Bestemmingsplan ‘Dorpen, 1e (correctieve) herziening’

Gemeente Baarle-Nassau

Vastgesteld

BRO
Ruimte | om *in* te leven

Bestemmingsplan ‘Dorpen, 1e (correctieve) herziening’

Gemeente Baarle-Nassau

Vastgesteld

Rapportnummer:	211X06722.077678_1_6
Datum:	23 maart 2016
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer B. Keijsers Gemeente Baarle-Nassau
Projectteam BRO:	Pascal Hendriks, Wim de Ruiter
Concept:	24 januari 2014
Voorontwerp:	16 januari 2015
Ontwerp:	5 augustus 2015
Vaststelling:	24 februari 2016
Trefwoorden:	--
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte (4)
Beknopte inhoud:	--

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

Ruimte | om *in* te leven

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. AANLEIDING **3**

2. AANPASSINGEN **7**

3. VERANTWOORDING **15**
3.1 Programmatische en planologische aspecten 15
3.2 Milieuhygiënische aspecten 15
3.2.2 Sportlaan 22 Baarle-Nassau 16

4. PROCEDURES **19**
4.1 Inspraak 19
4.2 Overleg 19
4.3 Vaststellingsprocedure 20
4.4 Beroep 20

SEPARATE BIJLAGEN
Bijlage 1: Akoestisch onderzoek Dorpsstraat 32a te Ulicoten
Bijlage 2: Reactie op bezwaar akoestisch onderzoek Dorpsstraat 32a te Ulicoten
Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Sportlaan 22 te Baarle-Nassau
Bijlage 4: Akoestisch onderzoek ruimtelijke ontwikkeling Sportlaan 22 te Baarle-Nassau
Bijlage 5: Nota vooroverleg en inspraak BP Dorpen 1e (corr) herziening
Bijlage 6: Vooroverlegreactie provincie

1. AANLEIDING

Als gevolg van de uitspraak van de Raad van State (13 februari 2013) op de vaststelling van het bestemmingsplan Dorpen is de gemeente Baarle-Nassau genoodzaakt om een correctieve herziening op te stellen van het bestemmingsplan 'Dorpen' ten aanzien van het perceel Dorpsstraat 32a in Ulicoten. De gemeente wil ook van de gelegenheid gebruik maken om enkele onduidelijkheden en onjuistheden, die geconstateerd zijn na vaststelling van het bestemmingsplan 'Dorpen', te repareren. Dit betreft deels zaken die volgen uit de uitspraak van de Raad van State en deels ambtshalve wijzigingen.

Dorpsstraat 32a Ulicoten
De Raad van State heeft de bestemming 'Gemengd – 2' vernietigd op het perceel Dorpsstraat 32a, omdat de regeling ten aanzien van verblijfshoreca op de begane grond en de functie wonen niet akkoord was in relatie tot het bestaande bedrijf op Dorpsstraat 32. De bestemming wordt als volgt gerepareerd:

- De functie wonen op het perceel Dorpsstraat 32a wordt uitgesloten;
- Op de verdieping van Dorpsstraat 32a wordt de functie verblijfshoreca toegestaan;
- Op de begane grond wordt de functie verblijfshoreca uitgesloten;
- Voor het overige blijven de regels uit de bestemming 'Gemengd-2' gehandhaafd.

Reparatie bestemmingsplan 'Dorpen'
De correctieve herziening is primair gericht op het repareren van de consequenties van de uitspraak van de Raad van State. Daarnaast worden de volgende zaken met onderhavige correctieve herziening gerepareerd die in de periode na vaststelling van het bestemmingsplan 'Dorpen' zijn geconstateerd:

- Generaal Maczeklaan 61: verplaatsing van het bouwvlak van bijgebouw naar hoofdgebouw op de verbeelding;
- Parallelweg: verplaatsing van de extra bouwhoogte (55 meter) voor de gsm-mast van de nutsvoorziening naar de exacte plaats van de gsm-mast;
- Stationsstraat 21: bestemmen conform de regeling uit bestemmingsplan Dorpsgebieden;
- Oordeelsestraat 8: reeds aanwezige woning binnen de bestemming 'Dienstverlening' als zodanig bestemmen;
- Generaal Maczeklaan 13: aanpassing van de bestemming zodat de feitelijke situatie met betrekking tot wonen als zodanig wordt bestemd;
- Industrieweg 5: het gevestigde bedrijf onder de juiste categorie bestemmen;
- Sporthotel Bruurs: de bouwmogelijkheden voor uitbreiding van het hotel en de bouw van een bedrijfswoning, zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Dorpsgebieden', worden hersteld;

- Burgemeester de Grauwstraat 4: reeds aanwezige winkel naast woning nr. 2 bestemmen conform de regeling uit het bestemmingsplan Dorpsgebieden (namelijk 'Detailhandel');
- De regels van de bestemming Gemengd-2 worden aangepast, zodat ook de functie Bedrijf toegestaan is.

