



brd1400031



|                    |               |      |
|--------------------|---------------|------|
| B. en W.           |               | Raad |
| GEM. BAARLE-NASSAU |               |      |
| Ingek.             | - 9 JULI 2014 |      |
| No.                | Afd. RO       |      |
| B.                 | S.            | W.   |

De raad van de gemeente Baarle-Nassau;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 29 april 2014;

**BESLUIT:**

1. Besluiten dat geen exploitatieplan nodig is, omdat het plan valt onder artikel 6.2.1a onder c van het Besluit ruimtelijke ordening;
2. Instemmen met de Nota zienswijzen Bestemmingsplan Nassaulaan – herontwikkeling en op basis daarvan de ingediende zienswijzen ongegrond verklaren;
3. Het Bestemmingsplan Nassaulaan – herontwikkeling ongewijzigd vaststellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 9 juli 2014

  
H.H. Dame  
Griffier

Drs. V.T.M. Braam  
Voorzitter

b.a. C.A.M. Severijns





Vergadering d.d. : 18 juni 2014

Agendapunt : 16

Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan Nassaulaan - herontwikkeling

Programma : Programma 7: Ruimtelijke ontwikkeling

Portefeuillehouder : Wethouder J.G.M. van Cranenbroek

---

### **Samenvatting:**

In 2011 is voor het plan Ruimte voor Ruimte Nassaulaan een bestemmingsplan vastgesteld. Het plan betrof 21 grote bouwkavels (gemiddeld 1.000m<sup>2</sup>). Sindsdien zijn er pas enkele verkocht. Om die reden heeft het college op 1 augustus 2013 ingestemd met het herverkavelen van 4 RvR kavels naar 7 kleinere bouwkavels. Hiervoor moest het bestemmingsplan worden herzien. Het bestemmingsplan Nassaulaan - herontwikkeling is in procedure gebracht en daartegen zijn zienswijzen ingediend. Het plan is nu gereed voor behandeling door de gemeenteraad.

### **Inleiding**

In 2011 is voor het plan Ruimte voor Ruimte Nassaulaan een bestemmingsplan vastgesteld. Het plan betrof 21 grote bouwkavels (gemiddeld 1.000m<sup>2</sup>). Om het project beter in de markt te kunnen zetten is besloten om 4 kavels te herverkavelen naar 7 kleinere kavels. Hiervoor was een bestemmingsplanwijziging nodig. U wordt nu gevraagd om een besluit te nemen over de vaststelling daarvan.

### **Afwegingen:**

Ruimte voor Ruimte heeft zelf een voorstel gedaan welke kavels te herontwikkelen. De kavels gelegen aan de westzijde lagen erg voor de hand, omdat dit kavels waren met een frontbreedte van meer dan 40 meter en een diepte variërend van 22 tot 30 meter. Deze kavels leken ons al niet heel courant. Wanneer deze gesplitst worden in smallere kavels dan komt de verhouding tussen breedte en diepte logischer uit. Op zich sluit dit ook enigszins aan bij de verkaveling aan de Nassaulaan zelf. De nieuwe kavels zijn tussen 498 en 593m<sup>2</sup> groot, een prima grootte voor een particuliere bouwkavel.

De tweede locatie is gelegen in het plangebied zelf. Hierbij worden twee grote kavels vervangen door drie kleinere (725 tot 746m<sup>2</sup>). Gezien de marktsituatie een logische aanpassing, waarbij door de nog flinke omvang van de kavels het open karakter van de woonwijk behouden blijft. Er is bewust voor gekozen om aan de binnenzijde van het plan te herverkavelen om bij de buitenste rand de ruime opzet en een zorgvuldige overgang naar het buitengebied te behouden.

Op de verbeelding is de herverkaveling doorgevoerd door op de betreffende bouwkavels nieuwe bouwblokken te leggen. Daarbij zijn ook aanpassingen doorgevoerd op de standaardafstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens. Die was bij de grote kavels 5 meter, maar is nu aan de zijkant teruggebracht tot de standaard 3 meter, zodat de kleinere kavels goed bebouwbaar worden. Verder worden er geen structurele wijzigingen ten opzichte van het bestemmingsplan Nassaulaan doorgevoerd.

### **Volkshuisvesting**

Het plan Ruimte voor Ruimte Nassaulaan was in basis een normaal Ruimte voor Ruimte plan met

kavels van gemiddeld 1.000m<sup>2</sup>. Daarmee tellen deze kavels niet mee in de provinciale lijstjes van gemeentelijke woningbouwplannen: deze zien op een provinciale/regionale behoefte. Bij de tweede vaststelling van het bestemmingsplan in 2011 (na vernietiging door de Raad van State van het plan van 2009) zijn van 3 bouw kavels de Ruimte voor Ruimte titels verwijderd waardoor dit formeel reguliere bouw kavels worden die meetellen in de gemeentelijke woningbouwplanning. Het verwijderen van deze 3 titels zorgde voor een betere exploitatie van het plan. Ruimte voor Ruimte verzoekt nu om wederom 3 extra woningbouw kavels uit het gemeentelijk 'contingent'. Na splitsing van de bouw kavels wordt het aantal bouw kavels 24, die dan als volgt verdeeld zijn:

- 18 Ruimte voor Ruimte kavels (aantal titels in plan blijft gelijk);
- 3 reguliere bouw kavels (als gevolg van besluit 2011);
- 3 reguliere bouw kavels (als gevolg van het nu voorliggende verzoek).

