

Nota vooroverleg en inspraak Bestemmingsplan Dorpen 1^e (correctieve) herziening

De eigenaren van de percelen Burgemeester de Grauwstraat 2/4, Generaal Maczeklaan 61, Industrieweg 5 en Stationsstraat 21 in Baarle-Nassau en Dorpsstraat 42 in Ulicoten hebben voor hen perceel een brief gehad met het verzoek te reageren, omdat het hier omvangrijkere aanpassingen betrof ten opzichte van de geldende bestemming. Verder is het bestemmingsplan toegezonden aan het waterschap en de provincie Noord-Brabant.

Ontvangen zijn de volgende reacties:

1. Vooroverlegreacties Provincie Noord-Brabant, d.d. 30 januari 2015 (15ink00248), waarbij aangegeven dat het plan niet voldoet aan de Verordening Ruimte ten aanzien van de locatie Sportlaan 22.
2. Vooroverleg Waterschap Brabantse Delta, d.d. 12 februari 2015 (15ink00383), waarbij aangegeven wordt dat men geen op- of aanmerkingen heeft.
3. Telefonisch heeft de heer Kerkhofs op 31 maart 2015 aangegeven akkoord te zijn met de aangepaste bestemming op Burgemeester de Grauwstraat 4.
4. Mailbericht J. Haagen (Haagen Onroerendgoed BV), d.d. 6 april 2015: akkoord met de aangepaste bestemming op Industrieweg 5. Wel de opmerking dat hij het onbegrijpelijk vindt dat de gemeente meewerkt aan een woning in de achtertuin van Oordeelsestraat 7.
5. Faxbericht van M. Aalders, d.d. 19 april 2015 (15ink01144), met verzoek tot aanpassing van de bestemming.

De reacties op nummers 2, 4 en 5 worden in deze nota van een reactie voorzien.

2. Vooroverlegreactie Provincie Noord-Brabant

Sportlaan 22	
De provincie Noord-Brabant ziet het herstellen van de bouwmogelijkheid voor de bedrijfswoning en de uitbreiding van het bouwvlak als een nieuwe ontwikkeling. Er wordt strijdigheid met de Verordening Ruimte geconstateerd op de volgende punten:	In tegenstelling tot de provincie ziet de gemeente het herstellen van een per abuis geschrapte bouwmogelijkheid niet als nieuwe ontwikkeling. Op basis van het tussen de erfpachter en de gemeente overeengekomen erfpachtcontract is de gemeente gehouden de mogelijkheden te bieden om ter plaatse een bedrijfswoning op te richten. Deze bouwmogelijkheden waren al ten tijde van de aanleg van het sportpark ten noorden van de kern Baarle-Nassau voorzien en waren ook als zodanig opgenomen in het bestemmingsplan Dorpsgebieden, dat in 2001 door de gemeenteraad was vastgesteld. Dit was een vervolg op het in 1997 door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan "Partiële herziening bestemmingsplan Sportpark", waarin deze bouwmogelijkheid werd gecreëerd. Per abuis is deze bouwmogelijkheid weg bestemd in het bestemmingsplan Dorpen, wat de gemeente nu wenst te herstellen. Er is in de opvolgende bestemmingsplannen Dorpsgebieden (2001), Dorpen (2012) en onderhavig bestemmingsplan in de vorm en oppervlakte van het bouwvlak geschoven. Weliswaar wordt het bouwvlak in onderhavig bestemmingsplan vergroot ten opzichte van bestemmingsplan Dorpen (plus 1.182m²), echter per saldo wordt het bouwvlak ten opzichte van het bestemmingsplan Dorpsgebieden met 618m² verkleind: - Bouwvlak Dorpsgebieden: 7.932m² - Bouwvlak Dorpen: 6.132m² - Bouwvlak Dorpen 1^e (correctieve herziening): 7.314m²

