

**BESTEMMINGSPLAN
DORPSSTRAAT 38 - WILDERTSEBAAN ONG.
ULICOTEN
GEMEENTE BAARLE-NASSAU**

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Zienswijzenverslag

Crijns Rentmeesters bv

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	5
2	ZIENSWIJZEN	7
2.1	Zienswijze Waterschap Brabantse Delta.....	7
2.2	Zienswijze Provincie Noord-Brabant	7
2.3	Conclusie	8
3	BEANTWOORDING EN GEVOLGEN.....	9

1 INLEIDING

Van 28 mei tot en met 8 juli 2013 heeft het ontwerpbestemmingsplan “Dorpsstraat 38 – Wildertsebaan ong.”, ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht voor eenieder ter inzage gelegen (publicatie Staatscourant Nr. 13404 d.d. 24 mei 2013). Gedurende de genoemde termijn van 6 weken kon eenieder schriftelijk een zienswijze kenbaar maken aan de gemeenteraad van de gemeente Baarle-Nassau.

Gedurende de zienswijzenperiode is een tweetal zienswijzen ingediend. In dit zienswijzenverslag worden de ingediende zienswijzen nader besproken en tevens beantwoord. De zienswijzen worden per punt besproken waarbij tevens is aangegeven of en in welke mate dit geleid heeft tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

2 ZIENSWIJZEN

2.1 Zienswijze Waterschap Brabantse Delta

Per brief d.d. 3 juni 2013 heeft Waterschap Brabantse Delta een zienswijze ingediend op het ter inzage liggende ontwerpbestemmingsplan 'Dorpsstraat 38 – Wildertsebaan ong.'. De waterhuishoudkundige aspecten zoals beschreven in het ontwerpbestemmingsplan is wat het waterschap betreft niet akkoord. Opgemerkt wordt het volgende:

“ ...

- *Het aanleggen van een gronddam in een categorie B oppervlaktewaterlichaam:
In paragraaf 4.1.4 van de toelichting wordt aangegeven dat er een gronddam aangelegd wordt om te voorkomen dat er water rechtstreeks afstroomt naar de Reutsche Loop. Dit zien wij als een demping en dit is niet zondermeer toegestaan volgens de Keur van waterschap Brabantse Delta.*
- *De aanleg van een amfibieënpool naast categorie A oppervlaktewaterlichamen:
Er staat, behoudens de situatieschets 37 bij paragraaf 5.3, niets over een aan te leggen amfibieënpool in de toelichting. Wij verzoeken u om contact op te nemen met het waterschap over de aanleg/inrichting van deze amfibieënpool.*

... ”

2.2 Zienswijze Provincie Noord-Brabant

Per brief d.d. 1 juli 2013 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant een zienswijze ingediend op het ter inzage liggende ontwerpbestemmingsplan 'Dorpsstraat 38 – Wildertsebaan ong.'. Ten aanzien van de volgende thema's is GS van mening dat (op onderdelen) het ontwerpbestemmingsplan in strijd was met de Verordening:

- Op grond van artikel 8.3 lid 6 van de Verordening ruimte dient bij verplaatsing van een bedrijf vanwege een groot openbaar belang feitelijk, juridisch en planologisch te zijn verzekerd dat het bedrijf op de oorspronkelijke locatie verdwijnt. De provincie verzoekt (bijvoorbeeld door middel van een sloopovereenkomst) ervoor te zorgen dat het bedrijf op de oorspronkelijke locatie feitelijk verdwijnt;
- Op grond van artikel 2.2 van de Verordening ruimte dient bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied te worden voorzien in een verplichte kwaliteitsverbetering van het landschap. In de vooroverlegreactie van de provincie Noord-Brabant naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan (september 2012) heeft de provincie te kennen gegeven in te kunnen stemmen met de voorgestelde landschappelijke inpassing en afdracht aan het gemeentelijke groenfonds. In de ingediende zienswijze (juli 2013) verzoekt de provincie de aanleg en instandhouding van de kwaliteitsverbetering en de afdracht in het groenfonds vast te leggen in een overeenkomst teneinde te voldoen aan artikel 2.2 Verordening ruimte;