De gemeente Baarle-Nassau wil daarnaast in de correctieve herziening van het bestemmingsplan de volgende zaken corrigeren:

- De regels van de bestemmingen 'Centrum', 'Gemengd-1', 'Gemengd-2' worden aangepast zodat duidelijk verwezen wordt naar de woningen die op het moment van het ontwerp ter visie leggen van het bestemmingsplan, op basis van de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG) / Gemeentelijke Basis Administratie (GBA), aanwezig zijn. Daarnaast worden de bouw- en gebruiksregels zo aangepast dat ze zien op het uitsluitend toestaan van woningvermeerdering via woningsplitsing e.d. Binnen de bestemming 'Wonen' artikel 25.2.5 over overkappingen aanpassen, omdat in de praktijk de bestaande regeling voor onduidelijkheid blijkt te zorgen.
- Aan artikel 'Begrippen' het begrip 'Hoofdgebouw' toevoegen.
- Binnen de bestemming 'Gemengd-2' worden de regels ten aanzien van (verblijfs)horeca (op de verdieping) beter omschreven. Er kan nu verwarring ontstaan omtrent de interpretatie van de regeling. De regeling wordt inhoudelijk niet gewijzigd;
- De regels worden zo aangepast dat buiten het bouwvlak, aan de van de weg afgekeerde zijde van het bouwvlak, bijbehorende bouwwerken in de bestemmingen 'Centrum', 'Gemengd-1', 'Gemengd-2', 'Dienstverlening', 'Detailhandel' en 'Kantoor' mogelijk zijn;
- Er wordt een maximale dakhelling van 60 graden opgenomen binnen de bestemmingen 'Centrum', 'Gemengd-1' en 'Gemengd-2';
- De regels worden aangepast zodat een gecombineerde dakvorm (hellend vlak met eventueel plat dak) mogelijk zijn. Daarbij is de minimale dakhelling 30 graden en de maximale dakhelling 60 graden. Ook binnen de bestemmingen waar geen dakhelling is voorgeschreven geldt voor een gecombineerde dakvorm bij een hellend vlak een maximale dakhelling van 60 graden.
- Burgemeester de Grauwstraat 4: abusievelijk is de bestaande detailhandel op dit adres wegbestemd. De bestemming 'Detailhandel' wordt weer op het adres toegevoegd.
- Aan beide zijden van de Singel 16 en 18a is de bouwgrens niet juist ingetekend. De bouwgrens wordt op de juiste manier doorgetrokken.
- Singel 3: Op het adres Singel 3 wordt de bestemmingsgrens van de bestemming Centrum doorgetrokken, zodat het binnenterras binnen deze bestemming valt.
- Oordeelsestraat 28: Hier blijkt een bedrijfswoning aanwezig te zijn die ten onrechte niet op de verbeelding is opgenomen.
- Loveren 16/16a: Hier blijkt ten onrechte een woning de aanduiding 'bedrijfswoning' te hebben en binnen de bestemming 'Bedrijf' te liggen, terwijl de bewoners van deze woning al heel lang geen relatie hebben met het naastgelegen bedrijf. Daarom wordt

de bestemming ‘Bedrijf’ verkleind en krijgt de woning met tuin een bestemming ‘Wonen’.

- Ter hoogte van de Visweg 1 wordt een waterberging mogelijk gemaakt. Hiertoe wordt de geldende bestemming ‘Agrarisch’ gewijzigd in de bestemming ‘Groen’.

De gemeente Baarle-Nassau wil in deze herziening regelen dat de opslag van vuurwerk in de bebouwde kom in principe niet mogelijk is. Dit was als afspraak met de gemeente Baarle-Hertog vastgelegd in het in 2015 in het GOB Beperkt vastgestelde Werkprogramma bestuursperiode 2014-2018. Daarnaast was er een ontwikkeling gaande waarbij Nederlandse (bedrijfs)panden in gebruik genomen werden als opslag ten behoeve van de in de gemeente Baarle-Hertog (België) aanwezige vuurwerkwinkels. De gemeente Baarle-Nassau vindt dat geen wenselijke ontwikkeling, gezien het aantal vuurwerkwinkels in Baarle-Hertog en de risico’s die aan de opslag van vuurwerk zitten. Wel wil de gemeente (in de toekomst) op het bedrijventerrein ruimte kunnen bieden aan Nederlandse winkeliers om vuurwerk te verkopen en ten behoeve daarvan een tijdelijke opslag te hebben. Daarnaast wordt voor de nu aanwezige vergunde opslagplaats(en) een uitsterfregeling getroffen.

Dit bestemmingsplan is digitaal raadpleegbaar en voldoet aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (hierna SVBP 2012).

2. AANPASSINGEN

In onderhavig hoofdstuk worden de locaties binnen de bebouwde kom van Baarle-Nassau en Ulicoten door middel van onderhavige correctieve herziening wijzigingen/aanpassingen juridisch-planologisch worden geregeld, nader toegelicht.

1. Dorpsstraat 32a Ulicoten
De Raad van State heeft de bestemming 'Gemengd – 2' vernietigd op het perceel Dorpsstraat 32a, omdat de regeling ten aanzien van verblijfshoreca op de begane grond en de functie wonen op het gehele perceel niet voldoende duidelijk was in relatie tot het bestaande bedrijf op Dorpsstraat 32.

