



RAADSVOORSTEL	
Datum raadsvergadering:	10 november 2016
Datum B&W-besluit:	20 september 2016
Afdeling:	Ontwikkeling en Handhaving
Behandelend ambtenaar:	G.J. Andriessen
Telefoonnummer:	040 – 2631 648
Portefeuillehouder:	Jansen
Corsanummer:	2016.15461

Onderwerp

Raadsvoorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan Kavelsplitsing Hoekstraat 74

Beslispunten

1. het bestemmingsplan Kavelsplitsing Hoekstraat 74 vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende geometrisch bepaalde planobjecten, zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0820.BPNuenKavHoekstr74-D001 en de daarbij behorende bestanden, en overeenkomstig bijgevoegde papieren verbeelding, welke geacht worden deel uit te maken van dit besluit;
2. te besluiten dat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld ten behoeve van het bestemmingsplan 'Kavelsplitsing Hoekstraat 74'.

Inleiding

De heer W.P. Joosten en de gemeente hebben in 2009 een koopovereenkomst gesloten. In deze koopovereenkomst is opgenomen dat de Gemeente onder voorwaarden haar medewerking verleent bij de totstandkoming van planologische goedkeuring voor de realisatie van een tweede woning op het perceel Hoekstraat 74 (kavelsplitsing) in ruil voor een stuk grond dat nodig is om het project 'De Esrand' optimaal te kunnen ontwikkelen.

In de koopovereenkomst uit 2009 is overeengekomen dat het college medewerking zou verlenen aan de kavelsplitsing, door deze planologisch mogelijk te maken. In de koopovereenkomst is ook opgenomen dat de gemeente aan de heer Joosten een schadevergoeding van €150.000,00 verschuldigd is als de gemeente er niet in slaagt de bestemmingsplanwijziging te realiseren voor 31 december 2011.

De bestemmingsplanwijziging is tot op dit moment niet tot stand gekomen.

In 2015 heeft de heer Joosten aangegeven kopers te hebben voor het te realiseren kavel en wil om die reden vaart te maken met de kavelsplitsing.

Op de vraag hoe het college enerzijds gevolg kon geven aan haar bereidheid om de kavelsplitsing planologisch mogelijk te maken en anderzijds op de vraag hoe het risico van een



schadeclaim geminimaliseerd kan worden, heeft het college op 19 april 2016 besloten:

1. in te stemmen met de anterieure- en planschadeverhaalsovereenkomst 'inzake project Hoekstraat 74 te Nuenen';
2. te zijner tijd de wettelijk voorgeschreven bestemmingsplanprocedure te volgen en geen daaraan toegevoegde voorafgaande inspraakprocedure toe te passen. Het gaat immers om een klein bouwplan waar een overeenkomst onderligt; uiteraard hebben inwoners de mogelijkheid gebruik te maken van bezwaar- en beroepsmogelijkheden.

De anterieure- en planschadeverhaalsovereenkomst 'inzake project Hoekstraat 74 te Nuenen' is op 21 april 2016 ondertekend.

Adviesbureau Tonnaer heeft in opdracht van het college een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd en gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Er zijn geen zienswijzen ingebracht. Dit raadsvoorstel gaat in op de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad.

Wat willen we bereiken

Doel van het vaststellen van het bestemmingsplan Kavelsplitsing Hoekstraat 74 is om de stedenbouwkundige kaders vast te stellen voor het toevoegen van een vrijstaande woning op het perceel Hoekstraat 74.

Argumenten

1.1 Uitvoering Structuurvisie Nederwetten 2014

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de doelstellingen in de structuurvisie Nederwetten 2014. Daarin staat dat inbreidingen op bestaande grote percelen voordelen biedt. Met name uitbreiding van het aantal woningen per kavel zorgt voor een evenwichtiger aanbod op de huizenmarkt. Zie paragraaf 4.2 van de structuurvisie.

4.2 Intensiveren bestaande woningvoorraad/kleinschalige inbreidingen

De bestaande woningvoorraad kent een overaanbod van dure vrijstaande woningen op grote kavels. Door hier op een passende wijze te intensiveren (sloop en herbouw, splitsing, toevoeging woningen) wordt de onevenwichtigheid op de woningmarkt dubbel beïnvloed. Het mes snijdt aan twee kanten: afname dure woningen/kavels als hefboom voor toename aan betaalbare woningen. Het intensiveren sluit aan op de marktvraag, die in Nederwetten overigens beperkt is, naar huisvesting voor doelgroepen (jongeren en ouderen) en woon-zorgeenheden. Binnen de bestaande woningvoorraad zijn de mogelijkheden tot intensivering in de regel kleinschalig, wat goed aansluit bij de vraag.

Grote kavels bevinden zich voornamelijk langs de oude linten van de Zandstraat, Hoekstraat, Soeterbeekseweg en de Kerkhoef. De diepe kavels aan de zuidzijde van de Kerkhoef, Hoekstraat en Soeterbeekseweg zijn extra aantrekkelijk vanwege de ligging dichtbij het hart van het dorp.

Voorbeelden

- Kavelsplitsing. Grote kavels worden opgedeeld in 2 of meer kleinere kavels. Het woonhuis kan worden gesplitst of er kunnen één of meerdere woningen worden bijgebouwd. Bijvoorbeeld bij voormalige agrarische bedrijven kan een bedrijfsgebouw een woonfunctie krijgen.



1.2 Anterieure overeenkomst

Met de heer Joosten is overeengekomen dat het college de inspanningsverplichting op zich neemt het bestemmingsplan vast te stellen en uiterlijk 1 juli 2018 onherroepelijk te laten worden. Daarmee vervalt de eerder overeengekomen termijn (en boete).