- In het ontwerpbestemmingsplan 'Dorpsstraat 38 – Wildertsebaan ong.' werd op de vrijkomende locatie door middel van een uit te werken woonbestemming voorzien in maximaal 15 nieuwe woningen. Dit plan maakt echter geen onderdeel uit van het gemeentelijk woningbouwprogramma. De regionale woningbouwafspraken biedt voor de gemeente Baarle-Nassau nog maar beperkte ruimte om harde plancapaciteit aan te maken. De provincie constateert op dit punt strijdigheid conform artikel 12.4 e.v. Verordening ruimte;
- Het beoogde bouwvlak op de nieuwe locatie aan de Wildertsebaan ong. heeft een oppervlakte van 1,5 hectare. Ten opzichte van de huidige situatie wordt het bedrijf uitgebreid. Op grond van artikel 8.3 dient de noodzaak voor de uitbreiding te worden toegelicht. De provincie constateert strijdigheid op dit punt conform artikel 8.3 Verordening ruimte;
- De provincie constateert dat het bedrijf, gezien de hoeveelheid grond en de gewenste dieraantallen mogelijk niet volledig grondgebonden zal zijn;
- De provincie verzoekt om de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen om een advies te vragen over de vraag in hoeverre sprake is van een grondgebonden bedrijf en tevens in het advies de noodzaak van uitbreiding te onderbouwen;
- Artikel 3.5.2 van het ontwerpbestemmingsplan 'Dorpsstraat 38 – Wildertsebaan ong.' maakt splitsing van de bedrijfswoning mogelijk. De provincie merkt op dat splitsing uitsluitend is toegestaan bij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en mits de splitsing is gericht op het behoud of herstel van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. De provincie acht het niet aannemelijk dat bij nieuwbouw sprake is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. De provincie verzoekt daarom de bepaling in artikel 3.5.2 van de regels te schrappen teneinde het plan in overeenstemming te brengen met artikel 11.1 lid 3b van de Verordening ruimte.

2.3 Conclusie

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is het bestemmingsplan 'Dorpsstraat 38 – Wildertsebaan ong.' op enkele punten gewijzigd.

In augustus 2013 heeft met Waterschap Brabantse Delta overleg plaatsgevonden ter plaatse van de locatie Wildertsebaan ong. te Ulicoten. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze en het daaropvolgende gesprek is de waterparagraaf aangepast. Per mail d.d. 30 september 2013 heeft Waterschap Brabantse Delta te kennen gegeven akkoord te gaan met de aanpassingen in het vast te stellen bestemmingsplan 'Dorpsstraat 38 – Wildertsebaan ong.'.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze van de provincie Noord-Brabant is advies aangevraagd bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen. Tevens is na overleg tussen gemeente en initiatiefnemer ervoor gekozen om aan de vrijkomende agrarische bedrijfslocatie geen uit te werken woonbestemming toe te kennen vanwege het feit dat de gemeente niet voldoende plancapaciteit kan bieden.

In navolgend hoofdstuk worden de zienswijzen per punt behandeld waarbij tevens de gevolgen voor het bestemmingsplan zijn beschreven.