Door het opnemen van de bestemming 'Gemengd – 2' voor het betreffende perceel en een inhoudelijke aanpassing van de bestemmingsregeling (artikel 14.1 van de planregels) wordt voorgaande omissie gerepareerd. De eigenaar heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd om te onderzoeken of de functie verblijfshoreca op de verdieping mogelijk is. Dit onderzoek is als bijlage 1 bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd. Uit het onderzoek blijkt dat de verblijfsfunctie de bedrijfsactiviteiten van het bedrijf Dorpsstraat 32 niet beperkt en op het adres Dorpsstraat 32a een goed verblijfsklimaat gegarandeerd kan worden. Naar aanleiding van de bezwaarprocedure is aanvullend op het akoestisch onderzoek een memo opgesteld. De memo geeft een reactie op de bezwaren ten aanzien van het akoestisch onderzoek en is als bijlage 2 bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd. Geconcludeerd is dat het akoestisch onderzoek van maart 2013 op enkele punten een onvolledig beeld geeft van de akoestische situatie ter plaatse. Uit aanvullende berekeningen (op genomen in de memo die als bijlage 2 bij het bestemmingsplan is gevoegd) geldt dat een aanpassing niet leidt tot significant afwijkende resultaten. De conclusie dat voor de verblijfshoreca een goed vestigingsklimaat kan worden gegarandeerd blijft onveranderd. Met betrekking tot het aspect geluid is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Op de begane grond wordt middels een aanpassing van artikel 14.1 van de planregels de functie verblijfshoreca uitgesloten. Tevens middels artikel 14.1 van de planregels de functie wonen op het perceel uitgesloten. De overige regels behorende bij de bestemming 'Gemengd – 2' op enkele onderdelen aangepast (zie punt 9, 10, 11 en 13).

2. Generaal Maczeklaan 61
In het bestemmingsplan 'Dorpen' is het bouwvlak behorende bij het hoofdgebouw abusievelijk op het bijgebouw geplaatst. Op de verbeelding, behorend bij onderhavig bestemmingsplan, wordt dit bouwvlak verplaatst naar het bestaande hoofdgebouw. De totale omvang van het bouwvlak wordt niet gewijzigd.

3. Parallelweg
Op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan 'Dorpen' is abusievelijk de bouwhoogte voor de GSM-mast (55 meter) op de nutsvoorziening naast het pand Parallelweg 2 in Baarle-Nassau geplaatst. De bouwhoogte wordt op de verbeelding, behorende bij onderhavig bestemmingsplan verplaatst naar de locatie van de bestaande GSM-mast.

4. Stationsstraat 21
In het bestemmingsplan 'Dorpen' is het perceel uit het bestemmingsplan gehouden in verband met een lopende vrijstellings/bouwvergunningsprocedure. Deze vergunningsaanvraag is begin 2013 na een lange (rechterlijke) procedure geweigerd. Het perceel zal overeenkomstig de oude gebruiks- en bouwmogelijkheden uit bestemmingsplan 'Dorpsgebieden' (2001) worden bestemd middels de bestemming 'Centrum' en het opnemen van een bouwvlak.

5. Oordeelsestraat 8
Voor dit perceel is de bestemming 'Dienstverlening' in het bestemmingsplan 'Dorpen' opgenomen. Naast het dienstverlenende bedrijf is op het adres ook een woning aanwezig. De regels staan dat op dit moment niet toe. Het betreft hier een bestaande woning. In het bestemmingsplan 'Dorpsgebieden' (2001) is voor het perceel de bestemming 'Dienstverlening' opgenomen. Binnen deze bestemming was de woning wel mogelijk. Daarmee wordt de oude situatie gerepareerd. In de regels van onderhavige correctieve herziening wordt de bestaande woning mogelijk gemaakt door middel van een toevoeging van een nieuw sub in artikel 12.1 van de planregels. Het nieuwe sub komt als volgt te luiden: 'grondgebonden woningen, voor zover aanwezig ten tijde van ter visie legging van dit ontwerpplan'.

6. Generaal Maczeklaan 13
Op het perceel is een winkel gevestigd met aangrenzend een bestaande grondgebonden woning. In het bestemmingsplan 'Dorpsgebieden' (2001) is voor het perceel de bestemming 'Detailhandel' opgenomen. Binnen deze bestemming was de woning mogelijk. Daarmee wordt de oude situatie gerepareerd. In de regels van onderhavige correctieve herziening wordt de bestaande grondgebonden woning mogelijk gemaakt door middel van een aanpassing van artikel 11.1 sub c van de planregels. Er zal worden toegevoegd dat de voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor appartementen *en grondgebonden woningen*, voor zover aanwezig ten tijde van ter visie legging van dit ontwerpplan.

7. Industrieweg 5
In het bestemmingsplan 'Dorpen' heeft het perceel een bestemming met een maximale SBI-categorie 2, conform het bestemmingsplan 'Dorpsgebieden' uit 2001. Het bedrijf wat op dit moment in het pand is gevestigd, heeft een hogere milieucategorie.

