



brd1300028



B. en W.		Raad
GEM. BAARLE-NASSAU		
Ingek.	10 APR. 2013	
No.	Sect. RO/19	
B.	S.	W.

De raad van de gemeente Baarle-Nassau;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 26 februari 2013;

gelet op:

- afdeling 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening

overwegende dat:

- het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2008, partiële herziening Heikantsestraat 5 voor de duur van zes weken ter inzage heeft gelegen;
- tegen het ontwerpbestemmingsplan één zienswijze is ingediend;
- de ingediende zienswijze zijn samengevat en beantwoord in de Nota van zienswijzen bestemmingsplan Buitengebied 2008, partiële herziening Heikantsestraat 5;
- de ingediende zienswijze heeft geleid tot wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, een en ander verwoord in de Staat van wijzigingen

BESLUIT:

- de Nota van zienswijzen vast te stellen en op grond daarvan de ingediende zienswijze gegrond te verklaren en de benodigde wijzigingen in het bestemmingsplan te verwerken;
- de Staat van wijzigingen vast te stellen en deze te verwerken in het bestemmingsplan;
- geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- het bestemmingsplan Buitengebied 2008, partiële herziening Heikantsestraat 5 zowel langs elektronische weg (digitaal) als de volledige verbeelding daarvan op papier (analoog) gewijzigd vast te stellen

Aldus besloten in de openbare vergadering van 10 april 2013

H.H. Dame
Griffier

H. Schuth
b.a.

[Handwritten Signature]
Drs. V.T.M. Braam
Voorzitter



Vergadering d.d. : 10 april 2013

Agendapunt : 8

Onderwerp : Bestemmingsplan Heikantsestraat 5

Programma : Programma 7: Ruimtelijke ontwikkeling

Portefeuillehouder : Wethouder J.J.M. van Tilburg

Samenvatting:

De gemeenteraad wordt voorgesteld om naar aanleiding van een ingediende zienswijze het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied 2008, partiële herziening Heikantsestraat 5' gewijzigd vast te stellen. Daarnaast wordt voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Inleiding:

Ter plaatse van de Heikantsestraat 3 en 5 bevindt zich een historisch gegroeide ongewenste situatie, waarbij de burgerwoningen achter elkaar gelegen zijn. Vanuit stedenbouwkundig en praktisch oogpunt ligt het in de rede het bouwvlak van de achtergelegen woning aan de verharde Heikantsestraat te situeren. Dhr. Verbraak heeft het initiatief genomen om het bestemmingsplan te herzien zodat het verplaatsen van de woning mogelijk wordt.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 5 juni 2012 tot en met 16 juli 2012 in het kader van de wettelijke procedure ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend door de provincie welke aanleiding heeft gevormd om het bestemmingsplan te wijzigen. U wordt derhalve nu gevraagd om het (ontwerp)bestemmingsplan gewijzigd 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. Daarbij is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft om het plan te wijzigen en zo ja, op welke wijze. Volledigheidshalve wordt verwezen naar bijgevoegde Nota van zienswijzen. Bij dit raadsvoorstel is daarnaast een beplantingsplan gevoegd dat is opgesteld door de initiatiefnemer als gevolg van de zienswijze.

Staat van wijzigingen

Alle wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn verwoord in de Staat van wijzigingen.

Grondexploitatiewet

Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd middels het heffen van de leges à € 5.000,- op grond van de legesverordening 2012 en het ondertekenen van een anterieure overeenkomst. Het heffen van de leges wordt afdoende geacht voor de gemaakte ambtelijke kosten en voor het in procedure nemen van het plan. Naast de wettelijke verplichtingen aangaande het verhalen van eventuele planschadekosten zijn in de overeenkomst ook afspraken gemaakt met betrekking tot de sloop van de te verplaatsen woning Heikantsestraat 5 en een goede landschappelijke inpassing van de toekomstige situatie. Een zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst heeft vanaf 26 februari 2013 voor een

periode van zes weken ter inzage gelegen. De zakelijke beschrijving is ter kennisname als bijlage bij dit voorstel gevoegd.