	Op basis van het voorgaande concludeert de gemeente dat geen sprake is van een nieuwe ontwikkeling, maar van het herstellen van een abusievelijk verwijderde bouwmogelijkheid. Daarbij wordt niet sec die oude mogelijkheid teruggebracht, maar wordt het bouwvlak – in het kader van zorgvuldig en reëel ruimtegebruik – met 618m2 verkleind.
1. De locatie ligt binnen de Groen-Blauwe Mantel en het bestemmingsplan bevat geen verantwoording ten aanzien van de noodzaak van de bedrijfswoning (artikel 6.7 lid 2 Vo. Ruimte).	Zoals de gemeente hiervoor heeft aangegeven is geen sprake van een nieuwe bedrijfswoning. Er is sprake van een bestaande bouwmogelijkheid die per abuis niet uit het bestemmingsplan Dorpsgebieden naar het bestemmingsplan Dorpen was overgenomen. De zeer strikte lezing van de regels uit de Verordening Ruimte in de vooroverlegreactie van de provincie Noord-Brabant maakt dat een gemeente een fout in een bestemmingsplan niet meer kan herstellen zonder dat daar direct consequenties aan verbonden worden op het vlak van motivering. De gemeente is van mening dat dit voorbij schiet aan het doel en de functie van de Verordening Ruimte. Om die reden stelt de gemeente dat artikel 6.7 lid 2 van de Verordening Ruimte hier niet van toepassing is.
2. Ook bevat het bestemmingsplan geen verantwoording van de uitbreidingsbehoefte (artikel 6.10 Vo. Ruimte).	Er is geen sprake van uitbreiding van het bouwvlak, maar van een vormverandering van het bouwvlak. Het sporthotel is al sinds 1997 als zodanig bestemd en daarmee als stedelijke functie aanwezig in de Groen-Blauwe mantel. Zoals hiervoor opgenomen is verandering van het bouwvlak per saldo een afname van 618m2 ten opzichte van het bestemmingsplan Dorpsgebieden. De zeer strikte lezing van de regels uit de Verordening Ruimte in de vooroverlegreactie van de provincie Noord-Brabant maakt dat een gemeente een fout in een bestemmingsplan niet meer kan herstellen zonder dat daar direct consequenties aan verbonden worden op het vlak van motivering. De gemeente is van mening dat dit voorbij schiet aan het doel en de functie van de Verordening Ruimte. Op grond hiervan stelt de gemeente dat artikel 6.10 van de Verordening Ruimte hier niet van toepassing is.
3. Het bestemmingsplan bevat geen verantwoording hoe is omgegaan met de zorgplicht ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1 Vo. Ruimte).	Zoals de gemeente hiervoor heeft aangegeven is geen sprake van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Er is sprake van een bestaande bouwmogelijkheid die per abuis niet uit het bestemmingsplan Dorpsgebieden naar het bestemmingsplan Dorpen was overgenomen. De zeer strikte lezing van de regels uit de Verordening Ruimte in de vooroverlegreactie van de provincie Noord-Brabant maakt dat een gemeente een fout in een bestemmingsplan niet meer kan herstellen zonder dat daar direct consequenties aan verbonden worden op het vlak van motivering. De gemeente is van mening dat dit voorbij schiet aan het doel en de functie van de Verordening Ruimte. Om die reden stelt de gemeente dat artikel 3.1 van de Verordening Ruimte hier niet van toepassing is.
4. Ook bevat het bestemmingsplan geen inzicht op welke wijze invulling is gegeven aan de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2 Vo.	In lijn met de gemeentelijke reactie onder punt 3 is de gemeente dan ook van mening dat er geen sprake hoeft te zijn van een kwaliteitsverbetering van het landschap. Daarnaast wenst de gemeente op te merken dat in het bestemmingsplan “Partiële herziening

Ruimte).	bestemmingsplan Sportpark” reeds in 1997 is voorzien in de landschappelijk inpassing en compensatie van het verloren gaan van bos. In dat bestemmingsplan is daarover het volgende opgenomen: <i>“Aangezien het van belang wordt geacht dat bos dat verloren gaat adequaat wordt gecompenseerd, is dit door een nieuwe bestemming “Bos” over de vigerende bestemming vastgelegd. Daarnaast is het voormalige zwembad grotendeels bestemd tot “Bos” en de resterende gronden voor recreatieve doeleinden zonder bebouwing. Tevens is rekening gehouden met de opmerkingen zoals die zijn gemaakt door het College van Gedeputeerde Staten in hun besluit van 28 november 1996.”</i> Op basis hiervan is de gemeente van mening dat het nu opnieuw opleggen van verplichtingen op het vlak van kwaliteitsverbetering landschap niet aan de orde kan zijn.
----------	--

