



Baarle-Nassau

BESTEMMINGSPLAN “BOSCHOVEN 6”

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

Vastgesteld door burgemeester en wethouders van Baarle-Nassau op 15 september 2015

1. INLEIDING

Het college van burgemeester en wethouders heeft het ontwerp bestemmingsplan “Boschoven 6” te Baarle-Nassau voorbereid. Het plan maakt de realisatie van kleinschalige horeca ter plaatse van een aldaar gelegen Vlaamse Schuur en direct aangrenzende gronden mogelijk. Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in het bieden van ruimte voor het realiseren van voldoende parkeergelegenheid. Het plangebied is gelegen in het noordoostelijke deel van de kernrandzone van Baarle-Nassau. Het ontwerp bestemmingsplan “Boschoven 6” heeft van 9 september 2014 tot en met 20 oktober 2014 voor eenieder ter visie gelegen. Het bestemmingsplan en de bijbehorende toelichting zijn, behalve op de gemeentelijke website, ook op de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl) geplaatst. Daarmee werden ze voor iedereen toegankelijk en raadpleegbaar.

2. BINNENGEKOMEN ZIENSWIJZEN

Gedurende de termijn van tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan zijn tien zienswijzen ontvangen. Ze zijn alle binnen de gestelde periode van tervisielegging ontvangen en dus ontvankelijk. De volgende (rechts)personen hebben een zienswijze ingediend:

	Indiener	Registratienummer zienswijze en datum ontvangst
1	Familie Schellekens Boschoven 5 5111 XG Baarle-Nassau	14ink02488 20 oktober 2014
2	Ton en Maja Haighton Nassaulaan 65 5111 XD Baarle-Nassau	14ink02465 17 oktober 2014
3	J. Segers Boschoven 8 5111 XG Baarle-Nassau	14ink02487 20 oktober 2014
4	Familie Van de Heijning Boschoven 3 5111 XG Baarle-Nassau	14ink02468 17 oktober 2014
5	Familie Van Alphen – Arts Houtakker 23 5111 XW Baarle-Nassau	14ink02449 16 oktober 2014 (mondeling ingediende zienswijze)
6	W. Aarts Nassaulaan 48 5111 XE Baarle-Nassau	14ink02260 30 september 2014 (mondeling ingediende zienswijze)
7	Ruud Gulickx en Linda van Sas Boschoven 1 5111 XG Baarle-Nassau	14ink02452 16 oktober 2014
8	Familie Van der Veecken Nassaulaan 61 5111 XD Baarle-Nassau	14ink02324 7 oktober 2014
9	Krijger advies bv Namens P. van Hooijdonk Boschoven 4 5111 XG Baarle-Nassau	14ink02475 20 oktober 2014
10	Bij de Cie. Ruimte en Economie ingekomen inspraakreactie (behandeld als zienswijze)	14ink02341 8 oktober 2014

3. SAMENVATTING EN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

In de onderstaande tabellen zijn de ontvangen zienswijzen samengevat en geeft de gemeente een reactie op deze zienswijzen. Vervolgens worden per zienswijze de conclusies aangegeven en de eventuele gevolgen voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Algemeen

Uit de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan kwam naar voren dat de geluidsoverlast, en dan met name s' nachts, bij iedere indiener van een zienswijze een probleem vormde. Het college is van mening dat horeca ter plaatse een aanvullende bestemming kan zijn, maar de een horeca gelegenheid met de uitstraling van een disco of partycentrum niet passend is. De gemeente wil in het buitengebied slechts horeca toestaan die beperkte akoestische uitstraling heeft. Naar aanleiding hiervan heeft intensief overleg plaatsgevonden tussen de initiatiefnemers en de verantwoordelijk wethouder. Het college is van mening dat de locatie potentie heeft en een toevoeging kan zijn op het horeca-aanbod in Baarle-Nassau. Maar vanzelfsprekend kan het niet zo zijn dat er sprake is van overlast. Hier moest dus een middenweg voor worden gevonden. Initiatiefnemers zijn bereid gevonden om de bedrijfsvoering zodanig aan te passen dat voor een groot deel tegemoet kan worden gekomen aan de ingediende zienswijzen. Dit betekent dat de volgende afspraken zijn gemaakt en worden doorgevoerd in het definitieve bestemmingsplan:

1. Nachthoreca is op deze locatie niet wenselijk. **De sluitingstijd wordt in het bestemmingsplan teruggebracht naar 23.00 uur;**
2. Live-muziek is op deze locatie niet wenselijk. Gebleken is dat live-muziek zodanig veel geluid produceert, dat er een overschrijding plaatsvindt op de gevel van de naastgelegen woning aan de Boschoven 4 (geluidsmeting door Agel adviseurs in opdracht van de gemeente, 24 december 2014). De overige woningen blijven net onder de maximale toegestane geluidsbelasting. Onder live-muziek wordt een band of een DJ met versterkte geluidsinstallatie verstaan. **Live-muziek wordt in het bestemmingsplan uitgesloten;**
3. Dit bovenstaande betekent dat er op reguliere basis geen feesten en partijen met live-muziek tot 2 uur s' nachts plaats kunnen vinden. Op basis van de gemeentelijke APV (Algemene Plaatselijke Verordening) kan voor een horecagelegenheid tot maximaal 12 keer per jaar een ontheffing worden aangevraagd, zodat er incidenteel toch een feest tot 2 uur met live-muziek in de Vlaamsche Schuur (niet buiten) op de locatie Boschoven 6 kan plaatsvinden. Elke horecagelegenheid in Baarle-Nassau heeft deze mogelijkheid. De 'incidentele festiviteiten' dienen op basis van de APV uiterlijk twee weken voor aanvang van de activiteit te worden gemeld aan het College van B&W. Het college acht dit aanvaardbaar op deze locatie.

