

Bestemmingsplan Buitengebied Baarle-Nassau,
herziening 2

Nota Zienswijzen

Gemeente Baarle-Nassau



Bestemmingsplan Buitengebied Baarle-Nassau, herziening 2

Nota Zienswijzen

Gemeente Baarle-Nassau

Rapportnummer:	211x08284
Datum:	april 2019
Contactpersoon opdrachtgever:	Gemeente Baarle-Nassau Mevrouw Verhaak-Kruit
Projectteam BRO:	Marloes Timmers, Dennis van Mier, Joost van der Aa
Bron foto kaft:	www.zoover.nl
Beknopte inhoud:	Nota Zienswijzen - Herziening 2 van het bestemmingsplan Buitengebied naar aanleiding van uitspraak Raad van State voor paardenhouderijen en 6 locaties uit het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008'

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

1. VERSLAG ZIENSWIJZEN	2
1.1 Inleiding	2
1.2 De procedure	2
2. ZIENSWIJZEN	3
2.1 Ontvangen zienswijzen	3
2.2 Samenvatting en beantwoording zienswijzen	3
2.2.1 zienswijze 1	3
2.2.2 zienswijze 2	3
2.2.3 zienswijze 3	3

1. VERSLAG ZIENSWIJZEN

1.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Baarle-Nassau, herziening 2' betreft een bestemmingsplan naar aanleiding van uitspraak Raad van State voor paardenhouderijen en 6 locaties uit het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008'.

1.2 De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Baarle-Nassau, herziening 2' is op 23 oktober 2018 gepubliceerd in het gemeentehuis van gemeente Baarle-Nassau en de Staatscourant. In de periode 23 oktober 2018 tot en met 3 december 2018 heeft het ontwerpbestemmingsplan voor eenieder ter inzage gelegen. Daarnaast is het ontwerp digitaal raadpleegbaar geweest via www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze termijn kon eenieder naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar maken aan de gemeenteraad van de gemeente Baarle-Nassau.

2. ZIENSWIJZEN

2.1 Ontvangen zienswijzen

Van de volgende (rechts)personen zijn zienswijzen ontvangen:

	Naam en adres	Datum ontvangst
1.	Provincie Noord-Brabant	3 december 2018
2.	Krijger & Van Dun Advies	3 december 2018
3.	Van Dun Advies	13 november 2018

De zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk. De ontvangen zienswijzen worden verder inhoudelijk behandeld in paragraaf 2.2.

2.2 Samenvatting en beantwoording zienswijzen

In de onderstaande tabellen zijn de ontvangen zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie van de gemeente. Vervolgens wordt per zienswijzen de conclusie aangegeven.

2.2.1 Zienswijze 1

Hieronder is zienswijze 1 samengevat.

	Samenvatting	Reactie
a.	<p>Gelet op de ruimtelijke onderbouwing voor Eindegoorweg ong. is inspreker van mening dat het bestemmingsplan meer mogelijk maakt voor de locatie dan in het verleden is toegestaan. Deze mogelijkheden dienen beperkt te worden in het bestemmingsplan tot hetgeen in het verleden toegestaan werd op deze locatie.</p> <p>Geconstateerd wordt dat nog steeds geen volledige maatvoering qua oppervlaktemaat is opgenomen voor wat betreft de stal. Bovendien wordt ter plaatse van de caravan een gebouw toegestaan, dat niet correspondeert met hetgeen vanuit het verleden ter plaatse is toegelaten/aanwezig is. Dit is niet in overeenstemming met de uitgangspunten voor dit perceel. Ter plaatse is dan ook sprake van nieuwvestiging in strijd met de Verordening.</p> <p>Er wordt op aangedrongen dat de maatvoering van de toegelaten paardenstal (goot-, bouwhoogte én oppervlakte) aangepast wordt op de thans bestaande maten, een nieuw gebouw ter</p>	<p>Om de verrommeling op het perceel tegen te gaan en te sturen op zorgvuldig ruimtegebruik, vindt de gemeente een blokhut met een oppervlakte van 18 m² een passender alternatief dan een caravan. In de bouwvergunning in 2009 werd immers ook gevraagd om een blokhut. Er wordt qua oppervlak niet significant afgeweken van het gemiddelde oppervlak van een caravan (18 m²).</p> <p>Voor de blokhut wordt in hoofdlijnen aansluiting gezocht op artikel 7.15 Kleinschalige voorzieningen van de Verordening: Om te voorkomen dat er ingevolge deze verordening een bestaand bouwperceel ontstaat waar vestiging van functies mogelijk wordt, is een maximale oppervlakte opgenomen van 90 m² voor kleinschalige voorzieningen. Het bestemmingsplan moet borgen dat de omvang van de bebouwing daartoe beperkt blijft. Gelet op</p>