Alternatieven

U kunt besluiten om het bestemmingsplan niet vast te stellen. In dat geval kan de gewenste verplaatsing van de woning niet worden uitgevoerd en blijft de historisch gegroeide ongewenste situatie bestaan.

Tevens kunt u ervoor kiezen om het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen. In dat geval wordt geen recht gehoor gegeven aan de zienswijze van de provincie waardoor de kans groot is dat door de provincie een reactieve aanwijzing op het bestemmingsplan zal worden gegeven. Gevolg hiervan zal zijn dat het bestemmingsplan niet in werking zal treden en er, waarschijnlijk, een beroepsprocedure bij de Raad van State zal worden opgestart.

Risico's

Aan het besluit zijn op voorhand geen nadere inhoudelijke of financiële risico's verbonden.

Beoogd effect:

De verplaatsing van de woning Heikantsestraat 5 planologisch mogelijk maken.

Aanpak/Uitvoering:

Nadat u het bestemmingsplan (gewijzigd) heeft vastgesteld zullen alle wijzigingen worden verwerkt. Bij dit voorstel treft u dus nog geen aangepast bestemmingsplan, maar het ontwerpbestemmingsplan zoals dit ter inzage heeft gelegen.

Na vaststelling gelden de volgende termijnen:

1. Onverwijld wordt het besluit toegezonden aan de hogere overheden, waarbij de mogelijkheid bestaat dat er een reactieve aanwijzing wordt ingediend;
2. Als er binnen zes weken geen reactieve aanwijzing is ingediend, start de beroepsprocedure;
3. Zes weken mogelijkheid van instellen beroep bij de Raad van State tegen het vaststellingsbesluit (of eventueel de reactieve aanwijzing);
4. De beroepstermijn zal verlopen medio juli 2013, het bestemmingsplan treedt dan in werking.

Financiën:

De leges à € 5.000,-, op grond van de legesverordening 2012, dekken de gemeentelijke plankosten. Er hoeven dan ook geen nadere afspraken op dit punt te worden gemaakt. In de anterieure overeenkomst is geregeld dat eventuele planschadetekosten voor rekening van de initiatiefnemer zijn.

Communicatie:

Het vastgestelde bestemmingsplan zal op de in de wet voorgeschreven wijze bekend worden gemaakt.

Gevraagde beslissing:

1. De Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Heikantsestraat 5 vaststellen;
2. De Staat van Wijzigingen bestemmingsplan Heikantsestraat 5 vaststellen;
3. Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008, partiële herziening Heikantsestraat 5' zowel langs elektronische weg (digitaal) als de volledige verbeelding daarvan op papier (analoog) gewijzigd vaststellen;
4. Geen exploitatieplan vaststellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Bijlagen:

- Nota van zienswijzen;
- Staat van wijzigingen;
- Zakelijke beschrijving anterieure overeenkomst
- Beplantingsplan

Ter inzage:

- Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2008, partiële herziening Heikantsestraat 5

Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2008, partiële herziening Heikantsestraat 5 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



Y.M.B. Cornelissen EMPM
Secretaris



Drs. V.T.M. Braam
Burgemeester



De raad van de gemeente Baarle-Nassau;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 26 februari 2013;

gelet op:

- afdeling 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening

overwegende dat:

- het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2008, partiële herziening Heikantsestraat 5 voor de duur van zes weken ter inzage heeft gelegen;
- tegen het ontwerpbestemmingsplan één zienswijze is ingediend;
- de ingediende zienswijze zijn samengevat en beantwoord in de Nota van zienswijzen bestemmingsplan Buitengebied 2008, partiële herziening Heikantsestraat 5;
- de ingediende zienswijze heeft geleid tot wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, een en ander verwoord in de Staat van wijzigingen

