

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon 076 - 5225262

fax 076 - 5213812

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

MEMO

Project : Ruimte voor ruimte Ulicoten
Opdrachtgever : provincie Noord-Brabant
Contactpersoon : dhr. H.J.C.P. van den Berkmortel
Datum : 17 oktober 2013
Referentie : 01900.003m11
Onderwerp : nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
Behandeld door : Dhr. drs. M.C.M. Reijnaars

Inleiding

Al geruime tijd is de gemeente Baarle-Nassau bezig met het verplaatsen van de agrarische bedrijven aan de Dorpsstraat 4 en 7 naar twee locaties in het landbouwontwikkelingsgebied (LOG) Ulicoten. Hiervoor zijn inmiddels de procedures opgestart (zie hiervoor Omgevingsvergunning Adams en Omgevingsvergunning Michielsen). De provincie Noord-Brabant is hierbij tevens betrokken en is voornemens om op de vrijkomende locaties aan de Dorpsstraat in totaal acht zogenaamde Ruimte voor Ruimte woningen te realiseren. Deze woningen passen niet binnen het geldende bestemmingsplan. Om die reden is een planherziening opgesteld.

Procedure

Het ontwerp bestemmingsplan van de planherziening heeft van 20 augustus 2013 tot en met 30 september 2013 ter inzage gelegen. Eenieder kon schriftelijk een zienswijze indienen bij de gemeenteraad. Hiervan hebben drie personen gebruik gemaakt. Op 28 augustus 2013 is ook een informatieavond gehouden, waarbij het plan is toegelicht aan belangstellenden. Daarbij werd ook de mogelijkheid geboden om mondeling zienswijze in te brengen. Hiervan is door één persoon gebruik gemaakt.

Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn derhalve vier zienswijzen ingediend, allen zijn tijdig binnen de termijn ingediend en indieners kunnen als belanghebbende worden aangemerkt. De zienswijzen worden derhalve ontvankelijk voor beantwoording verklaard.

Zienswijze provincie Noord-Brabant, ontvangen 30 september 2013

Samenvatting zienswijze

De zienswijze van de provincie gaat in op de locatie Dorpsstraat 7. Voor de locatie is volgens de provincie onvoldoende gewaarborgd dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing als invulling aan het principe 'kwaliteitsverbetering van het landschap'. Het ontwerp bestemmingsplan

maakt onvoldoende duidelijk hoe de landschappelijke inpassing daadwerkelijk wordt vormgegeven. Ook de juridische en financiële borging van de landschappelijke inpassing ontbreekt.

Reactie gemeente

Door Crijns Rentmeesters is een beplantingsplan opgesteld, waarmee inzichtelijk wordt gemaakt hoe de landschappelijke inpassing wordt vormgegeven. De juridische en financiële borging vindt plaats door het tekenen van een separate overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer. In de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan wordt een beschrijving opgenomen van het beplantingsplan. Dit beplantingsplan wordt ook als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Gevolg bestemmingsplan

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt het beplantingsplan omschreven. Het beplantingsplan wordt eveneens als bijlage bij de toelichting gevoegd.

Zienswijze indiener Dorpsstraat 4 Ulicoten, vertegenwoordigd door Van Dun Advies, ontvangen 27 september 2013

Samenvatting zienswijze

Indiener stelt dat met het plan de huidige agrarische bedrijfslocatie wordt wegbestemd zonder dat de vergunningen voor de nieuwe agrarische bedrijfslocatie aan het Hondseind onherroepelijk zijn. Doordat het onzeker is of de omgevingsvergunning 1^e en 2^e fase voor de nieuwe locatie aan het Hondseind, ongenummerd onherroepelijk wordt verklaard, wordt door indiener verzocht om het bestemmingsplan "Ruimte-voor-ruimte Dorpsstraat Ulicoten" pas vast te stellen zodra de omgevingsvergunning 1^e en 2^e fase voor de nieuwe locatie aan het Hondseind, ongenummerd onherroepelijk zijn.