	Samenvatting	Reactie
	<p>plaatse van de caravan uit te sluiten en aldaar alleen een caravan, geen stacaravan zijnde, toe te staan.</p>	<p>de bepalingen inzake vergunningvrij bouwen zoals opgenomen in het Besluit omgevingsrecht vraagt dat extra aandacht voor de regeling in het bestemmingsplan. Voorwaarde is verder dat deze voorzieningen gepaard gaan met beperkte bebouwing en dat ze een beperkte publiek aantrekkende werking hebben. Voor de ontwikkeling van deze functies geldt niet dat deze op een bestaande locatie moet gebeuren, omdat er sprake moet zijn van beperkte bebouwing. Onder beperkte bebouwing wordt in dit geval verstaan: bebouwing met één bouwlaag, een beperkte oppervlakte en een beperkt investeringsniveau (bijv. houten bebouwing).</p> <p>In dit geval gaat het om een houten blokhut met een oppervlakte van 18 m² met een bouwlaag van maximaal 4 m goothoogte en 5 m bouwhoogte (dit heeft te maken met het feit dat de blokhut vanwege de feitelijke ondergrond op palen wordt gebouwd) waarbij sprake is van een beperkt investeringsniveau om verrommeling van het perceel tegen te gaan. Het bestemmingsplan borgt ook door een strakke begrenzing dat de omvang van de bebouwing daartoe beperkt blijft.</p> <p>De verbetering ter plaatse wordt versterkt doordat het plan bijdraagt aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse door bijgevoegde landschappelijke inpassing met kwaliteitsverbetering. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan artikel 3.2 Verordening ruimte zoals gevraagd. Tot slot wordt ook tegemoetgekomen met betrekking tot de maatvoering voor de paardenstal. Tevens is een maximale oppervlakte van 90 m² opgenomen voor de paardenstal. Hiermee wordt tegemoetgekomen naar de initiatiefnemers, omdat hetgeen nu qua oppervlakte aanwezig is teruggebouwd mag worden en ook naar de provincie qua zorgvuldig ruimtegebruik.</p>
g.	<p>Voor Heimolen 4 dient de landschappelijke inpassing juridisch geborgd te worden. Daarnaast is in dit geval sprake van een negatief</p>	<p>Naar aanleiding van deze zienswijze is voor Heimolen 4 is een adequate landschappelijke inpassing opgesteld welke</p>

	Samenvatting	Reactie
	saldo met betrekking tot de kwaliteitsberekening. Wanneer sprake is van een negatief saldo, dient een adequate landschappelijke inpassing overeenkomstig categorie 2 van het afsprakenkader aangeleverd te worden.	ook juridisch-planologisch geborgd wordt in dit bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard en geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan op de volgende onderdelen:

- In de regels behorende bij dit bestemmingsplan is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – verblijfsrecreatief medegebruik 2' (artikel 5.2.3) de volgende maatvoering opgenomen: 4,5 m (goothoogte) en 5,00 m (nokhoogte) en een maximale oppervlakte van 18 m².
- In de regels behorende bij dit bestemmingsplan is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – verblijfsrecreatief medegebruik 1" (artikel 5.2.2) met de volgende maatvoering aangevuld: en een maximale oppervlakte van 90m².
- In de regels is Artikel 7 lid 1 aangevuld zodanig dat de landschappelijke inpassing ter plaatse van het perceel Heimolen 4 wordt aangelegd en in stand gehouden.
- Bijlage 8 'Landschappelijke onderbouwing en inpassing Loveren 40-42 en Heimolen 4' behorende bij de toelichting is aangevuld.
- De verbeelding op de locatie Heimolen 4 is aangepast zodat de landschappelijke inpassing ter plaatse is gewaarborgd.

2.2.2 Zienswijze 2

Hieronder is zienswijze 2 samengevat.

