



Baarle-Nassau

Barle-Hertog

RAADSVOORSTEL

Commissie R&E:	4 februari 2020	Agendapunt:	10
Raadsvergadering:	19 februari 2020	Agendapunt:	15
Cluster:	Domein Fysiek	Portefeuillehouder:	Wethouder Van Tilborg
		Programma:	Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing.

Voorstel tot: Het ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Chaamseweg-Hazenbergh 21 in Ulicoten

1. Samenvatting

Aanleiding:

Initiatiefnemers zijn woonachtig op de Chaamseweg-Hazenbergh 21 in Ulicoten. De locatie betreft een voormalig agrarisch bedrijf, inclusief bedrijfswoning. Er is feitelijk gezien geen agrarisch bedrijf meer aanwezig, die is al geruime tijd geleden beëindigd. De locatie heeft nog wel een agrarische bestemming. Initiatiefnemers willen daarom graag de bestemming wijzigen naar een woonbestemming. Eind 2018 heeft het college van B&W besloten in principe medewerking te verlenen aan de bestemmingswijziging. Initiatiefnemer mag daarbij ook een Horse&Bed als nevenfunctie uitvoeren. Het ontwerp bestemmingsplan heeft inmiddels ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen op het bestemmingsplan ingediend. Hierdoor kan het bestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld worden.

Gevraagde beslissing:

1. Het bestemmingsplan Chaamseweg-Hazenbergh 21 in Ulicoten, zoals vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0744. BPChmsewegHzberg21-VG01 ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan, conform 6.12 Wet ruimtelijke ordening, vast te stellen aangezien het kostenverhaal via leges plaatsvindt en er met initiatiefnemer een verhaalovereenkomst planschade is afgesloten.

Beoogd effect:

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de bestemming van de Chaamseweg-Hazenbergh 21 in Ulicoten gewijzigd van 'Agrarisch' naar 'Wonen'. Daarnaast kan als nevenfunctie een Horse&Bed worden uitgevoerd. Overtollige bebouwing dient te worden gesloopt, waardoor er meer dan 500 m² aan bebouwing wordt gesloopt. Daarnaast is de locatie voorzien van een landschappelijke inpassing.

2. Onderbouwing, aanpak, uitvoering

Initiatiefnemers hebben voor de ruimtelijke ontwikkeling een bestemmingsplan laten opstellen. Het bestemmingsplan voorziet in de bestemmingswijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen'. Qua bestemmingsmethodiek is er aangesloten bij de regels van het vigerende bestemmingsplan buitengebied van Baarle-Nassau. In afwijking daarop is bij de woning maximaal 250 m² aan bijgebouwen toegestaan. Hierdoor kan de aan de woning gebouwde schuur behouden blijven. Het bestemmingsvlak 'Wonen' wordt verkleind naar ca. 3.000 m². Het bouwvlak wordt verkleind naar ca.



RS19.00323

2.000 m². Hiermee wordt invulling gegeven aan het principe zorgvuldig ruimtegebruik. De overige gronden van het voormalige agrarische bouwvlak krijgen de bestemming 'Agrarisch'.

Daarnaast wordt met het bestemmingsplan een Horse&Bed als nevenactiviteit toegestaan. Hiermee kunnen paard eigenaren samen met hun paard verblijven op de locatie. Ten behoeven van de Horse&Bed mag 200 m² extra bebouwing blijven staan. Als de Horse&Bed wordt beëindigd, dan dient deze bebouwing alsnog gesloopt te worden.

Om aan het provinciale beleid te voldoende dient er een kwaliteitsverbetering van het landschap plaats te vinden. Er was 950 m² aan bebouwing aanwezig. Hiervan wordt 500 m² gesloopt. Hiermee vindt een deel van de kwaliteitsverbetering plaats. Daarnaast is de locatie voorzien van een landschappelijke inpassing. De landschappelijke inpassing is op de verbeelding voorzien met de bestemming 'Groen-Landschappelijke inpassing'. Ook is de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing met een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan gewaarborgd.

Alle bijbehorende (bureau)onderzoeken naar archeologie, bodem, geluid en flora en fauna zijn uitgevoerd en akkoord bevonden. Hieruit volgen geen belemmeringen voor vaststelling van het bestemmingsplan. Daarnaast is in de toelichting gemotiveerd dat aan het provinciale en gemeentelijke beleid kan worden voldaan.

