



Baarle-Nassau

RAADSVOORSTEL

Commissie R&E	-	Raadsvergadering:	18 mei 2022
Behandelend medewerker:	Kristie Huijskens	Portefeuillehouder:	Wethouder van Tilborg
Cluster:	Ruimtelijke Ordening	Programma:	Ruimtelijke Ontwikkeling
Afdeling	Ruimtelijke ontwikkeling		

Voorstel tot Vaststellen bestemmingsplan Lanen van Baerle

1. Voorgesteld besluit

1. De Nota van zienswijzen ontwerp bestemmingsplan "Lanen van Baerle" vast te stellen;
2. Te besluiten dat geen exploitatieplan nodig is;
3. Het bestemmingsplan "Lanen van Baerle" (NL.IMRO.0744.BPSchoolstraatong-) ongewijzigd vast te stellen.

2. Eerdere besluitvorming

B&W 8 februari 2022

1. Te besluiten dat voor de activiteiten die mogelijk worden gemaakt in het bestemmingsplan "Lanen van Baerle" geen milieueffectrapportage behoeft te worden opgesteld, omdat de voorgenomen activiteiten niet leiden tot belangrijke nadelige milieugevolgen.
2. In te stemmen met de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan "Lanen van Baerle" (NLIMRO.0744.BPSchoolstraatong-ON01) voor een periode van 6 weken;
3. De gemeenteraad middels bijgevoegde memo actief te informeren over het ontwerp bestemmingsplan "Lanen van Baerle".

B&W 30 november 2021

1. Ingestemd met de anterieure grondexploitatieovereenkomst voor Lanen van Baerle te Baarle-Nassau;
2. Besloten dat geen exploitatieplan nodig is, omdat het wettelijk kostenverhaal anderszins verzekerd is;
3. Akkoord met de voorgestelde grondtransactie in de overeenkomst
4. Akkoord met de voorgestelde verkaveling zoals in de bijlage van de overeenkomst is opgenomen.

,

B&W Juli 2020

1. Bereid medewerking te verlenen aan het principeverzoek voor de realisatie van het woningbouwplan 'De lanen van Baerle', onder de in het voorstel opgenomen randvoorwaarden.
2. De bereidheid uitgesproken de gemeentelijke grond aangrenzend aan de locatie aan Bouwbedrijf Gebr. Van Gisbergen te verkopen, zodat deze deel wordt van de ontwikkeling, mits Woonstichting Leystromen woningen kan verwerven in het project

3. Samenvatting

Voor het agrarisch perceel westelijk van de Schoolstraat in Baarle-Nassau is de bouw van 51 woningen gepland. Het bouwplan past niet binnen het huidige bestemmingsplan. Hiervoor is een nieuw bestemmingsplan met bijbehorende onderzoeken opgesteld en is een bestemmingsplanprocedure opgestart. Het ontwerpbestemmingsplan "Lanen van Baarle" heeft 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn 2 zienswijzen ontvangen. Het college stelt de gemeenteraad voor om het bestemmingsplan vast te stellen.