Op basis van de gegevens van de Kamer van Koophandel is de hoofdactiviteit van het bedrijf “Groothandel elektronische/telecommunicatieapparatuur”. De nevenactiviteiten bestaan uit “Loodgieters- en fitterswerk; Installatie sanitair en “Installatie verlichting/telecom/alarm in gebouwen (milieucategorie 3.2 tot 2). De aard van de inrichting wordt als volgt omschreven; *“Het produceren en ontwikkelen van oefenmaterialen voor de brandweer, alsmede de opslag en verkoop van oefenmaterialen in de ruimste zin des woords”.*

De gemeente Baarle-Nassau hanteert voor het bedrijf de SBI-code 2599 Vervaardiging van producten van metaal n.e.g. met een milieucategorie 3.2.

Conform de systematiek van het bestemmingsplan wordt het bedrijf op het perceel Industrieweg 5 specifiek aangeduid met de functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – metaalbewerkingsbedrijf’. Daarmee zijn de huidige bedrijfsactiviteiten op het perceel juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

8. Sporthotel Bruurs

Aan de Sportlaan 22 in Baarle-Nassau is het Sporthotel Bruurs gevestigd. In het bestemmingsplan ‘Dorpsgebieden’ uit 2001 was een specifiek bouwvlak voor het bedrijf opgenomen. Ook gaf het bestemmingsplan de mogelijkheid om op een specifieke plek op het perceel een bedrijfswoning te bouwen.

De bedrijfswoning is sinds 2011 nog niet gerealiseerd. Ook heeft het Sporthotel nog geen gebruik gemaakt van de uitbreidingsmogelijkheden op basis van het bouwvlak behorende bij het bestemmingsplan ‘Dorpsgebieden’ uit 2001. Dit heeft geleid tot een aanpassing van het bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan ‘Dorpen’ uit 2012.

De eigenaar van het Sporthotel wenst echter nog steeds gebruik te maken van de mogelijkheden voor realisatie van de bedrijfswoning en uitbreidingsmogelijkheden van het Sporthotel. Daartoe is artikel 19 Recreatie - Ontspanning van het oude plan aangevuld en kan nu ter plaatse van de desbetreffende aanduiding op de nieuwe verbeelding een nieuwe bedrijfswoning worden gebouwd. Ook is het bouwvlak voor het Sporthotel enigermate vergroot.

9. Burgemeester de Grauwstraat nr. 4

In een massa met het adres Burgemeester de Grauwstraat (naast de woning nr. 2) is een winkel gevestigd met aangrenzend een bestaande grondgebonden woning. In het bestemmingsplan ‘Dorpsgebieden’ (2001) is voor het perceel de bestemming ‘Detailhandel’ opgenomen. Abusievelijk is deze bestemming in het bestemmingsplan ‘Dorpen’ verwijderd. Dit is gerepareerd door alleen het gebouw wat in gebruik is voor detailhandel als zodanig te bestemmen.

10. Singel 16 en 18
Aan beide zijden van de Singel 16 en 18a is de bouwgrens niet juist ingetekend. De bouwgrens wordt doorgetrokken. Daarnaast is de centrumbestemming aan de voorzijde van de panden vergroot zodat de bestaande binnenterrassen aan de voorgevel passend zijn binnen de regels van het bestemmingsplan.

11. Singel 3
Ook bij het pand Singel 3 is de bestemmingsgrens van de bestemming Centrum op de verbeelding aangepast zodat het bestaande binnenterras binnen de bestemming valt.

12. Woningvermeerdering in 'Centrum', 'Gemengd-1' en 'Gemengd-2'
Uit de uitspraak van de Raad van State over de bestemming Dorpsstraat 32a in Ulicoten volgt dat de regels ten aanzien van (een verbod op) woningvermeerdering voor meer uitleg vatbaar zijn dan vooraf bedoeld. In onderhavige correctieve herziening worden de regels van de bestemmingen 'Centrum', 'Gemengd – 1' en 'Gemengd 2' verduidelijkt.

Het betreft een wijziging van artikel 9.5.2, 13.5.2 en 14.5.2 van de planregels. Als gevolg van de wijziging zal duidelijker worden dat wonen is toegestaan in woningen en appartementen, voor zover – op grond van de gemeente Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG) en de Gemeentelijke Basisadministratie – aanwezig ten tijde van ter visie legging van het ontwerp van het bestemmingsplan. Het bouwen van nieuwe hoofdgebouwen ten behoeve van de functie 'wonen' is niet toegestaan, tenzij het vervangende nieuwbouw betreft. Woningvermeerdering is niet rechtstreeks toegestaan.

13. (Verblijfs)horeca (op de verdieping) in 'Gemengd-2'
Binnen de bestemming 'Gemengd-2' zijn de regels ten aanzien van (verblijfs)horeca (op de verdieping) beter omschreven. De regeling zelf wordt inhoudelijk niet gewijzigd. De wijziging heeft betrekking op artikel 14.1, sub d van de planregels, welke als volgt komt te luiden:

- horeca categorie 1 en 2, uitsluitend op de begane grond, met uitzondering van hotels, pensions en bed and breakfastvoorzieningen (verblijfshoreca), welke ook op de verdieping zijn toegestaan. In afwijking hiervan geldt voor het perceel Dorpsstraat 32a te Ulicoten dat verblijfshoreca uitsluitend op de verdieping is toegestaan en niet op de begane grond.

