

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding omgevingsdialoog

Familie Graafmans, hierna initiatiefnemer, is voornemens om de locatie aan de Maaijkantsestraat 3 in Ulicoten te gaan ontwikkelen. Het betreft hier een voormalig agrarisch bedrijf waar de heer en mevrouw Graafmans woonachtig zijn. Op deze locatie zijn een bedrijfswoning met bijbehorend bijgebouw (garage) en drie aaneengeschakelde schuren aanwezig.

De dochter (Corine Graafmans) van de heer en mevrouw Graafmans en diens vriend (Tim Brouwer) willen graag de woning op de locatie aan de Maaijkantsestraat 3 betrekken. Daarnaast wenst dhr. Brouwer de bestaande opstallen in gebruik te nemen ten behoeve van zijn klusbedrijf. De familie Graafmans is voornemens om de locatie te laten bestemmen als 'bedrijf' middels een partiële herziening van het bestemmingsplan. Hiertoe is reeds een principeverzoek ingediend bij de gemeente Baarle-Nassau. De gemeente heeft in haar schrijven, d.d. 16-12-2016, aangegeven hier in principe medewerking aan te verlenen.

In het kader van de 'Nota burgerparticipatie bij ruimtelijke projecten' van de gemeente Baarle-Nassau, verwacht de gemeente dat initiatiefnemer actief communiceert met omwonenden over de beoogde ontwikkeling wanneer er sprake is van een partiële herziening van het bestemmingsplan. Een rapport over dit communicatietraject, inclusief hoe omgegaan wordt met gemaakte opmerkingen (indien van toepassing), dient overlegt te worden. In dat kader heeft er op 19-04-2017 een dialoog met de omgeving plaatsgevonden.

De toetsing aan deze vijf stappen is verantwoord in het gemotiveerde principeverzoek. In het kader van stap 5 'invloed op de kwaliteit leefomgeving' is er op 13 april 2017 een omgevingsdialoog gehouden met direct omwonenden van de bedrijfslocatie.

1.2 Doel omgevingsdialoog

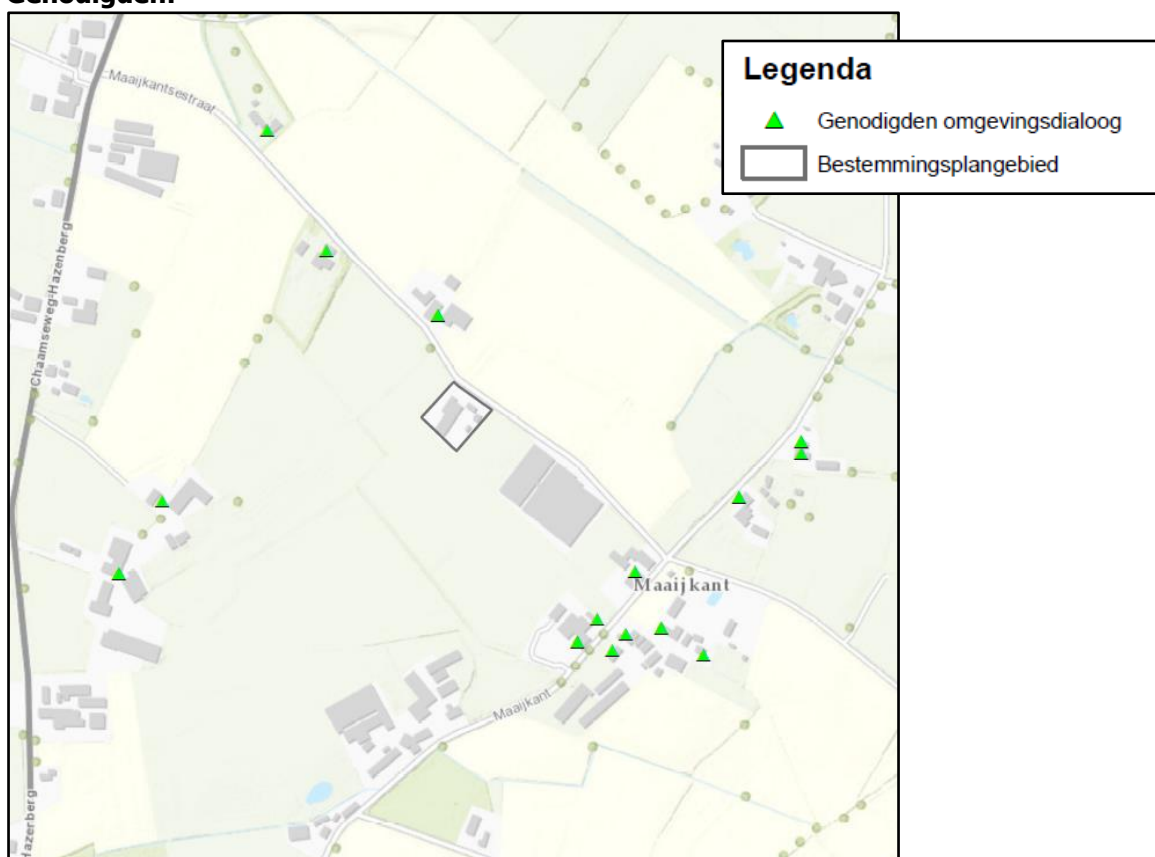
Het doel van de bijeenkomst is om de omwonenden en belangstellenden uitleg te geven over de gewenste ruimtelijke ontwikkeling en de gevolgen daarvan op de omgeving. Specifiek is de omgevingsdialoog erop gericht om met de omwonenden in gesprek te gaan over hun eventuele wensen, bezwaren en belangen en om deze in kaart te brengen. Iedereen uit de omgeving wordt de gelegenheid geboden om tijdens de bijeenkomst te reageren op de plannen en om suggesties met betrekking tot een betere invulling van de plannen aan te dragen. Benadrukt wordt dat de betrokkenen het niet per definitie met elkaar eens hoeven te zijn cq. worden, maar dat enerzijds de omwonenden inzicht krijgen in de wensen en belangen van het bedrijf. En anderzijds dat het bedrijf op de hoogte wordt gesteld over eventuele belangen, wensen en

