



Baarle-Nassau

DE RAAD VAN DE GEMEENTE BAARLE-NASSAU;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders nr. RS18.00100;

gelet op het bepaalde in artikel 3.8 Wro;

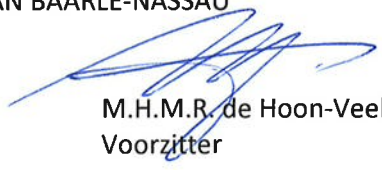
b e s l u i t :

1. De Nota van zienswijzen bestemmingsplan "Herontwikkeling Dorpsstraat 38" vast te stellen;
2. Te besluiten dat geen exploitatieplan nodig is, omdat het wettelijk kostenverhaal anderszins verzekerd is door middel van de afgesloten anterieure overeenkomst;
3. Het bestemmingsplan Herontwikkeling Dorpsstraat 38 (IDN=NL.IMRO.0744.BSPDorpsstr38fase1) ongewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 04 juli 2018

DE GEMEENTERAAD VAN BAARLE-NASSAU


H.H. Dame
Griffier


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



RS18.00100



RAADSVOORSTEL

Commissievergadering:	19 juni 2018	Agendapunt:	7
Raadsvergadering:	4 juli 2018	Agendapunt:	12
Cluster:	Ruimtelijke Ontwikkeling	Portefeuillehouder:	Wethouder Van Tilborg
		Programma:	Ruimtelijke Ontwikkeling

Voorstel tot: Bestemmingsplan Dorpsstraat 38 Ulicoten

Samenvatting

Aanleiding:

Het bestemmingsplan Herontwikkeling Dorpsstraat 38 in Ulicoten is opgesteld ten behoeve van de herontwikkeling van het daar gevestigde voormalige agrarische bedrijf. Het bedrijf is inmiddels vrijwel geheel verplaatst naar de Wildertsebaan. De initiatiefnemer heeft een plan opgesteld om de locatie in te vullen met woningbouw. De 1^e fase daarvan wordt gevormd door één reguliere woning aan de Dorpsstraat en twee Ruimte voor Ruimte woningen aan de Maaijkant.

Gevraagde beslissing:

1. De Nota van zienswijzen bestemmingsplan Herontwikkeling Dorpsstraat 38 vast te stellen;
2. Te besluiten dat geen exploitatieplan nodig is, omdat het wettelijk kostenverhaal anderszins verzekerd is door middel van de afgesloten anterieure overeenkomst;
3. Het bestemmingsplan Herontwikkeling Dorpsstraat 38 (IDN=NL.IMRO.0744.BSPDorpsstr38fase1) ongewijzigd vast te stellen.

Beoogd effect:

Door vaststelling van dit bestemmingsplan wordt de bouw van 3 woningen mogelijk gemaakt. De bouw van deze woningen is gewenst om de bedrijfsverplaatsing financieel mogelijk te maken. Ook biedt het plan een logische herinvulling van de locatie en daarmee extra woningbouw mogelijkheden voor de kern Ulicoten.

2. Onderbouwing, aanpak, uitvoering

Het bestemmingsplan "Herontwikkeling Dorpsstraat 38", is opgesteld ten behoeve van de herontwikkeling van de locatie Dorpsstraat 38 te Ulicoten. Tussen initiatiefnemer, de gemeente Baarle-Nassau en de provincie Noord-Brabant zijn formele afspraken vastgelegd voor de herontwikkeling van het plangebied in twee fasen.

