



B. en W.		Raad
GEM. BAARLE-NASSAU		
Ingek.	11 DEC. 2013	
No.	Sect. RO	
B.	S.	W. I

De raad van de gemeente Baarle-Nassau;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 29 oktober 2013;

gelet op:

- afdeling 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening

overwegende dat:

- het ontwerpbestemmingsplan Ruimte voor Ruimte Dorpsstraat, Ulicoten voor de duur van zes weken ter inzage heeft gelegen;
- tegen het ontwerpbestemmingsplan zienswijzen zijn ingediend;
- de ingediende zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota van zienswijzen bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte Dorpsstraat, Ulicoten.;
- de ingediende zienswijzen hebben 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 zienswijzen (gedeeltelijk) 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 verzekerd is;
- het bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte Dorpsstraat, Ulicoten zowel langs elektronische weg (digitaal) als de volledige verbeelding daarvan op papier (analoog) gewijzigd vast te stellen;
- Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om het bestemmingsplan binnen de termijn van zes weken voor het indienen van een reactieve aanwijzing bekend te mogen maken.

Aldus besloten in de openbare vergadering van

11 december 2013

H.H. Dame
Griffier

Drs. V.T.M. Braam
Voorzitter



Vergadering d.d. : 11 december 2013

Agendapunt : 14

Onderwerp : Bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte Dorpsstraat, Ulicoten

Programma : Programma 7: Ruimtelijke ontwikkeling

Portefeuillehouder : Wethouder J.J.M. van Tilburg

Samenvatting:

De gemeenteraad wordt voorgesteld om naar aanleiding van ingediende zienswijzen en op basis van ambtshalve wijzigingen het ontwerpbestemmingsplan Ruimte voor Ruimte Dorpsstraat, Ulicoten gewijzigd vast te stellen. Daarnaast wordt voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Inleiding:

Op de locaties Dorpsstraat 4 en 7 te Ulicoten is de provincie voornemens om acht Ruimte voor Ruimte (RvR) woningen te realiseren. Deze ontwikkeling maakt onderdeel uit van de afspraken ten aanzien van de verplaatsingen van de agrarische bedrijven (iv's) van de heren Adams en Michielsen, zoals overeengekomen in de intentieovereenkomsten die half 2012 door u zijn goed gekeurd en zijn ondertekend.

Voor het plan is een voorontwerp bestemmingsplan opgesteld wat in het kader van het wettelijk vooroverleg is aangeboden aan het waterschap en de provincie. Naar aanleiding hiervan is het plan aangepast.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 20 augustus 2013 tot en met 30 september 2013 in het kader van de wettelijke procedure ter inzage gelegen. Omwonenden zijn schriftelijk op de hoogte gesteld van de terinzagelegging. Daarnaast is er in de eerste week van de terinzagelegging in samenwerking met de provincie een inloopavond georganiseerd in de Bremerpoort.

Er zijn vier zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen geven aanleiding om het plan te wijzigen. U wordt derhalve nu gevraagd om het (ontwerp)bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Afwegingen:

Voornaamste wijziging ten opzichte van de eerste plannen is het behoud van één van de stallen van dhr. Adams als niet-agrarisch bedrijf. Hiervoor is gekozen naar aanleiding van een verzoek van dhr. Adams. In 2010 is namelijk een nieuwe stal gerealiseerd aangezien op dat moment de provincie in ontwerp weigerde om de benodigde ontheffing op grond van de Verordening ruimte te verlenen. Om kapitaalsvernietiging te voorkomen is voorgesteld om één stal als bedrijfsgebouw te behouden. De bedrijfsbestemming op deze stal was al opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. De huidige woning zal dan dienst doen als bedrijfswoning bij het bedrijf.

Op verzoek van de provincie zijn de kavels aan de noordkant van de Dorpstraat (gronden Michielsens) verdiept. De provincie tracht hiermee de verkoopbaarheid te vergroten. Ook dit aspect was al opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Deze wijziging heeft (beperkte) gevolgen voor de aan- en verkoop van de gronden. Dit wordt verwerkt in de (ver)koopovereenkomsten.

Zienswijzen

Er zijn drie schriftelijke en één mondelinge zienswijze ingediend. De ingediende zienswijzen zijn allen tijdig ingediend. De zienswijzen zijn 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.