Deze afspraken leiden ertoe dat een groot deel van de zienswijzen, welke gaan over geluid en overlast van de horecagelegenheid in de nachtperiode, worden gehonoreerd en leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het college is van mening dat met de gemaakte afspraken een evenwicht is gevonden tussen het uitbaten van een horecagelegenheid in de historische Vlaamsche Schuur aan de Boschoven enerzijds en de direct omwonenden anderzijds.

3.1 Zienswijze indiener 1

	Samenvatting	Reactie
a.	Indiener stelt dat het bestemmingsplan volgens de toelichting weliswaar beoogt 'kleinschalige horeca' mogelijk te maken, maar dat dit niet blijkt uit de bestemmingsregeling. Zo wordt in de bestemmingsregeling de mogelijkheid geboden om in de ter plaatse aanwezige Vlaamse schuur, op het aangrenzende terras en op de achterliggende gronden horeca-activiteiten te ontplooiën gedurende 365 dagen per jaar, van in de ochtend tot in de nacht en voor 120 personen. De horeca-activiteiten zijn daarbij onvoldoende gelimiteerd. Indiener is van mening dat deze geboden gebruiksmogelijkheden niet passen bij 'kleinschalige horeca' maar bij een 'partycentrum'. Een 'partycentrum' is ter plaatse niet passend, gelet op het rustige karakter van de Boschoven. Indiener verzoekt waarborgen op te nemen voor het garanderen van de 'kleinschaligheid' van de horeca.	De gemeente is met indiener van mening dat een 'partycentrum' ter plaatse niet passend is. Enerzijds vanwege het feit dat de Boschoven een relatief rustige overgang is tussen een rustige woonwijk en een rustig buitengebied en anderzijds omdat het alhier realiseren van een dergelijke functie afbreuk doet aan de ambitie tot het creëren van een attractief centrum in de kern van Baarle-Nassau. Dit is ook de reden dat de gemeente Baarle-Nassau ter plaatse uitsluitend medewerking wil verlenen aan een 'kleinschalig' lokaal en locatiegebonden horeca-initiatief. Om hier aan tegemoet te komen en de kleinschaligheid te garanderen wordt de sluitingstijd teruggebracht naar 23 uur en wordt er geen live-muziek toegestaan. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar de beantwoording onder 3 onder het kopje "algemeen". Deze afspraken worden geborgd in het bestemmingsplan.
b.	Indiener stelt dat door ingebruikname van de gronden die op de verbeelding zijn geduid met de aanduiding 'parkeren' ten behoeve van het parkeren overlast ontstaat in de vorm van koplampschijnsel, stemgeluid van bezoekers, dichtslaande autoportieren en het optrekken en afremmen van auto's. De vorm van overlast is volgens indiener dusdanig dat de toevoeging van de functie niet leidt tot een goed woon- en leefklimaat. Indiener verzoekt het bestemmingsplan zodanig gewijzigd vast te stellen dat een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.	Indiener is woonachtig op circa 175 meter van het te realiseren parkeerterrein. De woning aan de Boschoven 1 is aan de zijde van het parkeerterrein omgeven door dichte erfbeplanting. Indiener heeft niet aannemelijk gemaakt onevenredige hinder te ondervinden van koplampschijnsel. Ten aanzien van dichtslaande autoportieren en het optrekken en afremmen van auto's is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat ten aanzien van het parkeren kan worden voldaan aan de geldende normen.
c.	Indiener stelt dat het gebruik van de Vlaamse schuur, terras en aangrenzende gronden voor de horeca-activiteiten (waarvan thans reeds al sprake is) leidt tot grote geluidsoverlast voor de woningen die zijn gelegen aan de noordzijde van Baarle-Nassau. De geluidsoverlast is dan met name afkomstig van het ten gehore brengen van (versterkte) muziek en van stemgeluid van de bezoekers. Gelet op de huidige mate van overlast én het feit dat het voorliggende bestemmingsplan de huidige situatie legaliseert, kan het bestem-	Naar aanleiding van diverse zienswijzen is met initiatiefnemers en gemeente afgesproken dat live muziek (versterkt geluid, DJ en/of band) niet meer is toegestaan en is de sluitingstijd bepaald op 23 uur 's' avonds. Hiermee zullen er activiteiten plaatsvinden in overeenstemming met de locatie en de ligging in de buurt en zal er geen sprake meer zijn van onevenredige geluidsoverlast voor de omgeving. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar de beantwoording onder 3 onder het kopje "algemeen". Deze

	mingsplan niet strekken tot het realiseren van een goed woon- en leefklimaat. Indien er wordt verzocht het bestemmingsplan zodanig gewijzigd vast te stellen dat er geen geluidhinder voor de omgeving meer bestaat.	afspraken worden geborgd in het bestemmingsplan.
--	--	--

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Aan de zienswijze wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen. Het bestemmingsplan wordt op twee punten aangepast. Ten eerste wordt de sluitingstijd van 23.00 uur in het bestemmingsplan vastgelegd, daarnaast dat er geen live muziek (versterkt, DJ of band) aanwezig mag zijn. Ten tweede wordt de begripsbepaling voor 'kleinschalige lokale locatiegebonden horeca' verduidelijkt in de bestemmingsplan-regels.

