

Nota vooroverleg en inspraak Bestemmingsplan Kapelstraat-Smederijstraat

Ontvangen zijn de volgende reacties:

1. Vooroverlegreacties Provincie Noord-Brabant, 25 juni 2015 (15ink01880)
2. Vooroverlegreacties Waterschap Brabantse Delta, d.d. 9 juli 2015 (15ink02129)

Op 25 juni 2015 is een inspraakavond gehouden voor het bestemmingsplan Kapelstraat-Smederijstraat. Bij deze nota is een verslag van die avond gevoegd.

De reacties per brief worden in deze nota van een reactie voorzien.

1. Vooroverlegreactie Provincie Noord-Brabant.

De provincie constateert dat het plan in strijd is met de Verordening Ruimte, omdat er op dit moment geen regionale afspraken gelden ten aanzien van woningbouw.	Op het moment van het vooroverleg waren er tussen de gemeente Baarle-Nassau en de provincie geen geldige regionale woningbouwafspraken. In het Regionaal Ruimtelijk overleg van 9 december 2015 heeft de gemeente Baarle-Nassau nieuwe afspraken gemaakt met de West-Brabantse gemeenten en de provincie. Het bestemmingsplan Kapelstraat-Smederijstraat past binnen de gemaakte afspraken en kan daarom als ontwerpbestemmingsplan in procedure worden gebracht. De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast, zodat verwezen wordt naar de afspraken van het RRO van 9 december 2015.
De provincie merkt op dat de verwijzingen naar bedrijventerreinen en bedrijventerrein programmering mogen worden verwijderd aangezien men het aanmerkt als een woonlocatie, gecombineerd met werken.	De gemeente zal deze aanpassing doorvoeren, maar houdt wel vast aan de bedrijfsbestemming, om zo duidelijk te houden dat het bedrijfskavels met een woning zijn en ongewenst is dat er reguliere woningbouw plaats gaat vinden.

Conclusie: De vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.

2. Vooroverlegreactie Waterschap Brabantse Delta

Het waterschap geeft een positief wateradvies af.	Voor kennisgeving aangenomen.
---	-------------------------------

Conclusie: De vooroverlegreacties leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

Bijlagen:

- Verslag inspraakavond Kapelstraat-Smederijstraat, d.d. 25 juni 2015

**VERSLAG INFORMATIE/INSPRAAKBIJEENKOMST CONCEPT-ONTWERP
BESTEMMINGSPLAN KAPELSTRAAT-SMEDERIJSTRAAT,
gehouden op 25 juni 2015 om 19.30 in hotel=brasserie Den Engel te Baarle-Nassau**

Genodigden: Bedrijven Smederijstraat 13 – 15 – 17 en 33
Eigenaren/bewoners: Kapelstraat 28 – 30 en 36

Aanwezig; Dhr. J. Haagen, Kapelstraat 28, Baarle-Nassau
Dhr. S. Jansen, Smederijstraat 17, Baarle-Nassau
Dhr. B. Keijsers, gemeente Baarle-Nassau
Dhr. en mevr. Verheyen, Weelde (eigenaren gronden best.plan)
Dhr. T. Wouters, projectcoördinator

Na een woord van welkom en voorstelling van de aanwezigen wordt door T. Wouters aangegeven dat op basis van het beleidskader kleinschalige bouwinitiatieven de gemeente medewerking heeft verleend tot ontwikkeling van het onderhavige bestemmingsplan.

In het kader van deze ontwikkelingsmogelijkheid zijn, zoals hij stelt, de onderstaande noodzakelijke onderzoeken uitgevoerd met de vermelde resultaten:

Bodemonderzoek:	geen aanleiding verder onderzoek
Watertoets:	infiltreren regenwater mogelijk middels verwijderen leemlaag of doorboring op meerdere plaatsen.
Archeologisch onderzoek:	vrijgeven voor verdere ontwikkeling
Verkeers-akoestisch onderzoek:	overschrijding geluidbelasting van 3 woningen aan Smederijstraat met maximaal 9 dB, blijft dit binnen de maximale ontheffingswaarde van 63 dB.
Milieuzonering:	Voor woningen aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Geen onnodige beperking van aanwezige bedrijfsactiviteiten voor verdere ontwikkeling.
Geuronderzoek:	Woon- en leefklimaat voor nieuwe ontwikkeling is redelijk goed en voor gedeelte matig. Dit is aanleiding om woning en bedrijfsgebouw op zuidelijk perceel te wisselen. De invulling van het bedrijfsgebouw vergt bijzondere aandacht architectonische invulling.
Beeldkwaliteitsplan:	Wordt uitgereikt.
Externe veiligheid:	Geen bezwaren verdere ontwikkeling

Vorenstaande onderzoeken hebben geleid tot de volgende uitgangspunten t.a.v. bebouwing:

- Bouwen binnen aangegeven bouwoppervlak (5 m voorgevelrooilijn)
- Goothoogte maximaal 6 m en nokhoogte maximaal 10 m;
- afstand perceelsgrens 3 m, zonder ontheffingsmogelijkheid;
- bouwperceel 50 % bebouwing met ontheffing 75 %;
- Minimale oppervlakte bedrijfsgebouw 200 m² en
- Inhoud bedrijfswoning maximaal 750 m³

Vervolgens geeft B. Keijsers een uiteenzetting van de verdere procedure, inhoudend:

Na afloop van deze inspraakronde en de reactie van provincie en waterschap, zal het plan waar nodig worden bijgesteld.

