



brd1400006



B. en W.		Raad
GEM. BAARLE-NASSAU		
Ingek. 26 FEB. 2014		
No	Sect. 20	
B.	S.	W. 13

De raad van de gemeente Baarle-Nassau;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 januari 2014;

gelet op:

- afdeling 3.1, 3.2 en 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening

overwegende dat:

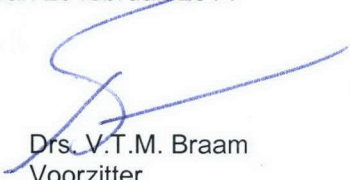
- het ontwerpbestemmingsplan Twee woningen Maaijkant en Den Dries voor de duur van zes weken ter inzage heeft gelegen;
- tegen het ontwerpbestemmingsplan één zienswijze is ingediend;
- de ingediende zienswijze is samengevat en beantwoord in de Nota van zienswijzen bestemmingsplan Twee woningen Maaijkant en Den Dries.;
- de ingediende zienswijze geen aanleiding heeft gegeven tot wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

BESLUIT:

- de Nota van zienswijzen vast te stellen en op grond daarvan de ingediende zienswijze ongegrond te verklaren;
- geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal anderszins verzekerd is;
- het bestemmingsplan Twee woningen Maaijkant en Den Dries zowel langs elektronische weg (digitaal) als de volledige verbeelding daarvan op papier (analoog) ongewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 26 februari 2014


H.H. Dame
Griffier


Drs. V.T.M. Braam
Voorzitter



Vergadering d.d. : 26 februari 2014

Agendapunt : 8

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Twee woningen Maaijkant en Den Dries

Programma : Programma 7: Ruimtelijke ontwikkeling

Portefeuillehouder : Wethouder J.J.M. van Tilburg

Samenvatting:

De familie Rijvers en de heer Sniijders willen beide één woning realiseren aan respectievelijk de Maaijkant en Den Dries te Ulicoten. Hiervoor is een bestemmingsplan in procedure gebracht. Er is één zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. De raad wordt voorgesteld om de ingediende zienswijze ongegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan Twee woningen Maaijkant en Den Dries ongewijzigd vast te stellen. Daarnaast wordt voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Inleiding:

In de periode juni/juli 2012 hebben op initiatief van de gemeente gesprekken plaats gevonden met de familie Rijvers en de heer Sniijders ten einde de impasse te doorbreken met betrekking tot de realisatie van een woning aan de Maaijkant (Rijvers) en een woning aan Den Dries (Sniijders). Voor beide initiatieven is in een eerder stadium in principe medewerking verleend. Voor de woning van de familie Rijvers was zelfs al een bouwvergunning verleend welke door de rechtbank vernietigd is naar aanleiding van beroep van de heer Sniijders.

Het voorstel van de gemeente was om één bestemmingsplanprocedure op te starten waarin beide woningen worden opgenomen. In een privaot rechtelijke overeenkomst zouden vervolgens afspraken worden gemaakt waarbij beide initiatiefnemers zich verplichten geen bezwaren tegen elkaars bouwplannen in te dienen. Zowel de familie Rijvers als de heer Sniijders hebben in overleg met hun adviseurs het voorstel van de gemeente omarmt en gezamenlijk een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld. Op dat moment zijn de omwonenden geïnformeerd over het plan. Tevens is het plan in het kader van het wettelijk vooroverleg aangeboden aan het waterschap en de provincie. Naar aanleiding hiervan is het plan aangepast.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 15 oktober 2013 tot en met 25 november 2013 in het kader van de wettelijke procedure ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend door VOF Melkrundveebedrijf Michielsen (Dorpsstraat 38). Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het plan te wijzigen. U wordt derhalve nu gevraagd om het (ontwerp)bestemmingsplan vast te stellen.

Afwegingen:

Zienswijzen

De ingediende zienswijze is tijdig ingediend. De zienswijze is samengevat en voorzien van een reactie in de Nota van zienswijzen. De conclusie is dat de zienswijze geen aanleiding geeft om het plan te wijzigen. Volledigheidshalve wordt verwezen naar bijgevoegde Nota van zienswijzen. De provincie en het waterschap hebben geen zienswijze ingediend. U wordt voorgesteld om de Nota van zienswijzen vast te stellen en daarmee de ingediende zienswijze ongegrond te verklaren.

Grondexploitatiewet

Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd middels het ondertekenen van een anterieure overeenkomst. Naast de wettelijke verplichtingen aangaande het verhalen van eventuele planschadekosten zijn in de overeenkomst ook afspraken gemaakt met betrekking tot de exploitatiebijdrage, de sloop van de overtollige bedrijfsbebouwing op de locatie Dorpsstraat 34 en de gedeeltelijke aankoop van een strook grond door de gemeente gelegen aan Den Dries. In de overeenkomst is tevens opgenomen dat beide initiatiefnemers geen zienswijzen en beroep instellen tegen (onderdelen van) het bestemmingsplan.

Grondtransacties

Op 10 juli 2012 heeft het college, tegelijkertijd met de goedkeuring van de gezamenlijke bestemmingsplanprocedure, ingestemd met de aankoop van een strook grond aan Den Dries. De grond is momenteel in eigendom van de familie Rijvers. Door aankoop van de strook door de gemeente sluit het eigendom van de heer Sniijders aan op grond van de gemeente waardoor hem toegang tot het perceel wordt verschaft. De strook heeft reeds de bestemming 'Verkeer' in het bestemmingsplan Dorpen. Dit blijft onveranderd.

