst:

De gemeente heeft het planschaderisico neergelegd bij de initiatiefnemers. In de bovenstaande genoemde exploitatieovereenkomsten is een planschadeverhaalsovereenkomst opgenomen waarin afspraken zijn gemaakt over de afhandeling van eventueel inkomende planschadeverzoeken als gevolg van het wijzigen van het planologisch regime. Eventuele planschadevergoedingen komen daarmee voor rekening van de initiatiefnemers.

Verdere procedure/uitvoering:

Dit bestemmingsplan met planidentificatie NL.IMRO.0840.2583K0003-DEF1 dient conform het bepaalde in het Bro in elektronische vorm 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.

Initiatiefnemers, de heer D.C.J. Konings en mevrouw I.J.M.H. Konings, zullen op de hoogte worden gesteld van het door u genomen besluit.

Omdat er sprake is van een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan moet het besluit tot vaststelling zes weken na de vaststelling bekend worden gemaakt. Het raadsbesluit moet daarbij 'onverwijld' langs elektronische weg worden toegezonden aan Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant (hierna: GS) en de VROM-Inspectie. Deze 'wachtermijn' van zes weken is bedoeld om GS en de VROM-Inspectie in de gelegenheid te stellen te bezien of zij zich kunnen verenigen met de bij de vaststelling aangebrachte wijzigingen. Zo niet, dan kunnen GS, c.q. de Minister van VROM een zogenaamde reactieve aanwijzing geven om te voorkomen dat het gewraakte (onderdeel van het) bestemmingsplan in werking treedt. Om deze "vertraging" te beperken, kunnen de VROM-Inspectie en GS verzocht worden om toestemming om binnen een kortere termijn dan zes weken, het besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan te mogen publiceren. De verwachting is dat zowel de VROM-Inspectie als GS hiermee in zullen stemmen, gelet op de aard van de wijzigingen.

Indien VROM-inspectie of de provincie gebruik maken van de mogelijkheid om een reactieve aanwijzing te geven, wordt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan met uitsluiting van dat onderdeel samen met het aanwijzingsbesluit bekendgemaakt. De termijn van zes weken voor de bekendmaking van de vaststelling van het bestemmingsplan, wordt dan met één week verlengd. Indien een reactieve aanwijzing wordt gegeven, wordt de termijn voor vaststelling en bekendmaking van het bestemmingsplan dus met maximaal zeven weken verlengd.

- 4 -

De bekendmaking dient binnen een periode van zeven weken nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld plaats te vinden. Bekendmaking gebeurt door publicaties in de Rucphense Bode, in de Staatscourant en op de gemeentelijke website.

De vaststelling zal dan bekend gemaakt worden op het moment dat het bericht is ontvangen van zowel de VROM-Inspectie als van GS. Vervolgens ligt het plan gedurende zes weken ter inzage, waarbinnen beroep aangetekend kan worden.

Tijdens de terinzagelegging kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en kan schorsing van het vaststellingsbesluit bij de Voorzitter van deze Afdeling worden gevraagd.

Het bestemmingsplan treedt na afloop van de beroepstermijn in werking, tenzij gedurende de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan. In dat geval treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist (artikel 8.4 Wro).

Omdat gedurende de periode van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen zijn ingebracht, staat het beroep slechts open voor een belanghebbende aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij niet tijdig bij de gemeenteraad een zienswijze naar voren heeft gebracht en aan eenieder voor zover het beroep zich richt tegen de wijzigingen in het vastgestelde bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Voorstel:

Op grond van het bovenstaande stellen wij u voor:

1. De ambtshalve wijzigingen voor wat betreft het aanpassen van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan door te voeren;
2. Het bestemmingsplan "Bestemmingsplan kom Sprundel, Noorderstraat 85", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0840.2583K0003-DEF1 met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg vast te leggen en in die vorm gewijzigd vast te stellen;
3. Op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. De VROM-Inspectie en het College van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om binnen een kortere termijn dan zes weken het besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan te mogen publiceren.

Rucphen, 16 november 2010

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Rucphen,
de secretaris, de loco-burgemeester,

C.F.J. Verheijen.

ing. J.A.M. Suijkerbuijk.

