

# Nota van inspraak en vooroverleg

Gemeente Baarle-Nassau

Definitief





# Nota van inspraak en vooroverleg

Gemeente Baarle-Nassau

Definitief, versie II

Rapportnummer: 211X04423.067390\_1\_2

Datum: 26 oktober 2011

Contactpersoon opdrachtgever: De heer B. Keijsers

Projectteam BRO: Denise de Swaef, Natasja de Vroom, Pascal Hendriks

Trefwoorden: -

Bron foto kaft: Hollandse hoogte 4

Beknopte inhoud: Samenvatting en beantwoording inspraak- en vooroverlegreacties.

BRO  
Hoofdvestiging  
Postbus 4  
5280 AA Boxtel  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
F +31 (0)411 850 401



<b>Inhoudsopgave</b>	<b>pagina</b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>3</b>
<b>2. OVERZICHT RECLAMANTEN</b>	<b>5</b>
<b>3. BEHANDELING INSPRAAKREACTIES</b>	<b>9</b>
Reclamant 1	9
Reclamant 2	9
Reclamant 3	12
Reclamant 4	13
Reclamant 5	14
Reclamant 6	15
Reclamant 7	18
Reclamant 8	20
Reclamant 9	21
Reclamant 10	22
Reclamant 11	24
Reclamant 12	25
Reclamant 13	26
Reclamant 14	28
Reclamant 15	30
Reclamant 16	32
Reclamant 17	37
Reclamant 18	38
Reclamant 19	39
Reclamant 20	41
Reclamant 21	42
Reclamant 22	44
Reclamant 23	45
Reclamant 24	46
<b>4. BEHANDELING VOOROVERLEGREACTIES</b>	<b>47</b>
Vooroverleginstantie 1	47
Vooroverleginstantie 2	47
Vooroverleginstantie 3	48

<b>5. WIJZIGINGEN VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN</b>	<b>49</b>
5.1 Wijzigingen naar aanleiding van de inspraakreacties	49
5.2 Wijzigingen naar aanleiding van de vooroverlegreacties	51

# 1. INLEIDING

In dit document wordt verslag gedaan van de binnengekomen inspraak- en vooroverlegreacties over het voorontwerpbestemmingsplan Dorpen. Dit plan heeft vanaf 11 juli 2011 voor een termijn van 6 weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Baarle-Nassau. Hiernaast is het gedurende voorgenoemde periode digitaal ter inzage gelegen op [www.baarle-nassau.nl](http://www.baarle-nassau.nl) en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

In hoofdstuk 2 zijn alle reclamanten en vooroverleginstanties op een rij gezet.

In hoofdstuk 3 zijn de binnengekomen inspraakreacties samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien.

In hoofdstuk 4 zijn de binnengekomen vooroverlegreacties samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien.

De aanpassingen van het bestemmingsplan naar aanleiding van de inspraak- en vooroverlegreacties zijn in hoofdstuk 5 op een rij gezet.





## 2. OVERZICHT RECLAMANTEN

Hieronder zijn alle reclamanten op een rij gezet. Per reclamant is aangegeven op welke pagina de *inspraakreactie* wordt behandeld.

### Reclamanten

<i>Nr.</i>	<i>Naam</i>	<i>Adres</i>	<i>Pag. nr.</i>
1.	Mevrouw v.d. Brandt - Malfai	Rector van den Broekstraat 1b.017, 5111 VT Baarle-Nassau	9
2.	Dhr./mevr. R. Verbraak	Hoogbraak 7, 5111 CS Baarle-Nassau	9
3.	Dhr. M. Snijders	Dorpsstraat 32, 5113 TE Ulicoten	12
4.	Dhr. J.A.M. Rijvers	Dorpsstraat 34, 5113 TE Ulicoten	13
5.	Dhr./mevr. J.P.N.M. Maurits	Chaamseweg 5, 5111 VL Baarle-Nassau	14
	Dhr./mevr. W.J. van der Meer	Chaamseweg 7, 5111 VL Baarle-Nassau	
6.	Stichting Achmea Rechtsbijstand gemachtigde namens: De heer M.J.J.M. Snijders	Postbus 10100, 5000 JC Tilburg  Dorpsstraat 32, 5113 TE Ulicoten	15
7.	Van Dun advies BV gemachtigde namens: H. van Dun	Dorpsstraat 54, 5113 TE Ulicoten	20
8.	Van Dun advies BV gemachtigde namens: dhr. Van Tilburg in hoedanigheid als eigenaar van Eetcafé de Kluis	Dorpsstraat 54, 5113 TE Ulicoten  Dorpsstraat 32a, 5113 TE Ulicoten	21
9.	Wouters Advies gemachtigde namens: dhr. H. v.d. Flaas en echtgenote	Nassaulaan 32, 5111 XE Baarle-Nassau  Wiekenweg 8, 2387 Baarle-Hertog	22
10.	Wouters Advies gemachtigde namens: dhr. J. Klaassen en echtgenote	Nassaulaan 32, 5111 XE Baarle-Nassau  Kapelstraat 48, 2387 Baarle-Hertog	24
11.	Wouters Advies gemachtigde namens: fam. Verheyen-Verheijen	Nassaulaan 32, 5111 XE Baarle-Nassau  Elzenstraat 7, 2381 Weelde	25
12.	Dhr./mevr. H.J.M. van den Broek	P/a Nassapoort Expertisebureau Weverstraat 4, 5111 PW Baarle-Nassau	26

13.	Verkeersgroep Leliestraat / Generaal Maczeklaan e.o. Dhr. A. Bastiaansen Dhr. D. Cornelissen Mevr. I. Daverveldt Dhr. C. van Gils Dhr. W. van Gool Mevr. E. Graafmans Dhr. A. Jansen Mevr. A. van Opstal Mevr. T. Roes Dhr. C. van Rooij Dhr. C. Rossen	Generaal Maczeklaan 59, 5111 XC Baarle-Nassau Generaal Maczeklaan 31, 5111 XC Baarle-Nassau Generaal Maczeklaan 38, 5111 XC Baarle-Nassau Generaal Maczeklaan 24, 5111 XC Baarle-Nassau Leliestraat 6, 5111 VK Baarle-Nassau Generaal Maczeklaan 31, 5111 XC Baarle-Nassau Generaal Maczeklaan 34, 5111 XC Baarle-Nassau Generaal Maczeklaan 43, 5111 XC Baarle-Nassau Generaal Maczeklaan 19, 5111 XC Baarle-Nassau Generaal Maczeklaan 55, 5111 XC Baarle-Nassau Generaal Maczeklaan 16, 5111 XC Baarle-Nassau	28
14.	Dhr. V. Theeuwes Gemachtigde namens: Burgerinitiatief wonen in Ulicoten	Wilhelminastraat 18, 5113 TH Ulicoten	30
15.	Van Dun advies BV gemachtigde namens: dhr. W. Koks in hoedanigheid als eigenaar van Autobedrijf Koks	Dorpsstraat 54, 5113 TE Ulicoten  Chaamseweg – Hazenberg 2, 5113 BJ Ulicoten	32
16.	Mevr. W. Krijger namens Krijger Advies	Nassaulaan 18, 5111 XE Baarle-Nassau	37
17.	Krijger Advies gemachtigde namens: dhr. en mevr. Jespers	Nassaulaan 18, 5111 XE Baarle-Nassau  Sationsstraat 19, 5111 CK Baarle-Nassau	38
18.	Krijger Advies gemachtigde namens: dhr. D. Doornbos	Nassaulaan 18, 5111 XE Baarle-Nassau  Leliestraat 8, 5111 VK Baarle-Nassau	39
19.	Krijger Advies gemachtigde namens: dhr. en mevr. Peeters	Nassaulaan 18, 5111 XE Baarle-Nassau  Sperwerstraat 44, 5111 DM Baarle-Nassau	41
20.	Krijger Advies gemachtigde namens: dhr. en mevr. Havermans	Nassaulaan 18, 5111 XE Baarle-Nassau  Loveren 36, 5111 TA Baarle-Nassau	42
21.	Krijger Advies gemachtigde namens: dhr. H. Keustermans	Nassaulaan 18, 5111 XE Baarle-Nassau  Steenbakkerslaan 30, 2300 Turnhout	44

22.	Krijger Advies gemachtigde namens: familie Tuijelaars in de hoeda- nigheid van eigenaren / exploi- tanten van Nonnenkuil 11 en Loveren 11	Nassaulaan 18, 5111 XE Baarle-Nassau  Nonnenkuil 11, 5111 CP Baarle-Nassau	45
23.	Krijger Advies gemachtigde namens: Theeuwes Beheer BV	Nassaulaan 18, 5111 XE Baarle-Nassau  Molenstraat 8, 5111 CE Baarle-Nassau	45
24.	Krijger Advies gemachtigde namens: Dhr. M. Michielsen	Nassaulaan 18, 5111 XE Baarle-Nassau  Hoogbraak 11, Baarle-Nassau	46

### **Vooroverleginstanties**

<b>Nr.</b>	<b>Naam</b>	<b>Adres</b>	<b>Pag. nr.</b>
1.	Waterschap de Brabantse Delta	Postbus 5520, 4801 DZ Breda	47
2.	Ministerie van Infrastructuur en Milieu	Postbus 16191, 2500 BD Den Haag	47
3.	Provincie Noord-Brabant	Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch	48



### 3. BEHANDELING INSPRAAKREACTIES

#### Reclamant 1

**Mevr. V.d. Brandt**

**Rector van den Broekstraat 1b.017, 5111 VT Baarle-Nassau**

**Datum brief: Niet vermeld**

**Datum ontvangst: 26 juli 2011**

#### *1.1 Intrekken bouwvergunning*

Reclamant heeft vernomen dat haar bouwvergunning van de Oordeelsestraat 18 is ingetrokken. Reclamant geeft hierbij aan dat het pand inmiddels verhuurd is en dat de nieuwe huurder binnenkort zijn intrek in het pand zal nemen.

#### **Reactie gemeente**

*De vigerende rechten worden gerespecteerd. De aanduiding 'bedrijfswoning' die in bestemmingsplan 'Dorpsgebieden' was opgenomen, wordt in de ontwerpversie van bestemmingsplan 'Dorpen' overgenomen.*

**Gelet op het bovenstaande wordt deze inspraakreactie overgenomen.**

#### Reclamant 2

**Dhr./mevr. R.L.P.M. Verbraak**

**Hoogbraak 7, 5111 CS Baarle-Nassau**

**Datum brief: 15-08-2011**

**Datum ontvangst: Reactie ingediend tijdens inloopavond d.d. 13 juli 2011, daarnaast per brief aangevuld en ontvangen op 16-08-2011**

#### *2.1 Bestaande situatie i.r.t. bouwmogelijkheden bestemmingsplan*

Reclamant geeft aan dat zijn perceel in de huidige situatie een oppervlakte heeft van circa 4.000 m<sup>2</sup>. In de bestaande situatie is de volgende bebouwing aanwezig:

- Een woning, gehuisvest in een woonboerderij van omstreeks 1920, met een inhoud van circa 1.200 m<sup>3</sup>;
- Een aangebouwde stal met een oppervlakte van ongeveer 108 m<sup>2</sup>;
- Een naastgelegen vrijstaande schuur van circa 504 m<sup>2</sup>;
- Een aangrenzend schuurtje met een oppervlakte van ongeveer 24 m<sup>2</sup>;
- Een vrijstaande garage van zo'n 59 m<sup>2</sup> groot.

Hierbij constateert reclamant dat het bouwvlak van de bestemming 'Wonen' voldoende ruim is, waardoor zijn inziens de bestaande boerderij volledig herbouwd kan worden.

**Reactie gemeente**

*Ter kennisgeving aangenomen.*

**2.2 Herbouw - bijgebouwen**

Er wordt geconstateerd dat op basis van artikel 24.2.2 h en e minder bebouwd oppervlak en een lagere bouwhoogte is toegestaan dan in de huidige situatie aanwezig is. Reclamant vraagt of het correct is dat gelet op het bepaalde in het bestemmingsplan (artikel 27) inderdaad juist is dat alle bouwwerken op zijn perceel in de huidige hoedanigheid teruggebouwd mogen worden, mits maar op dezelfde locatie.

**Reactie gemeente**

*Voorgaande is correct door reclamant geconstateerd. Bouwhoogten, inhoud, en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, welke op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp van het bestemmingsplan 'Dorpen' meer bedragen dan ingevolge artikel 24.2.2 h en e is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar aanhouden.*

**2.3 Erfafscheiding**

Reclamant constateert op grond van artikel 1.85 en 1.86 dat de gronden rechts van de zijgevel van zijn boerderij voor de voorgevellijn liggen. Hierdoor is, op grond van artikel 24.2.6 een erfafscheiding toegestaan van 1 meter hoog. Reclamant vraagt of in geval van herbouw op dezelfde locatie (artikel 27) een bestaande hogere afscheiding weer in dezelfde omvang als de huidige afscheiding mag worden herbouwd.