3.2 Zienswijze indiener 2

	<i>Samenvatting</i>	<i>Reactie</i>
a.	Indiener stelt dat geen sprake is van 'kleinschalige horeca' (welke ter plaatse niet passend is) en dat er sprake is van geluidsoverlast als gevolg van de horeca-activiteiten.	Verwezen wordt naar de beantwoording onder 3 onder het kopje "algemeen". Deze afspraken worden geborgd in het bestemmingsplan. Daarnaast wordt de begripsbepaling voor "kleinschalige lokale locatiegebonden horeca" aangescherpt in de regels.
b.	De verkeersveiligheid is in het geding, omdat bezoekers van het aangewezen parkeerterrein naar de Vlaamse schuur moeten lopen, terwijl een trottoir ontbreekt en de rijbaan relatief smal is.	De bermen van de Boschoven zijn dermate breed en van een dermate goede ondergrond (gras) dat voetgangers deze goed kunnen gebruiken voor het bereiken van het parkeerterrein.
c.	Er is sprake van geluidshinder door afremmende en optrekkende auto's bij de kruising Nassaulaan / Boschovenseweg, door roepende vertrekkende gasten en toeterende auto's om elkaar gedag te zeggen.	De feitelijke bestrijding van overlast of hinder vindt overigens niet plaats met een bestemmingsplan. Daarvoor zijn andere instrumenten ontwikkeld. De belangrijkste daarvan zijn de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) en de milieuwetgeving.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Aan de zienswijze wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen. Het bestemmingsplan wordt op twee punten aangepast. Ten eerste wordt de sluitingstijd van 23.00 uur in het bestemmingsplan vastgelegd, daarnaast dat er geen live muziek (versterkt, DJ of band) aanwezig mag zijn. Ten tweede wordt de begripsbepaling voor 'kleinschalige lokale locatiegebonden horeca' verduidelijkt in de bestemmingsplan-regels.

3.3 Zienswijze indiener 3

	Samenvatting	Reactie
a.	Indiener stelt dat geen sprake is van 'kleinschalige horeca' (welke ter plaatse niet passend is), dat er hinder ontstaat ten gevolge van de ingebruikname van agrarische gronden ten behoeve van het parkeren en dat er sprake is van geluidsoverlast als gevolg van de horeca-activiteiten.	Verwezen wordt naar de beantwoording onder 3 onder het kopje "algemeen". Deze afspraken worden geborgd in het bestemmingsplan. Daarnaast wordt de begripsbepaling voor "kleinschalige lokale locatiegebonden horeca" aangescherpt in de regels. Ten aanzien van hinder als gevolg van koplampschijnsel is het voorstelbaar dat dit sporadisch voorkomt, indien activiteiten plaatsvinden tot een tijdstip in avond- of nachtperiode (dit laatste slechts maximaal 12 x per jaar). In het bestemmingsplan zijn er mogelijkheden om een (dichte) erfafscheiding te plaatsen. Het plaatsen van erfafscheidingen wordt mogelijk gemaakt in art. 3.2.2 onder a van de bestemmingsregeling.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Aan de zienswijze wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen. Het bestemmingsplan wordt op twee punten aangepast. Ten eerste wordt de sluitingstijd van 23.00 uur in het bestemmingsplan vastgelegd, daarnaast dat er geen live muziek (versterkt, DJ of band) aanwezig mag zijn. Ten tweede wordt de begripsbepaling voor 'kleinschalige lokale locatiegebonden horeca' verduidelijkt in de bestemmingsplanregels.

3.4 Zienswijze indiener 4

	Samenvatting	Reactie
a.	Indiener stelt dat geen sprake is van 'kleinschalige horeca' (welke ter plaatse niet passend is) en dat er sprake is van geluidsoverlast als gevolg van de horeca-activiteiten.	Verwezen wordt naar de beantwoording onder 3 onder het kopje "algemeen". Deze afspraken worden geborgd in het bestemmingsplan. Daarnaast wordt de begripsbepaling voor "kleinschalige lokale locatiegebonden horeca" aangescherpt in de regels.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen. Het bestemmingsplan wordt op twee punten aangepast. Ten eerste wordt de sluitingstijd van 23.00 uur in het bestemmingsplan vastgelegd, daarnaast dat er geen live muziek (versterkt, DJ of band) aanwezig mag zijn. Ten tweede wordt de begripsbepaling voor 'kleinschalige lokale locatiegebonden horeca' verduidelijkt in de bestemmingsplanregels.

3.5 Zienswijze indiener 5

	Samenvatting	Reactie
a.	Indiener stelt dat er sprake is van geluidsoverlast als gevolg van de bestaande horeca-activiteiten. Gelet op de huidige mate van overlast én het feit dat het voorliggende bestemmingsplan de huidige situatie legaliseert, kan het bestemmingsplan niet strekken tot het realiseren van een goed woon- en leefklimaat. Indiener verzoekt het bestemmingsplan zodanig gewijzigd vast te stellen dat er geen geluidhinder voor de omgeving meer bestaat.	Verwezen wordt naar de beantwoording onder 3 onder het kopje “algemeen”. Deze afspraken worden geborgd in het bestemmingsplan.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen. Het bestemmingsplan wordt aangepast. De sluitingstijd van 23.00 uur wordt in het bestemmingsplan vastgelegd, daarnaast wordt vastgelegd dat er geen live muziek (versterkt, DJ of band) aanwezig mag zijn.