BESLUIT:

- de Nota van zienswijzen vast te stellen en op grond daarvan de ingediende zienswijze gegrond te verklaren en de benodigde wijzigingen in het bestemmingsplan te verwerken;
- de Staat van wijzigingen vast te stellen en deze te verwerken in het bestemmingsplan;
- geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- het bestemmingsplan Buitengebied 2008, partiële herziening Heikantsestraat 5 zowel langs elektronische weg (digitaal) als de volledige verbeelding daarvan op papier (analoog) gewijzigd vast te stellen

Aldus besloten in de openbare vergadering van 10 april 2013

H.H. Dame
Griffier

Drs. V.T.M. Braam
Voorzitter

Baarle-Nassau

Bestemmingsplan Buitengebied 2008, partiële herziening Heikantsestraat 5

Nota van zienswijzen

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Zienswijze	4
2.1. Inleiding	4
2.2. Zienswijzen belanghebbenden	4

1. Inleiding

Van 5 juni tot en met 16 juli 2012 heeft het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied 2008, partiële herziening Heikantsestraat 5", ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voor een ieder ter inzage gelegen.

Deze nota heeft tot doel belangstellenden in de gelegenheid te stellen om kennis te nemen van de zienswijzen en het standpunt van de gemeente Baarle-Nassau hierin. De Nota maakt integraal onderdeel uit van het bestemmingsplan Buitengebied 2008, partiële herziening Heikantsestraat 5.

In deze zienswijzennota zijn in hoofdstuk 2 de zienswijzen samengevat en beantwoord. Per zienswijze is aangegeven of en in welke mate dit aanleiding geeft tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

2. Zienswijze

2.1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 5 juni tot en met 16 juli 2012 voor eenieder ter inzage gelegen. Insprekers hebben de gelegenheid gehad om schriftelijk en mondeling zienswijzen in te brengen:

Er is één schriftelijke zienswijze van de provincie Noord-Brabant ontvangen. Deze is navolgend weergegeven en beantwoord.

2.2. Zienswijzen belanghebbenden

Provincie Noord-Brabant

Inhoud zienswijze:

- De provincie constateert een strijdigheid met artikel 2.2 van de Verordening ruimte aangezien sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling. Er dient zodoende een kwaliteitsverbetering van het landschap plaats te vinden én deze dient zeker gesteld te zijn. De provincie constateert echter dat niet een goede landschappelijke inpassing dan wel een financiële storting van een passende bijdrage in een gemeentelijk landschapsfonds is voorzien. Tevens wijst de provincie op het ontbreken van een anterieure overeenkomst waarin dergelijke bepalingen zijn opgenomen.
- Sloop van de te verplaatsen woning dient te worden zeker gesteld.

Beoordeling zienswijze:

Er is inderdaad sprake van een ruimtelijke ontwikkeling in de zin van de Verordening ruimte. Om aan artikel 2.2 te voldoen is door de initiatiefnemer een beplantingsplan opgesteld zodat voldaan wordt aan een goede landschappelijke inpassing. Het beplantingsplan wordt op de verbeelding van het bestemmingsplan vertaald door de bestemming Agrarisch vervangen door de bestemming Groen. In de bestemming Groen wordt tevens geregeld dat deze gronden niet als tuin kunnen worden gebruikt. De strijdigheid met de Verordening ruimte wordt daarmee opgeheven.

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin onder meer de landschappelijke inpassing en de sloop van de te verplaatsen woning zijn zeker gesteld.

Conclusie:

Het ontwerpbestemmingsplan wordt aangepast door de strijdigheid met artikel 2.2 van de Verordening ruimte ongedaan te maken.

Staat van wijzigingen n.a.v. ontwerpbestemmingsplan

Verbeelding:

De stroken die in het ontwerpbestemmingsplan een agrarische bestemming hebben, zijn in het vastgestelde bestemmingsplan tot groen bestemd.