**Reactie gemeente**

*Voorgaande is correct geconstateerd. Bouwhoogten van bestaande erfafscheidingen, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, welke op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp van het bestemmingsplan 'Dorpen' meer bedragen dan ingevolge artikel 24.2.6 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aanhouden.*

**2.4 Paarden**

Reclamant houdt hobbymatig paarden. Reclamant geeft aan dat de aangebouwde schuur fungeert als paardenstal en de vrijstaande stuur als binnenrijbak met stroopslag. Hiernaast is een weiland en buitenrijbak op het perceel aanwezig, met een drietal lichtmasten van 4,5 meter hoog. Reclamant ziet in de bestemming 'Wonen' geen bepalingen voor het in- dan wel uitsluiten van het hobbymatig houden van paarden met bijbehorende voorzieningen.

**Reactie gemeente**

*Het hobbymatig houden van paarden wordt in het ontwerp van bestemmingsplan 'Dorpen' binnen de bebouwde kom, onder voorwaarden, toegestaan.*

**2.5 Lichtmast**

Reclamant verzoekt het bepaalde in 24.2.6 over te nemen in de bestemming 'Wonen' en hierbij aan te vullen dat behalve vlaggenmasten, ook lichtmasten zijn toegestaan.

**Reactie gemeente**

*De bepaling van vlaggenmasten wordt niet aangepast. In verband met de uitstraling van het licht en de gemiddelde oppervlakte van een woonperceel, is het niet wenselijk overal in de bestemming 'Wonen' lichtmasten van 4,5 meter hoog toe te staan. Dit zou immers vanwege lichtoverlast op een gemiddeld perceel inbreuk kunnen geven op een goed woon- en leefklimaat van alle gemiddelde opgenomen woonpercelen. Het perceel van reclamant is bovengemiddeld in oppervlakte. Om de bestaande lichtmasten op het perceel van reclamant positief te bestemmen, zullen de desbetreffende masten worden aangeduid op de verbeelding. Deze aanduiding wordt gekoppeld aan een nieuw toe te voegen planregel, waarin de maximale hoogte van 4,5 meter wordt vastgelegd. Hierbij dient reclamant een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen zodat de bestaande (illegale) lichtmasten gelegaliseerd kunnen worden.*

**2.6 Archeologische waarden**

Reclamant verzoekt de bestemming 'Waarde – Archeologie' dusdanig aan te passen zodat bij vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en van de bestaande fundering gebruik wordt gemaakt, niet de verplichting geldt tot het uitvoeren van en archeologisch onderzoek.

**Reactie gemeente**

*De bestemming Waarde – Archeologie wordt aangepast. In deze bestemming zal een planregel worden toegevoegd waarin is bepaald dat bouwwerken gebouwd mogen worden ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte en inhoud van het bouwwerk niet worden vergroot dan wel ruimtelijk wordt gewijzigd. Hiernaast mogen geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,4 meter onder maaiveld.*

### 2.7 Woningssplitsing

Reclamant geeft aan dat in het vigerende bestemmingsplan de bevoegdheid is opgenomen van een woningssplitsing, voor cultuurhistorisch waardevol aangewezen boerderijen, tot maximaal twee woningen. Reclamant geeft aan dat zijn perceel niet als zodanig is aangeduid waardoor formeel bezien deze bevoegdheid niet voor hem van toepassing is. Reclamant geeft aan desondanks wel de wens te hebben tot een woningssplitsing en deze middels het verzoek van 11 mei 2011 heeft ingediend. Reclamant vult hierbij aan dat de welstandscommissie het gehele ensemble als cultuurhistorisch waardevol heeft aangemerkt op 05 mei 2011.

Reclamant verzoekt een bevoegdheid op te nemen waarin woningssplitsing wordt mogelijk gemaakt dan wel de woningssplitsing rechtstreeks mogelijk te maken.

#### **Reactie gemeente**

*Woningssplitsing van voormalige langgevelboerderijen is inderdaad vervat in bestemmingsplan 'Buitengebied'. In dit bestemmingsplan zijn bij de bestemmingen 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf', 'Agrarisch', 'Agrarisch - technisch hulpbedrijf', 'Agrarisch - agrarisch verwant bedrijf', 'Agrarisch - paardenhouderij', 'Bedrijf' en 'Wonen' mogelijkheden opgenomen voor een woningssplitsing (van een langgevelboerderij). In bestemmingsplan 'Dorpen' zal een splitsingsmogelijkheid voor alle in dit plan aanwezige voormalige langgevelboerderijen (middels een wijzigingsbevoegdheid) worden toegevoegd.*

*Voor reclamant houdt dit in dat de procedure omtrent het verzoek tot woningssplitsing kan verlopen via zowel het bestemmingsplan 'Buitengebied' als via bestemmingsplan 'Dorpen' (deze laatst genoemde dient hiervoor wel vastgesteld te zijn).*

**Gelet op het bovenstaande wordt deze inspraakreactie overgenomen.**

#### **Reclamant 3**

**Dhr. M. Snijders**

**Dorpstraat 32, 5113 TE Ulicoten**

**Datum brief: -**

**Datum ontvangst: Reactie ingediend tijdens inloopavond d.d. 13 juli 2011**

#### *3.1 Bedrijf niet opgenomen*

Reclamant geeft aan dat binnen de bestemming Gemengd –2 evenals de lijst van bedrijven in Ulicoten (p.62 toelichting) zijn bedrijf niet is opgenomen.

#### **Reactie gemeente**

*Voor de beantwoording van deze inspraakreactie wordt verwezen naar de beantwoording van inspraakreactie van reclamant 6.*



#### Reclamant 4

**Dhr. J.A.M. Rijvers**

**Dorpsstraat 34, 5113 TE Ulicoten**

**Datum brief: 26 juli 2011**

**Datum ontvangst: Reactie ingediend tijdens inloopavond d.d. 13 juli 2011 daarnaast schriftelijk ingediend en ontvangen d.d. 29 juli 2011**

#### *4.1 Meenemen in bestemmingsplan Dorpen*

Reclamant vraagt waarom de percelen Dorpsstraat 34 en 36 niet zijn opgenomen in bestemmingsplan 'Dorpen'.

Reclamant verklaart tijdens de inspraakavond reeds een woonbestemming te hebben en al een ruimtelijke onderbouwing te hebben overgelegd voor de woning aan de Maaijkant.

Reclamant geeft aan dat de afspraak de percelen Dorpsstraat 34 en 36 op te nemen in bestemmingsplan Dorpen, in de ruimtelijke onderbouwing d.d. sept. 2008, is vastgelegd. Reclamant geeft aan dat deze ruimtelijke onderbouwing door de gemeenteraad is goedgekeurd.

#### **Reactie gemeente**

*In de ruimtelijke onderbouwing voor het mogelijk maken van de Ruimte voor Ruimte woning aan de Maaijkant (in ruil voor sloop stallen en intrekken milieuvergunning op Dorpsstraat 34-36) is inderdaad opgenomen dat de woningen opgenomen zouden worden in bestemmingsplan 'Dorpen'. Eerder was echter het bestemmingsplan Buitengebied aan herziening toe en is er voor gekozen de woningen daarin op te nemen. Het gebied waar de te slopen agrarische bedrijfsgebouwen staan, heeft de bestemming 'Agrarisch' onbebouwd (conform wat in de ruimtelijke onderbouwing is vermeld) en de woningen hebben de bestemming 'Woondoeleinden' gekregen. Deze bestemming is minder ruim dan de aan de Dorpsstraat rondom nummers 34 en 36 opgenomen bestemming Gemengd-2.*

*Beide percelen worden bij nader inzien opgenomen in de ontwerpversie van bestemmingsplan 'Dorpen', waarbij nog aan de sloopverplichting zoals vervat in de ruimtelijke onderbouwing dient te worden voldaan. De bestemming 'Woondoeleinden' zal worden omgezet in de bestemming 'Gemengd -2', waarbij de begrenzing wordt aangehouden, zoals is vervat in bestemmingsplan 'Buitengebied'. Doordat destijds een Ruimte voor Ruimte procedure is gevolgd, mag de overmaat aan bebouwing ten behoeve van de woondoeleinden, uitgezonderd de bebouwing waarvoor een sloopverplichting geldt, behouden blijven. Het perceel 'Agrarisch' onbebouwd blijft in bestemmingsplan 'Buitengebied' liggen.*

**Gelet op het bovenstaande wordt deze inspraakreactie overgenomen.**

**Reclamant 5**

**Dhr./mevr. J.P.N.M. Maurits,  
Chaamseweg 5, 5111 VL Baarle-Nassau  
en**

**Dhr./mevr. W.J. van der Meer,  
Chaamseweg 7, 5111 VL Baarle-Nassau**

**Datum brief: -**

**Datum ontvangst: mondelinge reactie ingediend d.d. 24 augustus 2011**

*5.1 Horeca niet toestaan in Gemengd-1*

Reclamant verzoekt horeca-2 niet toe te staan binnen de bestemming 'Gemengd-1' omdat men van deze functie overlast verwacht. Bovendien betoogt reclamant dat het gebied Leliestraat – Nonnenkuil een woonkarakter heeft dat wordt versterkt door de ontwikkeling van het limfa-terrein. Reclamant acht horeca-1 wel mogelijk binnen de bestemming Gemengd-1.

**Reactie gemeente**

*Op grond van de inspraakreactie - en het overwegende woonkarakter van de Chaamseweg - heeft het college besloten dat in de bestemming Gemengd-1 de maximaal gewenste horecacategorie categorie 1 is. Horeca met een hogere horecacategorie kan zich vestigen in de bestemming 'Centrum'.*

**Gelet op het bovenstaande wordt deze inspraakreactie gedeeltelijk overgenomen.**

## Reclamant 6

**Stichting Achmea Rechtsbijstand**

**Postbus 10100, 5000 JC Tilburg;**

**gemachtigde namens:**

**De heer M.J.J.M. Snijders**

**Dorpsstraat 32, 5113 TE Ulicoten**

**Datum brief: 15-08-2011**

**Datum ontvangst: 15-08-2011**

**Aangevuld:**

**Datum brief: 25-08-2011**

**Datum ontvangst: 25-08-2011**

### *6.1 Bedrijf niet correct opgenomen*

De cliënt van de gemachtigde reclamant exploiteert een aannemersbedrijf met machinale timmerwerkplaats op zijn perceel (Dorpsstraat 32 Ulicoten). Hierbij geeft reclamant aan dat op het bedrijf het activiteitenbesluit van toepassing is en dat het bedrijf te typeren is als een "categorie 2 van de Lijst van bedrijven". Reclamant stelt dat in bestemmingsplan Dorpen geen rekening is gehouden met de aanwezigheid van dit bedrijf.

Reclamant verwijst naar de toelichting van het bestemmingsplan en naar de toegestane bedrijven in de bestemming Gemengd-2 waarin vermeld staat dat het bestemmingsplan een beheerplan is. Reclamant geeft aan dat haar cliënt dit niet terug ziet door de wijze van bestemmen van het perceel Dorpsstraat 32 en 32a. Reclamant verwijst naar de lijst van bedrijven op pagina 62 uit de toelichting en stelt dat de gelegde bestemming niet te verenigen is met de bestemming die van toepassing is op het perceel aangezien volgens reclamant zijn bedrijf door de bestemmingswijze in bestemmingsplan 'Dorpen' niet is toegestaan. .

Tot slot stelt reclamant dat *"In het geval er in planologisch opzicht recht wordt gedaan aan de situatie op het perceel van cliënt, is het in strijd met een goede ruimtelijke ordening als op de nabij gelegen panden de bestemming Gemengde Doeleinden van toepassing wordt verklaard."* Ter onderbouwing van dit punt verwijst reclamant naar de categorie welke het bedrijf zou hebben in de bij het bestemmingsplan gevoegde "Staat van bedrijfsactiviteiten". Volgens reclamant geeft dit geen goed woon- en leefklimaat.

#### *Aanvulling:*

Reclamant merkt op de aanwezige werkplaats ten onrechte buiten het bouwvlak is gelaten. Reclamant verzoekt het bouwvlak zodanig aan te passen dat de werkplaats positief is bestemd.

### **Reactie gemeente**

*Wij zullen naar aanleiding van de inspraakreactie de situatie van Dorpsstraat 32 en 32a nogmaals beoordelen en daar waar nodig aanpassen. Hierbij zullen de rechten uit het vigerende bestemmingsplan 'Dorpsgebieden', voor zover reeds nog niet overgenomen, worden overgenomen voor het onderhavige perceel, mits voldaan wordt aan de geldende milieuwetgeving. Voor wat betreft de werkplaats wordt opgemerkt dat deze valt onder bijbehorende bouwwerken. Deze mogen buiten bouwvlak worden gebouwd.*

#### **6.4 perceel Dorpsstraat 32a**

De cliënt van reclamant voorziet een probleem met het naastgelegen pand Dorpsstraat 32a. De afstand tot dit pand bedraagt volgens reclamant exact 4,2 meter. Reclamant verwijst naar het verzoek van de eigenaren van Dorpsstraat 32a om een bed and breakfast te exploiteren. Dit verzoek is door de gemeente afgewezen. Reclamant stelt dat haar cliënt van mening is dat het op grond van de bestemming 'Gemengde Doeleinden 2' toegestaan is om horecavoorzieningen in de vorm van hotels, bed and breakfast en pensions zowel op de begane grond als verdieping uit te oefenen.

