

Bestemmingsplan Buitengebied Baarle-Nassau,
herziening 2

Nota van Inspraak

Gemeente Baarle-Nassau



Bestemmingsplan Buitengebied Baarle-Nassau, herziening 2

Nota van Inspraak

Gemeente Baarle-Nassau

Rapportnummer:	211x08284.087101_1
Datum:	1 oktober 2018
Contactpersoon opdrachtgever:	Gemeente Baarle-Nassau Mevrouw Verhaak-Kruit
Projectteam BRO:	Marloes Timmers, Dennis van Mier, Joost van der Aa
Trefwoorden:	--
Bron foto kaft:	www.zoover.nl
Beknopte inhoud:	Nota van Inspraak - 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 INSPRAAKREACTIES	2
1.1 Inleiding	2
1.2 De procedure	2
2. INSPRAAKREACTIES	1
2.1 Ontvangen inspraakreacties	1
2.2 Samenvatting en beantwoording inspraakreacties	1
2.2.1 Inspraakreactie 1	1
2.2.2 Inspraakreactie 2	4
2.2.3 Inspraakreactie 3	5
2.2.4 Inspraakreactie 4	6
2.2.5 Inspraakreactie 5	6
2.2.6 Inspraakreactie 6	7

1. VERSLAG INSPRAAKREACTIES

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 voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Baarle-Nassau, herziening 2' is op 20 april 2017 gepubliceerd in het gemeentehuis van gemeente Baarle-Nassau en de Staatscourant. In de periode 20 april 2017 tot en met 31 mei 2017 heeft het voorontwerpbestemmingsplan voor eenieder ter inzage gelegen. Daarnaast is het voorontwerp digitaal raadpleegbaar geweest via www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze termijn kon eenieder naar keuze schriftelijk of mondeling een inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan kenbaar maken aan de gemeenteraad van de gemeente Baarle-Nassau.

2. INSPRAAKREACTIES

2.1 Ontvangen inspraakreacties

Van de volgende (rechts)personen zijn inspraakreacties ontvangen:

	Naam en adres	Datum ontvangst
1.	Provincie Noord-Brabant	10 mei 2017
2.	Krijger Advies	3 april 2017
3.	Adviesbureau De Meierij	2 april 2017
4.	Waterschap De Dommel	6 maart 2017
5.	De heer Schellekens	21 februari 2017
6.	A. van Beek	2 maart 2017

De inspraakreacties zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen. De ontvangen inspraakreacties worden verder inhoudelijk behandeld in paragraaf 2.2.

2.2 Samenvatting en beantwoording inspraakreacties

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

2.2.1 Inspraakreactie 1

Hieronder is inspraakreactie 1 samengevat.

	Samenvatting	Reactie
a.	Abusievelijk is de beheersverordening weer van toepassing verklaard voor de paardenhouderijen in het buitengebied van gemeente Baarle-Nassau. Deze omissie dient hersteld te worden in het ontwerpbestemmingsplan.	De betreffende percelen zullen weer de bestemming 'Agrarisch – Paardenhouderij' krijgen.
b.	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.	De mogelijkheden zijn beperkt tot hetgeen in het verleden toegestaan werd op deze locatie.