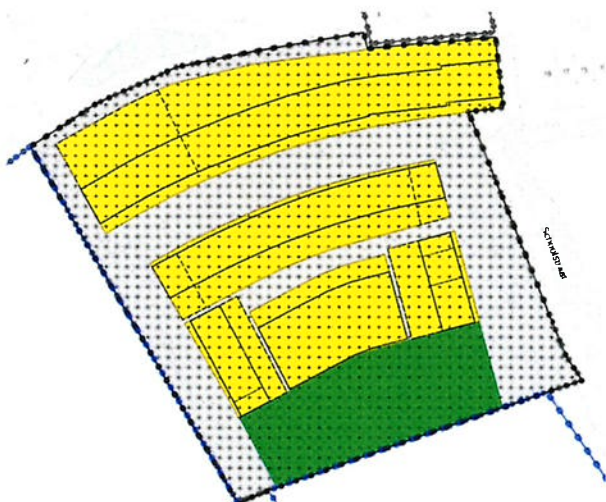
Voorstel

4. Inleiding

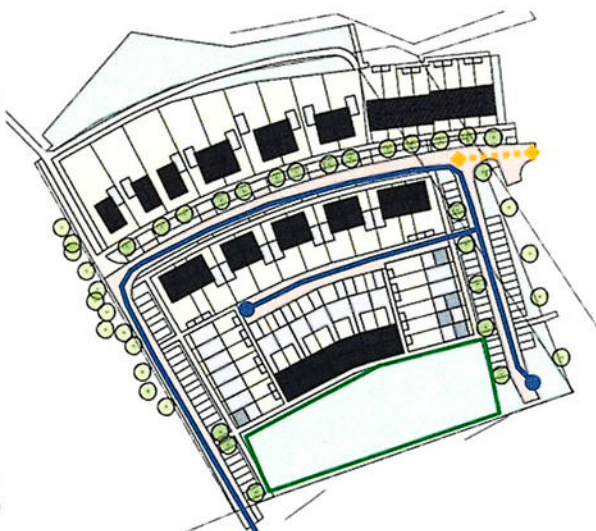
Voor het agrarisch perceel westelijk van de Schoolstraat in Baarle-Nassau is de bouw van 51 woningen gepland. Het woningbouwplan heeft een veelzijdig woningaanbod. Het aanbod bestaat uit vrijstaande woningn, rijwoningen en half vrijstaande woningen. 29 Koopwoningen worden aangeboden in de vrije sector. 8 Woningen zijn goedkope koopwoningen en 7 woningen zijn bedoeld voor sociale huur. Deze worden verhuurd door de woonstichting. 7 Woningen zijn levensloopbestendig. Dit wil zeggen dat voor deze woningen een volledig woonprogramma op de begane grond zal worden gerealiseerd. Het bouwplan past niet binnen het huidige bestemmingsplan. Daarom is een nieuw bestemmingsplan opgesteld.



Figuur 1. Locatie plangebied



Figuur 2. Verbeelding beoogde ontwikkeling



Figuur 3. Beoogde inrichting

5. Argumenten

1.1 Initiatiefnemers hebben in de voorbereidingsfase een omgevingsdialoog uitgevoerd

Onderdeel van de voorbereidingsfase is de omgevingsdialoog. In 2021 is een omgevingsdialoog gevoerd met omwonenden. Het verslag hiervan is bijgevoegd als bijlage 11 bij de toelichting. Hierop zijn 12 schriftelijke reacties ontvangen. Er is veel bezorgdheid over toekomstig (bouw)verkeer en de ontsluiting van het gebied. Initiatiefnemer heeft hierna verschillende afspraken gemaakt met de gemeente en het schoolbestuur van de naastgelegen school.

1.2 Met de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan is de mogelijkheid geboden tot het indienen van zienswijzen

Er zijn 2 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in een geanonimiseerde Nota van zienswijzen (bijlage 1 bij dit voorstel). De zienswijzen geven geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. Uit de zienswijzen bleek voornamelijk dat er zorgen zijn over het (bouw)verkeer en de ontsluiting hiervan. Naar aanleiding van deze zienswijze heeft de ontwikkelaar, na toestemming van de reclamant(en), een gesprek gehad met reclamant(en). In dit gesprek hebben zij het nog verder over deze zorgen gehad.

2.1 Kostenverhaal is anderszins verzekerd

Met de ontwikkelende partij is een anterieure grondexploitatie overeenkomst gesloten. Met het sluiten van deze overeenkomst zijn de plankosten verzekerd. Een exploitatieplan is daarom niet nodig.

3.1 Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad

Op grond van artikel 160 van de Gemeentewet is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om beslissingen van de gemeenteraad voor te bereiden en uit te voeren. In dit geval betreft dit het uitvoeren van de in artikel 3.8 Wro voorgeschreven voorbereidingsprocedure en doen van een voorstel aan de gemeenteraad.

Op grond van artikel 3.8, lid 1, onder e Wet ruimtelijke ordening beslist de gemeenteraad na de termijn van ter inzagelegging van het ontwerpbesluit over de vaststelling van het bestemmingsplan.