Reclamant stelt dat de bestemming 'Gemengde Doeleinden 2' Dorpsstraat in strijd is met een goede ruimtelijke ordening omdat geen goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden.

#### *Schriftelijke aanvulling:*

Reclamant stelt dat de bestemming 'Gemengde Doeleinden 2' geen geschikte bestemming is omdat daar wonen mogelijk wordt gemaakt. Gezien de geringe afstand van het pand tot de werkplaats kan geen goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. Reclamant vreest daardoor beperkt te worden in zijn bedrijfsvoering.

### **Reactie gemeente**

*Het verzoek voor een bed and breakfast is destijds afgewezen vanwege het ontbreken van een (bedrijfs)woning op dit perceel. Dit standpunt blijft ongewijzigd. Op grond van de bestemming 'Gemengd – 2' is het inderdaad mogelijk om een hotel te exploiteren.*

*Een nieuwe woonfunctie is niet mogelijk in verband met de wettelijke beperking op grond van de geldende milieuvergunning opnummer 32.*

#### **6.5 perceel Den Dries 2978**

Reclamant heeft het verzoek ingediend om op het perceel kadastraal genummerd als 2978, aan Den Dries, een woning te bouwen. Dit perceel heeft, volgens reclamant, de bestemming "Gemengde Doeleinden 2" gekregen. De gewenste woning van de cliënt is op grond van de verbeelding en regels niet mogelijk. Reclamant stelt

dat de gemeente niet vooruit loopt op toekomstige ontwikkelingen. Er wordt het verzoek ingediend om de bestemming 'Wonen' op te nemen en in overleg met cliënt van reclamant een bouwvlak in te tekenen.

#### **Reactie gemeente**

*Het voorliggende bestemmingsplan is een actualisering van het vigerende bestemmingsplan 'Dorpsgebieden'. Hierbij heeft bestemmingsplan 'Dorpen' het karakter van een beheerplan. Sinds de inwerkingtreding van het vigerende bestemmingsplan 'Dorpsgebieden' in 2001, zijn in Baarle-Nassau en Ulicoten verschillende ontwikkelingen gerealiseerd door middel van vrijstellingen en partiële herzieningen van het vigerende bestemmingsplan. Deze ontwikkelingen zijn meegenomen in het beheerplan.*

*Nieuwe woningbouwontwikkelingen, waaronder het verzoek om een woning aan Den Dries te bouwen, zijn niet meegenomen in dit beheerplan. In de op te stellen structuurvisie zullen nieuwe woningbouwlocaties worden aangegeven. Het college heeft het "Beleidskader kleinschalige woningbouwinitiatieven" op 13 september 2011, vooruitlopend op haar structuurvisie, vastgesteld. In het 'beleidskader kleinschalige woningbouwinitiatieven' wordt kleinschalige woningbouw toegestaan.*

*Woningbouw staat op de gemeentelijke agenda en (nieuwe) initiatieven zullen uitsluitend door middel van partiële bestemmingsplan herzieningen planologisch mogelijk gemaakt worden.*

#### **6.6 verzoek**

Reclamant verzoekt ontwerpbestemmingsplan niet procedure te brengen of het plan aan te passen tegemoetkomend aan de "zienswijze".

#### **Reactie gemeente**

*De inspraakreactie geeft geen aanleiding om het ontwerpplan niet in procedure te brengen dan wel volledig tegemoet te komen aan de wensen in de inspraakreactie.*

**Gelet op het bovenstaande wordt deze inspraakreactie gedeeltelijk overgenomen.**

**Reclamant 7****Van Dun advies BV****gemachtigde namens:****H. van Dun Dorpsstraat 54, 5113 TE Ulicoten****Datum brief: 17-08-2011****Datum ontvangst: 18-08-2011***7.1 Geen woningbouwontwikkeling*

Reclamant haalt het 'Dorpsontwikkelplan Ulicoten' uit 2007 aan. Een van de doelen uit dit plan is dat de leefbaarheid van de kern gegarandeerd wordt. Met name resulteert dit in de continuïteit in de woningbouw voor starters. Bestemmingsplan 'Dorpen' geeft geen mogelijkheden voor het realiseren van deze doelstelling. Reclamant geeft aan dat bestemmingsplan 'Dorpen' een beheerplan is, waarin geen mogelijkheden voor woningvermeerdering zijn opgenomen.

**Reactie gemeente**

*Het voorliggende bestemmingsplan is een actualisering van het vigerende bestemmingsplan 'Dorpsgebieden'. Hierbij heeft bestemmingsplan 'Dorpen' het karakter van een beheerplan. Sinds de inwerkingtreding van het vigerende bestemmingsplan 'Dorpsgebieden' in 2001, zijn in Baarle-Nassau en Ulicoten verschillende ontwikkelingen gerealiseerd door middel van vrijstellingen en partiële herzieningen van het vigerende bestemmingsplan. Deze ontwikkelingen zijn meegenomen in het beheerplan.*

*Nieuwe woningbouwontwikkelingen, waaronder woningbouw in Ulicoten, zijn niet meegenomen in dit beheerplan. In de op te stellen structuurvisie zullen nieuwe woningbouwlocaties worden aangegeven. Het college heeft het "Beleidskader kleinschalige woningbouwinitiatieven" op 13 september 2011 vooruitlopend op haar structuurvisie, vastgesteld. In het 'Beleidskader kleinschalige woningbouwinitiatieven' wordt kleinschalige woningbouw toegestaan.*

*Woningbouw staat op de gemeentelijke agenda en (nieuwe) initiatieven zullen uitsluitend door middel van partiële bestemmingsplan herzieningen planologisch mogelijk gemaakt worden.*

*7.2 Woningbouw ontwikkeling op slot gezet door bestemmingsplan Dorpen*

Reclamant verwijst naar de toelichting van bestemmingsplan Dorpen waarin vermeld staat dat de planvorming voor woningbouw voor het dorp Ulicoten in een separate procedure gerealiseerd zal worden. Reclamant kan moeilijk bevatten dat bestemmingsplan 'Dorpen' geen bouw mogelijkheden, afwijkingsmogelijkheden en of wijzigingsbevoegdheden heeft. Reclamant is van mening dat de gemeente middels bestemmingsplan 'Dorpen' al het initiatief voortvloeiend uit 'Dorpsontwikkel-

plan Ulicoten' op slot zet. Reclamant verzoekt het ingezette beleid te heroverwegen en het bestemmingsplan minder conserverend in te steken.

#### **Reactie gemeente**

*Voor de beantwoording van deze inspraakreactie wordt verwezen naar de beantwoording van inspraakreactie 7.1.*

#### **7.3 Woningsplitsing onder oud bestemmingsplan**

Het valt reclamant op dat de mogelijkheden tot woningsplitsing welke in het "oude" bestemmingsplan zijn opgenomen in bestemmingsplan 'Dorpen' is komen te vervallen. Reclamant stelt deze mogelijkheid uit het oude plan één op één over te nemen.

#### **Reactie gemeente**

*In bestemmingsplan 'Dorpsgebieden' is geen algemene mogelijkheid opgenomen tot woningsplitsing. Enkele percelen uit bestemmingsplan 'Dorpen' komen uit bestemmingsplan 'Buitengebied' (veelal vanwege bedrijfsbeëindiging en omzetting naar een burgerwoning op basis van een eerder doorlopen procedure).*

*In bestemmingsplan 'Buitengebied' is de mogelijkheid tot woningsplitsing opgenomen bij de bestemmingen 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf', 'Agrarisch', 'Agrarisch - technisch hulpbedrijf', 'Agrarisch - agrarisch verwant bedrijf', 'Agrarisch - paardenhouderij' en 'Bedrijf'. In de bestemming 'Wonen' is deze enkel mogelijk via een wijzigingsbevoegdheid.*

*Percelen welke in bestemmingsplan 'Dorpen' zijn overgenomen van bestemmingsplan 'Buitengebied' zullen de mogelijkheid behouden om via een wijzigingsbevoegdheid de voormalige langgevelboerderij te splitsen.*

#### **7.4 Dienstverlening in Gemengd - 2**

Reclamant constateert dat dienstverlening in de bestemming Gemengd – 2 enkel op de begane grond is toegestaan. Reclamant is van mening dat deze beperking een mogelijk hergebruik van de panden in de toekomst bemoeilijkt. Reclamant verzoekt de beperking dat dienstverlening enkel op de begane grond is toegestaan te verwijderen in de bestemming Gemengd – 2.

#### **Reactie gemeente**

*Binnen de bestemmingen Gemengd – 2 en Centrum zal de mogelijkheid worden toegevoegd om verblijfshoreca, detailhandel en dienstverlening op de verdieping te gebruiken, mits de functie op de verdieping gekoppeld is aan eenzelfde functie op de begane grond.*

**Gelet op het bovenstaande wordt deze inspraakreactie gedeeltelijk overgenomen.**

**Reclamant 8****Van Dun advies BV****Dorpsstraat 54, 5113 TE Ulicoten****gemachtigde namens:****dhr. Van Tilburg in hoedanigheid van eigenaar Eetcafé de Kluis****Dorpsstraat 32a, 5113 TE Ulicoten****Datum brief: 17-08-2011****Datum ontvangst: 18-08-2011****8.1 Hotel en pension mogelijk in Gemengd-2**

De cliënt van reclamant heeft in 2010 een verzoek ingediend voor het oprichten van een bed and breakfast op de verdieping van het eetcafé. Op dit verzoek is negatief besloten door de gemeente aangezien er geen woning gevestigd is. Dit standpunt is volgens reclamant ongewijzigd in het bestemmingsplan. Reclamant stelt dat binnen de bestemming Gemengd - 2 een pension of hotel opgericht mag worden. Reclamant stelt dat deze voorzieningen niet nader gedefinieerd zijn en hiernaast niet gekoppeld zijn aan een (bedrijfs)woning. In de ogen van de cliënt hebben een pension en hotelfunctie een zwaardere belasting dan een bed and breakfastvoorziening, waardoor cliënt zijn verbazing uitspreekt over deze toegestane functies.

**Reactie gemeente**

*Een definitie van de voorzieningen 'hotel' en 'pension' zullen worden opgenomen in de ontwerpversie van bestemmingsplan 'Dorpen'.*

*Een hotel en pension zijn openbaar, in tegenstelling tot een bed and breakfast. Bij een bed and breakfast is de woonfunctie het hoofddoel en de logiesverstrekking het nevendoeel. Zie voor een nadere uitleg op dit aspect de beantwoording van reactie 8.2.*

*Wij zullen naar aanleiding van de inspraakreactie de situatie van Dorpsstraat 32 en 32a nogmaals beoordelen en daar waar nodig aanpassen.*

**8.2 Bed and breakfastvoorziening**

Reclamant stelt dat een bed and breakfastvoorziening beter past bij Ulicoten en bij de bedrijfsvoering van cliënt, dan de vestiging van een hotel of pension. Reclamant verzoekt de eis te laten vallen dat een bed and breakfastvoorziening gekoppeld dient te zijn aan een (bedrijfs)woning.

**Reactie gemeente**

*Een bed and breakfastvoorziening is qua activiteit, omvang en schaalgrootte niet te vergelijken met een pension of hotel. Bovendien is een bed and breakfast niet openbaar en een pension en hotel wel.*



*Het hoofddoel van het pand waarin bed and breakfast wordt geëxploiteerd is wonen, de nevenactiviteit is 'het verstrekken van logies'. Dit in tegenstelling tot een pension of hotel, dat als hoofddoel heeft 'het verstrekken van logies' (voor korte of langere tijd) en als nevenactiviteit 'het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse'.*

*Een bed and breakfastvoorziening dient derhalve gekoppeld te zijn aan een de functie 'Wonen'. Dit standpunt blijft in onderhavig plan ongewijzigd. De zienswijze geeft geen aanleiding dit standpunt te wijzigen.*

**Gelet op het bovenstaande wordt deze inspraakreactie gedeeltelijk overgenomen.**

#### **Reclamant 9**

**Wouters Advies**

**Nassaulaan 32, 5111 XE Baarle-Nassau**

**gemachtigde namens:**

**dhr. H. v.d. Flaas en echtgenote**

**Wiekenweg 8, 2387 Baarle-Hertog**

**Datum brief:**

**Datum ontvangst:**

#### *9.1 Woningbouw Kapelstraat 50*

Reclamant is van mening dat aan cliënten in het verleden toezeggingen zijn gedaan waarop tot op heden geen invulling is gegeven. Hierbij verwijst reclamant naar een gesprek d.d. 15 oktober 2008 tussen cliënten, gemeente Baarle-Hertog en gemeente Baarle-Nassau. Bovendien verwijst reclamant naar een brief die hij op 19 januari 2009 heeft ontvangen. Op grond van deze stukken zijn volgens reclamant toezeggingen gedaan die niet zijn nagekomen. De inhoud van deze toezegging strekt volgens reclamant tot de conclusie dat het in principe aanvaardbaar is om een bouwvlak aan de oostzijde van Kapelstraat 50 te Baarle-Hertog te leggen zodat hier een nieuwe woning gerealiseerd kan worden. Volgens reclamant in 1987 een positieve principe-uitspraak gedaan.