Planregels:

Artikel 1 uit het ontwerpbestemmingsplan (naamgeving), maakt in het vastgestelde bestemmingsplan onderdeel uit van Artikel 1 (begrippen).

Artikel 4: Agrarisch is verwijderd

Artikel 3: Groen is toegevoegd

Toelichting:

Paragraaf 2.7: situatieschets met landschappelijke inpassing en omschrijving toegevoegd

Paragraaf 4.4: toegevoegd: *De zorgvuldige landschappelijke inpassing en de sloop van de bestaande woning met huisnummer 5 worden gewaarborgd door hierover in de anterieure overeenkomst een bepaling op te nemen.*

Paragraaf 7.2: toegevoegd: *De ingebrachte zienswijze heeft geleid tot een wijziging in het bestemmingsplan, die een goede landschappelijke inpassing waarborgt. Dit draagt bij aan de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.*

Hoofdstuk 9: herschreven: *Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied 2008, partiële herziening Heikantsestraat 5' heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Op basis van de ingediende zienswijze zijn enkele wijzigingen in het plan doorgevoerd. De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bestemming 'agrarisch' is vervangen door de bestemming 'groen'. Daarnaast is de toelichting aangevuld met een beplantingsplan, zodat een goede landschappelijke inpassing van het initiatief gewaarborgd is.*

De direct omwonenden zijn door de initiatiefnemer in een vroegtijdig stadium op de hoogte gebracht en hebben aangegeven akkoord te zijn met de voorgenomen ontwikkeling.

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze periode hebben belanghebbenden die eerder een zienswijze hebben ingediend de mogelijkheid beroep in te stellen bij de Raad van State. Ook tegen wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan kan beroep worden aangetekend.

Paragraaf 10.2: naamgeving vormt onderdeel van begrippen. Bestemming agrarisch is vervangen door bestemming groen.



Baarle-Nassau

Zakelijke beschrijving anterieure overeenkomst “Heikantsestraat 5” (6.24 Wro)

Partijen:

- Burgemeester en wethouders van Baarle-Nassau; en
- Dhr. A.A.M. Verbraak.

Datum overeenkomst:

5 februari 2013

Locatie:

Heikantsestraat 5, perceel kadastraal bekend als Gemeente Baarle-Nassau, sectie N, nummer 147.

Projectinhoud:

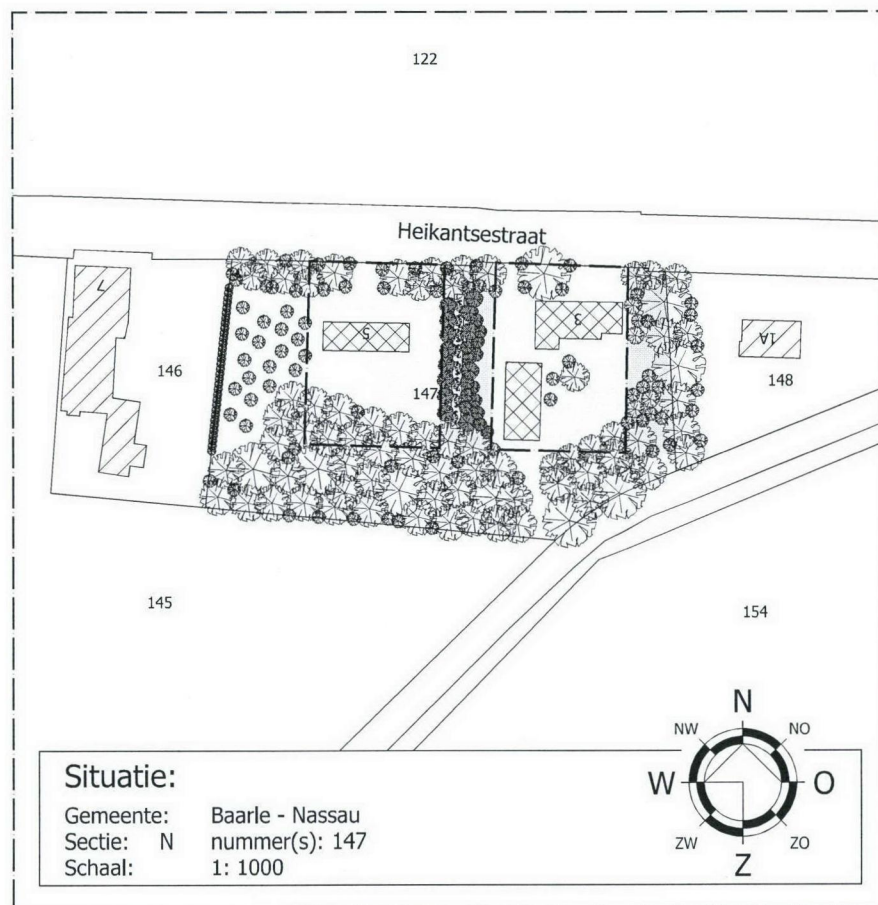
Verplaatsing van de woning Heikantsestraat 5 van de achterzijde van het perceel naar de voorzijde zodanig dat de woning aan de verharde Heikantsestraat wordt gesitueerd.