14. Bijbehorende bouwwerken in 'Centrum', 'Gemengd-1' en 'Gemengd-2'
Bijbehorende bouwwerken zijn in het bestemmingsplan 'Dorpen', binnen de bestemming 'Centrum', 'Gemengd-1' en 'Gemengd-2' mogelijk vóór de naar de weg gekeerde zijde van het bouwvlak. Dat is niet de bedoeling: de bijbehorende bouwwerken moeten binnen het bouwvlak of daarachter worden gesitueerd. Uitzondering hierop zijn de binnenterrassen bij horecagelegenheden. In de artikelen 9.2.3, 13.2.3 en 14.2.3 van de planregels wordt sub a gewijzigd en komt als volgt te luiden:

- bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat buiten het bouwvlak bijbehorende bouwwerken, niet zijnde binnenterrassen bij horecagelegenheden, uitsluitend achter de naar de weg gekeerde zijde van het bouwvlak mogen worden gebouwd.

15. Bijbehorende bouwwerken in 'Detailhandel', 'Dienstverlening' en 'Kantoor'
Bijbehorende bouwwerken zijn binnen de bestemming 'Detailhandel', 'Dienstverlening' en 'Kantoor' buiten een bouwvlak niet mogelijk. Dit is niet juist met de werkelijke situatie en abusievelijk verkeerd in het bestemmingsplan 'Dorpen' opgenomen. De bouwregels van de bestemmingen 'Detailhandel', 'Dienstverlening' en 'Kantoor' worden aangepast om binnen deze bestemmingen bijbehorende bouwwerken ook buiten het bouwvlak mogelijk te maken. Het betreft een aanpassing van de artikelen 11.2, 12.2 en 16.2 van de planregels, waarbij wordt aangesloten bij de in de andere bestemmingen opgenomen bouwregels voor bijbehorende bouwwerken.

16. Aanpassingen regels dakhelling in 'Centrum', 'Gemengd-1' en 'Gemengd-2'
Vanuit het verleden kent zowel Baarle-Nassau als Baarle-Hertog en Ulicoten een kenmerkende bouwhistorie. Gebouwen in deze kernen zijn uitgevoerd met een hellende kap (verschillende kapvormen). Om de dorpse karakteristiek te waarborgen is in het bestemmingsplan 'Dorpen' een minimale dakhelling opgenomen, zodat in ieder geval geen platte afdekking kan worden gerealiseerd (niet gebiedseigen).

De regels in het bestemmingsplan 'Dorpen' kent voor gebouwen een minimale dakhelling van 30 graden. Ontwikkelaars en architecten zoeken de grenzen van de bestemmingsplanregels op en proberen de dakhelling 'zo recht mogelijk' te zetten om een zo praktisch mogelijke verdiepingsruimte te creëren. Door het ontbreken van een maximale dakhelling worden in sommige gevallen bouwplannen gerealiseerd waarbij niet gesproken kan worden van een volwaardige kap en daarmee niet op een positieve manier bijdragen aan de ruimtelijke uitstraling van het dorpscentrum.

In onderhavig bestemmingsplan wordt aan de regels voor de bestemmingen 'Centrum', 'Gemengd-1' en 'Gemengd-2' een maximale dakhelling toegevoegd. Dit betekent dat in artikel 9.2.1, 13.2.2 en 14.2.1 een nieuw sub wordt toegevoegd met de strekking dat de dakhelling maximaal 60° bedraagt.

17. Verduidelijking dakvormen binnen minimale /maximale toegestane dakhelling
Zoals onder punt 16 geformuleerd is het wenselijk dat binnen de gebieden met de bestemming 'Centrum', 'Gemengd-1' en 'Gemengd-2' een volwaardige kap wordt gerealiseerd. Daarbij wil de gemeente Baarle-Nassau dat de gebieden een afwisselend straatbeeld behouden. Het is gewenst om verscheidene kapvormen te mogen realiseren, waaronder een gecombineerde dakvorm. Onder een gecombineerde dakvorm wordt bijvoorbeeld een zadeldak verstaan waarvan een deel van de top van het dak plat wordt uitgevoerd.

Om discussie te voorkomen bij aanvragen voor omgevingsvergunningen wordt hierbij expliciet in de toelichting aangegeven, dat binnen de minimale en maximale dakhelling gecombineerde dakvormen zijn toegestaan. Daarbij geldt als goothoogte de goot van het gecombineerde dak en als nokhoogte het hoogste punt van het totale gecombineerde dak. Bij een gecombineerd schuin dak met platte aftopping wordt dan als nokhoogte het hoogste punt van de schuine afdekking gehanteerd.

Een en ander hoeft niet nader in de regels te worden geregeld.

18. Waterberging achter Visweg 1

In 2012 is door de gemeenteraad van Baarle-Nassau het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Visweg-Oost' vastgesteld. Op 21 mei 2014 heeft de Raad van State uitspraak gedaan over een op het bestemmingsplan ingesteld beroep. Hoewel het bestemmingsplan door de Raad van State is vernietigd, zijn de rechtsgevolgen van het bestemmingsplan in stand gebleven. Met het bestemmingplan wordt de uitbreiding van de Koninklijke Drukkerij Em. De Jong B.V. aan de oostzijde van de Visweg, ter plaatse van hun huidige bedrijfslocatie, mogelijk gemaakt. Door deze ontwikkelingen (aanleg van bebouwing en terreinverharding) en de uitbreiding van de bestaande drukkerij (ten westen van de Visweg) is er een bergingsopgave.