3.6 Zienswijze indiener 6

	Samenvatting	Reactie
a.	Indiener stelt dat er sprake is van geluidsoverlast als gevolg van de bestaande horeca-activiteiten. Gelet op de huidige mate van overlast én het feit dat het voorliggende bestemmingsplan de huidige situatie legaliseert, kan het bestemmingsplan niet strekken tot het realiseren van een goed woon- en leefklimaat. Indiener verzoekt het bestemmingsplan zodanig gewijzigd vast te stellen dat er geen geluidhinder voor de omgeving meer bestaat.	Verwezen wordt naar de beantwoording onder 3 onder het kopje “algemeen”. Deze afspraken worden geborgd in het bestemmingsplan.
b.	Indiener stelt dat het plan voor de realisatie van nieuwe woningen aan de Nassaulaan (ruimte voor ruimte) op relatief korte afstand van de Boschoven 6 is gelegen. Deze afstand is dermate kort dat ook bij deze te realiseren woningen geluidsoverlast zal ontstaan. Het woon- en leefklimaat van deze te woningen dient in de afweging te worden betrokken.	Deze woningen zijn opgenomen in het akoestische model dat ten grondslag ligt aan het akoestische onderzoek. Uit het onderzoek blijkt dat er geen sprake is van geluidsoverlast ter plaatse van de woningen aan de Nassaulaan. Daarnaast wordt de bron van het geluid, de live-muziek, verboden in het bestemmingsplan. Ook de sluitingstijd wordt teruggebracht naar 23.00 uur, waardoor de overlast bepalende periode (de nachtperiode) niet meer aan de orde is. Verwezen wordt naar de beantwoording onder 3 onder het kopje “algemeen”. Deze afspraken worden geborgd in het bestemmingsplan.

c.	Indiener stelt dat geen sprake is van 'kleinschalige horeca' (welke ter plaatse niet passend is).	Naast de aanpassingen in sluitingstijd en activiteiten (geen live-muziek meer) zal de begripsbepaling voor "kleinschalige lokale locatiegebonden horeca" aangescherpt in de regels.
d.	Indiener heeft zijn twijfels over de handhaving van de regels die worden opgenomen in het bestemmingsplan door de gemeente. Gelet hierop kan maar beter geen horecabestemming ter plaatse worden opgenomen.	De gemeente kan met bestuursdwang en dwangsommen optreden tegen overtredingen. De gevallen waarin en de wijze waarop dat gebeurt staan beschreven in het gemeentelijke handhavingsbeleid. Het gemeentebestuur heeft daarbij een zekere beleidsvrijheid. Ieder beslissing om tot handhaving over te gaan of dat na te laten vereist een belangenafweging. Daarbij kunnen tal van zaken een rol spelen. Bijvoorbeeld belangen van derden, het voorkomen van een ongewenst precedent of het bestuurlijk belang dat aan realisering en naleving van een bestemmingsplan wordt gehecht. Sedert 2004 kent de jurisprudentie de volgende handhavingplicht: "[...] Gelet op het algemeen belang dat gediend is met handhaving, zal in het geval van overtreding [...] het bestuursorgaan dat bevoegd is om met bestuursdwang of een last onder dwangsom op te treden, in de regel van deze bevoegdheid gebruik moeten maken. Slechts onder bijzondere omstandigheden kan van het bestuursorgaan worden gevergd dit niet te doen". Tegen handhavingsbesluiten of de weigering die te nemen staan voor direct-belanghebbenden de algemene middelen van bezwaar en (hoger) beroep open. Samenvattend wordt in de zienswijze geen aanknopingspunt gevonden om af te zien van de voorgenomen planvaststelling.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Aan de zienswijze wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen. Het bestemmingsplan wordt op twee punten aangepast. Ten eerste wordt de sluitingstijd van 23.00 uur in het bestemmingsplan vastgelegd, daarnaast dat er geen live muziek (versterkt, DJ of band) aanwezig mag zijn. Ten tweede wordt de begripsbepaling voor 'kleinschalige lokale locatiegebonden horeca' verduidelijkt in de bestemmingsplan-regels.

3.7 Zienswijze indiener 7

	Samenvatting	Reactie
a.	Indiener stelt dat geen sprake is van 'kleinschalige horeca' (welke ter plaatse niet passend is) en dat er sprake is van geluidsoverlast als gevolg van de horeca-activiteiten.	Verwezen wordt naar de beantwoording onder 3 onder het kopje "algemeen". Deze afspraken worden geborgd in het bestemmingsplan. Daarnaast wordt de begripsbepa-

		ling voor “kleinschalige lokale locatiegebonden horeca” aangescherpt in de regels.
b.	Indiener stelt dat in het uitgevoerde akoestische onderzoek niet is uitgegaan van een worst case scenario, volgens jurisprudentie van de Raad van State dient dit wel het uitgangspunt te zijn.	Het akoestisch onderzoek is wel gebaseerd op een worst case scenario. Daarnaast heeft de gemeente de beschikking over recente meetgegevens waaruit blijkt dat aan de geluidsnormen kan worden voldaan. Overigens zijn deze geluidsonderzoeken met de nieuwe afspraken niet meer aan de orde, aangezien de sluitingstijd en de bron van het overlast veroorzakende geluid is weggenomen (geen live-muziek).
c.	Indiener stelt dat het plan voor de realisatie van nieuwe woningen aan de Nassaulaan (ruimte voor ruimte) op relatief korte afstand van de Boschoven 6 is gelegen. Deze afstand is dermate kort dat ook bij deze te realiseren woningen geluidsoverlast zal ontstaan. Het woon- en leefklimaat van deze te woningen dient in de afweging te worden betrokken.	Deze woningen zijn opgenomen in het akoestische model dat ten grondslag ligt aan het akoestische onderzoek. Uit het onderzoek blijkt dat er geen sprake is van geluidsoverlast ter plaatse van de woningen aan de Nassaulaan. Overigens zijn deze geluidsonderzoeken met de nieuwe afspraken niet meer aan de orde, aangezien de sluitingstijd en de bron van het overlast veroorzakende geluid is weggenomen (geen live-muziek).