3 BEANTWOORDING EN GEVOLGEN

Wie	Samenvatting	Beantwoording	Gevolgen
Waterschap Brabantse Delta	1. Het aanleggen van een gronddam in een categorie B oppervlaktewaterlichaam is niet zondermeer toegestaan. 2. Overleg voeren over aan te leggen amfibieënpool.	1. In plaats van een gronddam wordt gebruikgemaakt van een knijpvoorziening met een doorsnede van 50 mm. tussen de infiltratiepoel en de watergang. 2. In overleg met het waterschap is de aanleg/inrichting van de amfibieënpool aangepast en nader toegelicht.	1. De waterparagraaf in de toelichting evenals de inrichtingsschetsen (bijlagen bij de toelichting) worden aangepast. 2. De waterparagraaf in de toelichting evenals de inrichtingsschetsen (bijlagen bij de toelichting) worden aangepast.
Wie	Samenvatting	Beantwoording	Gevolgen
Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant	1. Zeker stellen feitelijk verdwijnen voormalig agrarisch bedrijf. 2. Zeker stellen landschappelijke inpassing en afdracht in groenfonds. 3. GS constateert strijdigheid met artikel 12.4 e.v. Verordening in het kader van beoogde woningbouw op vrijkomende agrarische locatie.	1. Afspraken over de sloop zijn gemaakt in anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer. 2. Afspraken over landschappelijke inpassing en afdracht in groenfonds zijn gemaakt in anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer. 3. Ter plaatse van het huidige agrarische bedrijf wordt geen woningbouw voorzien. De bedrijfswoning wordt bestemd naar 'Wonen'. De overige	1. Geen gevolgen voor het bestemmingsplan. 2. Geen gevolgen voor het bestemmingsplan. 3. De regels en verbeelding (Dorpsstraat 38) worden aangepast. De bestemming 'Woongebied – Uit te werken' wordt verwijderd. De bestemming 'Agrarisch'

		gronden worden bestemd naar 'Agrarisch'.	wordt toegevoegd. Tevens aanpassingen in de toelichting over de toekomstige situatie van de huidige locatie.
	4. Aantonen noodzaak van uitbreiden bouwvlak naar 1,5 hectare.	4. Door de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen is advies uitgebracht. In het advies wordt gemotiveerd dat uitbreiding noodzakelijk is voor een doelmatige ontwikkeling van het bedrijf.	4. Toelichting wordt aangevuld (paragraaf 3.2.3).
	5. Aantonen grondgebondenheid veehouderij.	5. Door de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen is advies uitgebracht. In het advies wordt gemotiveerd dat sprake is van een grondgebonden veehouderij.	5. Toelichting wordt aangevuld (paragraaf 3.2.3).
	6. Advies AAB ontbreekt.	6. Door de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen is advies uitgebracht.	6. Toelichting wordt aangevuld (paragraaf 3.2.3).
	7. Schrappen mogelijkheid tot woningsplitsing bedrijfswoning.	7. De mogelijkheid voor woningsplitsing van de bedrijfswoning wordt geschrapt.	7. Artikel 3.5.2 onder g wordt verwijderd uit de regels.

STAAT VAN WIJZIGINGEN

Verbeelding (Dorpsstraat 38 Ulicoten)

- Bestemming 'Woongebied – Uit te werken' verwijderd;
- Bestemming 'Agrarisch' toegevoegd.

Regels:

- Artikel 3.5.2 onder g verwijderd;
- Artikel 5 'Woongebied – Uit te werken' verwijderd;
- Bestemming 'Agrarisch' toegevoegd.

Toelichting:

- Paragraaf 1.1 e.v. met betrekking tot toekomstige situatie: aangegeven dat de huidige bedrijfswoning een woonbestemming zal krijgen en de overige gronden zullen worden bestemd naar 'Agrarisch';
- Paragraaf 3.2.3: De noodzaak van uitbreiden van het bouwvlak naar 1,5 nader toegelicht aan de hand van het uitgebrachte advies door de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;
- Paragraaf 3.2.3: Nader onderbouwd dat sprake is van een 'grondgebonden veehouderij' aan de hand van het uitgebrachte advies door de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;
- Paragraaf 4.1: De inrichting van de amfibieënpool nader toegelicht. Sprake zal zijn van een knijpvoorziening met een doorsnede van 50 mm.;
- Paragraaf 8.4 Zienswijzen toegevoegd.

Bijlagen:

- Inrichtingsschetsen: Knijpvoorziening met een doorsnede van 50 mm. toegevoegd en bomen op een grotere afstand geplaatst vanaf oppervlaktewaterlichamen;
- Zienswijzen toegevoegd;
- AAB-advies toegevoegd;
- Zienswijzenverslag toegevoegd.