

16int05280

Vergadering d.d. : 22 juni 2016
Agendapunt : 11
Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Molenbaan
Programma : Programma 2: Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder : Wethouder J.G.M. van Cranenbroek

Samenvatting:

Enkele jaren geleden heeft de gemeente medewerking verleend aan een Ruimte voor Ruimte project aan de Molenbaan, bestaande uit 5 bouwkavels. 3 bouwkavels zijn inmiddels bebouwd, 2 bouwkavels staan nog in de verkoop. De ontwikkelaar heeft de gemeente verzocht om medewerking aan een herverkaveling naar 3 kavels, zodat de bouw van een 2-onder-1 kap woning mogelijk wordt. Daartoe is een bestemmingsplanwijziging nodig. Deze heeft de procedure doorlopen en wordt nu ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

Inleiding

Enkele jaren geleden heeft de gemeente medewerking verleend aan een Ruimte voor Ruimte project aan de Molenbaan, bestaande uit 5 bouwkavels. 3 bouwkavels zijn inmiddels bebouwd, 2 bouwkavels staan nog in de verkoop. De ontwikkelaar heeft de gemeente verzocht om medewerking aan een herverkaveling naar 3 kavels, zodat de bouw van een 2-onder-1 kap woning mogelijk wordt. Daartoe is een bestemmingsplanwijziging nodig. Deze heeft de procedure doorlopen en wordt nu ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

Parallel aan de bestemmingsplanprocedure is een wijziging van de provinciale Verordening Ruimte in procedure geweest, waarbij de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied is uitgebreid, zodat de kavels Molenbaan 16 t/m 22 daar ook binnen zijn gelegen. Wij hebben inmiddels het formele verzoek tot herbegrenzing bij Gedeputeerde Staten ingediend.

Afwegingen:

Wij zijn voornemens om medewerking te verlenen aan de herverkaveling van de Ruimte voor Ruimte locatie aan de Molenbaan, zodat het ook mogelijk wordt om daar een 2-onder-1 kap woning te realiseren. De achtergrond van het verzoek daartoe is enerzijds gelegen in het feit dat deze kavels al lange tijd in de verkoop staan en anderzijds in het feit dat uw raad in 2014 ook ingestemd heeft met een herontwikkeling naar kleinere kavels in het plan Ruimte voor Ruimte Nassaulaan.

De initiatiefnemer heeft de benodigde bestemmingsplanwijziging op laten stellen. Deze heeft het wettelijk vooroverleg en de inspraak doorlopen. De provincie Noord-Brabant heeft daarbij laten weten dat er strijdigheid was met de Verordening Ruimte op de volgende 2 punten:

1. De locatie Molenbaan is binnen de Verordening Ruimte gelegen binnen de aanduidingen 'gemengd landelijk gebied' en 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. De toevoeging van een extra woning in het zoekgebied is alleen mogelijk op basis van artikel 8.2 van de Verordening of door middel van ruimte-voor-ruimte. De onderbouwing op basis van artikel 8.2 in het voorontwerp werd als onvoldoende aangemerkt en er is ook geen toevoeging van een ruimte-voor-ruimte-kavel.

De provincie constateerde vooral dat nu sprake is van het derde opvolgende ruimtelijke plan voor woningbouw (vrijstelling artikel 19 WRO, bestemmingsplan Dorpen en nu bestemmingsplan Molenbaan), terwijl de locatie nog niet in de Verordening Ruimte was opgenomen als bestaand stedelijk gebied. De provincie stelt dat de gemeente hiervoor al

eerder een verzoek om herbegrenzing van het bestaand stedelijk gebied had moeten aanvragen. Verzocht wordt om dit, in het kader van nu voorliggende bestemmingsplan, alsnog te doen. De provincie geeft daarbij aan dat, uitgaand van ligging in het bestaand stedelijk gebied, het voorliggende plan vanuit provinciaal oogpunt niet op bezwaren stuit.

Concreet gevolg hiervan was dat de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is aangepast en nu uitgaat van ligging in het bestaand stedelijk gebied. Er is ook de benodigde tekst over de voorgenomen herbegrenzing opgenomen en zijn er regels en een extra verbeelding opgenomen om deze wijziging ook daadwerkelijk te effectueren. Deze herbegrenzing is tezamen met het ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd, waarbij geen zienswijzen zijn ingediend, en wij hebben inmiddels het verzoek om herbegrenzing bij Gedeputeerde Staten ingediend.