Voorontwerp bestemmingsplan

Voorafgaand aan de officiële procedure is een omgevingsdialoog uitgevoerd. Hieruit zijn geen bezwaren naar voren gekomen. Hierna is het bestemmingsplan voor het wettelijk vooroverleg (artikel 3.1.1 Bro) aangeboden aan de provincie Noord-Brabant en het Waterschap Brabantse Delta. Het waterschap had geen aanleiding tot het maken van opmerkingen op het bestemmingsplan. De provincie had een opmerking die heeft geleid tot het maken van een wijziging op de verbeelding van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van de opmerking is de volledige landschappelijke inpassing opgenomen binnen de bestemming 'Groen-Landschappelijke inpassing'.

Ontwerpbestemmingsplan

Hierna heeft het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de periode van 29 oktober 2019 tot en met 9 december 2019 konden belanghebbenden een zienswijze indienen tegen het bestemmingsplan. Tegen het plan zijn geen zienswijzen ingediend. Ambtelijk is er tevens geen aanleiding om ambtshalve wijzigingen door te voeren.

Commissie Ruimte en Economie

Naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan is er voorafgaand aan de ter inzage legging een informerende memo naar de commissie Ruimte en Economie gestuurd. Er zijn geen opmerkingen en/of vragen gesteld door de commissie Ruimte en Economie.

3. Alternatieven

Een alternatieve keuze is om het bestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen. Op het moment dat u besluit het bestemmingsplan niet vast te stellen, dan blijft de bestemming 'Agrarisch'. Er kan dan in principe weer een agrarisch bedrijf worden geëxploiteerd op de Chaamseweg-Hazenberg 21. U kunt daarnaast het bestemmingsplan gewijzigd vast stellen om bijvoorbeeld nadere eisen te stellen en regels op de nemen. Wij zien echter geen redenen om dit te doen.

4. Lasten, baten en dekking

Het kostenverhaal is wettelijk geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro afdeling 6.4 'grondexploitatie' van de Wro) juncto het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Van een bouwplan zoals

bedoeld in artikel 6.1.2 van de Bro is geen sprake. Dat ontslaat de gemeente van het verplichte kostenverhaal (grondexploitatie).

Om de ambtelijke inzet te verhalen is een begroting opgesteld. De gemeentelijke plankosten zijn conform de legesverordening 2019 voor het in behandeling nemen van een bestemmingsplan in rekening gebracht. Deze leges zijn dekkend voor de gemaakte gemeentelijke kosten. Deze leges zijn door initiatiefnemer betaald. Daarnaast is met de initiatiefnemer een overeenkomst tegemoetkoming planschade afgesloten.

5. Relatie met Baarle-Hertog

N.v.t.

6. Relatie ABG-Organisatie

N.v.t.

7. Risico's

N.v.t.

8. Vervolg

Planning:

Indien u het bestemmingsplan ongewijzigd vaststelt zal binnen 2 weken het vastgestelde bestemmingsplan worden gepubliceerd. Nadat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is gepubliceerd, kunnen belanghebbenden gedurende zes weken beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingediend, is het bestemmingsplan onherroepelijk en treedt het direct in werking. Als er beroep wordt ingediend, gecombineerd met een voorlopige voorziening, treedt het plan pas in werking als de Raad van State daarop heeft beslist en wordt het bestemmingsplan pas onherroepelijk na behandeling van de zaak.

Communicatie:

De vaststelling van het bestemmingsplan zal via de gebruikelijke weg worden gepubliceerd in de Staatcourant, het digitale weekblad en in het Weekblad. De stukken worden op www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst. Daarnaast leggen we één exemplaar ter visie bij de frontoffice in het gemeentekantoor van Baarle-Nassau

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN BAARLE-NASSAU

M. de Bonte
loco-secretaris

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

Bijlage(n): 19int08152 Verbeelding ontwerp bestemmingsplan Chaamseweg-Hazenberg 21
19int08153 Bijlagen ontwerp bestemmingsplan Chaamseweg-Hazenberg 21
19int08154 Regels ontwerp bestemmingsplan Chaamseweg-Hazenberg 21
19int08155 Toelichting ontwerp bestemmingsplan Chaamseweg-Hazenberg 21



Baarle-Nassau

Baarle Herlog

DE RAAD VAN DE GEMEENTE BAARLE-NASSAU;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders nr. RS19.00323 ;

gelet op het bepaalde in 3.8 en artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening

besluit:

1. Het bestemmingsplan Chaamseweg-Hazenberg 21 in Ulicoten (NL.IMRO.0744.BPChmsewegHzberg21-VG01) ongewijzigd vast te stellen;
2. Te besluiten dat geen exploitatieplan nodig is, omdat met mw. L.D.J.M. Verheijen, via mandaat een verhaalsovereenkomst planschade is afgesloten en een begroting ambtelijke kosten is overeengekomen op basis van de legesverordening.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 19 februari 2020

DE GEMEENTERAAD VAN BAARLE-NASSAU

M.E.B. Antens
Plv. Griffier

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



RS19.00323