



Baarle-Nassau

DE RAAD VAN DE GEMEENTE BAARLE-NASSAU;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders nr. RS17.00259;


gelet op het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t:

1. het bestemmingsplan Industrieweg 6 (IDN=NL.IMRO.0744.BPIndustrieweg6) ongewijzigd vast te stellen.
2. geen exploitatieplan vaststellen, omdat het plan valt onder de uitzonderingen genoemd in artikel 6.2.1a Bro en er met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst is afgesloten;

Aldus besloten in de openbare vergadering van 1 november
2017

DE GEMEENTERAAD VAN BAARLE-NASSAU


E.W. Kooi
wnd griffier


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



RS17.00259



RAADSVOORSTEL

Commissievergadering Ruimte en Economie d.d. 10 oktober 2017

Raadsvergadering:	1 november 2017	Agendapunt:	12
Cluster:	Ruimtelijke Ordening	Portefeuillehouder:	Wethouder Van Cranenbroek
		Programma:	Ruimtelijke Ontwikkeling

Voorstel tot: Vaststelling bestemmingsplan Industrieweg 6 Baarle-Nassau

1. Samenvatting

Aanleiding:

De eigenaar van het perceel Industrieweg 6 heeft in 2015 een omgevingsvergunning verkregen voor de bouw van een woning op dat perceel. Hij heeft er echter voor gekozen het perceel te verkopen en de woning niet zelf te bouwen. De potentiële koper heeft een ander bouwplan voor ogen, dat niet past binnen de eerder verleende omgevingsvergunning. De eigenaar heeft met de potentiële koper afgesproken dat hij een bestemmingsplanwijziging zal doorvoeren, op basis waarvan een omgevingsvergunning kan worden verleend voor de gewenste woning. Om die reden heeft het college een bestemmingsplan in procedure gebracht, dat nu ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt aangeboden.

Gevraagde beslissing:

1. Het bestemmingsplan Industrieweg 6 (IDN=NL.IMRO.0744.BPIndustrieweg6) ongewijzigd ten opzicht van het ter inzage liggende bestemmingsplan vast te stellen.
2. Te besluiten dat geen exploitatieplan nodig is, omdat het plan valt onder de uitzonderingen genoemd in artikel 6.2.1a Bro en er met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst is afgesloten;

Beoogd effect:

Met het bestemmingsplan wordt beoogd de bouw van een extra woning mogelijk te maken.

2. Onderbouwing, aanpak, uitvoering

De eigenaar van het perceel heeft in 2015 een omgevingsvergunning verkregen voor de bouw van een woning op het perceel Industrieweg 6 in Baarle-Nassau (achtertuin bij Oordeelsestraat 7). Dit volgde uit een in 2012 toegekende bouwmogelijkheid voor één woning vanuit het Beleidskader kleinschalige bouwinitiatieven.

De initiatiefnemer heeft echter uiteindelijk besloten om niet de gewenste woning voor zichzelf te bouwen, maar het perceel te koop aan te bieden. Hij heeft een potentiële koper gevonden, die echter een heel ander type woning wil bouwen (2 bouwlagen met plat dak, in plaats van 1 bouwlaag met kap). Dat bouwplan past niet binnen de eerder verleende omgevingsvergunning (projectbesluit) en ook niet binnen het bestemmingsplan (geen bouwvlak). Om die reden heeft de initiatiefnemer met de potentiële koper afgesproken dat hij een bestemmingsplanherziening in procedure zal laten brengen. Het voordeel hiervan is dat er nu wel een bouwvlak wordt gelegd.

Mocht deze potentiële koper alsnog afhaken, dan heeft de initiatiefnemer in ieder geval een goed verkoopbare bouwkaavel, inclusief een in het bestemmingsplan vastgelegde bouwmogelijkheid.



Bijlage(n): Ontwerpbestemmingsplan Industrierweg 6:

- Verbeelding (17ink21974)
- Regels (17ink21973)
- Bijlage 1 bij regels - lijst van bedrijfsactiviteiten (17ink21975)
- Bijlage 2 bij regels - Nota Parkeernormen 2011 (17ink21976)
- Toelichting (17ink21972)
- Bijlage 1 bij toelichting - Goede ruimtelijke ordening (17ink21977)
- Bijlage 2 bij toelichting - Akoestisch onderzoek wegverkeer (17ink21978)
- Bijlage 3 bij toelichting - Akoestisch onderzoek industrielawaai (17ink21979)

Potentiële kopers kunnen vervolgens binnen de regels van het bestemmingsplan hun eigen bouwplan ontwikkelen.

De wijzigingen ten opzichte van de in 2015 verleende omgevingsvergunning zijn enkel de bouwvorm van de woning. Met het bouwen van een woning op zich had de gemeente feitelijk al ingestemd via de eerder verleende omgevingsvergunning.

Er is in 2015 al een Besluit hogere waarde wegverkeerslawaai vastgesteld, vanwege het verkeer op de Industrierweg, die is ook toepasbaar voor de nieuwe woning. Daarnaast is er een nieuw akoestisch onderzoek naar industrielawaai uitgevoerd vanwege de ligging tegenover Haagen Firetraining. Uit dat onderzoek wordt geconcludeerd dat de bouw van deze woning het bedrijf niet beperkt in zijn bedrijfsvoering en dat de geluidsbelasting omgekeerd beperkt is, waardoor er sprake is van een zeer goed woon- en leefklimaat.

Juridische aspecten

Vaststelling van het bestemmingsplan gebeurt op basis van artikel 3.8 Wro. Het bestemmingsplan heeft van 18 juli t/m 28 augustus 2017 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Tegen uw besluit staat beroep open bij de Raad van State. Gezien het feit dat er geen zienswijzen zijn ingediend en geen wijzigingen worden voorgesteld bij vaststelling, zijn de beroepsmogelijkheden praktisch gezien zeer beperkt.

3. Alternatieven

Aangezien eerder op dit perceel al een woning vergund was, weliswaar in een iets andere verschijningsvorm, brengt dit bestemmingsplan feitelijk weinig wijzigingen aan ten opzichte van de vergunde situatie. Ook is het bestemmingsplan gebaseerd op een concreet bouwplan van de potentiële koper. Om die reden wordt u geen alternatief aangedragen.

4. Lasten, baten en dekking

Met de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten. Verder zullen leges in rekening worden gebracht voor de bestemmingsplanprocedure. Er hoeft geen volwaardige anterieure overeenkomst worden gesloten, omdat het bouwplan valt onder de kleine bouwplannen waarvoor dit niet vereist is.

5. Relatie met Baarle-Hertog

N.v.t.

6. Vervolg

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt op de voorgeschreven wijze gepubliceerd. Tegen de vaststelling staat beroep open bij de Raad van State.

Na het onherroepelijk zijn van het bestemmingsplan kan de omgevingsvergunning voor de gewenste woning aangevraagd en verleend worden.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN BAARLE-NASSAU



Ir. J.C. Slagboom
secretaris



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