Reactie gemeente

Het planologisch, juridisch en feitelijk opheffen van de agrarische bedrijfslocatie aan de Dorpsstraat 4 is een harde voorwaarde zoals opgenomen in het provinciale besluit van 4 juli 2011, om medewerking te verlenen aan de ontheffing ex artikel 9.5 Verordening ruimte 2011 (oud) voor de nieuwvestiging van een bouwblok voor een intensieve veehouderij met een omvang van maximaal 1,5 hectare aan het Hondseind, ongenummerd. Met het bestemmingsplan "Ruimte-voor-ruimte Dorpsstraat, Ulicoten" wordt ter plaatse planologisch voorzien in een nieuwe bestemming die de uitoefening van het agrarisch bedrijf niet meer mogelijk maakt. Middels een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer is bepaald dat er juridisch en feitelijk via sloop geen agrarisch bedrijf meer zal bestaan aan de Dorpsstraat 4.

Gevolg bestemmingsplan

Geen.

Zienswijze indiener Dorpsstraat 7 Ulicoten, vertegenwoordigd door Van Dun Advies, ontvangen 27 september 2013

Samenvatting zienswijze

Indiener stelt dat met het plan de huidige agrarische bedrijfslocatie wordt wegbestemd zonder dat de vergunningen voor de nieuwe agrarische bedrijfslocatie aan het Hondseind onherroepelijk zijn. Doordat het onzeker is of de omgevingsvergunning 1^e en 2^e fase voor de nieuwe locatie aan het Hondseind, ongenummerd onherroepelijk wordt verklaard, wordt door indiener verzocht om het bestemmingsplan

“Ruimte-voor-ruimte Dorpsstraat Ulicoten” pas vast te stellen zodra de omgevingsvergunning 1^e en 2^e fase voor de nieuwe locatie aan het Hondseind, ongenummerd onherroepelijk zijn.

Reactie gemeente

Het planologisch, juridisch en feitelijk opheffen van de agrarische bedrijfslocatie aan de Dorpsstraat 7 is een harde voorwaarde zoals opgenomen in het provinciale besluit van 4 juli 2011, om medewerking te verlenen aan de ontheffing ex artikel 9.5 Verordening ruimte 2011 (oud) voor de nieuwvestiging van een bouwblok voor een intensieve veehouderij met een omvang van maximaal 1,5 hectare aan het Hondseind, ongenummerd. Met het bestemmingsplan “Ruimte-voor-ruimte Dorpsstraat Ulicoten” wordt ter plaatse planologisch voorzien in een nieuwe bestemming die de uitoefening van het agrarisch bedrijf niet meer mogelijk maakt. Middels een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer is bepaald dat er juridisch en feitelijk via sloop geen agrarisch bedrijf meer zal bestaan aan de Dorpsstraat 7.

Gevolg bestemmingsplan

Geen.

Zienswijze indiener Dorpsstraat 9, Ulicoten, mondeling ingediend op informatieavond op 28 augustus 2013

Samenvatting

1. Indiener vraag naar de mogelijkheden om een strook naast het eigen perceel (Dorpsstraat 9) aan te kopen zodat zij kunnen voorzien in het beheer en onderhoud van de reeds aanwezige groene erfafscheiding.
2. In verband met de privacy/zicht op de woning van indiener wordt verzocht om in het bestemmingsplan op te nemen dat de toekomstig naastgelegen woning een blinde zijgevel bevat.

Reactie gemeente

1. In het kader van de procedure is dit verzoek niet relevant voor het bestemmingsplan. Dit dient op private basis afgesproken te worden tussen de indiener en de initiatiefnemer / nieuwe eigenaar van het aangrenzende nieuwe perceel;
2. Het oprichten van een naastgelegen vrijstaande woning vindt plaats op basis van standaard stedenbouwkundige randvoorwaarden. De op te richten woning dient ten minste 3 meter uit de zijdelingse perceelgrens te blijven. De woning van indiener staat eveneens op enkele meters uit de zijdelingse perceelgrens. Dit betekent dat de afstand tussen beide woningen voldoende is, zodat er vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen belemmeringen zijn ten aanzien van privacy/inzicht.