	Samenvatting	Reactie
a.	In artikel 10.2.2 wordt onder sub f en g, waar het gaat om de maximale oppervlakte van bijgebouwen, gesproken over percelen. Dit biedt voor Loveren 36 onvoldoende rechtszekerheid. Gevraagd is dat maximaal 120 m ² aan bijgebouwen per woning gebouwd mogen worden. Dit is niet terug te vinden in de regels. Het begrip 'perceel' is ook niet gedefinieerd. Als het perceel als bouwperceel opgevat moet worden kan in totaal voor 3 woningen gezamenlijk 120 m ² aan bijgebouwen gebouwd mogen worden. Dit is niet de bedoeling en ziet indiener daarom graag aangepast worden.	De regels worden aangepast zodat duidelijk is dat per woning 120 m ² aan bijgebouwen is toegestaan wanneer het perceel groter is dan 500 m ² .

Conclusie

De zienswijze is gegrond. Naar aanleiding van de zienswijze is het bestemmingsplan als volgt aangepast:

- In de regels is artikel 10.2.2 aangepast zodat duidelijk is dat per woning 120 m² aan bijgebouwen is toegestaan wanneer het perceel groter is dan 500 m².

2.2.3 Zienswijze 3

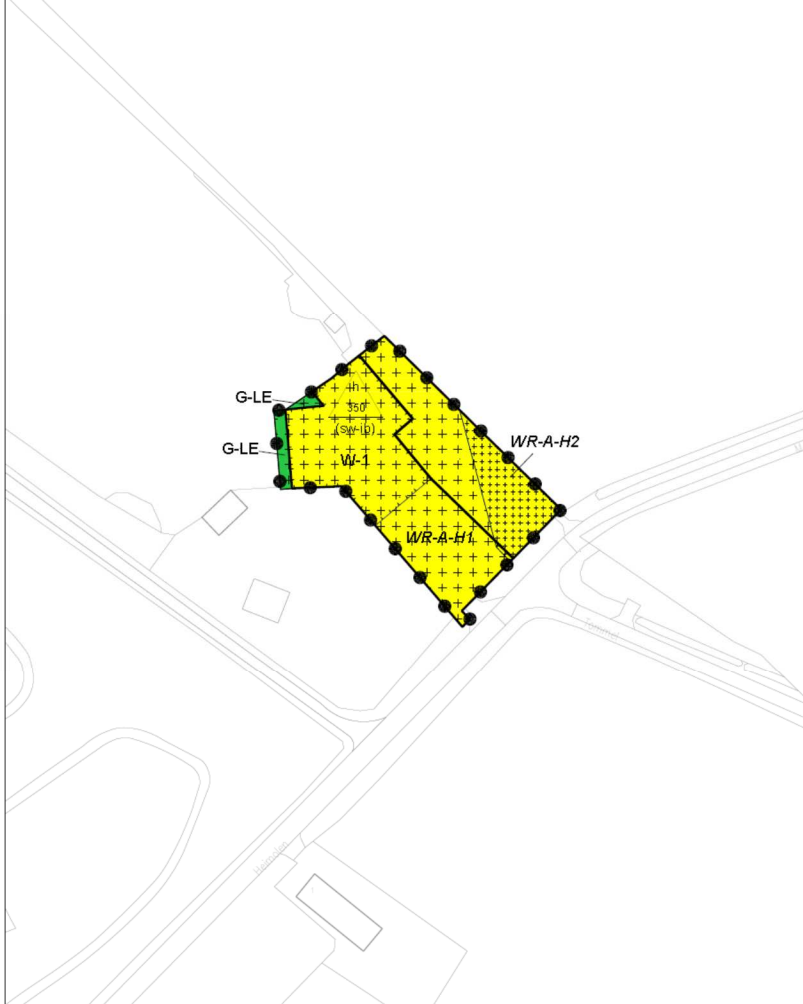
Hieronder is zienswijze 3 samengevat.

	Samenvatting	Reactie
a.	De verbeelding voor het perceel Groot Bedaf 6 is niet juist ingetekend. Het noordoostelijk stuk is niet in eigendom van appellant, maar van Groot Bedaf 6a. Het perceel aan de zuidkant is daarentegen wel eigendom van Groot Bedaf 6. Gevraagd wordt om een bouwvlakvormverandering van Groot Bedaf 6 om zo de eigendomssituatie van het perceel in overeenstemming te brengen met het planologisch-juridisch kader.	In deze correctieve herziening wordt enkel een actuele, passende regeling voor lichtmasten bij de paardenhouders opgenomen om zo te voldoen aan de uitspraak gedaan door de Raad van State voor dit perceel. Voor de bouwvlakvormverandering kan een afzonderlijk verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan ingediend worden.