Reclamant constateert dat in bestemmingsplan Dorpen het perceel van cliënten bestemd is als 'Agrarisch' en dat het perceel in bestemmingsplan Kapelakkers niet is meegenomen.

Reclamant verzoekt:

- a. met handhaving van het conserverende uitgangspunt van bestemmingsplan Dorpen, medewerking te verlenen aan de uitbreiding van plan Kapelakkers met een bouwvlak voor één woning aan de Kapelstraat, oostelijk van Kapelstraat 50 Baarle-Hertog; of

- b. tegemoet te komen aan de genoemde toezeggingen en af te wijken van het voormeld uitgangspunt door aan de oostzijde van Kapelstraat 50 de agrarische bestemming te wijzigen in het leggen van een bouwvlak voor één woning.

#### **Reactie gemeente**

*Reclamant heeft aangegeven dat de woning op het onderhavige perceel, met goedkeuring van gemeente Baarle-Hertog, een Belgische voordeur krijgt. Derhalve zal het perceel uit bestemmingsplan 'Dorpen' worden gehaald. Het perceel zal worden toegevoegd aan het aangrenzende bestemmingsplan 'Kapelakkers', waarbij ook nieuwe woningen met een Belgische voordeur mogelijk worden gemaakt. Inspreker dient rekening te houden met het feit dat dit gevolgen heeft voor de onderzoeken die voor bestemmingsplan Kapelakkers noodzakelijk zijn en die nog niet zijn uitgevoerd voor dit perceel (te denken valt onder andere aan archeologie en milieuaspecten).*

**Gelet op het bovenstaande wordt deze inspraakreactie gedeeltelijk worden overgenomen.**

#### **Reclamant 10**

##### **Wouters Advies**

**Nassaulaan 32, 5111 XE Baarle-Nassau**

**gemachtigde namens:**

**dhr. J. Klaassen en echtgenote**

**Kapelstraat 48, 2387 Baarle-Hertog**

**Datum brief: 18-08-2011**

**Datum ontvangst: 19-08-2011**

#### *10.1 Woningbouw Kapelstraat 48*

Reclamant stelt dat aan cliënten in het verleden toezeggingen zijn gedaan waarop tot op heden geen invulling is gegeven. Cliënten wensen hun varkensmestbedrijf te beëindigen en als compensatie stallen te slopen waarvoor in plaats 2 bouwplaatsen gewenst zijn aan de Kapelstraat 48. Ter onderbouwing van de toezeggingen verwijst reclamant naar een gesprek d.d. 15 oktober 2008 tussen cliënten, gemeente Baarle-Hertog en gemeente Baarle-Nassau. Hiernaast verwijst reclamant naar "diverse overleggen vanaf 2004". Op grond van deze stukken zijn volgens reclamant toezeggingen gedaan die niet zijn waargemaakt. De inhoud van deze toezegging strekt volgens reclamant tot de conclusie dat is bevestigd dat de gewenste ontwikkeling in principe aanvaardbaar is.

Reclamant haalt aan dat voor de verschillende bouwinitiatieven een nieuw beleid zou worden opgesteld middels de structuurvisie Baarle-Hertog/Baarle-Nassau. Het verbaast reclamant in dit kader dat een conserverend voorontwerpbestemmingsplan

ter inzage is gelegd waarin in geen enkele zin de gedane toezeggingen worden waargemaakt.

Reclamant verzoekt:

- a. met handhaving van het conserverende uitgangspunt van bestemmingsplan Dorpen, medewerking te verlenen aan de uitbreiding van plan Kapelakkers met twee woningen aan de Kapelstraat, westelijk van Kapelstraat 48 te Baarle-Hertog; of
- b. tegemoet te komen aan de vorenomschreven toezeggingen en af te wijken van het voormeld uitgangspunt door aan de westzijde van Kapelstraat 48 twee woningen in het bestemmingsplan te projecteren.

#### **Reactie gemeente**

*In de brief wordt verwezen naar de structuurvisie. In de op te stellen structuurvisie zullen nieuwe woningbouwlocaties worden aangegeven. Het college heeft het "Beleidskader kleinschalige woningbouwinitiatieven" op 13 september 2011, vooruitlopend op haar structuurvisie, vastgesteld. In het 'Beleidskader kleinschalige woningbouwinitiatieven' wordt kleinschalige woningbouw toegestaan.*

*Woningbouw staat op de gemeentelijke agenda en (nieuwe) initiatieven zullen uitsluitend door middel van partiële bestemmingsplan herzieningen planologisch mogelijk gemaakt worden.*

*Dit bestemmingsplan biedt daar geen ruimte voor vanwege haar conserverende karakter en eerder heeft het college al aangegeven dat niet in het bestemmingsplan Kapelakkers mee te willen nemen. Overigens is het wel mogelijk om het perceel een woonbestemming te geven (maar dan zonder bouwvlak voor een nieuwe woning: het perceel is niet meer agrarisch in gebruik na realisatie van achterliggende woonwijk Kapelakkers).*

**Gelet op het bovenstaande wordt deze inspraakreactie niet overgenomen.**

**Reclamant 11****Wouters Advies****Nassaulaan 32, 5111 XE Baarle-Nassau****gemachtigde namens:****fam. Verheyen-Verheijen****Elzenstraat 7, 2381 Weelde****Datum brief: 18-08-2011****Datum ontvangst: 19-08-2011***11.1 Woningbouw perceel hoek Kapelstraat-Smederijstraat*

Cliënten van initiatiefnemer bezitten een perceel grond op de hoek van de Smederijstraat-Kapelstraat. Rondom dit perceel is volgens reclamant woningbouw c.q. bedrijfsbebouwing ontwikkeld. Het perceel van cliënten is in het voorontwerpbestemmingsplan Dorpen bestemd als 'Agrarisch'. Reclamant stelt hierop in een brief d.d. 30-11-2009 aangegeven te hebben dat deze bestemming zeer onlogisch en willekeurig is.

Reclamant is van mening dat in de brief van 28-04-2010 van gemeente Baarle-Nassau is aangegeven dat de gemeente ruimtelijke mogelijkheden ziet om het perceel in de (nabije) toekomst te ontwikkelen. Reclamant geeft aan hoewel de gemeente in deze brief stelt in een op te stellen structuurvisie alle in- en uitbreidingslocaties van de gemeente te bekijken, hij moet vaststellen dat het voorliggende plan een conserverend karakter heeft en in geen enkele zin voldoet aan de beleidsvisie die de gemeente aankondigt.

Reclamant verzoekt met handhaving van het uitgangspunt van een conserverend bestemmingsplan, medewerking te verlenen aan uitbreiding van het plan Kapelakers met het perceel hoek Kapelstraat / Smederijstraat en aan dit perceel een bestemming van bedrijven/wonen te geven.

**Reactie gemeente**

*In de aangehaalde brief van de gemeente d.d. 28-04-2010 is aangegeven dat de gemeente ten tijde van dagtekening van deze brief in principe geen mogelijkheden ziet voor het wijzigen van de bestemming naar een niet-agrarische functie.*

*Het voorliggende bestemmingsplan is een actualisering van het vigerende bestemmingsplan 'Dorpsgebieden'. Hierbij heeft bestemmingsplan 'Dorpen' het karakter van een beheerplan. Sinds de inwerkingtreding van het vigerende bestemmingsplan 'Dorpsgebieden' in 2001, zijn in Baarle-Nassau en Ulicoten verschillende ontwikkelingen gerealiseerd door middel van vrijstellingen en partiële herzieningen van het vigerende bestemmingsplan. Deze ontwikkelingen zijn meegenomen in het beheerplan.*

*Nieuwe woningbouwontwikkelingen, waaronder het verzoek om een woning aan de hoek Kapelstraat / Smederijstraat te bouwen, zijn niet meegenomen in dit beheerplan. In de op te stellen structuurvisie zullen nieuwe woningbouwlocaties worden aangegeven. Het college heeft het "Beleidskader kleinschalige woningbouwinitiatieven" op 13 september 2011, vooruitlopend op haar structuurvisie, vastgesteld. In het 'Beleidskader kleinschalige woningbouwinitiatieven' wordt kleinschalige woningbouw toegestaan.*

*Woningbouw staat op de gemeentelijke agenda en (nieuwe) initiatieven zullen uitsluitend door middel van partiële bestemmingsplan herzieningen planologisch mogelijk gemaakt worden.*

**Gelet op het bovenstaande wordt deze inspraakreactie niet overgenomen.**

#### **Reclamant 12**

**Dhr./mevr. H.J.M. van den Broek**

**P/a Nassaupoort Expertisebureau**

**Weverstraat 4, 5111 PW Baarle-Nassau**

**Datum brief: 18-08-2011**

**Datum ontvangst: 19-08-2011**

#### *12.1 Bedrijfswoning*

Reclamant geeft aan dat op Weverstraat 4 één bedrijfswoning aanwezig is. In het verleden is volgens reclamant rekening gehouden met de mogelijkheid voor een bedrijfswoning. Dit is volgens reclamant de reden dat zijn bedrijfspand genummerd is aan Weverstraat 4. Reclamant stelt dat het huidige bedrijfskavel twee eigenaren kent, waardoor zijn inziens twee bedrijfspercelen aanwezig zijn. Zoals het bouwvlak nu is ingetekend, is het niet mogelijk om nog een bedrijfswoning te bouwen voor een van de bedrijven.

Reclamant verzoekt het bouwvlak van Weverstraat 4 zodanig aan te passen dat de mogelijkheid tot het realiseren van een bedrijfswoning bij één van de bedrijven op deze locatie mogelijk is. Reclamant stelt dat in de regels is aangegeven dat het bouwvlak voor 80% bebouwd mag worden (berekend over het bouwperceel), waardoor er voldoende ruimte is om het bouwvlak te vergroten richting de Smederijstraat. Hierdoor blijft er voldoende ruimte over om op eigen terrein te parkeren.

### **Reactie gemeente**

*Het aantal eigenaren dat op een bedrijfsperceel activiteiten uitoefent is niet ruimtelijk relevant voor het aantal bedrijfswoningen. Het aantal bedrijfspercelen is doorslaggevend. Het perceel van reclamant betreft één bedrijfsperceel, waarop één bedrijfswoning is toegestaan. In het bouwvlak van het bedrijfsperceel is reeds een aanduiding opgenomen waardoor op het bedrijfsperceel één bedrijfswoning mogelijk is. Een tweede bedrijfswoning is derhalve niet mogelijk.*

**Gelet op het bovenstaande wordt deze inspraakreactie niet overgenomen.**

### **Reclamant 13**

**Verkeersgroep Leliestraat / Generaal Maczeklaan e.o.**

**Gemachtigde namens:**

<b>Dhr. A. Bastiaansen</b>	<b>Generaal Maczeklaan 59, 5111 XC Baarle-Nassau</b>
<b>Dhr. D. Cornelissen</b>	<b>Generaal Maczeklaan 31, 5111 XC Baarle-Nassau</b>
<b>Mevr. I. Daverveldt</b>	<b>Generaal Maczeklaan 38, 5111 XC Baarle-Nassau</b>
<b>Dhr. C. van Gils</b>	<b>Generaal Maczeklaan 24, 5111 XC Baarle-Nassau</b>
<b>Dhr. W. van Gool</b>	<b>Leliestraat 6, 5111 VK Baarle-Nassau</b>
<b>Mevr. E. Graafmans</b>	<b>Generaal Maczeklaan 31, 5111 XC Baarle-Nassau</b>
<b>Dhr. A. Jansen</b>	<b>Generaal Maczeklaan 34, 5111 XC Baarle-Nassau</b>
<b>Mevr. A. van Opstal</b>	<b>Generaal Maczeklaan 43, 5111 XC Baarle-Nassau</b>
<b>Mevr. T. Roes</b>	<b>Generaal Maczeklaan 19, 5111 XC Baarle-Nassau</b>
<b>Dhr. C. van Rooij</b>	<b>Generaal Maczeklaan 55, 5111 XC Baarle-Nassau</b>
<b>Dhr. C. Rossen</b>	<b>Generaal Maczeklaan 16, 5111 XC Baarle-Nassau</b>

**Datum brief: 15-08-2011**

**Datum ontvangst: 19-08-2011**

#### *13.1 Leiding*

Reclamanten geven aan dat onder 6.6 wordt vermeld dat in het plangebied geen straalpaden, kabels of leidingen voorkomen die een beperking van de inrichting en het gebruik van een plangebied ten gevolge hebben en/of een regeling in het bestemmingsplan noodzakelijk maken.

Reclamanten betuigen dat in de Generaal Maczeklaan en Leliestraat, onder het trottoir aan de zijde van de even nummers een industriële gaspersleiding ligt. De afstand van deze leiding is slechts 350 cm of minder tot de voorzijde van de woningen met even nummers.

Reclamanten verzoeken, ook als deze gasleiding niet aan de criteria voldoet van een "ondergrondse buisleiding die gevaar kan opleveren volgens de BEVI normen", deze leiding en dergelijke leidingen op de verbeelding aan te duiden. Hiernaast vraagt reclamant of een dergelijke leiding wel geplaatst had mogen worden in een woonwijk.