Samen met Koninklijke Drukkerij Em. De Jong B.V. wil de gemeente de bergingsopgave realiseren op een perceel achter bebouwing Visweg 1. Dit perceel grenst aan de noordzijde aan de gewenste uitbreiding van de drukkerij en wordt aan de oostzijde begrensd door de nieuw aan te leggen rondweg rondom Baarle Nassau.

De verbeelding is aangepast. De bestemming 'Agrarisch' is gewijzigd in de bestemming ''Groen'.

19. Aanpassing regels ten aanzien van overkappingen binnen bestemming 'Wonen'

In de praktijk blijkt er onduidelijkheid te bestaan over de uitleg van artikel 25.2.5 uit bestemmingsplan Dorpen over overkappingen. Doel van dit artikel was om 1 <u>extra</u> overkapping toe te staan boven hetgeen al op basis van de reguliere regeling voor bijbehorende bouwwerken is toegestaan. De redactie van artikel 25.2.5 is zodanig gewijzigd, dat dit nu ook duidelijk blijkt uit de regels.

20. Definitie hoofdgebouw

Bij vaststelling van het bestemmingsplan 'Dorpen' moest conform de SVBP 2012 een definitie van hoofdgebouw opgenomen worden, die voor veel onduidelijkheid zorgde. Daarom is toen besloten geen definitie op te nemen. Inmiddels is de SVBP gewijzigd en is er geen plicht meer om de onduidelijke definitie op te nemen. Dit biedt de mogelijkheid om de begripsbepalingen (artikel 1 van het bestemmingsplan Dorpen) uit te breiden met het begrip 'Hoofdgebouw'. Dit begrip is als volgt gedefinieerd: "Een gebouw dat op een

bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken".

21. Oordeelsestraat 28
Op dit perceel blijkt een bestaande bedrijfswoning ten onrechte niet in het bestemmingsplan Dorpen te zijn opgenomen. De verbeelding is hierop aangepast, zodat deze bedrijfswoning positief is bestemd.

22. Loveren 16/16a
Hier blijkt ten onrechte een woning de aanduiding 'bedrijfswoning' te hebben en binnen de bestemming 'Bedrijf' te liggen, terwijl de bewoners van deze woning al heel lang geen relatie hebben met het naastgelegen bedrijf. Daarom wordt de bestemming 'Bedrijf' verkleind en krijgt de woning met tuin een bestemming 'Wonen'.

23. Opslag van vuurwerk
Op 23 september 2015 heeft de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit genomen teneinde de opslag van vuurwerk in de bebouwde kom tegen te kunnen gaan. Deze bestemmingsplanherziening wordt gebruikt om de regels van het bestemmingsplan Dorpen op dat punt aan te passen. Dit was als afspraak met de gemeente Baarle-Hertog vastgelegd in het in 2015 in het GOB-Plenair vastgestelde Werkprogramma bestuursperiode 2014-2018. Daarnaast was er een ontwikkeling gaande waarbij Nederlandse (bedrijfs)panden in gebruik genomen werden als opslag ten behoeve van de in de gemeente Baarle-Hertog (België) aanwezige vuurwerkwinkels. De gemeente Baarle-Nassau vindt dat geen wenselijke ontwikkeling, gezien het aantal vuurwerkwinkels in Baarle-Hertog en de risico's die aan de opslag van vuurwerk zitten.

In lijn met de afspraken met de gemeente Baarle-Hertog wordt de opslag (en daarmee ook de verkoop) beperkt tot het bedrijventerrein (bestemming 'Bedrijventerrein'). De opslag wordt beperkt tot de maanden december en januari van elk kalenderjaar, zodat opslag wordt beperkt tot een periode rondom de dagen waarop verkoop van consumentenvuurwerk in Nederland is toegestaan en geen sprake zal zijn van opslag gedurende een heel jaar. Om onnodige transportbewegingen te voorkomen tijdens de wettelijk toegelaten 3 verkoopdagen kiest de gemeente er voor – in lijn met de gangbare Nederlandse wet- en regelgeving – opslag van vuurwerk van maximaal categorie 1.4 mogelijk te maken tot maximaal 10.000kg. Op deze wijze maakt de gemeente verkoop van Nederlands vuurwerk mogelijk. Deze verkoop kan op basis van de huidige wet- en regelgeving slechts in een zeer beperkt deel van het jaar – onder zeer strikte voorwaarden – plaatsvinden. Op dit moment zijn er geen verkooppunten voor vuurwerk in de gemeente Baarle-Nassau.

Er zijn voor twee locaties voor de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit aanvragen ingediend voor vuurwerkopslag. Indien deze verleend kunnen worden en in rechte in

stand blijven dienen deze te worden gerespecteerd. De gemeente heeft hiervoor in de regels ruimte geboden tot het moment, dat het gebruik voor vuurwerkopslag duurzaam is beëindigd. Van een duurzame beëindiging is sprake indien het gebruik gedurende een half jaar of meer beëindigd is.