Er zitten nu dus in het plan 6 woningbouw kavels uit het gemeentelijke woningbouwprogramma. Gezien het feit dat er vier kavels kleiner dan 600m<sup>2</sup> zijn achten wij dat te verantwoorden. Zeker gezien het feit dat vrije bouw kavels in deze oppervlakte nauwelijks in de bouwplannen van de grotere locaties, zoals het Limfa-terrein (deelplan Bar-le-Duc), Scholenlocatie of de locatie Nassauveste (CPO Baarle Bouwt Collectief), zijn opgenomen. Deze plannen kennen wel (bouw kavels voor) duurdere tweekappers of geschakelde woningen, maar slechts enkele vrije kavels. Ook particulier komen er maar beperkt van dit soort kavels beschikbaar. Het omvormen van de grote kavels naar kleine kavels sluit in ieder geval beter aan bij de lokale vraag: naar de grote bouw kavels is vanuit de eigen bevolking maar een beperkte vraag. Overigens ook regionaal blijkt er beperkt belangstelling om een grote kavel in Baarle-Nassau te kopen. Het alternatief dat voorlag was niet meewerken en de verkaveling met grote kavels in stand houden. Dat betekent waarschijnlijk dat het plan nog jaren braak ligt, wat zowel voor de kopers van kavels als voor de aangrenzende woningen aan de straat Nassaulaan geen wenselijk gevolg is. Overigens zijn in de tweede fase van het plan Nassaulaan (noordzijde) nog 2 gemeentelijke bouw kavels en 2 Ruimte voor Ruimte kavels voor Van Hooydonk beschikbaar. Deze zijn vastgelegd in het Uitwerkingsplan Nassaulaan dat het college in 2012 is vastgesteld. Met Ruimte voor Ruimte is afgesproken dat de 2 gemeentelijke kavels in Nassaulaan fase 2 niet eerder dan 1 juli 2015 in de verkoop zullen gaan. Alles overziend waren er voor ons voldoende argumenten om met deze herverkaveling in te stemmen en het ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen.

#### *Zienswijzen*

De provincie en het waterschap hebben geen zienswijze ingediend. Wel hebben 3 anderen zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn in de bijgevoegde Nota Zienswijzen Bestemmingsplan Nassaulaan – herontwikkeling samengevat en van een reactie voorzien. Wij concluderen dat de zienswijzen niet tot planaanpassing moeten leiden en ongegrond verklaard dienen te worden. Er zijn verder geen ambtshalve wijzigingen nodig, wat betekent dat het bestemmingsplan ongewijzigd kan worden vastgesteld.

#### **Beoogd effect:**

Door de herverkaveling de verkoop van de locatie Nassaulaan op gang helpen, meer kansen bieden voor lokale kopers en trachten de totale tijd dat de locatie braak ligt te beperken om zo de overlast voor omwonenden te beperken.

#### **Aanpak/Uitvoering:**

De vaststelling zal gepubliceerd worden, waarna daartegen beroep open staat bij de Raad van State.

Ruimte voor Ruimte heeft de kavels inmiddels in de verkoop (onder voorbehoud van onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan). Op basis van de website (stand van zaken 17 april 2014) zijn van de 7 nieuwe kavels al 2 kavels verkocht. Overigens is het totaal verkochte kavels daarmee op 5

gekomen. Ruimte voor Ruimte heeft aangegeven dat er meer geïnteresseerden zijn, waarbij de herverkaveling mogelijk de benodigde impuls kan geven.

**Financiën:**

Met Ruimte voor Ruimte is een samenwerkingsovereenkomst gesloten in het kader van de ontwikkeling van het totale plan Ruimte voor Ruimte Nassaulaan. Daarin zijn afspraken gemaakt over het onder andere het bouw- en woonrijp maken en planschade. Daarnaast is ten behoeve van de vaststelling van het tweede bestemmingsplan een bijdrage betaald ter dekking van ambtelijke kosten. Omdat voor de herverkaveling geen andere werkzaamheden nodig zijn (ten opzichte van wat al afgesproken is) dan het aanleggen van extra nutsaansluitingen is geconcludeerd dat het plan valt onder artikel 6.2.1a onder c Bro en daarmee geen exploitatieplan of anterieure overeenkomst nodig is. Wel zal Ruimte voor Ruimte CV. de reguliere leges voor bestemmingsplanprocedures betalen.

**Communicatie:**

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in Ons Weekblad, de Staatscourant en op onze website. Ook krijgen indieners van zienswijzen de zienswijzennota en uw raadsbesluit toegezonden.

**Gevraagde beslissing:**

1. Besluiten dat geen exploitatieplan nodig is, omdat het plan valt onder artikel 6.2.1a onder c van het Besluit ruimtelijke ordening;
2. Instemmen met de Nota zienswijzen Bestemmingsplan Nassaulaan – herontwikkeling en op basis daarvan de ingediende zienswijzen ongegrond verklaren;
3. Het Bestemmingsplan Nassaulaan – herontwikkeling ongewijzigd vaststellen.

**Bijlagen:**

- Zienswijze Van Aert-Janssen, d.d. 13 maart 2014 (ontvangen 21 maart 2014)
- Zienswijze Michielsen, d.d. 27 januari 2014 (ontvangen 27 maart 2014)
- Zienswijze Krijger Advies, namens C. Wouters, d.d. 31 maart 2014 (ontvangen 2 april 2014)
- Nota Zienswijzen bestemmingsplan Nassaulaan - herontwikkeling d.d. 18 april 2014
- Ontwerpbestemmingsplan Nassaulaan - herontwikkeling

**Ter inzage:**

Niet van toepassing.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN BAARLE-NASSAU



T.P.G. van der Horst  
Wvd. secretaris



Drs. V.T.M. Braam  
Burgemeester