Bijlage(n): - Conceptbesluit
- notitie ambtshalve aanpassingen inzake "Bestemmingsplan kom Sprundel, Noorderstraat 85"

Ter inzage: - bestemmingsplan "Bestemmingsplan kom Sprundel, Noorderstraat 85"



Rucphen - Schijf - Sprundel - St.Willebrord - Zegge

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Rucphen,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 november 2010

overwegende dat het ontwerp van het bestemmingsplan "Bestemmingsplan kom Sprundel, Noorderstraat 85", overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), met ingang van 9 september 2010 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen, van welke terinzagelegging op de in de Wro voorgeschreven wijze openbare kennisgeving heeft plaatsgevonden;

dat tegen het ontwerp van genoemd plan geen zienswijzen zijn ingediend;

dat het ontwerp ambtshalve aanpassingen behoeft, om omissies in het ontwerpbestemmingsplan te herstellen;

dat er verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.12 Wro zijn en dat er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) waarvoor de kosten van grondexploitatie te verhalen zijn, maar dat het niet noodzakelijk is een exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

gehoord de raadscommissie Economie, Ruimte Ordening en Milieu (EROM)
d.d. 30 november 2010.

B E S L U I T :

1. De onderstaande ambtshalve wijzigingen voor wat betreft het aanpassen van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan door te voeren:

Toelichting:

- Hoofdstuk 1, paragraaf 1.2 Vigerend bestemmingsplan en hoofdstuk 3, paragraaf 3.3 Gemeentelijk beleid: deze paragrafen zijn aangepast aangezien het bestemmingsplan "Kom Sprundel" onherroepelijk is geworden.
- Hoofdstuk 3, paragraaf 3.2 Provinciaal beleid: deze paragraaf is aangepast aan het nieuwe provinciaal beleid.

- 2 -

- Hoofdstuk 3, paragraaf 3.3 Gemeentelijk beleid: de beschrijving van de welstandsnota is aangepast aan de op 30 september 2010 vastgestelde Welstandsnota.
- Hoofdstuk 4, paragraaf 4.6 Geluidhinder: aan deze paragraaf is toegevoegd dat ingevolge de Wet geluidhinder een hogere grenswaarde is vastgesteld tot 61 dB voor de oostgevel van de nieuwe vrijstaande woning, tussen de bestaande woningen aan de Noorderstraat 85 en 87 te Sprundel.
- overige kleine redactionele aanpassingen zijn doorgevoerd.

Regels:

- Artikel 1: begrip 'druiplijn' is toegevoegd met de volgende definitie: "onderste horizontale lijn van een dakvlak dat geen goot heeft, bijvoorbeeld bij een rieten dak".
- Artikel 2: toegevoegd is de 'afstand tot de perceelsgrens' met als definitie: "Tussen de grens van het perceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is".
- Artikel 3 Wonen
 - Artikel 3.2.2. Hoofdgebouwen
 - * er is een nieuw sub artikel toegevoegd met de inhoud:
 - de hoofdgebouwen worden met de voorgevel gebouwd in de op de verbeelding aangegeven (verlengde van de) gevellijn, daar waar een dergelijke lijn op de verbeelding is aangegeven. Indien voor een bouwperceel twee gevellijnen zijn bepaald, dient zowel de voor- als de zijgevel hierin te worden gebouwd. Een uitzondering hierop vormt het oprichten van erkers en portalen vóór de voorgevellijn, mits:
 - de oppervlakte niet meer dan 6 m² bedraagt;
 - de diepte niet meer dan 1,5 meter bedraagt;
 - de hoogte niet meer dan 3 meter bedraagt.
 - * er is een nieuwe sub artikel toegevoegd met de inhoud:
 - De minimale afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens is minimaal 2 meter.
 - Artikel 3.4, 3.6, 5, 6, 7, 9.2 en 10.2 zijn aangepast aan de per 1 oktober 2010 in werking getreden omgevingsvergunning.
 - Artikel 3.4.2, 3.6.3, 3.7, 7.1.2, 8.1.1 sub b en 10.3 zijn verwijderd.
 - overige kleine redactionele aanpassingen zijn doorgevoerd.

Verbeelding:

- Diepte van het bouwblok van de nieuwe vrijstaande woning, tussen de bestaande woningen aan de Noorderstraat 83 en 85, is aangepast naar 12 meter. Dit is de maximale diepte die binnen de gemeente wordt gehanteerd.

2. Het bestemmingsplan "Bestemmingsplan kom Sprundel, Noorderstraat 85", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0840.2583K0003-DEF1 met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg vast te leggen en in die vorm gewijzigd vast te stellen;

3. Op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan vast te stellen;

- 3 -

4. De VROM-Inspectie en het College van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om binnen een kortere termijn dan zes weken het besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan te mogen publiceren.

Aldus vastgesteld door
de raad van de gemeente Rucphen
in zijn openbare vergadering van 16 december 2010

de voorzitter,



M.J.A.J. Lazeroms, plv.

de griffier,



drs. R.A.F. van Pareren