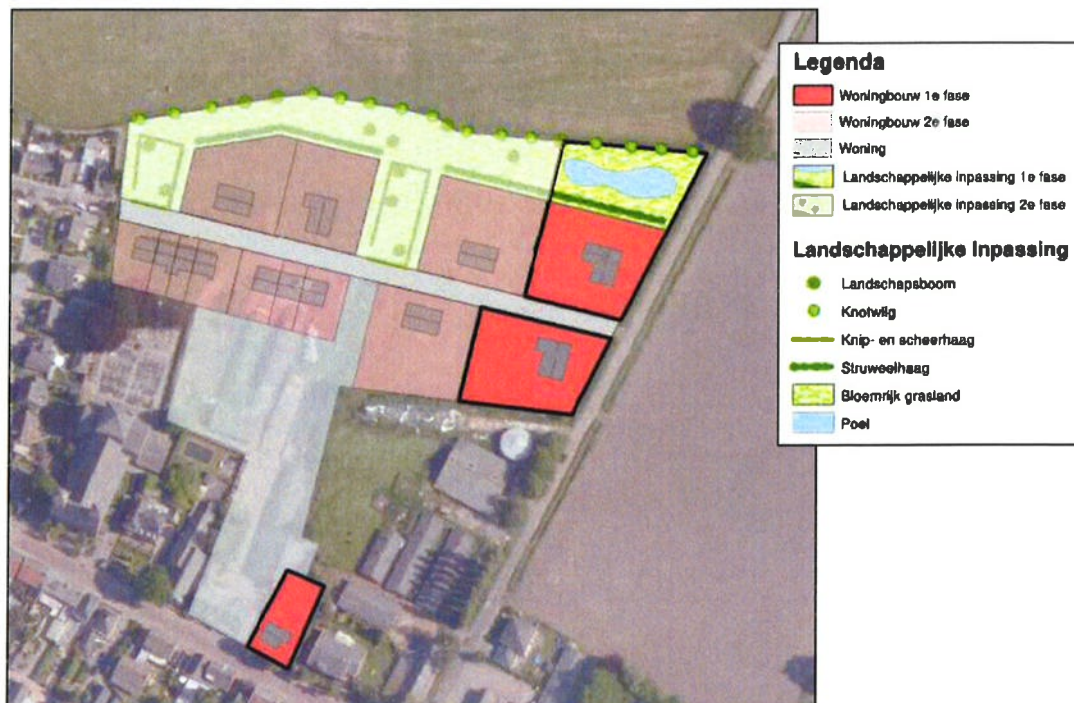
Welke fasering kent het plan?

Fase 1 betreft de ontwikkeling van 2 Ruimte voor Ruimte kavels aan de Maaijkant en de ontwikkeling van 1 vrijstaande woning uit het reguliere woningbouwprogramma op de locatie van de te slopen machineberging tussen Dorpsstraat 36 en Dorpsstraat 38.

Fase 2 bestaat uit de ontwikkeling van 4 Ruimte voor Ruimte kavels en tevens de overige woningbouwontwikkelingen uit het reguliere woningbouwprogramma en de completering van de inrichting van het beekdal in het noorden van het plangebied.



Kaartje fase 1 (dik omrand) en 2:



Nieuwe bebouwing dient landschappelijk te worden ingepast in de omgeving. Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling is door Brabants Landschap een landschapsplan opgesteld. In fase 1 wordt beoogd om in het noordoosten van het plangebied een poel in bloemrijk grasland aan te leggen. In fase 2 wordt de inrichting van het beekdal in het noorden van het plangebied gecompleteerd.

Wanneer komt fase 2 aan de orde?

Fase 1 kan direct na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan worden gerealiseerd. Als fase 2 reguliere woningen moet bevatten kan dit plandeel pas worden ontwikkeld nadat de woonwijk Maaijkant 2^e fase is gerealiseerd. Er zijn nu geen reguliere woningen beschikbaar. Enkel als fase 2 wordt gevuld met Ruimte voor Ruimte woningen kan dat plandeel eerder worden ontwikkeld.

Met de provincie is eerder een overeenkomst gesloten waarin was vastgelegd dat fase 2 uiterlijk 4 jaar na ondertekening van die overeenkomst in procedure gebracht moest worden (dat was uiterlijk 30 juni 2018). In 2017 is ambtelijk met de provincie en initiatiefnemer afgestemd dat dit niet haalbaar was. De langere doorlooptijd van fase 1, de niet-voorzien omstandigheden in de veehouderij en de doorwerking daarvan op de verplaatsing van het veehouderijbedrijf waren voor de provincie aanleiding om deze termijn los te laten.