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Aan de zienswijze wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen. Het bestemmingsplan wordt op twee punten aangepast. Ten eerste wordt de sluitingstijd van 23.00 uur in het bestemmingsplan vastgelegd, daarnaast dat er geen live muziek (versterkt, DJ of band) aanwezig mag zijn. Ten tweede wordt de begripsbepaling voor ‘kleinschalige lokale locatiegebonden horeca’ verduidelijkt in de bestemmingsplan-regels.

3.8 Zienswijze indiener 8

	<i>Samenvatting</i>	<i>Reactie</i>
a.	Indiener stelt dat geen sprake is van ‘kleinschalige horeca’ (welke ter plaatse niet passend is) en dat er sprake is van geluidsoverlast als gevolg van de horeca-activiteiten.	Verwezen wordt naar de beantwoording onder 3 onder het kopje “algemeen”. Deze afspraken worden geborgd in het bestemmingsplan. Daarnaast wordt de begripsbepaling voor “kleinschalige lokale locatiegebonden horeca” aangescherpt in de regels.
b.	Indiener is van mening dat het parkeren op de als agrarisch in gebruik zijnde gronden ten noorden van de Boschoven 6 leidt tot ontsiering van het landschap.	Het parkeren op de agrarische gronden zal slechts incidenteel plaatshebben, gelet op de aard en omvang van de kleinschalige horeca-activiteiten en de incidentele festiviteiten. Daarnaast is het zo dat niet ten behoeve van

		alle activiteiten het gehele parkeerterrein in gebruik zal worden genomen, omdat er veelal minder bezoekers komen dan het maximaal toegestane aantal. Tot slot is in het bestemmingsplan rekening gehouden met het landelijke karakter van de omgeving door uit te sluiten dat het weiland wordt verhard.
--	--	--

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Aan de zienswijze wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen. Het bestemmingsplan wordt op twee punten aangepast. Ten eerste wordt de sluitingstijd van 23.00 uur in het bestemmingsplan vastgelegd, daarnaast dat er geen live muziek (versterkt, DJ of band) aanwezig mag zijn. Ten tweede wordt de begripsbepaling voor 'kleinschalige lokale locatiegebonden horeca' verduidelijkt in de bestemmingsplan-regels.

3.9 Zienswijze indiener 9

	<i>Samenvatting</i>	<i>Reactie</i>
a.	Indiener stelt dat geen sprake is van 'kleinschalige horeca' (welke ter plaatse niet passend is) en dat er sprake is van geluidsoverlast als gevolg van de horeca-activiteiten.	Verwezen wordt naar de beantwoording onder 3 onder het kopje "algemeen". Deze afspraken worden geborgd in het bestemmingsplan. Daarnaast wordt de begripsbepaling voor "kleinschalige lokale locatiegebonden horeca" aangescherpt in de regels.
b.	Indiener stelt dat door het toestaan van horeca-activiteiten voor een gezelschap van maximaal 120 personen, dit zal leiden tot parkeeroverlast in de omgeving.	Het parkeren zal worden opgelost binnen het plangebied. De agrarische gronden ten noorden van de Boschoven 6 zullen worden aangewend ten behoeve van het parkeren.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Aan de zienswijze wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen. Het bestemmingsplan wordt op twee punten aangepast. Ten eerste wordt de sluitingstijd van 23.00 uur in het bestemmingsplan vastgelegd, daarnaast dat er geen live muziek (versterkt, DJ of band) aanwezig mag zijn. Ten tweede wordt de begripsbepaling voor 'kleinschalige lokale locatiegebonden horeca' verduidelijkt in de bestemmingsplan-regels.

3.10 Zienswijze indiener 10

	<i>Samenvatting</i>	<i>Reactie</i>
a.	Indiener stelt dat geen sprake is van 'kleinschalige horeca' (welke ter plaatse niet passend is) en dat er sprake is van geluidsoverlast als gevolg van de horeca-activiteiten.	Verwezen wordt naar de beantwoording onder 3 onder het kopje "algemeen". Deze afspraken worden geborgd in het bestemmingsplan. Daarnaast wordt de begripsbepaling voor "kleinschalige lokale locatiegebonden horeca" aangescherpt in de regels.

