

Baarle-Nassau

Baarle-Nassau



BRD1600014

05/04/2016

De raad van de gemeente Baarle-Nassau;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 februari 2016;

BESLUIT:

1. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat de bouw van één woning aan een bestaande weg geen bouwplan is waarvoor dat vereist is en bovendien met initiatiefnemer een overeenkomst voor het verhaal van planschade wordt gesloten;
2. Het bestemmingsplan Molenstraat 4 (idn: NL.IMRO.0744.Molenstraat4) 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 23 maart 2016


H.H. Dame
Griffier


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

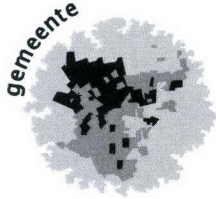
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN BAARLE-NASSAU

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'T.P.G. van der Horst', with a long horizontal stroke extending to the right.

T.P.G. van der Horst
Secretaris

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M.H.M.R. de Hoon-Veelenturf', with a long horizontal stroke extending to the right.

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



Baarle-Nassau

Baarle-Hertog



Vergadering d.d. : 23 maart 2016
Agendapunt : 10
Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Molenstraat 4 Ulicoten
Programma : 2: Ruimtelijke Ontwikkeling
Portefeuillehouder : Wethouder J.G.M. van Cranenbroek

Samenvatting:

In het kader van het – inmiddels ingetrokken – Beleidskader kleinschalige bouwinitiatieven heeft de eigenaar van het perceel Molenstraat 4 een positieve principe-uitspraak ontvangen voor het wijzigen van de bestemming van het perceel van 'Bedrijf' naar 'Wonen' en voor het bouwen van een extra woning aan de zijde van de Bosstraat. Deze bestemmingsplanprocedure is op grond van de Coördinatieverordening Baarle-Nassau 2012 gecoördineerd doorlopen met de aanvraag omgevingsvergunning. De gemeenteraad wordt nu gevraagd om het bestemmingsplan vast te stellen.

Inleiding

In het kader van het – inmiddels ingetrokken – Beleidskader kleinschalige bouwinitiatieven heeft de eigenaar van het perceel Molenstraat 4 een positieve principe-uitspraak ontvangen voor het wijzigen van de bestemming van het perceel van 'Bedrijf' naar 'Wonen' en voor het bouwen van een extra woning aan de zijde van de Bosstraat. Deze bestemmingsplanprocedure is op grond van de Coördinatieverordening Baarle-Nassau 2012 gecoördineerd doorlopen met de aanvraag omgevingsvergunning. Met ingang van 21 december 2015 t/m 1 februari 2016 hebben de ontwerpstukken ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. U wordt nu gevraagd om het 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.

Het nu voorliggende plan voorziet in het opheffen van een bedrijfsbestemming die gelegen was tussen woningen. De bedrijfsfunctie was al beëindigd en de bedrijfsruimten waren niet up-to-date. Met het omzetten van de bestemming vervalt een potentiële hinderlocatie voor omwonenden. Daarnaast zorgt het plan voor een opvulling van een rommelige achterkantsituatie aan de Bosstraat. Ten slotte scoorde het plan omdat het voorziet in woningbouw in Ulicoten. Voor zover het plan er nu voor staat komt de zoon van de huidige eigenaar met zijn gezin in de nieuw te bouwen woning wonen.

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

Coördinatieverordening Baarle-Nassau 2012

Op verzoek van de initiatiefnemer is in dit dossier gebruik gemaakt van de coördinatieregeling. Daarbij hebben we gebruik gemaakt van de in 2012 door de gemeenteraad vastgestelde Coördinatieverordening Baarle-Nassau (op basis van artikel 3.30 lid 1 Wro). Deze verordening maakt het mogelijk om daarin genoemde procedures te combineren. Het voordeel is dat er tijdswinst te behalen is en ook zienswijzen of beroep gezamenlijk wordt behandeld. Op basis van deze verordening hebben we de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan en

de ontwerp-omgevingsvergunning gecoördineerd. Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad zullen wij zo snel mogelijk ook de omgevingsvergunning verlenen. Deze zullen vervolgens gezamenlijk worden gepubliceerd en dan staat er tegen beide besluiten tezamen één beroepsprocedure bij de Raad van State open.

Beoogd effect:

Er wordt een bedrijfslocatie tussen woonbebouwing gesaneerd en aan de zijde van de Bosstraat wordt een extra woning gebouwd. Dit draagt bij aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en aan het mogelijk maken van woningbouw in Ulicoten.

Aanpak/Uitvoering:

De gemeenteraad is bevoegd voor vaststelling van het bestemmingsplan en de verlening van de omgevingsvergunning is een bevoegdheid van het college.. Dit verandert niet bij een gecoördineerde procedure. Om het gewenste tijdsvoordeel te halen zullen wij zo snel mogelijk na de raadsvergadering ook de omgevingsvergunning verlenen. Deze worden vervolgens gezamenlijk gepubliceerd en kennen dan één beroepsmogelijkheid bij de Raad van State.

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

Communicatie:

De vaststelling van het bestemmingsplan en de verlening van de omgevingsvergunning zullen gezamenlijk worden gepubliceerd.

Gevraagde beslissing:

1. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat de bouw van één woning aan een bestaande weg geen bouwplan is waarvoor dat vereist is en bovendien met initiatiefnemer een overeenkomst voor het verhaal van planschade wordt gesloten;
2. Het bestemmingsplan Molenstraat 4 (idn: NL.IMRO.0744.Molenstraat4) 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 Molenstraat 4.