2. Verzocht wordt om in het plan de meest actuele provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose op te nemen. Ook de relatie met het meest actuele gemeentelijke woningbouwprogramma ontbrak. De toelichting is bij het ontwerpbestemmingsplan aangevuld met de uitkomsten van het RRO van 9 december 2015. Het plan Molenbaan staat daar ook op met de voor onderhavig bestemmingsplan benodigde 1 extra reguliere woning en de op basis van de oude planologie nog 2 te bouwen Ruimte voor Ruimte woningen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 28 maart t/m 9 mei 2016 ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Ambtshalve wijziging

Naar aanleiding van de inspraak waren de regels al licht aangepast om bebouwing binnen het bouwvlak op ten minste 3 meter uit de perceelsgrens te houden. Deze aanpassing bleek niet volledig conform hetgeen was besproken tussen initiatiefnemer en insprekers. De initiatiefnemer heeft daarom verzocht om een aanvullende ambtshalve wijziging, waarbij duidelijk in de regels komt dat alle bebouwing op ten minste 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens gebouwd moet worden. Wij zijn voornemens aan deze wijziging medewerking te willen verlenen.

Beoogd effect:

Het mogelijk maken van een herverkaveling van de Ruimte voor Ruimte kavels naar kleinere kavels, teneinde de verkoopbaarheid te verhogen. Het toegestaan aantal woningen stijgt van 2 naar 3 en de regels worden aangepast, zodat er één 2-onder-1 kap woning mogelijk wordt.

Aanpak/Uitvoering:

De ontwikkeling van de bouw kavels is voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Na afronding van de bestemmingsplanprocedure is het mogelijk om maximaal 3 woningen te realiseren, of dit aantal gehaald wordt zal afhangen van de verkoop.

Financiën:

Kostenverhaal bij kleine projecten zoals dit project doen we via het in rekening brengen van leges voor het bestemmingsplan. Dit sluit aan op artikel 6.12 lid 2 Wro, waarvoor bij bouwplannen waarvoor geen kosten te verhalen zijn behalve procedurekosten en aansluiting nutsvoorzieningen geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld. Daarnaast hebben we met initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten, om zo het eventuele risico van planschade bij hem weg te leggen.

Met de initiatiefnemer is verder de afspraak gemaakt dat – indien dit nodig is in het kader van toekomstige ontwikkelingen van de infrastructuur van de Molenbaan – een strook grond aan de voorzijde van de herverkavelen bouw kavels om niet aan de gemeente ter beschikking wordt gesteld.

Communicatie:

Uw raadsbesluit zal op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend worden gemaakt in Ons Weekblad

en de Staatscourant. Het plan zal op de website en op ruimtelijkeplannen.nl worden geplaatst. Tegen het besluit staat beroep open bij de Raad van State.

Gevraagde beslissing:

1. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat de bouw van één extra woning aan een bestaande weg geen bouwplan is waarvoor dat vereist is en bovendien met initiatiefnemer een overeenkomst voor het verhaal van planschade wordt gesloten;
2. Instemmen met de in het voorstel opgenomen ambtshalve wijziging;
3. Het bestemmingsplan Molenbaan (idn: NL.IMRO.0744.BSPMolenbaan) zowel langs elektronische weg (digitaal) als de volledige verbeelding daarvan op papier (analoog) gewijzigd vast te stellen op basis van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;
4. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken het zo spoedig mogelijk aan te geven als zij geen reactieve aanwijzing zullen indienen, zodat versnelde publicatie mogelijk is.

Bijlagen:

N.v.t.

Ter inzage:

Het ontwerpbestemmingsplan is raadpleegbaar via de website van de gemeente Baarle-Nassau: www.baarle-nassau.nl > bestemmingsplannen > Bestemmingsplan Molenbaan.

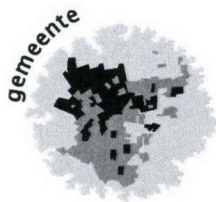
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN BAARLE-NASSAU



T.P.G. van der Horst
Secretaris



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



Baarle-Nassau

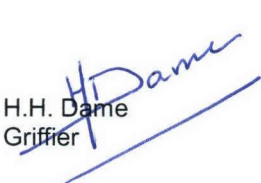
De raad van de gemeente Baarle-Nassau;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 mei 2016;

BESLUIT:

1. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat de bouw van één extra woning aan een bestaande weg geen bouwplan is waarvoor dat vereist is en bovendien met initiatiefnemer een overeenkomst voor het verhaal van planschade wordt gesloten;
2. Instemmen met de in het voorstel opgenomen ambtshalve wijziging;
3. Het bestemmingsplan Molenbaan (idn: NL.IMRO.0744.BSPMolenbaan) zowel langs elektronische weg (digitaal) als de volledige verbeelding daarvan op papier (analoog) gewijzigd vast te stellen op basis van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;
4. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken het zo spoedig mogelijk aan te geven als zij geen reactieve aanwijzing zullen indienen, zodat versnelde publicatie mogelijk is.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 22 juni 2016


H.H. Dame
Griffier


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