Risico's

De zienswijze van VOF Melkrundveebedrijf Michielsen richt zich op de nieuwe te bouwen woning aan de Maaijkant. Men vreest dat deze ontwikkeling de (toekomstige) bedrijfsvoering belemmert. De zienswijze is inhoudelijk weerlegt in de Nota van zienswijzen. Volledigheidshalve wordt daarnaar verwezen. In de zienswijze is daarnaast nadrukkelijk opgenomen dat men geen overwegende bezwaren heeft tegen de voorgenomen ontwikkeling van de woningen aan de Maaijkant en Den Dries. Gezien de voorgenomen verplaatsing van het agrarisch bedrijf van de Dorpsstraat 38 naar de Wildertsebaan ong. geeft men in de zienswijze dan ook aan dat indien het bestemmingsplan ten behoeve van de bedrijfsverplaatsing onherroepelijk is de zienswijze zal worden ingetrokken.

De bedoelde bedrijfsverplaatsing wordt mogelijk gemaakt met het bestemmingsplan 'Dorpsstraat 38 – Wildertsebaan ong.'. Dit bestemmingsplan is door uw raad op 11 december 2013 (gewijzigd) vastgesteld. Tegen dit plan zijn enkel door de provincie en het waterschap zienswijzen ingediend. Met de gewijzigde vaststelling is aan de zienswijzen tegemoet gekomen. Het ligt dan ook niet in de verwachting dat een reactieve aanwijzing wordt gegeven dan wel dat beroep door derden wordt ingesteld tegen het bestemmingsplan. Hieruit volgt dat het zeer aannemelijk is dat het bestemmingsplan half maart 2014 onherroepelijk zal zijn.

Bovenstaande betekent dat het bestemmingsplan Dorpsstraat 38 – Wildertsebaan ong. eerder onherroepelijk zal zijn dan onderhavig bestemmingsplan. Michielsen kan dan ook nog lopende de beroepstermijn de zienswijze intrekken zoals wordt voorgesteld in de zienswijze. Mocht er onverhoopt toch een reactieve aanwijzing of beroep worden ingesteld tegen het bestemmingsplan voor de bedrijfsverplaatsing (waardoor het onherroepelijk worden van dat bestemmingsplan vertraging oploopt), dan kan Michielsen altijd nog besluiten om een beroep in te stellen op het bestemmingsplan Maaijkant en Den Dries. In dat geval worden beide plannen behandeld bij de Raad van State.

Alternatieven

U kunt besluiten om het bestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen. In dat geval kan de realisatie van de gewenste woningen wellicht niet of niet volledig worden uitgevoerd. Hiermee wordt niet tegemoet gekomen aan de eerder genomen principebesluiten en blijft ook de kiem van de verstoorde verhoudingen in het dorp bestaan.

Beoogd effect:

De realisatie van twee woningen aan de Maaijkant en Den Dries planologisch vastleggen.

Aanpak/Uitvoering:

Nadat u het bestemmingsplan ongewijzigd heeft vastgesteld zal het plan definitief worden gemaakt. Bij dit voorstel treft u dus nog geen definitief bestemmingsplan, maar het ontwerpbestemmingsplan zoals dit ter inzage heeft gelegen.

Na (ongewijzigde) vaststelling gelden de volgende termijnen:

1. Binnen twee weken bekendmaking via publicatie in de Staatscourant, Ons Weekblad en de gemeentelijke website.
2. Zes weken mogelijkheid van instellen beroep bij de Raad van State tegen het vaststellingsbesluit;
3. De beroepstermijn zal verlopen medio april 2014, het bestemmingsplan treedt dan in werking.

Voor de daadwerkelijke bouw dient nog een omgevingsvergunning te worden aangevraagd.

Financiën:

In de anterieure overeenkomst is een exploitatiebijdrage overeengekomen die de gemeentelijke plankosten dekken. Er hoeven dan ook geen nadere afspraken op dit punt worden gemaakt.

Communicatie:

Het vastgestelde bestemmingsplan zal op de in de wet voorgeschreven wijze bekend worden gemaakt (zie Aanpak/Uitvoering).

Gevraagde beslissing:

1. de Nota van zienswijzen vast te stellen en op grond daarvan de ingediende zienswijze ongegrond te verklaren;
2. geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal anderszins verzekerd is;
3. het bestemmingsplan Twee woningen Maaijkant en Den Dries zowel langs elektronische weg (digitaal) als de volledige verbeelding daarvan op papier (analoog) ongewijzigd vast te stellen.

Bijlagen:

- Nota van zienswijzen;

Ter inzage:

- Ontwerpbestemmingsplan Twee woningen Maaijkant en Den Dries.

Het ontwerpbestemmingsplan Twee woningen Maaijkant en Den Dries ligt ter inzage in de raadskamer en is raadpleegbaar via de website: www.baarle-nassau.nl → bestemmingsplannen. Tevens is het plan raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN BAARLE-NASSAU



B.L. de Pauw
Wvd. secretaris



Drs. V.T.M. Braam
Burgemeester