bezwaren van omwonenden. Alle argumenten voor en tegen worden uiteengezet en in dit verslag weergegeven, evenals de opgeworpen verbeterpunten.

1.3 Genodigden en resultaat omgevingsdialoog

De omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden op donderdag 19 april 2017 op de locatie aan de Maaijkantsestraat 3 te Ulicoten. De bewoners in de directe omgeving van het bestemmingsplangebied zijn uitgenodigd voor de omgevingsdialoog, zie hiervoor Afbeelding 1. Het betreffen de woningen in de straat van het plangebied, in de bebouwingsconcentratie 'Maaijkant' en woningen die aan de achterzijde uitkijken op het plangebied.

Genodigden:



Afbeelding 1: Genodigden omgevingsdialoog

Straat	Huisnr.	Aanwezig	Opmerking
Maaijkantsestraat	2	Nee	Afwezig zonder kennisgeving
Maaijkantsestraat	5	Ja	Geen bezwaar
Maaijkantsestraat	4	Ja	Geen bezwaar
Maaijkant	2	Nee	Afwezig zonder kennisgeving
Maaijkant	2a	Nee	Afwezig zonder kennisgeving
Maaijkant	4	Nee	Mondeling afgemeld, wenst initiatiefnemers veel succes
Maaijkant	6	Nee	Afwezig zonder kennisgeving
Maaijkant	7	Nee	Afwezig zonder kennisgeving

Maaijkant	8	Nee	Mondeling afgemeld, geen bezwaar
Maaijkant	9	Nee	Afwezig zonder kennisgeving
Maaijkant	10	Nee	Afgemeld per mail, wensen initiatiefnemers veel succes en blijven graag op de hoogte van ontwikkelingen
Maaijkant	11	Ja	Geen bezwaar
Maaijkant	12	Nee	Afwezig met kennisgeving
Chaamseweg-Hazenberg	14	Nee	Afwezig zonder kennisgeving
Chaamseweg-Hazenberg	16	Nee	Afwezig zonder kennisgeving

In hoofdstuk 2 is een verslag van de gebiedsdialog weergegeven. Dit verslag wordt toegevoegd aan de officiële stukken behorende bij het bestemmingsplan. De algemene indruk is dat er meer dan voldoende draagvlak is onder de genodigden van de omgevingsdialog voor de beoogde ontwikkeling.

2. GEBIEDSDIALOOG

2.1 Opkomst en opzet

De gebiedsdialogoog is bezocht door 4 huishoudens, hetgeen volgens verwachting was. De avond had dan ook een informeel karakter. De dialoog stond onder leiding van gespreksleider Martijn Gerards van Van Dun Advies, die met name de dialoog met de aanwezigen in goede banen leidde.

