

Vergadering d.d. : 20 juli 2016

Agendapunt : 14

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan 3 woningen Dorpsstraat 58

Programma : Programma 2: Ruimtelijke ontwikkeling

Portefeuillehouder : Wethouder J.G.M. van Cranenbroek

Samenvatting:

In het kader van het – inmiddels ingetrokken – Beleidskader kleinschalige bouwinitiatieven is medewerking verleend aan een plan voor de bouw van 3 woningen naast Dorpsstraat 58 in Ulicoten. Daarvoor is een bestemmingsplan in procedure gebracht. Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. U wordt nu voorgesteld dit bestemmingsplan vast te stellen.

Inleiding

In het kader van het – inmiddels ingetrokken – Beleidskader kleinschalige bouwinitiatieven zijn wij voornemens medewerking te verlenen aan een plan voor de bouw van 3 woningen naast Dorpsstraat 58 in Ulicoten. Daarvoor hebben wij een bestemmingsplan in procedure gebracht. Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. U wordt nu voorgesteld dit bestemmingsplan vast te stellen.

Afwegingen:

Het eerder genoemde beleidskader was in het leven geroepen om kleinschalige initiatieven mogelijk te maken, waarbij het ging om één of enkele woningen. Om in aanmerking te komen werd ook gekeken of er een ruimtelijke kwaliteitswinst werd behaald en/of een plan goede scoorde op het vlak van volkshuisvesting.

Ten aanzien van volkshuisvesting wordt zowel gescoord op het feit dat het plan in Ulicoten wordt gerealiseerd en ook omdat het plan is om te bouwen voor het middensegment tot ongeveer € 275.000. In Ulicoten is recent in een bijeenkomst over leefbaarheid nadrukkelijk aandacht gevraagd voor de continuïteit van woningbouw. Met de realisatie van het Hof van Bernardus (nu in aanbouw) en dit project van 3 woningen wordt daaraan invulling gegeven, in 2017 gevolgd door de tweede fase van het plan Maaijkant. Dat plan kan voor de langere termijn voorzien in ruimte voor nieuwe woningen. Ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit was weliswaar geen sprake van een verrommelde situatie, maar in de bijlage stedenbouwkundig plan is te zien dat het plan wel past binnen de dorpse omgeving.

Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat aan de noordzijde van het perceel een zone van 10 meter onbebouwd moet blijven (dit is in het bestemmingsplan vastgelegd), om op die wijze voldoende afstand te waarborgen tot het naastgelegen autobedrijf.

Om deze redenen hebben wij het plan positief beoordeeld en heeft de initiatiefnemer de bestemmingsplanprocedure in gang kunnen zetten.

Beoogd effect:

Met dit plan wordt uitvoering gegeven aan het Beleidskader kleinschalige bouwinitiatieven, wat in het leven geroepen was om ruimte te bieden aan kleine particuliere bouwplannen. Daarnaast draagt het plan bij aan de continuïteit van woningbouw in Ulicoten. Op dit moment is het plan Hof van Bernardus in aanbouw, onderhavig plan kan daarop volgen, waarna er in 2017 het plan Maaijkant 2^e fase volgt die de woningbouw voor de langere termijn kan waarborgen.

Aanpak/Uitvoering:

Het plan wordt ontwikkeld door een particuliere initiatiefnemer, hij zal ook de verkoop ter hand nemen. Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is kunnen voor de woningen omgevingsvergunningen worden verleend.

Aangezien er geen zienswijzen zijn ingediend en u wordt voorgesteld over te gaan tot ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan zal de beroepsmogelijkheid bij de Raad van State een formaliteit zijn.

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 op 7 januari 2015 met initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten, om zo het eventuele risico van planschade bij hem weg te leggen.

Communicatie:

De vaststelling van het bestemmingsplan zal via de gebruikelijke weg gepubliceerd worden in de Staatscourant en in Ons Weekblad. Daarnaast worden de stukken op de gemeentelijke website en ruimtelijkeplannen.nl geplaatst.

Gevraagde beslissing:

1. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat dit een project van slechts 3 woningen betreft, gelegen aan een bestaande weg, en daarmee geen bouwplan is waarvoor een exploitatieplan vereist is en bovendien met initiatiefnemer een overeenkomst voor het verhaal van planschade wordt gesloten en leges voor de bestemmingsplanprocedure in rekening worden gebracht;
2. Het bestemmingsplan 3 woningen Dorpsstraat 58 (idn: NL.IMRO.0744.BPDorpsstraat58) zowel langs elektronische weg (digitaal) als de volledige verbeelding daarvan op papier (analoog) ongewijzigd vast te stellen op basis van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening.

Bijlagen:

N.v.t.

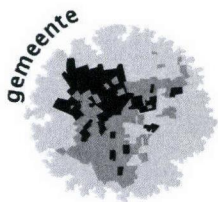
Ter inzage:

Het ontwerpbestemmingsplan is raadpleegbaar via de website van de gemeente Baarle-Nassau: www.baarle-nassau.nl > bestemmingsplannen > Bestemmingsplan '3 woningen Dorpsstraat 58'.

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;

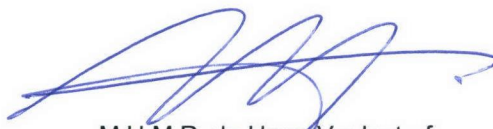
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 mei 2016;

BESLUIT:

1. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat dit een project van slechts 3 woningen betreft, gelegen aan een bestaande weg, en daarmee geen bouwplan is waarvoor een exploitatieplan vereist is en bovendien met initiatiefnemer een overeenkomst voor het verhaal van planschade wordt gesloten en leges voor de bestemmingsplanprocedure in rekening worden gebracht;
2. Het bestemmingsplan 3 woningen Dorpsstraat 58 (idn: NL.IMRO.0744.BPDorpsstraat58) zowel langs elektronische weg (digitaal) als de volledige verbeelding daarvan op papier (analoog) ongewijzigd vast te stellen op basis van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 20 juli 2016


H.H. Dame
Griffier


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