### **Reactie gemeente**

*Onder trottoirs lopen vrijwel altijd leidingen. Echter hoeft niet elke leiding bescherming. Op de risicokaart is geen leiding zichtbaar, hetgeen veelal impliceert dat er geen leiding met beschermingszone onder de grond loopt. Er zal navraag gedaan worden bij de gasunie of er daadwerkelijk een leiding met beschermingszone loopt. Indien dit het geval is, zal de leiding in de ontwerpversie van het bestemmingsplan worden opgenomen. Indien dit niet het geval is, wordt de leiding niet opgenomen op de verbeelding.*

### **13.2 Bestemming Verkeer-Verblijfsgebied**

Reclamant verzoekt de straten Generaal Maczeklaan en Leliestraat de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' te geven in plaats van 'Verkeer'. Reclamanten geven hierbij aan dat deze straten voornamelijk woonstraten zijn en dat ze graag verlost worden van te hard rijdend doorgaand verkeer met onaanvaardbare fijnstofproductie.

### **Reactie gemeente**

*Het centrumgebied heeft de bestemming 'Verkeer- Verblijfsgebied' toebedeeld gekregen omdat er sprake is van een zeer specifiek karakter. Het betreft meestal smalle straten met direct daaraan gelegen winkels en horecagelegenheden en veel voetgangers. De straten van belanghebbenden hebben een hele andere functie in de verkeersafwikkeling dan het centrumgebied. De maximum snelheid van 30 km/u is verwijderd ter plaatse van de Generaal Maczeklaan en middels een verkeersbesluit is deze maximale snelheid verandert in 50 km/u. Wegen met een regiem van 50 km/u en harder zijn bestemd als 'Verkeer'. Ter plaatse bij de school van de school aan Boschovenseweg en vanaf de Generaal Maczeklaan tot net voorbij het voetpad naar de Reigerlaan geldt een 30 km/u regiem. Wegen met een 30 km/u regiem zijn bestemd als Verkeer- Verblijfsgebied. Onaanvaardbare fijnstofproductie is niet relevant middels de verkeerssituatie ter plaatse van de woningen van reclamanten.*

**Gelet op het bovenstaande wordt deze inspraakreactie gedeeltelijk overgenomen.**

**Reclamant 14**

**Dhr. V. Theeuwes**

**Gemachtigde namens:**

**Burgerinitiatief wonen in Ulicoten**

**Wilhelminastraat 18, 5113 TH Ulicoten**

**Datum brief: 15-08-2011**

**Datum ontvangst: 19-08-2011**

*14.1 Doel burgerinitiatief*

Reclamant stelt dat het directe doel van het Burgerinitiatief Wonen in Ulicoten, wonen in Ulicoten is.

**Reactie gemeente**

*Ter kennisname aangenomen.*

*14.2 Geen woningbouw mogelijkheden*

Reclamant geeft aan dat in voorontwerpbestemmingsplan Dorpen geen mogelijkheden zijn opgenomen voor woningbouw in Ulicoten. Hiernaast geeft reclamant aan dat de bevoegdheid uit het oude bestemmingsplan voor een woningsplitsing niet is overgenomen in bestemmingsplan Dorpen.

**Reactie gemeente**

*In de op te stellen structuurvisie zullen nieuwe woningbouwlocaties worden aangegeven. Het college heeft het "Beleidskader kleinschalige woningbouwinitiatieven" op 13 september 2011, vooruitlopend op haar structuurvisie, vastgesteld. In het 'Beleidskader kleinschalige woningbouwinitiatieven' wordt kleinschalige woningbouw toegestaan.*

*Woningbouw staat op de gemeentelijke agenda en (nieuwe) initiatieven zullen uitsluitend door middel van partiële bestemmingsplan herzieningen planologisch mogelijk gemaakt worden.*

*De wijzigingsbevoegdheid om de voormalige langgevelboerderij te splitsen (zoals opgenomen in bestemmingsplan 'Buitengebied') zal worden toegevoegd aan de ontwerpversie van bestemmingsplan 'Dorpen'. Percelen die in bestemmingsplan 'Dorpen' zijn overgenomen van bestemmingsplan 'Buitengebied' zullen in het ontwerpbestemmingsplan 'Dorpen' de mogelijkheid behouden om via een wijzigingsbevoegdheid de voormalige langgevelboerderij te splitsen.*



#### *14.3 Gemeente spant zich niet in voor doelgroep*

Reclamant heeft het gevoel dat de gemeente geen handreiking doet naar hun doelgroep voor de leefbaarheid van Ulicoten. Hierbij stelt reclamant dat de gemeente eerder gemaakt afspraken in het gezamenlijk opgestelde 'Dorpsontwikkelpun' uit 2007 niet na komt. Hierin is volgens reclamant gesteld dat de continuïteit van woningbouw voor met name starters als belangrijkste actie punt is opgenomen. Van dit punt komt volgens reclamant niets terug in bestemmingsplan Dorpen.

#### **Reactie gemeente**

*De gemeente Baarle-Nassau herkent de geschetste problemen ten aanzien van de woningbouw en is zeker bezig om op korte termijn woningbouw mogelijkheden te scheppen.*

*Voor de beantwoording van deze locatie wordt verwezen naar de beantwoording van reactie 14.2.*

#### *14.4 Inbreidingslocaties*

Reclamant ziet in het voorontwerpbestemmingsplan graag concrete locaties aangegeven waar woningbouw gerealiseerd kan worden. Reclamant geeft hierbij aan dat hiervoor niet gerefereerd hoeft te worden aan 'Bernardushof' of andere locaties die volgens reclamant op slot zitten wegens 'bestuurlijke dwalingen'. Reclamant denkt voor mogelijkheden aan de gronden van het huidige speeltuintje met rioleringsbuizen uit de Bernardusstraat. Hiernaast geeft reclamant aan dat op een aantal open plaatsen in Ulicoten inbreidingsmogelijkheden zouden moeten liggen en verzoekt deze te noemen in het bestemmingsplan. Reclamant wil nogmaals benadrukken dat er wel degelijk mogelijkheden te creëren zijn om te voorzien in de woningbouwbehoefte.

#### **Reactie gemeente**

*Voor de beantwoording van deze locatie wordt verwezen naar de beantwoording van reactie 14.2.*

**Gelet op het bovenstaande wordt deze inspraakreactie gedeeltelijk overgenomen**

**Reclamant 15****Van Dun advies BV****Dorpsstraat 54, 5113 TE Ulicoten****gemachtigde namens:****dhr. W. Koks in hoedanigheid als eigenaar van Autobedrijf Koks,****Chaamseweg – Hazenberg 2, 5113 BJ Ulicoten****Datum brief: 18-08-2011****Datum ontvangst: 19-08-2011***15.1 Bedrijf aan Chaamseweg – Hazenberg 2*

Reclamant geeft aan dat de activiteiten van het bedrijf van cliënt bestaan uit reparatie, onderhoud en verkoop van auto's.

**Reactie gemeente**

*Ter kennisname aangenomen.*

*15.2 Bestemming 'Tuin'*

De cliënt van reclamant vraagt zich af waarom de voor- en zijkant van zijn bedrijf zijn bestemd als 'Tuin'. Op een klein deel aan de voorzijde na, zijn de gronden namelijk niet in gebruik als tuin. Het huidige gebruik van deze gronden is stalling voor te verkopen auto's en tijdelijk parkeerterrein. Reclamant verzoekt namens cliënt om deze bestemming te laten vervallen en enkel deze enkel nog toe te kennen aan de voorzijde van de bedrijfswoning, ter plaatse van de voortuin.

**Reactie gemeente**

*De bestemming op het perceel van reclamant wordt gewijzigd in 'Bedrijf' met de aanduiding 'bedrijfswoning'.*

*15.3 Bouwvlak Chaamseweg-Hazenberg*

Reclamant geeft aan dat ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning een bouwvlak is toegekend. Reclamant geeft hierbij aan dat in de regels vermeld staat dat ter plaatse van het bouwvlak een hoofdgebouw mag worden opgericht. Buiten het bouwvlak zijn geen hoofdgebouwen toegestaan, wel bijbehorende bouwwerken. Gezien deze systematiek deelt reclamant de bedrijfswoning in als hoofdgebouw en de garage/werkplaats als bijbehorend bouwwerk.

Reclamant stelt dat dit niet strookt met de feitelijke situatie, daar er primair sprake is van het uitoefenen van een autobedrijf. Reclamant is van mening dat de bedrijfsgebouwen eveneens aangemerkt dienen te worden als hoofdgebouwen omdat deze ten dienste staan van het te exploiteren bedrijf. Reclamant onderbouwd zijn punt door te verwijzen naar de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het vergunningsvrij bouwen waar zijn inziens deze systematiek wordt toegepast.

Reclamant geeft aan dat door de regeling zoals vervat in het voorontwerpbestemmingsplan Dorpen, zijn cliënt onterecht benadeeld wordt in zijn vergunde rechten. Reclamant verzoekt een vergroting van het bouwvlak zoals in zijn schetstekening is weergegeven.

#### **Reactie gemeente**

*Zoals reeds aangegeven onder de beantwoording van reactie 15.2 wordt de bestemming omgezet naar de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding bedrijfswoning. Het vigerende bouwvlak wordt toegekend. Nieuwe initiatieven door middel van bijvoorbeeld een bouwvlakvergroting dienen volgens een separate procedure te lopen. Onderhavig bestemmingsplan is een beheersplan. Een beheersplan is een conserverend plan waarin dergelijke ontwikkelingen niet worden meegenomen.*

#### *15.4 Aanduiding 'showroom'*

Reclamant geeft aan dat de aanduiding 'showroom' op de gronden aan de overzijde van Chaamseweg-Hazenbergh 2 gelegen is. Hierbij stelt reclamant dat de huidige activiteiten op dit perceel niet sluitend zijn binnen de reikwijdte van de aanduiding 'showroom'. Reclamant geeft aan dat de gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'showroom' ook een detailhandelsfunctie hebben doordat er naast de verkoop van auto's, verkoop van losse auto-onderdelen plaats vindt. Hiernaast vinden op dit perceel kleine reparatiewerkzaamheden plaats. Reclamant verzoekt in overeenstemming met de vergunde situatie naast de aanduiding 'showroom', de aanduiding 'detailhandel' op dit perceel op te nemen.

#### **Reactie gemeente**

*De gronden worden omgezet naar de bestemming 'Bedrijf'. De activiteiten van reclamant worden geacht binnen deze bestemming te passen. Derhalve wordt geen aanduiding 'detailhandel' op het perceel opgenomen en zal de aanduiding 'showroom' van het perceel worden verwijderd.*

**Gelet op het bovenstaande wordt deze inspraakreactie gedeeltelijk overgenomen.**

**Reclamant 16****Mevr. W. Krijger namens Krijger Advies****Nassaulaan 18, 5111 XE Baarle-Nassau****Datum brief: 18-08-2011****Datum ontvangst: 19-08-2011***16.1 Ontbreken visie*

Reclamant verwijst naar het vigerende bestemmingsplan Dorpsgebieden uit 2001, waarvan reclamant aangeeft dat dat bestemmingsplan een plan zonder visie was. Reclamant stelt dat dit indertijd door college en raad erkend is. Reclamant geeft aan dat voor het onderhavige bestemmingsplan Dorpen voldoende tijd is geweest voor het opstellen van een visie voor de dorpskernen. Hierbij verwijst reclamant naar het REK dat volgens reclamant niet in procedure is gebracht en daardoor nutteloos in de lade ligt. Reclamant wil met name de politiek aanspreken op het ontbreken van een visie in dit bestemmingsplan.

**Reactie gemeente**

*Onderhavig bestemmingsplan is een beheersplan. Een beheersplan heeft een conserverend karakter. Nieuwe ontwikkelingen, die worden meegenomen in de structuurvisie, worden in de structuurvisie met een beleidsvisie onderbouwd.*

*16.2 Bouwstop*

Reclamant geeft aan dat in bestemmingsplan Dorpsgebieden een bouwstop is opgenomen vanwege het destijds strenge beleid van de provincie rondom woningcontingenten. In de diverse procedures die de afgelopen jaren door het college zijn gevoerd, is bij de bezwarencommissie, rechtbank en Raad van State aangegeven dat de uitgangspunten van het bestemmingsplan 'Dorpsgebieden' achterhaald en verouderd zijn.

Noch in de Nota van uitgangspunten noch de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan 'Dorpen' wordt een motivering gegeven waarom de bouwstop gehandhaafd wordt. Reclamant acht dit ongenueanceerd en ongerechtvaardigd.

Reclamant verzoekt het college de raad voor te stellen om alle witte vlekken van particulieren die in 2001 zijn weg bestemd, of die in de afgelopen 10 jaar niet gehonoreerd zijn, nog eens op hunmerites te bekijken, alvorens toestemming te geven aan toename voor woningen voor 'nieuwe' initiatieven.