	Samenvatting	Reactie
d.	Permanente bewoning dient expliciet uitgesloten te worden ter plaatse van Eindegoorweg ong. in de bestemmingsplanregels.	In het bestemmingsplan is een extra regel opgenomen welke permanente bewoning op deze locatie expliciet uitsluit.
e.	De nieuwe situatie ter plaatse van de Postel te Ulicoten dient getoetst te worden aan artikel 7.9 Daarin is bepaald dat een landgoed minimaal 10 hectare moet zijn, per landgoedwoning minimaal 5 hectare landgoed en 2,5 hectare natuur moet worden aangelegd. Hieraan voldoet het plan niet, omdat sprake is van 8,4 hectare. Het plan, zoals voorgelegd, is in strijd met de Verordening ruimte. Het plan dient zodanig aangepast te worden, dat voldaan wordt aan de voorwaarden uit artikel 7.9 van de Verordening ruimte.	Voor deze locatie is besloten om een separate bestemmingsplanprocedure op te starten. Deze locatie is niet langer opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Baarle-Nassau, herziening 2.
f.	Voor Heimolen 4 te Baarle-Nassau vindt een verruiming van de mogelijkheden plaats ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan. Ingevolge artikel 3.2 van de Verordening ruimte dient een dergelijke ontwikkeling gepaard te gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap en een landschappelijke inpassing. Dit aspect mist in de ruimtelijke onderbouwing voor deze locatie, waardoor het plan in strijd is met de Verordening ruimte. De ruimtelijke onderbouwing dient aangevuld te worden op dit onderdeel.	Voor Heimolen 4 is een nadere onderbouwing toegevoegd welke ingaat op artikel 3.2 van de Verordening ruimte aan de bijlagen van het bestemmingsplan.
g.	Naar oordeel van de inspreker is sprake van een categorie 2, danwel een categorie 3 situatie. Er dient dus gehoor gegeven te worden aan artikel 3.2 van de Verordening ruimte voor de ontwikkeling ter plaatse van Heimolen 4.	Voor Heimolen 4 is een nadere onderbouwing toegevoegd welke ingaat op artikel 3.2 van de Verordening ruimte aan de bijlagen van het bestemmingsplan.
h.	Er is sprake van de vestiging van een niet-agrarisch bedrijf met uitbreiding- en bebouwingmogelijkheden in het Natuur Netwerk Brabant (hierna: NNB) ter plaatse van Zиграeck 5. Er vindt namelijk een wijziging van een woonbestemming naar bedrijfsbestemming plaats met daarin een vergroting van de bouwen gebruiksmogelijkheden. Dit is in strijd met artikel 5.1 van de Verordening ruimte. Een dergelijke uitbreiding in het NNB is alleen mogelijk wanneer voldaan wordt aan artikel 5.5 van de Verordening ruimte. Deze onderbouwing mist in het voorliggend plan en dient dus aangevuld te worden op dit onderdeel.	Voor deze locatie is besloten om een separate bestemmingsplanprocedure op te starten. Deze locatie is niet langer opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Baarle-Nassau, herziening 2.
i.	Daarnaast mist ook de onderbouwing hoe voldaan wordt aan artikel 6.10, eerste lid van de Verordening ruimte voor Zиграeck 5. In dit lid	Voor deze locatie is besloten om een separate bestemmingsplanprocedure op te

	Samenvatting	Reactie
	zijn voorwaarden opgenomen voor de vestiging van een niet-agrarisch bedrijf in de groenblauwe mantel. Initiatiefnemer dient aan te tonen dat sprake is van een bedrijf met milieucategorie 2 of vergelijkbaar. Nu is volgens inspreker nog sprake van een bedrijf met milieucategorie 3.1 en wordt vestiging van het hoveniersbedrijf niet toegestaan op grond van de Verordening ruimte. Deze onderbouwing mist in het voorliggend plan en dient dus aangevuld te worden op dit onderdeel.	starten. Deze locatie is niet langer opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Baarle-Nassau, herziening 2.
j.	De vergroting/uitbreiding van de bestemming 'Bedrijf' voor Zиграeck 5 vindt plaats in het Natuur Netwerk Brabant. Dan is het compensatiebeginsel vanuit de Verordening ruimte van toepassing volgens inspreker. In de ruimtelijke onderbouwing wordt onjuist geconcludeerd dat geen sprake is van een compensatieplicht. Er dient dus gehoor gegeven te worden de compensatieplicht zoals deze geldt vanuit de Verordening ruimte voor Zиграeck 5.	Voor deze locatie is besloten om een separate bestemmingsplanprocedure op te starten. Deze locatie is niet langer opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Baarle-Nassau, herziening 2.
k.	Ook de onderbouwing met betrekking tot artikel 3.2 (Kwaliteitsverbetering) uit de Verordening ruimte mist voor Zиграeck 5. Op dit onderdeel dient de ruimtelijke onderbouwing voor ook aangevuld te worden volgens inspreker.	Voor deze locatie is besloten om een separate bestemmingsplanprocedure op te starten. Deze locatie is niet langer opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Baarle-Nassau, herziening 2.
l.	Voor Loveren 40-42 te Baarle-Nassau vindt een verruiming van de mogelijkheden plaats ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan. Ingevolge artikel 3.2 van de Verordening ruimte dient een dergelijke ontwikkeling gepaard te gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap en een landschappelijke inpassing. Dit aspect mist in de ruimtelijke onderbouwing voor deze locatie, waardoor het plan in strijd is met de Verordening ruimte. De ruimtelijke onderbouwing dient aangevuld te worden op dit onderdeel.	Voor Loveren 40-42 is een nadere onderbouwing toegevoegd welke ingaat op artikel 3.2 van de Verordening ruimte aan de bijlagen van het bestemmingsplan.
m.	Inspreker merkt tevens op voor de locatie Loveren 40-42 dat de functieaanduiding op het opslagperceel niet overeenkomt met de functieaanduiding van het bedrijf. Beide aanduidingen dienen hetzelfde te zijn om te voorkomen dat twee afzonderlijke bedrijven zich vestigen op de locatie.	De verbeelding voor Loveren 40-42 is op dit onderdeel aangepast.
n.	De hoogtebepaling van de opslag en de oppervlaktemaat van de toegelaten bebouwing binnen het bouwvlak ter plaatse van Loveren 40-42 mist. Deze dienen opgenomen te worden, zoals bestaand ook het geval is.	De verbeelding en de regels voor Loveren 40-42 zijn op deze onderdeel aangevuld.

