

gemeente



Baarle-Nassau

Baarle-Nassau



RS16.00194

25/10/2016

DE RAAD VAN DE GEMEENTE BAARLE-NASSAU;

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

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat de bouw van drie bedrijfswoningen aan een bestaande weg geen bouwplan is waarvoor dat vereist is en bovendien met initiatiefnemer een overeenkomst voor het verhaal van planschade wordt gesloten en leges worden betaald voor de bestemmingsplanprocedure;
2. Instemmen met de in het voorstel opgenomen ambtshalve wijziging;
3. Het bestemmingsplan Kapelstraat/Smederijstraat (idn: NL.IMRO.0744.BSPkapelsmederij) 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 19 oktober 2016

DE GEMEENTERAAD VAN BAARLE-NASSAU

H.H. Dame
Griffioen

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



Baarle-Nassau

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering: 19 oktober 2016 Agendapunt: 12
Cluster: RO Portefeuillehouder: Wethouder Van Cranenbroek
Programma: Programma 2 Ruimtelijke Ordening

Voorstel tot: Vaststelling bestemmingsplan Kapelstraat/Smederijstraat

1. Samenvatting

Aanleiding:

Ten behoeve van 3 woon/werkkavels aan de Smederijstraat is een bestemmingsplan in procedure gebracht. Dit naar aanleiding van een positief principebesluit in het kader van het Beleidskader kleinschalige bouwinitiatieven. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen. Het stelt de gemeenteraad voor om het bestemmingsplan (gewijzigd op basis van een ambtshalve aanpassing) vast te stellen.

Gevraagde beslissing:

1. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat de bouw van drie bedrijfswoningen aan een bestaande weg geen bouwplan is waarvoor dat vereist is en bovendien met initiatiefnemer een overeenkomst voor het verhaal van planschade wordt gesloten en leges worden betaald voor de bestemmingsplanprocedure;
2. Instemmen met de in het voorstel opgenomen ambtshalve wijziging;
3. Het bestemmingsplan Kapelstraat/Smederijstraat (idn: NL.IMRO.0744.BSPkapelsmederij) 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.

Beoogd effect:

Met dit bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan een aantal doelstellingen:

- Het mogelijk maken van woningbouw;
- Het invullen van een braakliggend perceel in de bebouwde kom en het creëren van een goede overgang tussen het bedrijventerrein en de woonwijk Kapelakkers;
- Het ruimte bieden aan ondernemers om wonen en werken te combineren, voor die gevallen waarbij het bedrijf groter wordt dan een 'bedrijf aan huis'.

2. Onderbouwing, aanpak, uitvoering

Met dit plan wordt een reststrook, die overblijft tussen het bedrijventerrein Baarle-Nassau en de in ontwikkeling zijnde woonwijk Kapelakkers, ingevuld. Deze strook een reguliere bedrijfsbestemming geven past niet bij de aangrenzende woonwijk. Deze strook een woonbestemming geven conflicteert met het bedrijventerrein. Om die reden is gekozen voor een mengfunctie als overgang tussen het bedrijventerrein en de woonwijk. De toegelaten bedrijfscategorieën en de verkaveling zijn afgestemd op de aangrenzende verkaveling Kapelakkers. De direct aangrenzende bouwkavels voor woningen



RS16.00143

zijn ook eigendom van initiatiefnemers van onderhavig plan. De 3 benodigde woningen zijn opgenomen in de regionale woningbouwafspraken.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 7 maart t/m 18 april 2016 ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Ook de benodigde Hogere waarde wegverkeersgeluid heeft 6 weken ter inzage gelegen. Ook hiertegen waren geen zienswijzen ingediend. Deze is, onder voorbehoud van vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad, door ons vastgesteld.

Ambtshalve wijziging

Naar aanleiding van de bespreking van het plan in de commissie Ruimte en Economie van 8 maart 2016 is bekeken of de regels juist zijn geformuleerd ten aanzien van erfafscheidingen voor de voorgevel. Dit met name in relatie tot het straatbeeld aan de Kapelstraat. In de regels staat dat erfafscheidingen 2,5 meter hoog mogen zijn. We stellen u voor dit zo aan te passen dat dit uitsluitend mogelijk is achter de voorgevellijn. Voor de voorgevellijn zal een maximum van 1 meter gelden. In de regels wordt dit als volgt verwerkt:

Artikel 3.2.5 onder b	[aanvullen] , voor zover deze gelegen zijn achter de voorgevellijn. Voor de voorgevellijn bedraagt de hoogte maximaal 1 meter.
-----------------------	--

Verder worden in de toelichting een jaartal gewijzigd bij de woningbouwprogrammering en het meest recente akoestisch onderzoek naar wegverkeersgeluid toegevoegd. Dit zijn juridisch gezien geen wijzigingen bij vaststelling, omdat het de juridisch niet bindende toelichting betreft.

Juridische aspecten

Vaststelling van het bestemmingsplan vindt plaats op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

3. Alternatieven

Het plan dat u nu voorgelegd krijgt is gebaseerd op particulier initiatief. Iedere wijziging kan gevolgen hebben voor de haalbaarheid van dit initiatief. Wij zien geen aanleiding om een alternatief plan aan u voor te leggen.

4. Lasten, baten en dekking

Investering:

N.v.t.

Eenmalige kosten:

Voor het in procedure brengen van dit bestemmingsplan zijn ambtelijke kosten gemaakt.

Structurele kosten:

N.v.t.

Dekking:

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.

5. Relatie met Baarle-Hertog

De toegelaten bedrijfscategorieën en de verkaveling zijn afgestemd op de aangrenzende verkaveling Kapelakkers. De direct aangrenzende bouwkavels voor woningen zijn ook eigendom van initiatiefnemers van onderhavig plan. Dat geldt ook voor de bestaande woning aan de Kapelstraat.

Ook in het Portefeuillehoudersoverleg RO met Baarle-Hertog is dit dossier enkele keren besproken. Baarle-Hertog was hiermee akkoord.

6. Vervolg

Planning:

Tegen uw raadsbesluit staat eerst de mogelijkheid open voor een reactieve aanwijzing door de provincie (omdat er sprake is van gewijzigde vaststelling). Daarna staat beroep open bij de Raad van State.

De realisatie is in handen van de initiatiefnemer, hij bepaalt ook op welke termijn het plan gerealiseerd gaat worden. Vergunningen kunnen verleend worden na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

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.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN BAARLE-NASSAU

T.P.G. van der Horst
secretaris

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

Bijlage(n): Het ontwerpbestemmingsplan is raadpleegbaar via de website van de gemeente Baarle-Nassau: www.baarle-nassau.nl > bestemmingsplannen > Bestemmingsplan Kapelstraat/Smederijstraat.