Conclusie: De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Inspraakreactie J. Haagen (Industrieweg 5)

De heer Haagen kan instemmen met de voorgestelde bestemmingswijziging.	Voor kennisgeving aangenomen.
De heer Haagen vindt het onbegrijpelijk dat de gemeente meewerkt aan een woning in de achtertuin van Oordeelsestraat 7, recht tegenover het bedrijf Haagen Firetraining.	Juist naar aanleiding van de planontwikkeling van de betreffende woning aan de Industrieweg is geconstateerd dat de bestemming op het perceel Industrieweg 5 niet correct was. Ook is in het kader van de ruimtelijke onderbouwing van de woning aan de Industrieweg uitgebreid milieuonderzoek uitgevoerd. Uit dat onderzoek blijkt dat een woning op deze locatie mogelijk is zonder dat het bedrijf daarbij verder wordt beperkt dan op basis van nu aanwezige woningen al het geval zou zijn. Indien de heer Haagen het met die woning niet eens is kan hij in de daarvoor te doorlopen procedure formeel reageren.

Conclusie: De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Inspraakreactie M. Aalders (Stationsstraat 21)

De heer Aalders is van mening dat hij bouwmogelijkheden zou moeten krijgen voor woningen. Hij geeft daarvoor de volgende argumenten: 1. Hij heeft in 2007 een bouwvergunning verleend gekregen voor 4 appartementen, die later door de gemeente is ingetrokken. De contingenten zijn naar	De gemeente gaat niet mee in dit verzoek. Zoals in de brief van 26 februari 2015 (kenmerk 15uit00525/BKE) is aangegeven zijn de omstandigheden ten aanzien van woningbouw de laatste jaren drastisch veranderd en moet de gemeente op dit moment een pas op de plaats maken. De omstandigheden die de heer Aalders aandraagt in de inspraakreactie zijn voor ons niet voldoende om op basis daarvan ruimte te bieden voor woningbouw: 1. De aanvraag bouwvergunning voor een winkel met 4 appartementen hebben wij naar
--	--

