



Baarle-Nassau

DE RAAD VAN DE GEMEENTE BAARLE-NASSAU;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders nr. RS18.00159;

gelet op het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. De Nota van zienswijzen bestemmingsplan Maaijkant 2^e fase vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan Maaijkant 2^e fase (IDN=NL.IMRO.0744.BPMaaijkant2efase) ongewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 04 juli 2018

DE GEMEENTERAAD VAN BAARLE-NASSAU


H.H. Dame
Griffier


M.H.M.R. de Hoon-Veelenturf
Voorzitter



RS18.00159



RAADSVOORSTEL

Commissievergadering	19 juni 2018	Agendapunt:	6
Raadsvergadering:	4 juli 2018	Agendapunt:	6
Cluster:	Ruimtelijke Ontwikkeling	Portefeuillehouder:	Wethouder Van Tilborg Ruimtelijke Ontwikkeling

Voorstel tot: Bestemmingsplan Maaijkant 2e fase

Samenvatting

Aanleiding:

De gemeente Baarle-Nassau heeft eind jaren '90 grond gekocht ten behoeve van de realisatie van de woonwijk Maaijkant. De 1^e fase is inmiddels zo'n 10 jaar gereed. Na verplaatsing van de agrarische bedrijven Dorpsstraat 4 en 7 is ruimte gekomen om de 2^e fase te ontwikkelen. Daarvoor is het bestemmingsplan Maaijkant 2^e fase in procedure gebracht.

Gevraagde beslissing:

1. De Nota van zienswijzen bestemmingsplan Maaijkant 2^e fase vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan Maaijkant 2^e fase (IDN=NL.IMRO.0744.BPMaaijkant2efase) ongewijzigd vast te stellen.

Beoogd effect:

Met vaststelling van dit bestemmingsplan wordt de realisatie van de woonwijk mogelijk gemaakt. Daarmee wordt voor de komende jaren ruimte geboden voor woningbouw, waarmee zowel ruimte komt voor jongeren om in Ulicoten te blijven wonen, als voor doorstromers en senioren. Dit draagt bij aan de leefbaarheid van Ulicoten.

Onderbouwing, aanpak, uitvoering

Eind 2016 is de planvorming voor Maaijkant 2^e fase opgestart. Daarbij is een groep potentiële bewoners gevormd, die samen met de gemeente een stedenbouwkundig plan hebben opgesteld. In dat plan is ruimte voor verschillende woningtypes en er is een ruim groen plein aan de westzijde van het plan:





Dit stedenbouwkundig plan is de basis geweest voor het bestemmingsplan Maaijkant 2^e fase.

Welke procedure heeft het bestemmingsplan doorlopen?

Het voorontwerpbestemmingsplan is toegezonden aan de Provincie Noord-Brabant en Waterschap Brabantse Delta (wettelijk vooroverleg). Daarnaast is het plan in persoon toegelicht aan de bewoners van Dorpsstraat 8 en 10 en is een informatieavond gehouden voor de groep geïnteresseerde kopers. Deze laatste groep wordt sinds de start langzaam gegroeid en wordt van de planvorming op de hoogte gehouden. Naar aanleiding hiervan zijn een aantal vooroverleg- en inspraakreacties ontvangen. Enkel de reactie van de provincie heeft tot aanpassingen geleid: we hebben de teksten in de toelichting over kwaliteitsverbetering van het landschap en over de woningbouwprogrammering aangepast.

Vanaf 4 april t/m 15 mei 2018 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Een ieder kon in die periode zienswijzen indienen.

Welke zienswijzen zijn ontvangen?

Er zijn twee zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn in de bijgevoegde Nota van zienswijzen bestemmingsplan Maaijkant 2^e fase samengevat en van een reactie voorzien. Indieners zijn het niet eens met de realisatie van de woonwijk direct achter hun woningen. Ook verwijzen ze naar de vervreemdingsbeperking die geldt, waardoor de gemeente geen grond aan indieners (en hun familie) kan verkopen. Daarop komen we hierna in dit voorstel terug.

Zijn er bijzonderheden te melden?

In basis is het plan Maaijkant een eenvoudige gebiedsontwikkeling. Er zijn twee aspecten, waarover wij u willen informeren.

1. Projectmatige woningbouw

Een groot gedeelte van de woonwijk Maaijkant 2^e fase zal via zelfbouw worden gerealiseerd. Dat zal vooral zijn bij de vrijstaande woningen, patiowoningen en mogelijk ook bij de tweekappers. We willen echter ook ruimte bieden aan inwoners die een klein (rij)woning zoeken. Om die reden hebben we besloten om daar als gemeente actief mee aan de slag te gaan en een aannemer/ontwikkelaar

voor te zoeken. Als er ten tijde van de raadsvergadering concrete vorderingen te melden zijn, dan zullen we u daarover informeren.