**Reactie gemeente**

*Het voorliggende bestemmingsplan is een actualisering van het vigerende bestemmingsplan 'Dorpsgebieden'. Hierbij heeft bestemmingsplan 'Dorpen' het karakter van een beheerplan. Sinds de inwerkingtreding van het vigerende bestemmingsplan 'Dorpsgebieden' in 2001, zijn in Baarle-Nassau en Ulicoten verschillende ontwikke-*

*lingen gerealiseerd door middel van vrijstellingen en partiële herzieningen van het vigerend bestemmingsplan. Deze ontwikkelingen zijn meegenomen in het beheerplan.*

*In de op te stellen structuurvisie zullen nieuwe woningbouwlocaties worden aangegeven. Het college heeft het "Beleidskader kleinschalige woningbouwinitiatieven" op 13 september 2011, vooruitlopend op haar structuurvisie, vastgesteld. In het 'Beleidskader kleinschalige woningbouwinitiatieven' wordt kleinschalige woningbouw toegestaan.*

*Woningbouw staat op de gemeentelijke agenda en (nieuwe) initiatieven zullen uitsluitend door middel van partiële bestemmingsplan herzieningen planologisch mogelijk gemaakt worden.*

### *16.3 Besluitvorming onttrekken aan de raad*

Reclamant verwijst naar het conserverende karakter van bestemmingsplan 'Dorpen'. Het gevolg hiervan is nieuwe initiatieven enkel worden verwerkt als een separate procedure, welke met succes is doorlopen en afgerond. Reclamant is van mening dat veel nieuwe initiatieven via een afwijking van het bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning zullen worden ingediend en doorlopen. Dit betekent volgens reclamant dat het college uitvoering gaat geven aan beleid met betrekking tot de ruimtelijke ontwikkeling in de kernen, terwijl het primaat van ruimtelijke ordening bij de gemeenteraad ligt. Doordat een structuurvisie of ander toetsingskader, waarop inspraak of democratische besluitvorming heeft plaatsgevonden, ontbreekt betekent dit het onttrekken van een bevoegdheid aan de raad.

### **Reactie gemeente**

*De gemeenteraad heeft ingestemd met de Nota van Uitgangspunten voor het bestemmingsplan 'Dorpen' en daarin is ook het conserverend karakter bepaald. De raad is het bevoegd gezag bij het vaststellen van bestemmingsplannen, dan wel het geven van een verklaring van geen bedenkingen bij een planologische afwijking artikel 2.12 lid 1 a Wabo. Op grond daarvan is de raad voldoende betrokken bij het ruimtelijk beleid.*

### *16.4 Begrenzing plangebied*

De begrenzing van voorontwerpbestemmingsplan 'Dorpen' wijkt, zonder motivering, af van bestemmingsplan 'Dorpsgebieden', terwijl het voorontwerpbestemmingsplan conserverend van aard zou zijn. Hierbij verwijst reclamant naar een aantal percelen die in bestemmingsplan 'Buitengebied' zijn opgenomen. Reclamant geeft aan dat het niet verboden is de plangrens aan te passen, maar is van mening dat dit wel enige toelichting en motivering vergt. Reclamant noemt hier als voorbeelden:

- het buiten het bestemmingsplan 'Dorpsgebieden' laten van het perceel gelegen achter de Kneut te Ulicoten. Er is formeel voor dit perceel nog geen planologi-

sche procedure opgestart en met succes afgerond. Niet valt dan ook te verklaren waarom dit perceel buiten het bestemmingsplan Dorpsgebieden wordt gehouden.

- Visweg 1 en omgeving. Dit woonhuis en omliggende agrarische percelen waren niet meegenomen in het bestemmingsplan 'Dorpsgebieden 2001'. Thans worden deze percelen wel meegenomen in het bestemmingsplan 'Dorpen'. Dit zonder enige vorm van toelichting.
- Het gebied rondom de kapel te Nijhoven. Deze gronden waren opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied' en nu worden ze meegenomen in het bestemmingsplan 'Dorpen'. Ook hier zonder toelichting.

Reclamant stelt voor om de afwijkingen van de plangrens in kaart te brengen en per afwijking aan te geven om welke reden dit is gebeurd.

### **Reactie gemeente**

*In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het een vrijheid van de gemeenteraad om de begrenzing van het bestemmingsplan vast te stellen. De verschuiving van de plangrenzen ten opzichte van het bestemmingsplan 'Dorpsgebieden' is gebaseerd op planologische gronden. Het per wijziging aangeven is derhalve niet aan de orde.*

### **16.5 Bestemming 'Bedrijven'**

Binnen het bestemmingsplan zijn allerlei verschuivingen binnen de bestemming bedrijven en bedrijventerrein, zonder enige vorm van toelichting of motivering verricht. Hiernaast is niet aangegeven waarom voor de voorliggende systematiek is gekozen en waarom er aanzienlijke verschuivingen hebben plaatsgevonden.

Als vormen van verschuivingen verwijst reclamant naar bedrijven die in bestemmingsplan 'Dorpsgebieden' waren bestemd als 'bedrijven' en in het onderhavige plan als 'Wonen' met de functieaanduiding 'Bedrijven'. Dit is volgens reclamant incorrect omdat de regels van de bestemming wonen zich niet lenen tot de planologische perikelen rondom een bedrijf. Zo is er geen wijziging van de activiteiten en de daarbij behorende SBI-code en is niet vermeld hoe het staat met de bebouwing ten behoeve van de bedrijven.

Verder is het reclamant niet duidelijk welke systematiek is gehanteerd en welke voorwaarden hieraan verbonden zijn, omdat er naast bovengenoemde wijziging ook bedrijven zijn gewijzigd van 'Bedrijventerrein' naar 'Bedrijf' en visa versa. Daarnaast is de aanduiding 'detailhandel toegestaan' op een aantal panden verdwenen en is de aanduiding 'perifere detailhandel' toegevoegd. Het is reclamant niet duidelijk hoe wordt omgegaan met de bestaande rechten voor detailhandel, niet zijnde perifere detailhandel. In paragraaf 3.1.8 van de Nota van uitgangspunten wordt

aangegeven dat de bestaande detailhandel mag blijven voortbestaan en niet wordt weg bestemd. Reclamant vraagt of dat ook geldt voor het bedrijventerrein?

#### **Reactie gemeente**

*De bestemming Wonen met de aanduiding 'Bedrijf' zal worden aangepast naar de bestemming 'Bedrijf'. In bestemmingsplan 'Dorpsgebieden' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 15 lid E). Deze wijzigingsbevoegdheid is in het onderhavige plan uitgewerkt.*

*Voor reguliere detailhandel geldt al jaren dat deze van het bedrijventerrein naar het centrum verschoven dient te worden. Derhalve geldt op het bedrijventerrein een uitsterfconstructie voor reguliere detailhandel. Enkel de reeds bestaande detailhandelbedrijven behouden hun rechten. Visweg 8 zal nog toegevoegd worden in het ontwerp van bestemmingsplan 'Dorpen' als toegestane reguliere detailhandel.*

#### **16.6 Gemeentelijke monumenten**

Reclamant geeft aan dat de gemeentelijke monumenten ontbreken in het bestemmingsplan. Verzocht wordt een regeling hieromtrent op te nemen.

#### **Reactie gemeente**

*Het bestemmingsplan is niet het geëigende instrument om de gemeentelijke monumenten te beschermen. Gemeentelijke monumenten worden beschermd middels de Monumentenverordening. Als signaalfunctie voor de aanwezigheid van een monument zal op de verbeelding een aanduiding worden opgenomen.*

#### **16.7 Begrip 'perifere detailhandel'**

De begripsbepaling perifere detailhandel (artikel 1.70) gaat zonder twijfel discussies opleveren. Hierbij haalt reclamant aan dat voorkomen moet worden dat alleen door het verkopen van enkele goederen die onder perifere detailhandel vallen, de hoofdverkoop toch detailhandel is.

#### **Reactie gemeente**

*Het begrip van perifere detailhandel 'Detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen en detailhandel in ABC-goederen (auto's, boten en caravans), tuincentra, bouwmarkten, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair alsmede woninginrichting waaronder meubels, die vanwege de omvang en aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling.' zal worden aangepast in:*

#### **Begrip van pdv1:**

*Detailhandel op locaties buiten reguliere winkelcentra, bijvoorbeeld bedrijventerreinen, langs grote wegen, etc. Toegelaten branches in het tot voor kort geldende Rijksbeleid: auto's, boten, caravans, brand- en milieugevaarlijke stoffen, tuincentra,*

*bouwmarkten, de gehele woninginrichtingbranche, keukens en sanitair. Perifere detailhandel had de branchering als criterium tot maximaal 1.500 m2*

*Begrip van pdv2:*

*Detailhandel op locaties buiten reguliere winkelcentra, bijvoorbeeld bedrijventerreinen, langs grote wegen, etc. Toegelaten branches in het tot voor kort geldende Rijksbeleid: auto's, boten, caravans, brand- en milieugevaarlijke stoffen, tuincentra, bouwmarkten, de gehele woninginrichtingbranche, keukens en sanitair. Perifere detailhandel had de branchering als criterium met een ondergrens van 1.500 m2*

#### **16.8 Typfout**

In artikel 6.1 wijst reclamant op een typfout. 'Bedrijven' moet veranderen in 'Bedrijventerrein'.

#### **Reactie gemeente**

*Gelet op het bovenstaande nemen wij dit punt ter kennisgeving aan.*

#### **16.9 Veldinventarisatie uit Nota van Uitgangspunten**

De veldinventarisatie waar in de 'Nota van Uitgangspunten' over gesproken wordt, ontbreekt. Reclamant is van mening dat dit van belang is als bewijs voor een nulsituatie bij eventuele beroepen op overgangsrecht en andere juridische perikelen. Reclamant verzoekt de inventarisatie alsnog openbaar te maken.

#### **Reactie gemeente**

*De inventarisatie wordt om privacy redenen niet openbaar gemaakt.*

**Gelet op het bovenstaande wordt deze inspraakreactie gedeeltelijk overgenomen.**



**Reclamant 17****Krijger Advies****Nassaulaan 18, 5111 XE Baarle-Nassau****gemachtigde namens:****dhr. en mevr. Jespers****Stationsstraat 19, 5111 CK Baarle-Nassau****Datum brief: 18-08-2011****Datum ontvangst: 19-08-2011***17.1 Verschuiven bouwgrens*

Voor het perceel naast Stationsstraat 19 is een planologische procedure gevoerd om de bouwgrens naar voren te halen. Reclamant stelt dat de rechtbank deze procedure heeft vernietigd .

In bestemmingsplan 'Dorpen' is de verschuiving van deze bouwgrens wel doorgevoerd. Reclamant geeft aan dat dit niet terecht is en dat dit in strijd is met het gelijkheidsbeginsel en de uitgangspunten die de raad heeft vastgesteld terzake van het bestemmingsplan.

Indien de raad de verschuiving van de bouwgrens op het perceel naast de Stationsstraat 19 in stand laat omdat daaraan een deugdelijke motivering ten grondslag kan worden gelegd, verzoekt reclamant bouwgrens op het perceel van reclamant ook naar voren te leggen.

**Reactie gemeente**

*De bouwgrens voor Stationsstraat 19 zal worden doorgetrokken. Aangezien er voor de projectlocatie Stationsstraat 21 geen onherroepelijke vrijstellingsprocedure is doorlopen, is besloten om deze locatie niet op te nemen.*

**Gelet op het bovenstaande wordt deze inspraakreactie gedeeltelijk overgenomen.**

**Reclamant 18**  
**Krijger Advies**  
**Nassaulaan 18, 5111 XE Baarle-Nassau**  
**gemachtigde namens:**  
**dhr. D. Doornbos**  
**Leliestraat 8, 5111 VK Baarle-Nassau**  
**Datum brief: 18-08-2011**  
**Datum ontvangst: 19-08-2011**

*18.1 Woningbouw perceel gelegen naast Leliestraat 8*

Reclamant verzoekt om woningbouw op het perceel naast Leliestraat 8 in het bestemmingsplan mogelijk te maken.

Dit verzoek is reeds gedaan ten tijde van de woningbouwontwikkeling van Leliestraat 8. Reclamant stelt dat het verzoek niet kon worden ingewilligd omdat er destijds een visie op de spoorzone zou worden ontwikkeld. Deze visie is er volgens reclamant nooit gekomen. Reclamant stelt naderhand opnieuw bij de gemeente een verzoek te hebben ingediend, waarbij is aangegeven dat op de 'Woonvisie' gewacht moest worden. Na het gereedkomen van de 'Woonvisie' is volgens reclamant aan hem aangegeven dat gewacht moest worden totdat de plannen rondom Bredeschool en Janshove meer concreet zouden zijn.

Reclamant wil niet nog langer aan het lijntje worden gehouden en verzoekt om duidelijkheid.