Gevolg bestemmingsplan

Geen.

Ambtshalve wijzigingen

1. Gedurende de afgelopen periode is parallel aan de procedure door Ecologisch Adviesbureau Cools onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van verblijfplaatsen, vliegroutes en foerageergebieden van vleermuizen in het plangebied. Uit het nader onderzoek blijkt dat er geen verblijfplaatsen en vliegroutes in het plangebied aanwezig zijn. Wel zijn er foeragerende vleermuizen aangetroffen. De aantallen en frequentie waren echter laag. Maatregelen dan wel een

aanvraag ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is niet noodzakelijk aangezien de voorziene werkzaamheden geen effect zullen hebben op de foeragerende vleermuizen. Tevens zijn er voldoende alternatieve mogelijkheden voor het foerageren nabij het plangebied. De aanduiding 'Waarde – Ecologie', die de vleermuizen beschermt, kan derhalve met het vast te stellen bestemmingsplan worden verwijderd. In de toelichting wordt het nader onderzoek toegelicht en wordt het rapport van het nader onderzoek als bijlage toegevoegd.

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon 076 - 5225262

fax 076 - 5213812

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

MEMO

Project : Ruimte voor ruimte Ulicoten
Opdrachtgever : provincie Noord-Brabant
Contactpersoon : dhr. H.J.C.P. van den Berkmortel
Datum : 22 oktober 2013
Referentie : 01900.003m12
Onderwerp : Staat van wijzigingen
Behandeld door : Dhr. drs. M.C.M. Reijnaars

Inleiding

Al geruime tijd is de gemeente Baarle-Nassau bezig met het verplaatsen van de agrarische bedrijven aan de Dorpsstraat 4 en 7 naar twee locaties in het landbouwontwikkelingsgebied (LOG) Ulicoten. Hiervoor zijn inmiddels de procedures opgestart (zie hiervoor Omgevingsvergunning Adams en Omgevingsvergunning Michielsen). De provincie Noord-Brabant is hierbij tevens betrokken en is voornemens om op de vrijkomende locaties aan de Dorpsstraat in totaal acht zogenaamde Ruimte voor Ruimte woningen te realiseren. Deze woningen passen niet binnen het geldende bestemmingsplan. Om die reden is een planherziening opgesteld.

Staat van wijzigingen

Naar aanleiding van de Nota van beantwoording maakt onderhavige Staat van wijzigingen inzichtelijk welke aanpassingen aan het ontwerp bestemmingsplan zijn doorgevoerd.

Algemeen

- Het id-nr van het bestemmingsplan is aangepast naar NL.IMRO.0744.BSPvrulicoten-d001.
- De status van het bestemmingsplan is aangepast naar 'vastgesteld'.

Toelichting

- In paragraaf 4.3, onder het kopje *artikel 2.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap* is een omschrijving opgenomen van het beplantingsplan dat voor de locatie Dorpsstraat 7 is opgesteld. Het beplantingsplan is als bijlage bij de toelichting gevoegd.
- In paragraaf 5.5 is onder het kopje *Beoordeling* een omschrijving van het nader onderzoek naar vleermuizen van Ecologisch Adviesbureau Cools opgenomen. Het rapport van het nader onderzoek is als bijlage bij de toelichting gevoegd.
- In paragraaf 6.3 is de verwijzing naar de dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie' verwijderd.

- In paragraaf 7.4 is een omschrijving van de doorlopen zienswijzenprocedure opgenomen. Als bijlage is de Nota van beantwoording zienswijzen gevoegd.

Regels

Artikel 10 'Waarde – Ecologie' is verwijderd. De nummering van de daaropvolgende artikelen is daarop aangepast.

Verbeelding

Op de verbeelding is de dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie' verwijderd.