

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering 20 september 2017

Commissievergadering EROM 5 september 2017

Agendanummer

Agendanummer 07

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Buitengebied Rucphen 2012, Oosteindseweg 56-58 te Sprundel"

Voorstel:

1. Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Samenvatting:

Het voorgestelde besluit is op aanvraag van de heer A.C.M. (Arjan) Otjens. In opdracht van hem is het voorliggende ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Hiermee wordt het onderliggende bestemmingsplan "Buitengebied Rucphen 2012" partieel herzien voor de percelen Oosteindseweg 56 en 58 te Sprundel.

Het plangebied kent twee grondeigenaren: de heer Otjens (initiatiefnemer) is eigenaar van het perceel Oosteindseweg 56, mevrouw M.W.J. Boomaerts is eigenaar van het perceel Oosteindseweg 58. In het bestemmingsplan "Buitengebied Rucphen 2012" hebben beide percelen een agrarische bedrijfsbestemming. Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan voorziet in de omzetting van het bestaande agrarisch bouwblok in twee afzonderlijke woonbestemmingen. Het plan is mede gericht op de verbouw van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij Oosteindseweg 56 voor woon-doeleinden, de sloop van opstallen en de terugbouw een tweetal gebouwen in de vorm van een Vlaamse schuur en een karschop. De herbestemming/herontwikkeling leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op en rondom het plangebied.

Aanvankelijk diende mevrouw Boomaerts een schriftelijke zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan. Die zienswijze trok zij later in, omdat zij met de heer Otjens overeenstemming bereikte over de nu voorgestelde wijzigingen. Ook heeft zij met hem privaatrechtelijk enkele afspraken over de planuitvoering vastgelegd.

Motivering:

Verzoek om planologische medewerking (juli 2016):

Initiatiefnemer, de heer A.C.M. Otjens, diende medio 2016 een schriftelijk principeverzoek bij ons in om de cultuurhistorische langgevelboerderij (nr. 56) na renovatie te mogen gebruiken als woonboerderij. Bij onze positieve reactie op dit verzoek stelden wij enkele voorwaarden. Een belangrijke voorwaarde was dat in een planherziening ook het perceel Oosteindseweg 58 betrokken moest worden, omdat beide percelen in het vigerende bestemmingsplan binnen één agrarisch bouwvlak liggen.

Concept ontwerpbestemmingsplan (maart 2017):

De bevoegdheid tot het vaststellen van bestemmingsplannen ligt op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bij uw raad. Met de voorbereiding van uw besluit zijn wij belast. Op basis van onze principemedewerking onder voorwaarden heeft initiatiefnemer een concept ontwerpbestemmingsplan laten opstellen. Dit concept ontwerp hebben wij in maart 2017 voor vooroverleg in procedure gebracht. Noemenswaardig is de overlegreactie provincie (opgenomen in de bijlagen bij de plan-toelichting). De provincie drong er bij ons op aan om planuitvoeringsaspecten eerst en vooral publiekrechtelijk te regelen. In de planregels moet de zekerstelling van de aanleg en instand-

houding van de voorgestelde kwaliteitsverbetering van het landschap zoveel mogelijk geborgd worden met voorwaardelijke verplichtingen/gebruiksbepalingen.

Ontwerpbestemmingsplan (mei 2017):

Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is in overeenstemming gebracht met de overlegreactie van de provincie. Wij brachten dit ontwerpbestemmingsplan eind mei 2017 in procedure. Na publicatie hebben wij het ontwerpbestemmingsplan vanaf 25 mei tot en met 5 juli 2017 ter inzage gelegd in het gemeentehuis en digitaal raadpleegbaar gesteld op www.ruimtelijkeplannen.nl. Belanghebbende (overheids)instanties hebben wij separaat op de hoogte gebracht van de terinzagelegging.

Gedurende de termijn van terinzagelegging heeft een ieder over het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze, naar keuze schriftelijk of mondeling, naar voren kunnen brengen bij uw raad. De geboden mogelijkheid leidde aanvankelijk tot één schriftelijke zienswijze. De zienswijze is nadien ingetrokken.

Gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan

In overleg met de heer Otjens (initiatiefnemer) en mevrouw Boomaerts (mede-grondeigenaar en aanvankelijk indiener van de zienswijze) stellen wij uw raad een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan voor. De wijzigingen hebben betrekking op de situering en de maximale bouwhoogte van de op te richten Vlaamse schuur. De wijzigingen worden duidelijk als u de analoge verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan (**bijlage b.**) met de analoge verbeelding van het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan (**bijlage c.**) vergelijkt. De maximale bouwhoogte wordt verlaagd van 8 naar 7 meter, het bouwvlak komt 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens te liggen en het vlak met de bouwaanduiding 'Vlaamse schuur' is verkleind. Naast deze formele wijzigingen vindt nog een redactionele, ambtshalve aanpassing in de stukken plaats: de afbeelding op pagina 7 van het landschappelijke inpassingsplan (bijlage bij de plantoelichting en de -regels) wordt gecorrigeerd. Daarop is aan de voorzijde van het perceel Oosteindseweg 58 een "Bestaande hoogstam fruitboomgaard" aangegeven. Het betreft hier echter laagstam fruitbomen.

Een bestemmingsplan moet op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) elektronisch worden vastgesteld. De digitale aspecten moeten ook in het raadsbesluit benoemd en vastgesteld worden. Het gaat om het planidentificatienummer, de voor het plan gebruikte ondergrond, alsmede de verplichte, van het digitale plan afgeleide, analoge verbeelding. Deze onderdelen zijn in het raadsbesluit verwerkt.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de daarin opgenomen regeling voor grond-exploitatie, dient uw raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan tevens een exploitatieplan vast te stellen. Als het verhaal van kosten 'anderszins verzekerd' is, kan uw raad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan, besluiten geen exploitatieplan vast te stellen. In het vaststellingsbesluit moet dit expliciet vermeld staan.

Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst is het verhaal van plankosten en planschadekosten geregeld. Daarmee kan geconcludeerd worden dat het verhaal van de exploitatiekosten anderszins verzekerd is. Onderwerp van de overeenkomst is ook de kwaliteitsverbetering van het landschap. Afspraken daarover in de overeenkomst gelden als aanvulling op hetgeen planologisch (met voorwaardelijke verplichtingen in de planregels) is geregeld.

Middelen:

De initiatiefnemer fungeert als de financiële drager van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. De gemeente beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het

plan en draagt geen financiële risico's voor de realisatie. Tussen gemeente en initiatiefnemer is een overeenkomst over verhaal van plankosten en planschadekosten gesloten.

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 besluit (op onderdelen) niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Rucphen, 18 juli 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, Oosteindseweg 56-58 te Sprundel;
- c. Analoge verbeelding van het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan "Buitengebied Rucphen 2012, Oosteindseweg 56-58 te Sprundel.

Ter inzage voor raadsleden:

- d. Ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Rucphen 2012, Oosteindseweg 56-58 te Sprundel" (analoge versie);
- e. De schriftelijke zienswijze + brief intrekken zienswijze.