De opzet van de avond was als volgt:

1. Opening (Martijn Gerards, Van Dun Advies)
2. Inleiding (Toon Graafmans)
3. Bedrijfsuitleg (Tim Brouwer)
 - a. Bouwkundig geen veranderingen
 - b. ZZP eenmansbedrijf
 - c. Uitleg werkzaamheden hoofdzakelijk op locatie (agrarisch)
 - d. Doel van opstallen: opslag van materieel + werkplaats
4. Uitleg bestemmingsplan (Martijn Gerards, Van Dun Advies)
 - a. Principeverzoek + principebesluit
 - b. Omgevingsaspecten
 - i. Bedrijven & Milieuzonering (geluid, fijnstof en gevaar)
 - ii. Akoestiek en geur
 - iii. Verkeersaantrekkende werking
 - iv. Landschappelijke inpassing
 - v. Kwaliteitsverbetering
5. Vragen, opmerkingen en discussie aanwezigen
6. Afsluiting

2.2 Verslag

1.1.1 Opening

De gespreksleider heet de aanwezigen welkom en legt uit wat de aanleiding en het doel van de omgevingsdialoog zijn. Vervolgens wordt een beknopte uitleg gegeven over het voorafgaande, het toekomstige proces en over de officiële procedure bij de vaststelling van een bestemmingsplan.

Er wordt een bundel aan de aanwezigen uitgedeeld waarin het principeverzoek, het principebesluit van de gemeente, het landschappelijke inpassingsplan, het beplantingsplan en de verbeelding in zijn opgenomen.

1.1.2 Inleiding, bedrijfs- en bestemmingsplanuitleg

In de inleiding licht dhr. Graafmans de huidige en beoogde situatie binnen het plangebied toe. Er wordt uitgelegd dat er bouwkundig geen veranderingen plaats zullen vinden. Alle beoogde activiteiten vinden in bestaande bebouwing plaats. Vervolgens licht dhr. Brouwer zijn bedrijfsactiviteiten toe. Als ZZP'er runt hij een eenmansbedrijf. Hij voert voornamelijk agrarische activiteiten op locatie uit. De bedrijfslocatie aan de Maaijkantsestraat is voornamelijk bestemd voor de opslag van materieel en incidenteel als werkplaats.

Martijn Gerards, planoloog en adviseur van initiatiefnemer, geeft een toelichting op het bestemmingsplan. Uitgangspunt is het principeverzoek dat initiatiefnemers reeds hebben ingediend en de reactie hierop van de gemeente. Vervolgens wordt ingegaan op de relevante omgevingsaspecten.

1.1.3 Vragen, opmerkingen en discussie

Na de presentatie werd aan de aanwezigen de mogelijkheid geboden om vragen te stellen, hun mening te geven en verbeterpunten aan te reiken. Dit leverde maar één vraag op met betrekking tot de bedrijfs- en milieuzonering.

Voor een aannemersbedrijf met werkplaats: b.o. < 1.000 m² (SBI-code 41, 42 en 43) worden standaard richtafstanden voorgeschreven met betrekking tot de aspecten geluid (30 meter), fijnstof (10 meter) en gevaar (10 meter). De vraag is waar dit aspect gevaar dan in zit bij een klusbedrijf zoals beoogd. Toegelicht wordt dat dit een standaardafstand is die gehanteerd wordt bij een gemiddelde activiteit van dat type. Er zijn geen specifieke indicatoren die leiden tot gevaar. Er kan bovendien ruimschoots worden voldaan aan deze richtafstand. De dichtstbijzijnde woning is gelegen op circa 64 meter, Maaijkantsestraat 2. Er zijn dus geen belemmeringen te verwachten voor wat betreft de bedrijfs- en milieuzonering.

1.1.4 Afsluiting

Nadat alle aanwezigen nog een laatste mogelijkheid is geboden tot het stellen van vragen en het maken van opmerkingen, wordt de avond door de gespreksleider besloten met een dankwoord aan de aanwezigen en aan de initiatiefnemer. Medegedeeld wordt dat de aanwezigen de uitgedeelde planinformatie nog eens rustig kunnen doornemen en bij vragen kunnen ze binnen een week nog contact opnemen met de gespreksleider. Die vragen worden dan beantwoord en opgenomen in het verslag. Na die week kunnen ook nog vragen worden gesteld, maar deze zullen dan niet in het verslag worden opgenomen.

3. SAMENVATTING

De omgevingsdialoog kende een ordelijk verloop. De avond heeft maar 1 vraag, deze is beantwoord. Verder zijn er geen opmerkingen en/of suggesties aangedragen. In de week na de dialoog is geen contact gezocht met de gespreksleider om aanvullende vragen te stellen. Beknopt samenvattend is er voldoende draagvlak, zijn er geen bezwaren geuit en is te verwachten dat er tijdens de wettelijke procedure geen zienswijzen zullen worden ingediend.