Ambtshalve wijzigingen

In de Nota van zienswijzen is tevens een ambtshalve wijzigingen opgenomen. Deze heeft betrekking op ecologische aspecten van het plan. In het ontwerpbestemmingsplan is de aanduiding 'Waarde – Ecologie' opgenomen ter bescherming van aanwezige en foeragerende vleermuizen. Onderzoek van ecologisch adviesbureau Cools heeft inmiddels uitgewezen dat de aanduiding kan worden verwijderd aangezien de voorziene werkzaamheden geen effect zullen hebben op de foeragerende vleermuizen. Tevens zijn er voldoende alternatieve mogelijkheden voor het foerageren nabij het plangebied. Volledigheidshalve wordt verwezen naar de Nota van zienswijzen.

Staat van wijzigingen

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

Grondexploitatiewet

Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd middels het ondertekenen van een anterieure overeenkomst (intentieovereenkomsten). Naast de wettelijke verplichtingen aangaande het verhalen van eventuele planschadekosten zijn in de overeenkomst ook afspraken gemaakt met betrekking tot de exploitatiebijdrage en het opheffen en saneren van de (huidige) bedrijfslocaties.

Alternatieven

Het bestemmingsplan RvR Ulicoten heft de bestaande bouwvlakken van de agrarische bedrijven aan de Dorpsstraat 4 en 7 planologisch gezien op. Dit is een harde voorwaarde uit de ontheffing die de provincie heeft verleend voor de bedrijfsverplaatsingen naar het LOG Ulicoten. Indien u besluit om het bestemmingsplan niet vast te stellen worden de afspraken met de provincie geschonden wat negatieve gevolgen zal hebben voor de bedrijfsverplaatsingen. Daarmee blijft de overlast gevende situatie in de kern Ulicoten bestaan en kan de uitbreidingslocatie Maaijkant fase 2 niet worden gerealiseerd.

Daarnaast hangen de betalingsmomenten in het kader van de grond aan- en verkoop vast aan het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Het niet vaststellen van het bestemmingsplan leidt dus tot een vertraging van de betalingen wat ongunstig is voor met name beide ondernemers.

U kunt ervoor kiezen om het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen. In dat geval wordt geen gehoor gegeven aan de zienswijzen van de provincie waardoor de kans groot is dat 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.

Verzoek provincie vervroegde bekendmaking

Indien u het bestemmingsplan conform het voorstel gewijzigd vaststelt dient het raadsbesluit onverwijld te worden toegezonden aan Gedeputeerde Staten (GS). GS kan dan besluiten om een reactieve aanwijzing in te dienen. De termijn hiervoor bedraagt zes weken. Indien de zienswijze van de provincie echter wordt overgenomen en er bij de gewijzigde vaststelling naar verwachting verder geen provinciale belangen in het geding zijn kunt u besluiten GS te verzoeken om het plan binnen de termijn van zes weken bekend te mogen maken. Voorgesteld wordt om dit verzoek richting GS te doen om zodoende zo spoedig mogelijk tot een vastgesteld en onherroepelijk plan te komen.

Beoogd effect:

Het planologisch saneren van de agrarische bedrijven aan de Dorpsstraat 4 en 7 te Ulicoten en de realisatie van acht Ruimte voor Ruimte 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. De voorgestelde aanpassingen vindt u terug in de Staat van wijzigingen.

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 (termijn: zes weken);
2. Na de termijn voor het indienen van een reactieve aanwijzing, start de beroepsprocedure. Eventueel eerder indien de provincie instemt met het verzoek om het plan binnen de termijn van zes weken bekend te mogen maken;
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 maart 2014 (of zoveel eerder, zie 3.), het bestemmingsplan treedt dan in werking.

Financiën:

In de overeenkomsten is een exploitatiebijdrage overeengekomen die de gemeentelijke plankosten dekken. Er hoeven dan ook geen nadere afspraken op dit punt worden gemaakt.

Communicatie:

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

Gevraagde beslissing:

1. de Nota van zienswijzen vast te stellen en op grond daarvan de ingediende zienswijzen (gedeeltelijk) gegrond te verklaren en de benodigde wijzigingen in het bestemmingsplan te verwerken;
2. de Staat van wijzigingen vast te stellen en deze te verwerken in het bestemmingsplan;
3. geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal anderszins verzekerd is;
4. het bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte Dorpsstraat, Ulicoten zowel langs elektronische weg (digitaal) als de volledige verbeelding daarvan op papier (analoog) gewijzigd vast te stellen;
5. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om het bestemmingsplan binnen de termijn van zes weken voor het indienen van een reactieve aanwijzing bekend te mogen maken.

Bijlagen:

- Nota van zienswijzen;
- Staat van wijzigingen.

Ter inzage:

- Ontwerpbestemmingsplan Ruimte voor Ruimte Dorpsstraat, Ulicoten

Het ontwerpbestemmingsplan Ruimte voor Ruimte Dorpsstraat, Ulicoten 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