24. Parkeernorm

Naar aanleiding van de eind 2014 doorgevoerde (landelijk voorgeschreven) wijzing in de Bouwverordening, waarbij artikel 2.5.30 is vervallen, is het noodzakelijk om parkeernormen in bestemmingsplannen op te nemen. Hiervoor geldt een overgangstermijn tot 1 juli 2018. Het bestemmingsplan Dorpen is op dat moment nog niet aan vervanging toe, op grond waarvan de gemeente deze herziening aanpakt om parkeernormen in het bestemmingsplan te verankeren. De te hanteren wordt vastgelegd in beleidsregels. Op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan is de parkeernorm opgenomen in de Nota Parkeernormen 2011.

In de 'Algemene regels' is de volgende regeling opgenomen:

a. Bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen dient tenminste voldaan te worden aan het gemeentelijke beleid ten aanzien van parkeernormen, zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen 2011, dat als bijlage 2 aan de regels is gehecht.
b. Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in sub a. indien wordt voorzien in een parkeervoorziening, die gelet op de parkeerbelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig is als bedoeld in sub a., daarbij rekening houdend met de reeds bestaande bebouwing ter plaatse en de mogelijkheid van dubbelgebruik;
c. Indien de Nota Parkeernormen 2011 als bedoeld onder sub a. gedurende de planperiode van dit bestemmingsplan wordt gewijzigd, wordt bij de verlening van de omgevingsvergunning rekening gehouden met die wijziging.

3. VERANTWOORDING

3.1 Programmatische en planologische aspecten

Met onderhavige correctieve herziening wordt het bestemmingsplan 'Dorpen' gerepareerd en gecorrigeerd op het onderdeel waaraan goedkeuring is onthouden. In de correctieve herziening wil de gemeente daarnaast een aantal zaken ten opzichte van het komplan aanpassen en corrigeren. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen met onderhavig plan mogelijk gemaakt. Dat betekent dat er geen woningen of andere functies aan het bestaande stedelijke gebied van Baarle-Nassau en Ulicoten worden toegevoegd en dus geen nadere programmatische en/of planologische afweging noodzakelijk is.

3.2 Milieuhygiënische aspecten

Het bestemmingsplan 'Dorpen' is een zogenaamd beheerplan. In het plan is de bestaande situatie vastgelegd en geactualiseerd. Daarnaast zijn de ontwikkelingen in het bestemmingsplan opgenomen die gerealiseerd zijn door middel van vrijstellingen en partiële herzieningen van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan 'Dorpen' zijn geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Met onderhavige correctieve herziening worden onduidelijkheden en onjuistheden, die geconstateerd zijn na vaststelling van het bestemmingsplan 'Dorpen', gerepareerd. Uit milieuhygiënisch oogpunt zijn er dan ook geen (nieuwe) belemmeringen. Voor de locaties Dorpsstraat 32a in Ulicoten en Sportlaan 22 zijn de milieugevolgen wel in beeld gebracht, teneinde te kunnen toetsen of de op die percelen spelende ontwikkelingen vanuit milieuhygiënisch oogpunt passend zijn.

3.2.1 Dorpsstraat 32a Ulicoten

De eigenaar van het perceel Dorpsstraat 32a in Ulicoten heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd om te onderzoeken of de functie verblijfshoreca op de verdieping mogelijk is. Dit onderzoek is als bijlage 1 bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd. Naar aanleiding van de bezwaarprocedure is aanvullend op het akoestisch onderzoek een memo opgesteld. De memo is als bijlage 2 bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd. Geconcludeerd is dat het akoestisch onderzoek van maart 2013 op enkele punten een onvolledig beeld geeft van de akoestische situatie ter plaatse. Uit aanvullende berekeningen (op genomen in de memo die als bijlage 2 bij het bestemmingsplan is gevoegd) geldt dat een aanpassing niet leidt tot significant afwijkende resultaten. De conclusie dat voor de verblijfshoreca een goed vestigingsklimaat kan worden gegarandeerd blijft onveranderd. Met betrekking tot het aspect geluid is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

3.2.2 Sportlaan 22 Baarle-Nassau

In het bestemmingsplan 'Dorpsgebieden' uit 2001 was voor wat betreft het Sporthotel aan de Sportlaan 22 een specifiek bouwvlak voor het bedrijf opgenomen. Ook gaf het bestemmingsplan de mogelijkheid om op een specifieke plek op het perceel een bedrijfswoning te bouwen.

Resultaten akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
Een akoestisch onderzoek is uitgevoerd om de geluidbelasting te bepalen op de nieuw te bouwen woning vanwege het verkeerslawaai. Dit onderzoek is als bijlage 3 bij de toelichting gevoegd.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting van 48 dB als gevolg van de Bredaseweg, Hoogbraak en Sportlaan niet wordt overschreden.

Resultaten akoestisch onderzoek ruimtelijke ontwikkeling
Eveneens is door Agel Adviseurs een onderzoek verricht naar het effect op de geluidsuitstraling naar de omgeving als gevolg van de uitbreiding van het bouwvlak binnen het plangebied Sportlaan 22. Dit onderzoek is als bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd.