Conclusie

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

- In de regels is de bestemming 'Agrarisch – Paardenhouderij' (artikel 4) toegevoegd.
- In het bestemmingsplan is een extra regel, artikel 5.5.2, lid h, opgenomen welke permanente bebouwing op deze locatie expliciet uitsluit.
- Voor Heimolen 4 en Loveren 40-42 is een nadere onderbouwing opgesteld hoe voldaan wordt aan artikel 3.4 van de Verordening ruimte. Deze onderbouwing is toegevoegd als bijlage behorende bij de toelichting.
- De verbeelding voor de locatie Loveren 40-42 is aangepast zodat het niet mogelijk is om twee afzonderlijke bedrijven te vestigen op de locatie. Daarnaast is de oppervlaktemaat van de toegelaten bebouwing en een hoogtebepaling voor de opslag opgenomen.

2.2.2 Inspraakreactie 2

Hieronder is inspraakreactie 2 samengevat.

	Samenvatting	Reactie
a.	Ter plaatse van Loveren 36 in Baarle-Nassau zijn 3 wooneenheden met in totaal 120 m ² aan bijgebouwen toegestaan. De regeling voor bijgebouwen dient uitgesplitst te worden per wooneenheid.	In de regels van het bestemmingsplan wordt deze regel gecorrigeerd, zodat sprake is van 120 m ² aan bijgebouwen <i>per</i> wooneenheid.
b.	Voor de locatie Loveren 40-42 in Baarle-Nassau is geen positieve bestemming opgenomen voor de weg welke aanwezig is op de locatie. Dit terwijl die weg destijds wel met het oog op de verkeersveiligheid en eventuele toekomstige woningbouw aan de Goorweg is aangelegd. Tevens is voor deze weg een milieuvergunning afgegeven.	In de regels van het bestemmingsplan is binnen de bestemming 'Bedrijf' toegevoegd dat (on)verharde ontsluitingen binnen bestemming 'Bedrijf' zijn toegestaan. De verbeelding is niet aangepast aangezien de bestemming 'Verkeer' niet wordt toegepast voor een dergelijke weg in het buitengebied.
c.	Ter plaatse van de locatie Loveren 40-42 in Baarle-Nassau dient de aanduiding van het groenelement aangepast te worden, omdat hier een bestaande in-/uitrit ligt.	De bestemming 'Groen – Landschapselement' is aangepast zodat de bestaande in-/uitrit mogelijk is.
d.	Voor Kapelstraat 38-42 in Baarle-Nassau is niet duidelijk of de regels en verbeelding in overeenstemming zijn met elkaar met de feitelijke situatie. Er dient sprake te zijn van een bestemmingsvlak met afzonderlijk twee bouwvlakken en dus twee afzonderlijke bedrijven.	Om de situatie te verduidelijken zijn ter plaatse van Kapelstraat 38-42 nu twee bestemmingsvlakken, in plaats van een bouwvlak, en twee bouwvlakken opgenomen op de verbeelding.
e.	Er is nu een functieaanduiding 'installatiebedrijf' en een oppervlakte bebouwing (350 m ²) opgenomen voor Heimolen 4 in Baarle-Nassau. De locatie is daardoor niet correct bestemd. Nadrukkelijk is aangegeven dat de bestaande loods ten behoeve van het installatiebedrijf te herbouwen op een logistiek	De functieaanduiding 'installatiebedrijf' met bijbehorende aanduiding voor het toegestane oppervlak ter plaatse van Heimolen 4 ligt op een logistiek logische plaats en wordt dan ook niet aangepast.