andere plannen verschoven. Hij stelt dat de gemeente fouten heeft gemaakt en hij daardoor gedupeerd is en dus de gemeente nu medewerking zou moeten verlenen; 2. Er zijn diverse woningbouwplannen in het centrum in ontwikkeling, terwijl de gemeente niet meewerkt aan woningbouw op Stationsstraat 21. Dat acht hij niet getuigen van een goede ruimtelijke ordening en bovendien in strijd met het gelijkheidsbeginsel; 3. Een plan dat aansluit op de gevellijn van de Stationshof draagt bij aan de kwaliteitsinvesteringen in de Stationsstraat; 4. Voor het voortbestaan van de winkel van de heer Aalders is het van levensbelang dat hij op gelijke hoogte komt met de gevellijn van de Stationshof. Daarnaast is het realiseren van woningen noodzakelijk om het voortbestaan van zijn bedrijf te garanderen.	aanleiding van bezwaar en beroep geweigerd. Niet om contingenten naar andere plannen te verschuiven, maar omdat realisatie van woningen strijdig was met de naast de locatie aanwezige laad/loszone voor een supermarkt. De gemeente heeft aan de heer Aalders in brieven met datum 12 januari 2015 (kenmerk 14uit03404/BKE) en 26 februari 2015 (kenmerk 15uit00525/BKE) aangegeven welke ontwikkelingsmogelijkheden het college op dit moment nog ziet voor het perceel Stationsstraat 21. Woningbouw is daarvan geen onderdeel. 2. Nabij de locatie Stationsstraat 21 is inderdaad één vergelijkbaar project in ontwikkeling: de locatie Baarl's Roem op de hoek Stationsstraat/Roosakkerstraat. Dit is een plan waartegen ruimtelijk geen bezwaren bestaan (waarmee er direct een verschil is met Stationsstraat 21). Gezien de voortgang die in dit project geboekt werd in 2014 heeft de gemeente dit project aangemerkt als nog te realiseren en op te nemen in de regionale woningbouwafspraken. Voor het overige zijn geen vergelijkbare plannen in ontwikkeling in het centrum van Baarle-Nassau. 3. De gemeente is het met de heer Aalders eens dat een opvulling van het gat in de straatwand wenselijk is. Daarom is in de genoemde brieven ook aangegeven op welke wijze daar vanuit optiek van de gemeente invulling aan te geven is. Terecht wordt daarom door de heer Aalders het verzoek gedaan om het bouwvlak te vergroten. De gemeente wil hieraan tegemoet komen door het bouwvlak naar de voorzijde van het perceel te verschuiven. 4. Zoals in de reactie op punt 3 is aangegeven is de gemeente het met Aalders eens dat bebouwing in de gevellijn van de Stationshof passend en wenselijk is. Echter woningbouw staat ons inziens los van de mogelijke bouwmassa ter plaatse. Over woningbouw heeft de gemeente in de brief van 26 februari 2015 (kenmerk 15uit00525/BKE) een standpunt ingenomen. De beperking die volgt uit provinciale regelgeving maakt dat de gemeente lastig waarde kan toekennen aan het voortbestaan van het bedrijf al of niet afhankelijk is van woningbouw.
De regels van het nieuwe bestemmingsplan waren niet bij de brief van 25 maart 2015 gevoegd. De nadere toelichting van de gemeente gaf niet meer duidelijkheid.	De heer Aalders heeft ons per mail- en faxbericht 31 maart 2015 om nadere toelichting gevraagd. Daarbij is niet gemeld dat de regels niet bij de brief van 25 maart 2015 waren gevoegd. Pas na ontvangst van de inspraakreactie is geconstateerd dat deze niet bijgevoegd waren. Overigens waren de regels van de herziening wel raadpleegbaar op de in de brief genoemde pagina van de gemeentelijke website. In een mailbericht van 1 april 2015 heeft de heer Keijsers van de afdeling Ruimtelijke zaken geantwoord op de vragen die de heer Aalders heeft gesteld.
Het oude bestemmingsplan stond wel woningbouw/ontwikkeling toe. Hij wil dat dat zo blijft.	Ter plaatse van Stationsstraat 21 geldt op dit moment nog bestemmingsplan Dorpsgebieden. Dit bestemmingsplan staat ook geen woningvermeerdering toe (zie artikel 8 lid B onder 1 van de voorschriften). In die zin wijzigt er met de opname van het perceel binnen het bestemmingsplan Dorpen niets aan de (on)mogelijkheden voor woningbouw. Nieuwbouw van woningen is ook

	binnen het nieuwe bestemmingsplan niet mogelijk.
Hij verzoekt om de rooilijn zo aan te passen dat deze gelijk komt te liggen aan de Stationshof. Daarnaast verzoekt hij de plannen zoals die in het verleden zijn vergund op te nemen en daarnaast ook een extra bouwlaag zoals opgenomen in de brief van de gemeente van 26 februari 2015.	Zoals hiervoor aangegeven wil de gemeente tegemoet komen aan het verzoek van de heer Aalders om het bouwvlak naar de straatzijde te verschuiven tot het gelijk ligt met de gevellijn van appartementencomplex Stationshof. Dit is ook al in de brief van 26 februari 2015 (kenmerk 15uit00525/BKE) aangegeven. Hierdoor wordt het mogelijk om het gehele perceel te bebouwen. Daarbij wordt dan de diepte van het bouwvlak, waarbij hoger dan 1 bouwlaag gebouwd mag worden, op 20 meter diepte vanuit de voorgevel gelegd (zoals ook opgenomen in de genoemde brief). Binnen deze 20 meter is het dan toegestaan om te bouwen met een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 10 meter (2 bouwlagen met 3^e bouwlaag in een kap). Voor het gedeelte dieper dan die 20 meter geldt een goothoogte gelijk aan de bovenkant van de eerste bouwlaag en een nokhoogte van 5,5 meter. Op basis hiervan ontstaan bouwmogelijkheden om de winkel te vergroten en qua bouwhoogte aan te sluiten op omliggende panden. Dit wil overigens niet zeggen dat hier ook woningbouw mogelijk wordt. Daarover heeft de gemeente in de genoemde brief al een standpunt verwoord.

Conclusie: De inspraakreactie met betrekking tot Stationsstraat 21 leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, in die zin dat het bouwvlak naar de straatzijde wordt verschoven, zodat de gevellijn gelijk komt te liggen met het naastgelegen appartementencomplex Stationshof, met een diepte van 20 meter.