Conclusie

Wij hebben de indiener geïnformeerd dat hiervoor een afzonderlijk verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan kan worden ingediend. De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

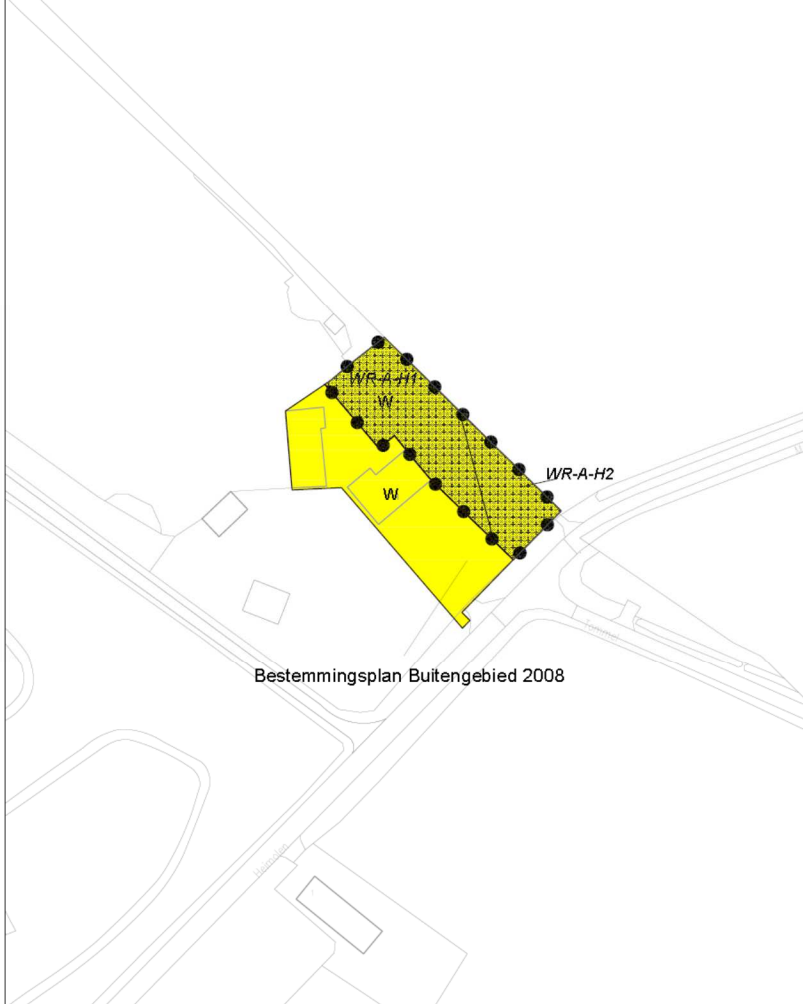
Heimolen 2-4 (gewenste planologische situatie)



- Plangebied**
 Bestemmingsplan Buitengebied
 Baarle-Nassau, herziening 2
- Enkelbestemmingen**
- Groen - Landschapselement
 - W-1 Wonen - 1
- Dubbelbestemmingen**
- WR-A-H1 Waarde - Archeologie hoog 1
 - WR-A-H2 Waarde - Archeologie hoog 2
- Funcieaanduidingen**
- (sw-ib) specifieke vorm van wonen - installatiebedrijf
- Bouwvlak**
- bouwvlak
- Maatvoering**
- h
350 maximum bebouwd oppervlak (m2)
- Verklaring (ondergrond)**
- B1 basisregistratie kadaster

totaal oppervlakte: 2570 m²

Heimolen 2-4 (vigerende planologische situatie)



- Plangebied**
 Bestemmingsplan Buitengebied 2008,
 Herziening 1a
- Enkelbestemming**
- W Wonen
- Dubbelbestemmingen**
- WR-A-H1 Waarde - Archeologie hoog 1
 - WR-A-H2 Waarde - Archeologie hoog 2
- Gebiedsaanduiding**
- [hatched] overige zone - cultuurhistorisch waardevol gebied
- Verklaring (ondergrond)**
- B1 basisregistratie kadaster

totaal oppervlakte: 2570 m²