2. Grondtransactie Dorpsstraat 8 en 10

Aangrenzend aan het plangebied liggen de percelen Dorpsstraat 8 en 10. De woningen op deze percelen staan vrij ver achterop het perceel. Om die reden hebben de eigenaren verzocht om grond te mogen kopen voor tuinuitbreiding. Wij willen medewerking verlenen aan verkoop van een strookje grond om de tuinen recht te trekken.

In uw raad is eerder besproken dat wij bij grondverkoop aan de (huidige) eigenaren van Dorpsstraat 8 en 10 gebonden zijn aan de aankoopakte uit 1996. In die akte is een vervreemdingsbeperking (kort gezegd: verkoopverbod) opgenomen, op basis waarvan wij aan hen t/m 2026 niet mogen verkopen. De eigenaresse van Dorpsstraat 8 haalt dit onderwerp ook aan in haar zienswijze op het bestemmingsplan.

Die clausule kan opzij gezet worden na instemming van de verkopende partij. Wij hebben een verzoek bij hem ingediend. Als er ten tijde van de raadsvergadering concrete vorderingen te melden zijn, dan zullen we u daarover informeren.

Juridische aspecten

Het bestemmingsplan heeft de wettelijke procedure op basis van artikel 3.8 Wro doorlopen. Hiervoor is deze procedure nader toegelicht. Na het besluit tot vaststelling staat daartegen beroep open bij de Raad van State.

Alternatieven

U zou er voor kunnen kiezen om het bestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen. Wij zijn van mening dat aan het nu voorliggende plan een zorgvuldige belangenafweging ten grondslag heeft gelegen en dat daarvoor geen aanleiding is.

Lasten, baten en dekking

Voor het plan Maaikant 2^e fase is een grondexploitatie geopend. De kosten voor het bestemmingsplan worden daaruit betaald. De kosten voor de uitvoering worden daar ook uit betaald. Als opbrengsten staan hier opbrengsten uit verkoop van gronden tegenover. Deze grondexploitatie heeft, na de laatste actualisatie in het kader van de Jaarrekening 2017, een saldo van ongeveer € 50.000 Netto Contante Waarde negatief. We zullen gedurende de planuitvoering bezien of we, via bijvoorbeeld verlaging van kosten of verhoging/versnelling van de opbrengsten, dit verlies kunnen verkleinen.

Zelfs al zou de exploitatie een beperkt tekort hebben, dan nog zullen we de ontwikkeling doorzetten, omdat we deze van belang vinden voor de leefbaarheid van het dorp Ulicoten. Het tekort zullen we dekken uit de reserve van het grondbedrijf.

Relatie met Baarle-Hertog

N.v.t.

Vervolg

Uw besluit zal op de wettelijk voorgeschreven wijze worden gepubliceerd. Gedurende 6 weken staat daartegen beroep open bij de Raad van State. Als er geen beroep wordt ingediend, is het bestemmingsplan na die periode onherroepelijk. Dat betekent dat de uitvoering kan starten.

Planning:

Uitgaande van de situatie dat geen beroep wordt ingediend, zullen we in de 2^e helft de locatie bouwrijp maken. Ook zal dan de verkoop van de bouwgrond worden opgestart. De eerste woningen kunnen dan in 2019 gebouwd worden.

Communicatie:

Het besluit zal op de wettelijk voorgeschreven wijze worden gepubliceerd. Ook krijgen de indieners van zienswijze schriftelijk bericht. Daarnaast zal de groep geïnteresseerde bewoners op de hoogte worden gebracht van uw besluit. Wij zullen deze groep aangehaakt houden bij het vervolgtraject. Op het moment dat we weten wanneer de verkoop van grond start zullen we nog wat uitgebreider communiceren.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN BAARLE-NASSAU



Ir. J.C. Slagboom
secretaris



M.H.M.R. de Hoon-Veelenturf
burgemeester

*Bijlage(n): Ontwerpbestemmingsplan Maaijkant 2e fase (18ink45197, 18ink45198, 18ink45199 en 18ink45200)
Nota van zienswijzen bestemmingsplan Maaijkant 2^e fase (18int03917) –
geanonimiseerd
Lijst persoonsgegevens indieners van zienswijzen (18int04107) – niet-openbaar
Ingediende zienswijzen (18ink45699 en 18ink45355) – niet-openbaar*