**Reactie gemeente**

*Het voorliggende bestemmingsplan is een actualisering van het vigerende bestemmingsplan 'Dorpsgebieden'. Hierbij heeft bestemmingsplan 'Dorpen' het karakter van een beheerplan. Sinds de inwerkingtreding van het vigerende bestemmingsplan 'Dorpsgebieden' in 2001, zijn in Baarle-Nassau en Ulicoten verschillende ontwikkelingen gerealiseerd door middel van vrijstellingen en partiële herzieningen van het vigerende bestemmingsplan. Deze ontwikkelingen zijn meegenomen in het beheerplan.*

*In de op te stellen structuurvisie zullen nieuwe woningbouwlocaties worden aangegeven. Het college heeft het "Beleidskader kleinschalige woningbouwinitiatieven" op 13 september 2011, vooruitlopend op haar structuurvisie, vastgesteld. In het 'beleidskader kleinschalige woningbouwinitiatieven' wordt kleinschalige woningbouw toegestaan.*

*Woningbouw staat op de gemeentelijke agenda en (nieuwe) initiatieven zullen uitsluitend door middel van partiële bestemmingsplan herzieningen planologisch mogelijk gemaakt worden.*

### *18.2 Zienswijze bestemmingsplan Woonzorgcentrum Janshove*

Reclamant heeft een zienswijze ingediend tegen het bestemmingsplan 'Woonzorgcentrum Janshove'. Door het mogelijk maken van woningbouw op het perceel naast Leliestraat 8, wordt tegemoet gekomen aan de in de zienswijze aangegeven bezwaren. Het probleem van de privacybeperking is dan opgelost.

#### **Reactie gemeente**

*De ontwikkeling van woonzorgcentrum 'Janshove' loopt via een afzonderlijke procedure. De zienswijze welke is ingediend in het kader van de ontwikkeling 'Janshove' maakt geen onderdeel uit van het onderhavige plan en zal derhalve in de separate procedure van bestemmingsplan 'Janshove' worden behandeld.*

**Gelet op het bovenstaande wordt deze inspraakreactie niet overgenomen.**

#### **Reclamant 19**

##### **Krijger Advies**

**Nassaulaan 18, 5111 XE Baarle-Nassau**

**gemachtigde namens:**

**dhr. en mevr. Peeters**

**Sperwerstraat 44, 5111 DM Baarle-Nassau**

**Datum brief: 18-08-2011**

**Datum ontvangst: 19-08-2011**

### *19.1 Woningbouw perceel tussen Nonnenkuil 12 en 8*

Reclamant verzoekt het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat woningbouw op het perceel tussen Nonnenkuil 12 en 8 mogelijk wordt gemaakt, of in ieder geval zich uit te spreken dat in het kader van een integrale ruimtelijke afweging de bouw van een woning ruimtelijk acceptabel is.

Reclamant stelt dat met het doorvoeren van de bouwstop reclamant de mogelijkheid is ontnomen op het onderhavige perceel een woning te bouwen. Reclamant heeft bij brief van 2009 het college de vraag voor gelegd of men wilde meewerken aan de bouw van een woning. Bij brief van februari 2010 heeft het college aangegeven dat de aanwezigheid van de bedrijven Nonnenkuil 18 en Nonnenkuil 11 op korte afstand van de locatie medewerking in de weg staan.

Reclamant is van mening dat nu bestemming 'Bedrijf' wordt gewijzigd naar een Woonbestemming met een aanduiding 'bedrijf', het bestemmingsplan woningbouw op de aangegeven locatie niet meer in de weg zal staan. Met deze wijze van bestemmen geeft het college aan dat de ruimtelijke prioriteit ligt bij woondoeleinden, waarbij bestaande bedrijven positief zijn bestemd omdat deze naar aard en omvang passen binnen een woonomgeving.

Reclamant stelt dat een groot aantal woningen op kortere afstand van de bedrijven zijn gevestigd en omdat de bedrijven uitsluitend tot milieucategorie 1 en 2 mogen behoren, de aanwezigheid van de bedrijven woningbouw op het bedoelde perceel niet langer in de weg staat vanwege het geluid.

Daarnaast stelt reclamant dat de bedrijven dienen te voldoen aan het activiteiten besluit vanwege de aanwezigheid van de woningen aan de Nonnenkuil 2 t/m 16. Dit betekent volgens reclamant dat er voldoende waarborgen zijn voor een deugdelijk woon- en leefklimaat

Reclamant stelt dat nu het college heeft aangegeven dat in het kader van de 'Woonvisie' alsmede in het kader van de ruimtelijke ordening een woning op het betreffende perceel toelaatbaar is, niks een positieve bestemming in de weg staat.

### **Reactie gemeente**

*Het voorliggende bestemmingsplan is een actualisering van het vigerende bestemmingsplan 'Dorpsgebieden'. Hierbij heeft bestemmingsplan 'Dorpen' het karakter van een beheerplan. Sinds de inwerkingtreding van het vigerende bestemmingsplan 'Dorpsgebieden' in 2001, zijn in Baarle-Nassau en Ulicoten verschillende ontwikkelingen gerealiseerd door middel van vrijstellingen en partiële herzieningen van het vigerende bestemmingsplan. Deze ontwikkelingen zijn meegenomen in het beheerplan.*

*Nieuwe woningbouwontwikkelingen, waaronder het verzoek om woningbouw tussen het perceel Nonnekuil 8 en 12, zijn niet meegenomen in dit beheerplan. Wel probeert het college met het "Beleidskader kleinschalige woningbouwinitiatieven" vooruitlopend op haar structuurvisie, waarin woningbouwlocaties worden aangegeven, woningbouw mogelijk te maken.*

*In de op te stellen structuurvisie zullen nieuwe woningbouwlocaties worden aangegeven. Het college heeft het "Beleidskader kleinschalige woningbouwinitiatieven" op 13 september 2011, vooruitlopend op haar structuurvisie, vastgesteld. In het 'Beleidskader kleinschalige woningbouwinitiatieven' wordt kleinschalige woningbouw toegestaan.*

*Woningbouw staat op de gemeentelijke agenda en (nieuwe) initiatieven zullen uitsluitend door middel van partiële bestemmingsplan herzieningen planologisch mogelijk gemaakt worden.*

*Hiernaast wordt de gekozen systematiek in het voorontwerpbestemmingsplan gewijzigd en wordt meer aangesloten bij de vigerende bestemmingen. Dit houdt in dat de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'bedrijf' wordt gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf'.*

**Gelet op het bovenstaande wordt deze inspraakreactie niet overgenomen.**

**Reclamant 20****Krijger Advies****Nassaulaan 18, 5111 XE Baarle-Nassau****gemachtigde namens:****dhr. en mevr. Havermans****Loveren 36, 5111 TA Baarle-Nassau****Datum brief: 18-08-2011****Datum ontvangst: 19-08-2011***20.1 Woningbouw perceel naast Loveren 36*

Reclamant heeft een beroepsprocedure lopen bij de Raad van State omdat mogelijkheid tot de bouw van een extra woning in het in 2009 vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied' niet is overgenomen.

Reclamant geeft aan met verbazing kennis genomen te hebben van het feit dat het perceel Loveren 34 als de zijde bij Loveren 36a bij bestemmingsplan Dorpen is getrokken. Reclamant heeft daar geen bezwaar tegen, maar vindt het niet consequent.

Reclamant heeft wel bezwaar tegen het feit de gewenste woningbouw (waartegen dus beroep is ingesteld bij de Raad van State) niet positief bestemd is. Deze woningbouw is in het bestemmingsplan 'Buitengebied' weg bestemd omdat uitbreiding van woningbouw ruimtelijk niet gewenst is. Reclamant is van mening dat nu de onderhavige percelen de woonbestemming hebben gekregen in plaats van een bedrijvenbestemming zoals voorheen, de afweging om eerder de extra woning weg te bestemmen geen stand kan houden. Er worden immers nieuwe burgerwoningen toegevoegd.

Reclamant verzoekt om opheldering over deze handelswijze in het kader van het verleggen van de plangrens, zonder daarin de bouwmogelijkheid van een woning op zijn perceel te betrekken.

**Reactie gemeente**

*De discussie over het al-of-niet aanwezig zijn van een bouwtitel wordt afgehandeld in de procedure voor het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008'. Het pand Loveren 36a maakt al deel uit van bestemmingsplan 'Dorpsgebieden' en is ook in overeenstemming daarmee in het bestemmingsplan 'Dorpen' overgenomen. Het agrarisch bedrijf Loveren 34 wordt uit het bestemmingsplan 'Dorpen' gehaald. Indien het agrarisch bedrijf daadwerkelijk is beëindigd, zal de bestemming agrarisch via de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008' alsnog gewijzigd kunnen worden in Wonen*

**Gelet op het bovenstaande wordt deze inspraakreactie niet overgenomen.**

**Reclamant 21****Krijger Advies****Nassaulaan 18, 5111 XE Baarle-Nassau****gemachtigde namens:****dhr. H. Keustermans****Steenbakkerslaan 30, 2300 Turnhout****Datum brief: 18-08-2011****Datum ontvangst: 19-08-2011***21.1 Toevoegen woning Pastoor de Katerstraat 17*

Reclamant stelt dat de woning op nummer 17 planologisch nieuw is t.o.v. het vorig bestemmingsplan. Op de plankaart van het oude plan 'Dorpsgebieden' is de nummering 9, 11, 13, 15, 19 en 21 opgenomen. Op de plankaart van het voorontwerpbestemmingsplan 'Dorpen' is het perceel van nummer 15 gesplitst in 15 en 17. Volgens reclamant was een toename van het aantal woningen in het plan 'Dorpsgebieden' niet toegestaan en is bij reclamant ook geen planologische procedure gevoerd voor de toename van het aantal woningen.

**Reactie gemeente**

*Pastoor de Katerstraat 21 staat in de gemeentelijke basis administratie genoteerd als magazijn. Zoals reclamant zelf herhaald was er ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan Dorpsgebieden in 2001 geen woning aanwezig. Het voorliggende bestemmingsplan is een actualisering van het vigerende bestemmingsplan 'Dorpsgebieden'. Hierbij heeft bestemmingsplan 'Dorpen' het karakter van een beheerplan. Nieuwe woningbouwontwikkeling door middel van woningvermeerdering valt niet binnen de reikwijdte van het onderhavige bestemmingsplan en is derhalve niet meegenomen in bestemmingsplan 'Dorpen'.*

*21.2 Wegbestemmen woning Pastoor de Katerstraat 21*

Reclamant merkt op dat voor de woning aan de Pastoor de Katerstraat 21 geen bouwvlak is opgenomen. Dit in tegenstelling tot het bestemmingsplan 'Dorpsgebieden' waar de woning wel positief is bestemd.

Reclamant heeft een en ander reeds nagevraagd bij de gemeente en per mail reactie gehad op 9 juni 2011. In deze mail heeft de gemeente aangegeven dat er in de schuur (Pastoor de Katerstraat 21) ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan Dorpsgebieden in 2001 geen woning aanwezig was. Reclamant stelt dat het gestelde niet juist is omdat het al dan niet bewoond zijn van een woning niet relevant is voor de vraag of er al dan niet een woning aanwezig is. Reclamant is van mening dat weg bestemmen van de woning nr. 21 terwijl nr. 17 wordt toegevoegd in strijd is met de uitgangspunten van het bestemmingsplan. Bovendien wordt er met twee maten gemeten waardoor er strijd is met het gelijkheidsbeginsel.

Reclamant verzoekt voor het hoofdgebouw aan de Pastoor de Katerstraat 21 een bouwvlak op te nemen zodat de woning alsnog positief wordt bestemd.

#### **Reactie gemeente**

*Het door reclamant gestelde is onjuist. Pastoor de Katerstraat 21 staat in de gemeentelijke basis administratie genoteerd als magazijn. Er is dan ook geen sprake van het aanwezig zijn van een woning al dan niet van legale bewoning van dit pand. Een nieuwe woning wordt niet toegevoegd middels onderhavig beheerplan, voor het aantal woningen zijn niet de genoemde huisnummers van belang, maar is de ondergrond leidend.*

#### **21.3 Bestemming Tuin**

Een deel van de percelen C3509 en 3510 zijn in het bestemmingsplan 'Dorpsgebieden' bestemd als woondoeleinden zonder bebouwingsvlak, terwijl deze gronden het voorontwerpbestemmingsplan 'Dorpen' de bestemming 'Tuin' hebben gekregen. Reclamant stelt door deze wijziging de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden aanzienlijk worden ingeperkt. Bovendien wordt deze beperking op geen enkele wijze gemotiveerd. Reclamant verzoekt de bestemming Tuin te wijzigen in de bestemming Wonen zonder bouwvlak.

#### **Reactie gemeente**

*De begrenzing van de bestemming 'Tuin' wordt aangepast. De diepte van de tuinbestemming wordt gelijkgesteld aan de diepte van de bestemming 'Tuin' van het naastgelegen perceel met nr. 19. De overige gronden tot de bebouwing krijgen de bestemming 'Wonen' zonder bouwvlak.*

**Gelet op het bovenstaande wordt deze inspraakreactie niet overgenomen.**

**Reclamant 22****Krijger Advies****Nassaulaan 18, 5111 XE Baarle-Nassau****gemachtigde namens:****familie Tuijelaars in de hoedanigheid van eigenaren / exploitanten van Nonnenkuil 11 en Loveren 11****Nonnenkuil 11, 5111 CP Baarle-Nassau****Datum brief: 18-08-2011****Datum ontvangst: 19-08-2011***22.1 Bedrijfsverzamelgebouw Loveren 11*

Reclamant verzoekt om op het perceel Loveren 11 een bedrijfsverzamelgebouw toe te staan. Volgens reclamant is het bij het college bekend dat het aanwezige bedrijf ter plaatse als zodanig worden gebruikt. Bovendien is voor vergelijkbare panden wel de mogelijkheid voor het vestigen van een bedrijfsverzamelgebouw aanwezig. Daarnaast is het verzoek om een partiële herziening voor ingebruikname als bedrijfsverzamelgebouw reeds bij het college ingediend. Reclamant verzoekt dan ook deze ontwikkeling mee te nemen in onderhavige bestemmingsplan procedure.