b.	Indiener stelt dat het plan voor de realisatie van nieuwe woningen aan de Nassaulaan (ruimte voor ruimte) op relatief korte afstand van de Boschoven 6 is gelegen. Deze afstand is dermate kort dat ook bij deze te realiseren woningen geluidsoverlast zal ontstaan. Het woon- en leefklimaat van deze te woningen dient in de afweging te worden betrokken.	Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 7 onder c.
c.	Indiener stelt dat aan de Boschoven 4, in gebouwen die grenzen aan het plangebied, een bed & breakfast is gevestigd en dat dit een geluidsgevoelig object betreft. De geluidsgevoelige object is daarom ten onrechte niet beschouwd in het akoestische onderzoek industrielawaai. Gelet op de verplicht toe te passen 'worst case' benadering, zo blijkt uit jurisprudentie, voldoet het akoestisch onderzoek niet in het licht van de te betrachten zorgvuldigheid.	Bed and breakfast is géén geluidsgevoelig object. In het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' dient een dergelijke functie wél in de besluitvorming te worden betrokken. In tegenstelling tot datgene dat indiener beweert is aan de Boschoven 4 echter géén bed and breakfast aanwezig. Wel is er in het voor die gronden vigerende bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het college van burgemeester en wethouders om een bed and breakfast toe te staan. Van die bevoegdheid heeft het college tot op heden geen gebruik gemaakt. Inmiddels ligt er een aanvraag voor. Gelet op de nieuwe afspraken echter (sluittingstijd en geen live-muziek) is het college van mening dat deze twee activiteiten elkaar niet in de weg staan en naast elkaar plaats kunnen vinden.
d.	Indiener stelt dat de in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen beperking ten aanzien van het aantal personen (120) en de mate van beslotenheid van de groep niet handhaafbaar zijn. Gelet hierop en het ontbreken van andere beperkingen zal een overlastsituatie ontstaan.	De gemeente stelt zich niet op het standpunt dat het aantal van 120 personen niet handhaafbaar zal zijn. Ten aanzien van de mate van beslotenheid kan worden aangegeven dat dit criterium an sich lastig handhaafbaar is. De definitie van 'kleinschalige horeca-activiteiten' is dan ook aangescherpt ('kleinschalige lokale locatiegebonden horeca').
e.	Indiener constateert dat in het ontwerp bestemmingsplan bepalingen zijn opgenomen die strekken tot de verplichte aanleg en instandhouding van geluidwerende voorzieningen op de zijdelingse perceelsgrenzen. Indiener is van mening dat deze voorzieningen weliswaar een bijdrage leveren aan het verminderen van de geluidsproblematiek, maar dat deze daarmee nog niet verholpen zijn.	De verplichting tot de aanleg en instandhouding van geluidwerende voorzieningen zal worden verwijderd in het vast te stellen bestemmingsplan. Omdat er nieuwe afspraken zijn gemaakt acht het college het niet meer noodzakelijk om deze voorzieningen als een verplichting op te leggen. Vanzelfsprekend staat het indiener vrij om in overleg met de initiatiefnemers alsnog een gezamenlijk erfafscheiding op te richten.
f.	Indiener betwijfelt of de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen het provinciale beleid als opgenomen in de 'Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, actualisatie 2014',	De provincie Noord-Brabant maakt in de SVRO binnen het 'gemengd landelijk gebied' een duidelijk onderscheid in twee typen gebieden: gebieden waarin een 'gemengde

	omdat het plangebied is gelegen in het gemengd landelijk gebied. Indien er is van mening dat daarbinnen uitsluitend agrarische functies in samenhang met andere (kleinschalige) functies een plaats kunnen hebben. Gelet op de hoeveelheid aanwezige bebouwing en de geboden gebruiksmogelijkheden is van 'kleinschaligheid van een overige functie' geen sprake en staat het plan daarom op gespannen voet met het provinciale beleid.	plattelandseconomie' wordt nagestreefd en gebieden die zijn aangeduid als 'primair agrarisch gebied'. Zoals blijkt uit de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan is het onderhavige plangebied gelegen in een gebied waar een 'gemengde plattelandseconomie' wordt nagestreefd. "In de 'gemengde plattelandseconomie' is naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties etc. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functie, met name op vrijkomende locaties. Rondom steden, dorpen en natuur is er in de meeste gevallen feitelijk sprake van een gemengde plattelandseconomie. In de gebieden rondom steden en dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen, in de gebieden rondom de groenblauwe structuur is de ontwikkeling van functies meer afgestemd op het ondernemen in een groene omgeving en de versterking van natuur- en landschapswaarden." (p. 78 SVRO, actualisatie 2014). Zoals uit de beleidstekst blijkt is er in een gemengde plattelandseconomie ruimte voor toeristische en recreatieve ontwikkelingen, zonder dat daar een schaal aan is verboden. Binnen deze gebieden bestaat zelfs ruimte voor de aanleg van grootschalige (verblijfs)recreatieve complexen. Zo beschouwd is voorliggend initiatief zeer kleinschalig. In de SVRO wordt tevens benadrukt dat er rondom dorpen ruimte is voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de kernen. Hiervan is in het onderhavige geval sprake. Het voorliggende initiatief is passend binnen de provinciale structuurvisie.
g.	Indien er constateert dat de toelichting op het bestemmingsplan een andere beschrijving van de omgeving bevat dan de toelichting op het nabijgelegen bestemmingsplan Nassaulaan, dat in 2011 is vastgesteld. Indien er heeft het vermoeden dat niet de feitelijke situatie wordt weergegeven, maar dat de (gewijzigde) beschrijving de ontwikkeling moet rechtvaardigen.	Een beschrijving van de omgeving is altijd zeer contextgebonden. Immers, in verschillende wet- en regelgeving wordt een andere classificering aangehouden (dit hangt onder meer af van de hoeveelheid onderscheiden klassen). Het vergelijken van beschrijvingen dient dan ook genuanceerd in dit verband plaats te vinden. In het bestemmingsplan Nassaulaan heeft een beschrijving plaats van