De conclusie is dat dat een aanvaardbaar akoestisch klimaat kan worden gegarandeerd ter plaatse van de omliggende woningen na realisatie van de geplande ruimtelijke ontwikkelingen.

3.2.3 Opslag van vuurwerk

De gemeente Baarle-Nassau is zich er van bewust dat Nederland een vuurwerktraditie kent en om die reden goede veiligheidsvoorschriften gelden voor de opslag van vuurwerk. Dat was ook de reden dat in het bestemmingsplan Dorpen een in Nederland gangbare regeling was opgenomen dat vuurwerkopslag tot 10.000kg (categorie 2) of tot 50.000kg (categorie 3) was toegestaan binnen bepaalde bestemmingen. De gemeente kiest er nu bewust voor om in afwijking van de gangbare Nederlandse wet- en regelgeving grenzen te stellen aan de opslag van vuurwerk. Dit omdat er in het enclavedorp Baarle (bestaande uit de Nederlandse kern Baarle-Nassau en de Belgische kern Baarle-Hertog) een voor Nederland unieke situatie bestaat: op dit moment zijn er zo'n 14 vuurwerkwinkels aanwezig op grondgebied van Baarle-Hertog en geen vuurwerkwinkels in Baarle-Nassau. De Belgische wet- en regelgeving wijkt van de Nederlandse af in die zin dat in België verkoop van vuurwerk het gehele jaar toegestaan is, waar dit in Nederland enkel mogelijk is in een korte periode voor de jaarwisseling. Dit verschil betekent dat vuurwerkwinkels in Baarle-Hertog het gehele jaar door opslagruimte nodig hebben voor, en gevuld hebben met, vuurwerk. Dit betekent een ander veiligheidsrisico voor omwonenden. Daarbij komt dat de hoeveelheden vuurwerk die alleen al in de maand december via de Belgische vuurwerkwinkels wordt verhandeld er voor zorgt dat er veel transport-

bewegingen nodig zijn tussen de opslaglocatie(s) en de winkels. Ook daarin ziet de gemeente Baarle-Nassau een veiligheidsrisico. De gemeente Baarle-Nassau kiest er niet voor om binnen zijn grondgebied opslagmogelijkheden te bieden ten behoeve van de Belgische vuurwerkwinkels. Dit was een ontwikkeling die de laatste maanden wel ontstond en dat was de aanleiding om het voorbereidingsbesluit te nemen.

Daarnaast was in het in 2015 in het GOB Beperkt met de gemeente Baarle-Hertog vastgestelde Werkprogramma bestuursperiode 2014-2018 de afspraak vastgelegd dat opslag en verkoop van vuurwerk uit het centrum zou verdwijnen.

De regels van het bestemmingsplan Dorpen worden nu zo aangepast dat opslag van vuurwerk in principe niet mogelijk is, tenzij sprake is van een locatie op het bedrijventerrein waar opslag gekoppeld is aan een verkooppunt. Daarbij wordt ook een beperking in tijd vastgelegd: uitsluitend de maanden december en januari van elk kalenderjaar, zodat er geen opslag gedurende het gehele jaar kan plaatsvinden en er rondom de wettelijke toegelaten verkoopperiode ruimte is om de winkel te bevoorraden en overgebleven verkoopwaar af te voeren. Daarnaast wordt voor reeds vergunde opslag van vuurwerk een uitsterfconstructie opgenomen.

4. PROCEDURES

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

4.1 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in de Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken.

Inspraak heeft plaatsgevonden volgens de in de inspraakverordening opgenomen procedure. De ingediende inspraakreacties zijn verwoord en van een reactie voorzien in de Nota vooroverleg en inspraak Bestemmingsplan Dorpen 1^{e} (correctieve) herziening. Deze is als bijlage 5 bij deze toelichting gevoegd.

4.2 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Het voorontwerp bestemmingsplan is toegezonden aan het waterschap en de provincie Noord-Brabant. Het waterschap heeft aangegeven dat men geen op- of aanmerkingen heeft. De provincie geeft aan dat het plan niet voldoet aan de Verordening Ruimte ten aanzien van de locatie Sportlaan 22. In de Nota vooroverleg en inspraak Bestemmingsplan Dorpen 1^{e} (correctieve) herziening (bijlage 5) is deze opmerking van een reactie van de gemeente voorzien. De brief van de provincie zelf is als bijlage 6 bij deze toelichting gevoegd.

4.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens de artikelen 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

4.4 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek Dorpsstraat 32a te Ulicoten

Bijlage 2: Reactie op bezwaar akoestisch onderzoek Dorpsstraat 32a te Ulicoten

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Sportlaan 22 te Baarle-Nassau

Bijlage 4: Akoestisch onderzoek ruimtelijke ontwikkeling Sportlaan 22 te Baarle-Nassau

Bijlage 5: Nota vooroverleg en inspraak BP Dorpen 1e (corr.) herziening

Bijlage 6: Vooroverlegreactie provincie

Regels

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Tegelen | Oldenzaal
www.BRO.nl