3.2 De voorbereidingsprocedure is zorgvuldig doorlopen

Onder argument 1.1 en 1.2 is in het korte aangegeven hoe in de voorbereidingsfase van de bestemmingsplanprocedure omwonenden zijn betrokken en wat er met de ingediende zienswijzen is gebeurd. Daarnaast zijn in de voorbereidingsfase alle benodigde onderzoeken uitgevoerd.

3.3 De ontwikkeling past binnen het gemeentelijk beleid

De locatie van Lanen van Baerle is in de 'Omgevingsvisie gemeente Baarle-Nassau' aangemerkt als 'nieuw woongebied / reservering'. Met Lanen van Baerle wordt er een invulling gegeven aan de ambitie in de omgevingsvisie. Er wordt een binnenstedelijke locatie verder ontwikkeld.

6. Risico's en kanttekeningen

--

7. Alternatieven

U kunt ervoor kiezen om het bestemmingsplan niet vast te stellen, dit heeft tot gevolg dat het bouwplan niet gerealiseerd kan worden.

8. Lasten, baten en dekking

Dekking:

Met de ontwikkelende partij is een anterieure grondexploitatieovereenkomst gesloten. In deze overeenkomst is vastgelegd dat de gemeentelijke kosten vergoed worden en het risico op planschadeclaims afgewenteld is op initiatiefnemers.

9. Relatie tot Baarle-Hertog

In de planvormingsfase is het project Lanen van Baerle regelmatig besproken in het portefeuillehoudersoverleg RO met Baarle-Hertog. Met name de stedenbouwkundige opzet en hoeveelheid groenvoorziening zijn naar aanleiding van deze overleggen tussen Baarle-Nassau en Baarle-Hertog vorm gegeven. Daarnaast is contact met Baarle-Hertog ook in de toekomst gewenst om verdere woningbouwontwikkelingen op Belgisch grondgebied goed te laten aansluiten op Nederlandse ontwikkelingen.

10. Relatie tot ABG-Organisatie

Dit voorstel heeft geen relatie met de ABG-organisatie.

11. Communicatie en vorm van participatie

De indieners van een zienswijze ontvangen de Nota van Zienswijzen nadat u deze heeft vastgesteld. Ook informeren wij hen over het vervolg van de procedure.

12. Vervolg

Planning:

Als het bestemmingsplan door u ongewijzigd is vastgesteld, zal uw besluit omtrent het bestemmingsplan worden gepubliceerd en staat daartegen beroep open bij de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt in werking daags na afloop van de termijn van ter inzagelegging van 6 weken, naar verwachting begin juli 2022. Als er geen beroep wordt ingediend, zal het bestemmingsplan begin van de zomer onherroepelijk zijn.

Op het bestemmingsplan is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en Herstelwet van toepassing. Dit betekent dat, indien beroep wordt ingesteld, een appellant in het beroepsschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Het beroep wordt niet-ontvankelijk verklaard, indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend. Na afloop van de beroepstermijn van 6 weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd. Voorgaande nemen we op in de publicatie van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. Het van toepassing verklaren van de Crisis- en herstelwet moet tot een versnelde behandeling van eventuele beroepsschriften leiden.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN BAARLE-NASSAU

M. Tromp
secretaris

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

Bijlage(n):

- Bijlage 1 – Nota van Zienswijzen
- Bijlage 2 –ontwerpbestemmingsplan Lanen van Baerle



Baarle-Nassau

DE RAAD VAN DE GEMEENTE BAARLE-NASSAU;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders nr. 397763;

gelet op het bepaalde in 3.1, artikel 3.8 en artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

gelet op het bepaalde in artikel 11, tweede lid van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet;

besluit:

1. De Nota van zienswijzen ontwerp bestemmingsplan "Lanen van Baerle" vast te stellen;
2. Te besluiten dat geen exploitatieplan nodig is;
3. Het bestemmingsplan "Lanen van Baerle" (NL.IMRO.0744.BPSchoolstraatong-) ongewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 18 mei 2022

DE GEMEENTERAAD VAN BAARLE-NASSAU

H.C. Veraart
Griffier

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