	Samenvatting	Reactie
	meer logische plaats met dezelfde omvang als de bestaande loods.	
f.	In de regels van het bestemmingsplan, artikel 9.2.2, lid f, is aangegeven dat voor de voorgevelrooilijn van het bedrijfsgebouw niet gebouwd mag worden. Dit is niet in overeenstemming met hetgeen in de toelichting vermeld wordt.	Artikel 9.2.2, lid f, is aangepast, waardoor bouwen voor de voorgevelrooilijn van een bedrijfsgebouw nu wel mogelijk is.

Conclusie

De inspraakreactie is gegrond. Naar aanleiding van de inspraakreactie is het bestemmingsplan op de volgende punten aangepast:

- In de regels behorende bij de bestemming 'Bedrijf' is in de bestemmingsomschrijving opgenomen dat (on)verharde paden en wegen en parkeervoorzieningen op eigen terrein toegestaan zijn binnen de bedrijfsbestemming.
- De bestemming 'Groen – Landschapselement' is aangepast zodat de bestaande in-/uitrit ter plaatse van Loveren 40-42 mogelijk is.
- Op de verbeelding voor de Kapelstraat 38-42 zijn twee bestemmingsvlakken 'Bedrijf' opgenomen om te verduidelijken wat toegestaan is op deze locaties.
- Artikel 9.2.2, lid f, is aangepast. Voor de voorgevelrooilijn van het bedrijfsgebouw mag nu wel gebouwd worden.

2.2.3 Inspraakreactie 3

Hieronder is inspraakreactie 3 samengevat.

	Samenvatting	Reactie
a.	Voor Zigraeck 5 te Baarle-Nassau is niet de juiste maatvoering van het bestemmingsvlak opgenomen. Er wordt namelijk een bedrijfsgebouw met een oppervlakte van 400 m ² toegestaan in het bestemmingsplan, terwijl het beoogde gebouw een oppervlakte van (14*29=) 406 m ² heeft.	Voor deze locatie is besloten om een separate bestemmingsplanprocedure op te starten. Deze locatie is niet langer opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Baarle-Nassau, herziening 2.
b.	Daarnaast ligt het beoogde bedrijfsgebouw buiten de bestemming 'Bedrijf'. In het ontwerpbestemmingsplan dient de bestemming 'Bedrijf' daarom uitgebreid te worden naar het noorden .	Voor deze locatie is besloten om een separate bestemmingsplanprocedure op te starten. Deze locatie is niet langer opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Baarle-Nassau, herziening 2.
c.	Insprekers zijn het niet eens met de voorwaardelijke verplichting die verplicht een landschappelijke inpassing voor Zigraeck 5 te realiseren binnen één	Voor deze locatie is besloten om een separate bestemmingsplanprocedure

	Samenvatting	Reactie
	jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. In de ruimtelijke onderbouwing is expliciet aangegeven dat de locatie reeds landschappelijk is ingepast en landschappelijke inpassing in de toekomst dus niet meer noodzakelijk is voor deze locatie. Deze voorwaardelijke verplichting dient verwijderd te worden.	op te starten. Deze locatie is niet langer opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Baarle-Nassau, herziening 2.
d.	Het kleinschalige horecabedrijf 't Rustpuntje ter plaatse van Zigraeck 5 is niet gelegaliseerd. Terwijl is aangegeven door de gemeente dat medewerking zou worden verleend aan de legalisatie van de bestaande situatie van 't Rustpuntje in dit bestemmingsplan.	Voor deze locatie is besloten om een separate bestemmingsplanprocedure op te starten. Deze locatie is niet langer opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Baarle-Nassau, herziening 2.