Naar aanleiding van dit overleg is in artikel 2 lid 3 van de aanvullende anterieure overeenkomst vastgelegd dat Initiatiefnemer uiterlijk binnen één jaar nadat de laatste kavel I woning van fase 1 van de herontwikkeling is verkocht, aan de Gemeente planologische medewerking zal vragen voor fase 2 van de herontwikkeling en daartoe een concreet verkavelingsplan voor zal leggen.

Welke procedure is doorlopen en waren er reacties?

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 30 januari t/m 12 maart 2018 ter visie gelegen. Er zijn twee zienswijzen ontvangen. Voor de inhoud en weerlegging daarvan verwijzen wij u naar de bijgevoegde Nota zienswijzen BP Herontwikkeling Dorpsstraat 38. Hierna vindt u een korte samenvatting.

Zienswijze Waterschap Brabantse Delta

Over deze zienswijze is na indiening ambtelijk overleg geweest, omdat het Waterschap aangaf dat er geen vooroverleg is geweest. Dat was wel het geval, waarna het Waterschap zijn zienswijze heeft ingetrokken.

We hebben desondanks nog wel bekeken of de toelichting een aangepast zou moeten worden. Naar aanleiding daarvan passen we ambtshalve de waterparagraaf van het bestemmingsplan voor de eerste fase aan, zodat duidelijk is dat er een integrale benadering van fase 1 en 2 gewenst is. Op die manier borgen we dat bij de ontwikkeling van fase 1 een integrale benadering van de wateropgave en de landschappelijke inpassing plaatsvindt.

Zienswijze ZLTO, namens Smulders Pluimvee V.o.f.

Indiener vindt de toelichting onduidelijk als het gaat om de verhouding van het plangebied/de woningen tot het pluimveebedrijf. Hoewel de conclusie niet wijzigt, dat er geen belemmeringen zijn, kiezen we er toch voor om de toelichting op dit punt aan te vullen.

Zijn er nog meer wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan?

We voegen ambtshalve nog een akoestisch onderzoek toe en vullen de toelichting daarop aan. Dit ontbrak nog voor de woning aan de Dorpsstraat.

Ongewijzigde vaststelling

Hiervoor hebben wij aangegeven dat naar aanleiding van de zienswijzen de toelichting op enkele punten wordt aangepast. Dat geldt ook voor de aanpassingen naar aanleiding van het akoestisch onderzoek. Omdat enkel zaken in de toelichting worden gewijzigd is formeel sprake van een ongewijzigde vaststelling. Immers de toelichting maakt officieel geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Na uw vaststelling staat tegen het bestemmingsplan beroep open bij de Raad van State.

Alternatieven

U kunt besluiten om het bestemmingsplan niet of vast te stellen, maar dan ontnemt u de initiatiefnemer een deel van zijn financiële drager onder de verplaatsing van het agrarische bedrijf naar de Wildertsebaan.

Lasten, baten en dekking

Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten. Daarbij zijn afspraken gemaakt over het wettelijk kostenverhaal en verhaal van eventuele planschadeclaims.

Relatie met Baarle-Hertog

N.v.t.

Vervolg

Planning:

Binnen enkele weken na uw besluit wordt dit gepubliceerd en start de beroepstermijn. Het is aan initiatiefnemer om te bepalen op welke termijn hij de bouw van de woning wil starten.

Communicatie:

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze gepubliceerd en worden initiatiefnemer, de provincie Noord-Brabant en indieners van zienswijzen van uw besluit op de hoogte gebracht.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN BAARLE-NASSAU



Ir. J.C. Slagboom
secretaris



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

Bijlage(n):

- *Ontwerpbestemmingsplan Herontwikkeling Dorpsstraat 38 (17int14399, 17int14400, 17int14401, 17int14403, 17int14404, 17int14405, 17int14406, 17int14407)*
- *Nota zienswijzen bestemmingsplan Herontwikkeling Dorpsstraat 38 in Ulicoten (18int02757)*
- *Zienswijze ZLTO, namens Smulders Pluimvee V.o.f. (18ink06394)*
- *Zienswijze Waterschap Brabantse Delta (18ink05563)*