**Reactie gemeente**

*Het bedrijfsverzamelgebouw wordt in de ontwerpversie van bestemmingsplan 'Dorpen' op het perceel Loveren 11 toegestaan.*

*22.2 Nonnenkuil 11*

Reclamant exploiteert het bedrijf aan de Nonnenkuil 11 met milieucategorie 3.1. In het voorontwerpbestemmingsplan heeft het perceel de Woonbestemming gekregen met een functieaanduiding 'bedrijf'. Binnen deze bestemming zijn alleen bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 toegestaan. Reclamant verzoekt het bestaande positief te bestemmen. Bovendien verzoekt reclamant de wijze van bestemmen te heroverwegen en inzichtelijk te maken waarom verschil wordt gemaakt tussen de bestemming Bedrijf en de functieaanduiding 'bedrijf'.

**Reactie gemeente**

*De bestemmingswijze wordt aangepast. Gronden welke in het voorontwerpbestemmingsplan zijn bestemd als 'Wonen' met de functieaanduiding 'bedrijf' zullen in het ontwerpbestemmingsplan worden bestemd als 'Bedrijf'. Het aanwezige bedrijf met de hogere milieucategorie dan de standaard in bestemming Bedrijf toegelaten categorie 1 en 2 zal middels een specifieke aanduiding op de verbeelding voor het onderhavige bedrijf worden toegestaan.*

**Gelet op het bovenstaande wordt deze inspraakreactie overgenomen.**



**Reclamant 23****Krijger Advies****Nassaulaan 18, 5111 XE Baarle-Nassau****gemachtigde namens:****Theeuwes Beheer BV****Molenstraat 8, 5111 CE Baarle-Nassau****Datum brief: 18-08-2011****Datum ontvangst: 19-08-2011***23.1 Bedrijfswoning*

Reclamant verzoekt de woning aan de Molenstraat 8 te bestemmen als bedrijfswo-  
ning. Reclamant stelt dat de woning aan de Molenstraat 8 vanaf de bouw fungeert  
als bedrijfswoning behorende bij het bedrijf aan de Molenstraat 10. In het vooront-  
werpbestemmingsplan is de woning echter bestemd als burgerwoning. Dit heeft als  
gevolg dat het bedrijf aan de Molenstraat 10 "op slot" wordt gezet. Tegen de ge-  
stelde bestemmingswijziging is reeds een zienswijze en beroep ingesteld in het ka-  
der van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

**Reactie gemeente**

*Zowel in bestemmingsplan 'Dorpsgebieden' als in het voorgaande bestemmingsplan  
'Buitengebied 1990' heeft het perceel aan de Molenstraat 8 de bestemming 'Woon-  
doeleinden' gehad. Onderhavig bestemmingsplan is een beheerplan. Dit plan is con-  
serverend van aard. Er is geen reden om de vigerende woonbestemming nu anders  
te bestemmen dan naar aanleiding van het voorgaande bestemmingsplan.*

**Gelet op het bovenstaande wordt deze inspraakreactie niet overgenomen.**

**Reclamant 24**  
**Krijger Advies**  
**Nassaulaan 18, 5111 XE Baarle-Nassau**  
**gemachtigde namens:**  
**Dhr. M. Michielsen**  
**Hoogbraak 11, Baarle-Nassau**  
**Datum brief: 18-08-2011**  
**Datum ontvangst: 19-08-2011**

*24.1 Detailhandel perceel Hoogbraak 15*

Reclamant stelt dat de aanduiding 'detailhandel' op het perceel Hoogbraak 15 niet juist is aangegeven. Het voorste gedeelte is in gebruik als woning maar het achterste gedeelte is in gebruik als winkel. Het verzoek is om de aanduiding aan te passen zoals aangegeven in de bijlage van de zienswijze.

**Reactie gemeente**

*Het perceel zal worden herbeoordeeld ten aanzien van de bestemming en daar waar nodig worden aangepast.*

*24.2 Timmerfabriek*

Reclamant heeft op Hoogbraak 15 een timmerwerkplaats. Deze timmerwerkplaats is niet positief bestemd. Reclamant verzoekt de timmerwerkplaats alsnog positief te bestemmen.

**Reactie gemeente**

*De werkplaats is gezien de overige activiteiten van ondergeschikte betekenis. De timmerwerkplaats zal als ondergeschikte nevenactiviteit worden bestemd.*

**Gelet op het bovenstaande wordt deze inspraakreactie gedeeltelijk overgenomen.**

## 4. BEHANDELING VOOROVERLEGREACTIES

### Vooroverleginstantie 1

**Waterschap de Brabantse Delta**

**Postbus 5520, 4801 DZ Breda**

**Datum brief: 14-07-2011**

**Datum ontvangst: 10-08-2011**

#### *1.1 Wateradvies voorontwerp bestemmingsplan Dorpen Baarle-Nassau*

Naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan heeft het waterschap geen op- en aanmerkingen en geeft daarom een positief advies.

#### **Reactie gemeente**

*Gelet op het bovenstaande nemen wij deze vooroverlegreactie ter kennisgeving aan.*

### Vooroverleginstantie 2

**Ministerie van Infrastructuur en Milieu**

**Postbus 16191, 2500 BD Den Haag**

**Datum brief:**

**Datum ontvangst:**

#### *2.1 Reactie op voorontwerpbestemmingsplan Dorpen*

Het plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

#### **Reactie gemeente**

*Gelet op het bovenstaande nemen wij deze vooroverlegreactie ter kennisgeving aan.*

**Vooroverleginstantie 3**

**Provincie Noord-Brabant**

**Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch**

**Datum brief: 26 augustus 2011**

**Datum ontvangst: 26 augustus 2011**

*2.1 Reactie op voorontwerpbestemmingsplan Dorpen*

De provincie geeft aan zich te hebben beperkt tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn. Naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan heeft de provincie geen opmerkingen.

**Reactie gemeente**

*Gelet op het bovenstaande nemen wij deze vooroverlegreactie ter kennisgeving aan.*

## 5. WIJZIGINGEN VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN

### 5.1 Wijzigingen naar aanleiding van de inspraakreacties

#### Wijzigingen toelichting

- Geen wijzigingen.

#### Wijzigingen regels

- In de bestemming op het perceel Oordeelsestraat 18 wordt de bevoegdheid toegevoegd om een bedrijfswoning te realiseren (conform vigerende bevoegdheid).
- In de bestemming 'Wonen' wordt het hobbymatig houden van paarden, onder voorwaarden, toegestaan.
- In de bestemming 'Wonen' wordt de bepaling toevoegt dat ter plaatse van de aanduiding lichtmasten zijn toegestaan met een maximale hoogte van 4,5 meter hoog.
- De bestemming 'Waarde – Archeologie' wordt aangepast. In deze bestemming zal een planregel worden toegevoegd waarin is bepaald dat bouwwerken gebouwd mogen worden ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van het bouwwerk niet wordt vergroot dan wel ruimtelijk wordt gewijzigd. Hiernaast mogen geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,4 meter onder maaiveld.
- De bevoegdheid tot woningsplitsing van voormalige langgevelboerderijen (onder voorwaarden) wordt opgenomen.
- De rechten uit het vigerende bestemmingsplan 'Dorpsgebieden' en de geldende milieuvergunning zullen, voor zover voor Dorpsstraat 32 reeds nog niet overgenomen, worden overgenomen op het onderhavige perceel.
- Het begrip van perifere detailhandel wordt aangepast. Binnen de bestemmingen, Gemengd – 2 en Centrum zal de mogelijkheid worden toegevoegd om verblijfshoreca, detailhandel en dienstverlening op de verdieping te gebruiken, mits de functie op de verdieping gekoppeld is met eenzelfde functie op de begane grond.
- Binnen de bestemming Gemengd – 1 is de maximaal gewenste horecacategorie categorie 1.
- Een definitie van de voorzieningen 'hotel' en 'pension' zullen worden opgenomen in de ontwerpversie van bestemmingsplan 'Dorpen'.
- Voor zover noodzakelijk kan de leiding nabij de Generaal Maczeklaan / Leliestraat worden opgenomen, indien dit uit nadere analyse blijkt.
- Monumenten worden middels een aanduiding op de verbeelding weergegeven.
- In de bestemming Bedrijf wordt een aanduiding opgenomen voor bedrijven welke een hogere milieucategorie hebben dan de standaard in deze bestemming toegelaten milieucategorie 1 en 2.

### Wijzigingen verbeelding

- Op het perceel Oordeelsestraat 18 wordt de bevoegdheid toegevoegd om een bedrijfswoning te realiseren (conform vigerende bevoegdheid).
- Op het perceel Hoogbraak 7 zullen de aanwezige lichtmasten worden aangegeleid.
- De percelen Dorpsstraat 34 en 36 worden opgenomen in de ontwerpversie van bestemmingsplan 'Dorpen'. De bestemming 'Woondoeleinden' zal worden omgezet in de bestemming 'Gemengd -2', waarbij de begrenzing wordt aangehouden zoals is vervat in bestemmingsplan 'Buitengebied'.
- De bestemming 'Gemengd -1' wordt vanaf de Leliestraat richting Chaam in het ontwerp van bestemmingsplan 'Dorpen' gewijzigd in 'Wonen'. Ook worden de overige niet-woonfuncties positief bestemd.
- De rechten uit het vigerende bestemmingsplan 'Dorpsgebieden' zullen, voor zover voor Dorpsstraat 32 reeds nog niet overgenomen, worden overgenomen op het onderhavige perceel.
- Ter plaatse bij de school van de school aan Boschovenseweg en vanaf de Generaal Maczeklaan tot net voorbij het voetpad naar de Reigerlaan worden de gronden bestemd als 'Verkeer- Verblijfsgebied'.
- Percelen met de bestemming 'Wonen' en een nadere functieaanduiding, zoals de aanduiding 'Bedrijf' worden omgezet de bestemming van de functieaanduiding (Bedrijf) zoals vervat in bestemmingsplan 'Dorpsgebieden'. De aanwezige woningen worden in dat geval omgezet naar bedrijfswoningen.
- Samenhangend met de omzetting van de bestemming Wonen met de aanduiding bedrijf in de bestemming 'Bedrijf' wordt daar waar nodig de uitwerking van de wijzigingsbevoegdheid van artikel 15 lid E uit bestemmingsplan 'Dorpsgebieden' in het onderhavige plan uitgewerkt.
- Aan perceel Visweg 8 wordt detailhandel toegekend overeenkomstig bestemmingsplan 'Dorpsgebieden'.
- De bouwgrens voor Stationsstraat 19 zal worden doorgetrokken. Aangezien er voor de projectlocatie Stationsstraat 21 geen onherroepelijke vrijstellingsprocedure is doorlopen is besloten om deze locatie niet mee te nemen.
- De begrenzing van de bestemming 'Tuin' van Pastoor de Katerstraat 21 wordt aangepast. De diepte van de tuinbestemming wordt gelijkgesteld aan de diepte van de bestemming 'Tuin' van het naastgelegen perceel met nr. 19. De overige gronden tot de bebouwing krijgen de bestemming 'Wonen' zonder bouwvlak.
- Het perceel Hoogbraak 15 zal herbeoordeeld worden in haar bestemmingswijze en daar waar nodig worden aangepast.
- Voor zover noodzakelijk kan de situatie nabij Dorpsstraat 32 / 32a aangepast worden indien dit uit nadere analyse blijkt.
- Voor zover noodzakelijk kan de leiding nabij de Generaal Maczeklaan / Leliestraat worden opgenomen, indien dit uit nadere analyse blijkt.

- Het bedrijf aan Nonnenkuil 11 / Loveren 4-6 wordt herbegrensd. Zo wordt perceel 6705 bij het bedrijf betrokken en worden de aanwezige burgerwoningen boven de showroom op perceel Nonnenkuil 11 positief bestemd.
- Het perceel Loveren 34 wordt uit bestemmingsplan 'Dorpen' gehaald.
- Het perceel Kapelstraat 50 wordt uit bestemmingsplan 'Dorpen' gehaald.
- Onder andere de bedrijven Nonnenkuil 11 en 18 krijgen een specifieke aanduiding welke beantwoordt aan de aanwezige milieucategorie.
- Chaamseweg 14-18 wijzigen van Wonen naar Gemengd-1.

## **5.2 Wijzigingen naar aanleiding van de vooroverlegreacties**

### **Wijzigingen toelichting**

Geen wijzigingen.

### **Wijzigingen regels**

Geen wijzigingen.

### **Wijzigingen verbeelding**

Geen wijzigingen.