		het plangebied en omliggende gronden met als doel het gebied zelf te karakteriseren. Aldus is er geen sprake van een toetsende context (op lokaal schaalniveau) en is de ontwikkeling zélf daarin uiteraard niet benoemd. In de toelichting op het onderhavige bestemmingsplan heeft een beschrijving plaats van de gehele omgeving om te motiveren dat de ontwikkeling past in het provinciale beleid voor dit schaalniveau (met medeneming van de ontwikkeling Nassaulaan). Aldus wordt, naar gelang het toetsingskader, het schaalniveau van de beschouwing aangepast. Een <u>toetsing</u> aan het voor het provinciale beleid relevante ruimtelijke schaalniveau (gehele kernrand) heeft dus een geheel ander karakter dan een <u>beschrijving</u> van het plangebied (lokaal niveau).
h.	Indiener stelt dat het initiatief strijdig is met de bepalingen als opgenomen in art. 7.10 van de Verordening ruimte 2014.	De stelling van de indiener wordt niet gemotiveerd in het licht van een feitelijke toetsing aan de voorwaarden zoals die zijn gesteld in de Verordening ruimte 2014. Uitsluitend wordt het begrip 'kleinschaligheid' (tot 3x toe) aangehaald. De mate van kleinschaligheid van een initiatief is niet vastgelegd in art. 7.10 Vr 2014, anders dan de maximale oppervlaktemaat van 5000 m². Aangezien het evident is dat het initiatief een vele malen geringer oppervlak beslaat, wordt voldaan aan artikel 7.10 Vr 2014.
i.	Indiener stelt dat, gelet op de schaalgrootte van het initiatief, het plan niet leidt tot een omvang die passend is in de omgeving. Gelet hierop bestaat er een strijdigheid met de bepalingen als opgenomen in art. 3.1 van de Verordening ruimte 2014.	De mogelijk te maken 'kleinschalige lokale locatiegebonden horeca' is passend binnen het provinciale beleid. Er is , zeker met de nieuw gemaakte afspraken, geen reden om op deze locatie een dergelijke uitspanning toe te staan.
j.	Indiener betwist dat de verruiming van de gebruiksmogelijkheden van de Vlaamse schuur noodzakelijk is om de renovatie en daarop volgende instandhouding van het cultuurhistorisch waardevolle gebouw te bekostigen. Indien kostendragers nodig zouden zijn, dan bestaan binnen het bestaand stedelijk gebied voldoende mogelijkheden om inkomsten te genereren.	Het is evident dat het altijd mogelijk is om op een andere plaats voldoende inkomsten te genereren voor onderhoud van een gebouw. De kosten die zijn gemaakt voor het renoveren van de Vlaamse schuur dienen te worden beschouwd als een investering. Om de investering voldoende te laten renderen, is het van belang om de inkomsten uit deze zelfde investering te laten voortkomen. Gelet op gewijzigde financieringsomstandigheden en het voortdurende onderhoud van dit Rijksmonument is het van belang om de gebruiksmogelijkheden te verruimen.

k.	Indiener is van mening dat de in de toelichting aangehaalde Structuurvisie Plus uit 2002 geen geldig toetsingskader vormt, omdat deze niet is vastgesteld door de gemeenteraad.	De Structuurvisie Plus 2002 is inderdaad niet door de gemeenteraad vastgesteld, maar wordt door de gemeente wel als toetsingskader gehanteerd. Aangezien bestemmingsplannen consequent aan deze visie worden getoetst en bestemmingsplannen vervolgens door de gemeenteraad worden vastgesteld, kan worden gesteld dat de raad de inhoud van de structuurvisie in haar beleid respecteert.
l.	Indiener is van mening dat getoetst dient te worden aan het beleid dat is vastgelegd in het bestemmingsplan "Buitengebied 2008". Indiener stelt, toetsende aan het beleid voor VAB's en verbrede landbouw, dat het initiatief niet passend is binnen dit beleid, omdat er geen sprake is van een VAB ter plaatse van de Boschoven 6 en er, gelet op de bestemming 'Wonen', geen landbouwactiviteiten plaatsvinden.	De gemeente kan de redenering van de indiener niet volgen. Indiener toetst aan het beleid ten aanzien van VAB's en komt tot de conclusie dat het geen VAB betreft. Indiener toetst aan het beleid ten aanzien van nevenactiviteiten en komt tot de conclusie dat het geen nevenactiviteiten betreft. Geconcludeerd kan worden dat indiener dan ook tweemaal het verkeerde beleidskader hanteert. De ontwikkeling dient (voor zover wordt getoetst aan het beleid als vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan) te worden beschouwd als een dagrecreatieve voorziening. Ten aanzien van dagrecreatieve voorzieningen (waaronder horeca) staat dat een bestemmingsplan hiertoe zelf een afweging over de ruimtelijke aanvaardbaarheid dient te bevatten. Met de nieuwe gemaakte afspraken is het college van mening dat de horeca op deze locatie ruimtelijk aanvaardbaar is.
m.	Indiener stelt dat in het uitgevoerde akoestische onderzoek niet is uitgegaan van een worst case scenario, volgens jurisprudentie van de Raad van State dient dit wel het uitgangspunt te zijn.	Het akoestische onderzoek gaat uit van een worst case scenario. Overigens zijn deze geluidsonderzoeken met de nieuwe afspraken niet meer aan de orde, aangezien de sluitingstijd en de bron van het overlast veroorzakende geluid is weggenomen (geen live-muziek).

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Aan de zienswijze wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen. Het bestemmingsplan wordt op drie punten aangepast. Ten eerste wordt de sluitingstijd van 23.00 uur in het bestemmingsplan vastgelegd, daarnaast dat er geen live muziek (versterkt, DJ of band) aanwezig mag zijn. Ten tweede wordt de begripsbepaling voor 'kleinschalige lokale locatiegebonden horeca' verduidelijkt in de bestemmingsplanregels. Ten derde wordt de verplichting tot het realiseren van geluidwerende voorzieningen uit het bestemmingsplan geschrapt.

4. STAAT VAN WIJZIGINGEN

Het bestemmingsplan wordt als volgt aangepast.

De begripsomschrijving van 'kleinschalige horeca', als opgenomen in artikel 1.43 (onder vernummering), wordt gewijzigd, als volgt:

1.43 kleinschalige lokale locatiegebonden horeca

een horecabedrijf dat aanwezig is binnen een andere hoofdfunctie in een bebouwingsconcentratie en daar naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt aan is, met dien verstande dat het horecabedrijf in hoofdzaak gericht is op horeca-activiteiten:

- met een 'besloten' karakter. Hierbij kan gedacht worden aan activiteiten voor genodigden of gericht aangeschreven doelgroepen, en;
- die tot doel hebben de specifieke ruimtelijke kwaliteiten van de locatie te benutten, waaronder het gebruik van de 'groene ruimte' en / of het gebruik van cultuurhistorisch waardevolle elementen, en;
- die gericht zijn op het creëren van kleinschalige producten in groepsverband (zonder grootschalige technische hulpmiddelen), het luisteren naar één of enkele sprekers (zonder aanzienlijke geluidsversterkende middelen), het beschouwen van objecten van sociaal-culturele waarde en / of het beperkt communiceren in groepsverband (bijvoorbeeld door het hanteren van vergaderorde). Er kan hierbij gedacht worden aan activiteiten als workshops, vergaderingen, trainingen, tentoonstellingen, boeklezingen of proeverijen, babyshowers en ceremoniële activiteiten (bv. huwelijks-voltrekkingen, jubilea), en;
- waarbij een maximum aantal bezoekers van 120 gelijktijdig aanwezig is.