1.3 Met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt de bestemmingsplanprocedure afgerond.

Het vaststellen van het bestemmingsplan Kavelsplitsing Hoekstraat 74 dient ter uitvoering van de bestemmingsplanprocedure. Het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd en gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Er zijn geen zienswijzen ingebracht. Het vaststellen van het bestemmingsplan is de volgende stap in de bestemmingsplanprocedure.

2.1 Een exploitatieplan is niet nodig.

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening geldt een beginselplicht dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Hiervan kan worden afgeweken indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is. In het voorliggende bestemmingsplan zijn de kosten van de grondexploitatie middels een anterieure overeenkomst verzekerd. Vanwege de beginselplicht moet de gemeenteraad expliciet besluiten, ook als er geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Kanttekeningen

1 Voorkomen schadeclaim

In de anterieure overeenkomst is vastgelegd dat de heer Joosten geen aanspraak maakt op de schadevergoeding, zoals opgenomen in de koopovereenkomst uit 2009, als de gemeente er in slaagt voor uiterlijk 1 oktober 2016 een ontwerpbestemmingsplan ter visie te leggen en het bestemmingsplan uiterlijk 1 juli 2018 onherroepelijk is.

Wat gaan we daarvoor doen

Randvoorwaarden

Het bestemmingsplan Kavelsplitsing Hoekstraat 74 vaststellen.

Planning

De heer Joosten heeft inmiddels een koper gevonden voor het te splitsen kavel. Mondeling heeft de heer Joosten aangegeven dat hij met de kopers heeft afgesproken dat er uiterlijk 31 december 2016 een bestemmingsplan wordt vastgesteld. Om 'op zeker te spelen' gaat de ambtelijke planning uit van vaststelling door de raad op 10 november 2016.

Communicatie

Vanwege de kleinschaligheid van de ingreep heeft het college op 19 april 2016 besloten om voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure geen inspraak toe te passen. Wettelijk is dat ook niet verplicht voorafgaande aan de eigenlijke bestemmingsplanprocedure. Uiteraard is/wordt de wettelijke bestemmingsplanprocedure wel gevolgd met mogelijkheden van het indienen van zienswijzen en het instellen van beroep. Het ontwerpbestemmingsplan Kavelsplitsing Hoekstraat 74 is gepubliceerd en gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Er zijn geen zienswijzen ingebracht.



In de structuurvisie Nederwetten 2014 wordt in het algemeen aangegeven dat inbreidingen op bestaande grote percelen ruimtelijk onder voorwaarden acceptabel zijn. Een ieder heeft hierop kunnen inspreken.

Indien toch inspraak zou zijn gevolgd, dan was de kans dat de termijn in relatie tot het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan niet was gehaald beduidend groter. Met als gevolg dat de kans dat dhr. Joosten aanspraak had kunnen maken op de boete die contractueel is afgesproken, groter is.

Wat mag het kosten

De kosten voor wat betreft het in procedure brengen van het bestemmingsplan bestaan uit het opstellen van het bestemmingsplan (door Adviesbureau Tonnaer), geluidsonderzoek en adviezen door de ODZOB, en de ambtelijke ondersteuning vanuit de organisatie. De te maken kosten bedragen naar verwachting € 4.000,- en deze zullen worden gedekt binnen het product: '6.810.300 bestemmingsplan bebouwde kom'. Dit bedrag heeft geen gevolgen voor het besluit om het bestemmingsplan vast te stellen, aangezien deze bedragen reeds uitgegeven zijn. Vervolgkosten in het kader van het bestemmingsplan blijven beperkt tot behandeling van eventueel beroep.

Evaluatie

Niet van toepassing

Bijlagen

- 2016.06073 Koopovereenkomst Hoekstraat 74 (2009)
- 2016.07811 Anterieure overeenkomst Hoekstraat 74 (2016)
- 2016.07810 Planschadeverhaalovereenkomst Hoekstraat 74(2016)
- 2016.15618 Bestemmingsplan Kavelsplitsing Hoekstraat 74 toelichting
- 2016.16802 Bestemmingsplan Kavelsplitsing Hoekstraat 74 regels
- 2016.15621 Bestemmingsplan Kavelsplitsing Hoekstraat 74 verbeelding
- 2016.15622 Bestemmingsplan Kavelsplitsing Hoekstraat 74 bijlage 1 toelichting
- 2016.15623 Bestemmingsplan Kavelsplitsing Hoekstraat 74 bijlage 2 toelichting
- 2016.15624 Bestemmingsplan Kavelsplitsing Hoekstraat 74 bijlage 3 toelichting

Burgemeester en wethouders van Nuenen,
de secretaris,

de burgemeester,


N.J.H. Scheltens


M.J. Houben MBA



Onderwerp:

Raadsvoorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan Kavelsplitsing Hoekstraat 74

De raad van de gemeente Nuenen c.a.;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 september 2016;

overwegende dat de gemeenteraad ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen;

dat de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan besluit geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins is verzekerd;

dat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins is verzekerd;

dat in verband met het vorenstaande voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld;

gelet op de bepalingen van de Algemene wet bestuursrecht en de Wet ruimtelijke ordening;

B E S L U I T :

1. het bestemmingsplan Kavelsplitsing Hoekstraat 74 vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende geometrisch bepaalde planobjecten, zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0820.BPNuenKavHoekstr74-D001 en de daarbij behorende bestanden, en overeenkomstig bijgevoegde papieren verbeelding, welke geacht worden deel uit te maken van dit besluit;
2. dat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld ten behoeve van het bestemmingsplan 'Kavelsplitsing Hoekstraat 74'.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 10 november 2016

DE RAAD VOORNOEMD,
de griffier

Mr. T.E. Borsboom-Hoekstra

de voorzitter,

M.J. Houben MBA