Conclusie

Voor deze locatie is besloten om een separate bestemmingsplanprocedure op te starten. Deze locatie is niet langer opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Baarle-Nassau, herziening 2. De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

2.2.4 Inspraakreactie 4

Hieronder is inspraakreactie 4 samengevat.

	Samenvatting	Reactie
a.	Een aantal paardenhouderijen ligt in het beheergebied van Waterschap De Dommel. Het betreft alleen het opnieuw juridisch vastleggen van de bestemming in verband met het repareren van de uitspraak gedaan door de Raad van State. Er vinden geen fysieke wijzigingen in het watersysteem plaats. In het kader van de watertoets heeft het Waterschap geen opmerkingen.	Deze inspraakreactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

2.2.5 Inspraakreactie 5

Hieronder is inspraakreactie 5 samengevat.

	Samenvatting	Reactie
a.	De locatie Boschoven 5 te Baarle-Nassau is per abuis bestemd als 'Agrarisch – Paardenhouderij', terwijl dit een locatie met een woonbestemming betreft.	De locatie Boschoven 5 wordt uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Baarle-Nassau, herziening 2' gehaald, omdat de locatie geen paardenhouderij betreft, maar een woonlocatie.

Conclusie

De inspraakreactie is gegrond. Naar aanleiding van de inspraakreactie is het bestemmingsplan op de volgende punten aangepast:

- De locatie Boschoven 5 te Baarle-Nassau wordt verwijderd van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan.

2.2.6 Inspraakreactie 6

Hieronder is inspraakreactie 6 samengevat.

	Samenvatting	Reactie
a.	Inspreker vraagt om de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens voor Loveren 36 te wijzigen. Vanuit het bestemmingsplan 1984 is er nog een bouwmogelijkheid tussen Loveren 34 en 36. Het is nu door de regels in het bestemmingsplan 'Buitengebied Baarle-Nassau, herziening 2' niet mogelijk om van deze mogelijkheid gebruik te maken. Het is namelijk niet mogelijk om aan twee zijden 3 meter afstand tot de zijdelingse perceelsgrens te houden. De woningen aan Loveren 32 en 34 voldoen ook niet aan deze afstand tot de zijdelingse perceelsgrens.	Het bestemmingsplan ziet toe op het herbestemmen van bepaalde locaties waar een nadere afweging van de raad noodzakelijk is als gevolg van de uitspraak van de Raad van State. De uitspraak ziet niet toe op de reparatie van deze extra bouwmogelijkheid, maar de mogelijkheid tot het bouwen van in totaal drie woningen. Het perceel biedt hiervoor voldoende ruimte om aan twee zijden 3 meter afstand te houden tot de zijdelingse perceelsgrens.
b.	Gezien de lange looptijd vanaf 2008 zien belanghebbenden graag dat het bestemmingsplan versneld kan worden, in verband met het ouder worden van de grondeigenaren. Daarbij zijn de kinderen in de leeftijd om te kunnen bouwen.	Aangehaalde opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen, daar deze geen betrekking heeft op de inhoud of bepalingen van het bestemmingsplan.
c.	Als het nog lang duurt dat het bestemmingsplan wordt vastgesteld (2018), stellen belanghebbenden twee opties voor: <ol style="list-style-type: none">1. Een nieuwe woning bouwen naast de bestaande boerderij en deze aanmerken voor 'mantelzorg';2. Een nieuwe reguliere woning bouwen en de boerderij als 'mantelzorg' aan te merken.	Aangehaalde opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen, daar deze geen betrekking heeft op de inhoud of bepalingen van dit bestemmingsplan.
d.	Inspreker geeft aan daarnaast de wens te hebben om de bestaande boerderij te splitsen en twee nieuwe woningen te bouwen.	Dit is niet mogelijk, omdat er in totaal dan sprake is van 4 wooneenheden in plaats van de toegestane 3 wooneenheden ter plaatse van Loveren 36. Het woningbouwprogramma van gemeente Baarle-Nassau biedt geen ruimte voor een extra woning.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