Hoofdpijnen overeenkomst:

- Dhr. Verbraak heeft het verzoek ingediend om de woning Heikantsestraat 5 te mogen verplaatsen;
- Hiervoor moet een bestemmingsplanprocedure worden doorlopen, omdat het initiatief niet in het bestemmingsplan Buitengebied 2008 past;
- De gemeente zal het bestemmingsplan in procedure brengen, maar behoudt haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van het ruimtelijke ordeningsproces;
- De overeenkomst bevat afspraken met betrekking tot de sloop van de oorspronkelijke woning en een goede landschappelijke inpassing van de toekomstige situatie;
- Dhr. Verbraak betaalt aan de gemeente de leges overeenkomstig de legesverordening 2012 waarmee het kostenverhaal voor het plangebied verzekerd is;
- De overeenkomst bevat een overeenkomst voor het verhaal van planschade (afdeling 6.1 Wro);

Tegen de gesloten overeenkomst en de zakelijke beschrijving van de inhoud van de overeenkomst kunnen geen zienswijzen of bezwaren worden ingediend.

*Dhr. J. Klei
Afdeling Ruimtelijke zaken
18 februari 2013*

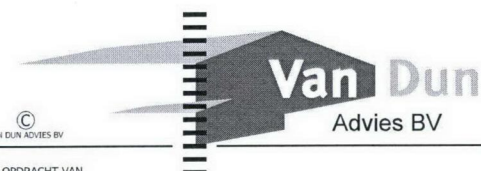


renvooi

- bestaande beplanting
- beuken haag
- inheemse plantensoorten/struël beplanting
- gras

Oppervlakte

Omschrijving	Oppervlakte
Nr. 3	944,0 m ²
Nr. 5	944,0 m ² +
Totaal	1888,0 m ²



Dorpsstraat 54
 Tel.: (013) 519 94 58
 Fax: (013) 519 97 27

5113 TE ULICOTEN
 www.vandunadvies.nl
 info@vandunadvies.nl

IN OPDRACHT VAN A.A.M. Verbraak Heikantsestraat 3 5113 BG Ulicoten TELEFOON 013-5199709		PROJECT 07064-007	WIJZIGINGEN
TEKENING Beplantingsplan		TEKENAAR DA/TvK	1 ^e .
ONDERWERP Beplantingsplan aan de Heikantsestraat 3 te Ulicoten		SCHAAL 1:1000	2 ^e .
		BLAD 1-01	3 ^e .
		DATUM 07-12-2012	4 ^e .

ONTWERP - ADVISERING - BOUW - MILIEU - RUIMTELIJKE ORDENING - BOUWBEGELEIDING