Artikel 4.1 onder b wordt als volgt gewijzigd:

uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca', een horecabedrijf voor uitsluitend kleinschalige lokale locatiegebonden horeca, met dien verstande dat;

1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca-1' toegestane horeca-activiteiten in de dag- en avondperiode mogen plaatsvinden;
2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca-2' toegestane horeca-activiteiten uitsluitend in de dagperiode mogen plaatsvinden;

Artikel 4.1 lid i komt (onder vernummering) te vervallen.

Artikel 4.2.5 'Geluidwerende voorzieningen' komt in zijn geheel te vervallen.

Artikel 4.3.1 (regels strijdig gebruik) wordt gewijzigd en aangevuld met de volgende regels:

- g. het gebruik van gronden en bouwwerken voor het buiten gebouwen ten gehore brengen van versterkte/live muziek;
- h. het gebruik van gronden en bouwwerken voor het in gebouwen ten gehore brengen van muziek, anders dan begeleidende/achtergrondmuziek;
- i. het gebruik van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 1' voor het hebben van gasten tussen 02.00 uur en 07.00 uur;
- j. het gebruik van gronden (buiten gebouwen) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 1' voor het hebben van gasten tussen 23.00 uur en 07.00 uur;
- k. het gebruik van gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 2' voor het hebben van gasten tussen 19.00 uur en 07.00 uur.

Ontwerp bestemmingsplan "Boschoven 6" – Nota van Zienswijzen

Op de **verbeelding** komt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding- geluidwerende voorzieningen' te vervallen.

In de **toelichting** op het bestemmingsplan wordt **paragraaf 4.4** verder aangevuld met een beknopte toetsing aan het beleid als opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied 2008" ten aanzien van dagrecreatie en horecavoorzieningen.

AMENDEMENT

De Raad van de gemeente Baarle-Nassau, in vergadering bijeen op 21 oktober 2015

Betreft: agendapunt 9, Bestemmingsplan Boschoven 6 te Baarle-Nassau

Overwegingen

Het voorliggende bestemmingsplan houdt een uitbreiding in die afwijkt van hetgeen was opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Deze uitbreiding bestaat uit twee terrassen die in de Verbeelding worden aangeduid met (sh-1) respectievelijk (sh-2).

Gebruik van één van deze terrassen of van beide terrassen levert veel (geluids)hinder op voor omwonenden, waaronder – niet te vergeten! – de toekomstige bewoners van het ruimte-voor-ruimte gebied achter de Nassaulaan. Het gebruik zal voornamelijk in een periode plaatsvinden waarin deze omwonenden in hun eigen tuin willen genieten. De praktijk heeft geleerd dat de op deze terrassen aanwezige grote aantallen 'feestende' volwassenen en kinderen en gebruikmaking van o.a. springkastelen veel en védragend geluid produceren, dat leidt tot een onaanvaardbare verstoring van het woongenot.

Door de bestemming kleinschalige horeca uitsluitend te reserveren voor het oorspronkelijke terras wordt het zwaarst wegende bezwaar van omwonenden weggenomen.

Daarnaast constateren we dat er in de aanduiding 'terras' en de definities ten aanzien van horeca onduidelijkheden zitten die we willen wegnemen.

De Raad stelt het volgende amendement vast:

Aanpassingen verbeelding:

1. Beperken aanduiding 'horeca' tot het gebied dat samenvalt met de aanduidingen 'terras' en 'atelier';
2. Aanpassen legenda 'terras (t)' naar 'terras (tr)';
3. Verwijderen aanduidingen 'specifieke vorm van horeca - 1' en 'specifieke vorm van horeca - 2'.

Aanpassing regels:

1. Artikel 1.42 en 1.43 (nieuw): de in de Staat van wijzigingen voorgestelde aanvulling met artikel 1.43 niet als aanvulling opnemen, maar als wijziging van artikel 1.42;
2. Artikel 1.54: Als volgt aanpassen: "terras met een maximale oppervlakte van 150m², uitsluitend binnen de aanduiding 'terras', behorende bij en ondergeschikt aan het gebruik van de Vlaamse schuur, op de verbeelding aangeduid als 'atelier', tezamen in gebruik ten behoeve van kleinschalige lokale locatiegebonden horeca";
3. Artikel 4.1 onder b: Als volgt aanpassen: "uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca', een horecabedrijf voor uitsluitend kleinschalige lokale locatiegebonden horeca in de dag- en avondperiode";
4. Artikel 4.3.1: de in de Staat van wijzigingen voorgestelde aanvullingen i t/m k, als volgt aanpassen in nieuw sub i: "het gebruik van gronden en gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'horeca' voor het hebben van gasten tussen 23.00 en 7.00 uur".

Baarle-Nassau, 21 oktober 2015

BAARLE!

CDA

Fractie Ulicoten

Keerpunt '98

VPB

J.J.M. van Tilborg

C.J. de Jong

J.J.B.M. Rijvers

M.E.B. Antens

C.A.M. Severijns