Daarna kan de officiële vaststellingsprocedure aanvangen met het ontwerp-plan 6 weken ter visie te leggen. Gedurende deze termijn kan eenieder zienswijzen indienen en zal na weging van evt. zienswijzen en evt. bijstelling van het ontwerp-plan, een voorstel tot vaststelling aan de gemeenteraad worden gedaan.

Voor degenen die een zienswijze hebben ingediend en bezwaar hebben tegen een evt. gewijzigde vaststelling door de gemeenteraad staat beroep open bij de Raad van State.

VRAGEN/OPMERKINGEN

J. Haagen betreurt, dat op de hoek Kapelstraat/Smederijstraat het bedrijfsgebouw moet worden gepland, vanwege het intensief veehouderijbedrijf aan Kapelstraat 36.

Dit i.v.m. uitzicht en esthetische invulling van de betreffende hoek. Hij stelt vragen m.b.t. de veehouderij Kapelstraat 36. In hoeverre wordt dit bedrijf nog geëxploiteerd en is hier geen bedrijfsbeëindigingsregeling van toepassing.

Hij wil hieromtrent duidelijkheid en verzoekt hierover een onderzoek in te stellen met name ook de aanvaardbaarheid van matig leefklimaat voor een zeer beperkt deel van de bouwkvael..

B. Keijsers zegt toe hieromtrent onderzoek in te stellen en zonodig de Omgevingsdienst in te schakelen.

Dee uitslag van dit onderzoek zal aan J. Haagen ter kennis worden gebracht.

S. Jansen vraagt aandacht voor de hoogte van de bedrijfsgebouwen met name het geplande bedrijfsgebouw hoek Kapelstraat/Smederijstraat. De goothoogte zou b.v. op 4 á 5 m kunnen worden gesteld en voor de bedrijfsgebouwen aan Smederijstraat geen kap toe te staan. J. Haagen sluit zich hierbij aan. Hij heeft bezwaar tegen de mogelijkheid om op het hoekperceel een bedrijfsgebouw van twee lagen met kap te kunnen bouwen.

Afhankelijk van het antwoord op de eerste vraag (situering als gevolg van intensieve veehouderij) zal bepaald moeten worden of de bedrijfswoning en bedrijfsgebouw omgedraaid kunnen worden of dat de bouwhoogte aanpassing behoeft.

Niets meer aan de orde zijnde wordt de bijeenkomst gesloten.

T. Wouters

Wouters Advies/makelaardij

B. en W.		Raad
GEM. BAARLE-NASSAU		
Ingek.	26 JUNI 2015	
No.	Sect.	
B.	S.	W. 30

15ink01880



Gemeente Baarle-Nassau
Postbus 105
5110 AC BAARLE-NASSAU

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043



Onderwerp

Voorontwerp-bestemmingsplan 'Kapelstraat-Smederijstraat'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp bestemmingsplan 'Kapelstraat-Smederijstraat'.

In onderstaande reactie beperken wij ons tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Planbeschrijving

Voorliggend plan voorziet in de ontwikkeling van een gemengd gebied met lichte bedrijvigheid in combinatie met woningbouw. Het betreft daarbij de bouw van 3 bedrijfswoningen. Het plan ligt op grond van het provinciaal beleid in het bestaand stedelijk gebied.

Provinciaal beleidskader

Provinciale Staten hebben de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen in de Verordening ruimte 2014 (hierna: Verordening). Voor de inhoudelijke afweging of het plan voldoende rekening houdt met de provinciale belangen, baseren wij ons op deze documenten.

Provinciale belangen

In de Verordening zijn voorschriften opgenomen voor de borging en bescherming van de provinciale belangen. Deze provinciale belangen zijn onderverdeeld in algemene regels, structuren, aanduidingen en rechtstreeks werkende regels. Ten aanzien van de volgende onderdelen zijn wij van mening dat het plan in strijd is met de Verordening. In deze vooroverlegreactie gaan wij hier nader op in.

In december 2014 zijn in het Regionaal Ruimtelijke Overleg met de regio West-Brabant nieuwe regionale woningbouwafspraken gemaakt, met uitzondering

Datum

25 juni 2015

Ons kenmerk

C2172146/3827886

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

B.C. Coolen

Telefoon

(073) 681 23 28

Email

bcoolen@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Bereikbaarheid met
openbaarvervoer: zie
www.brabant.nl/busentaxi

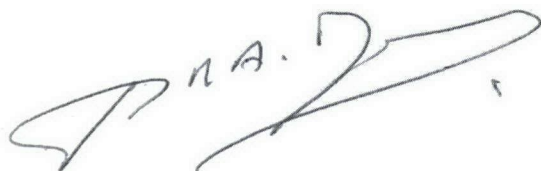
van de gemeenten Baarle-Nassau en Oosterhout. Wij hebben geconstateerd dat uw ambitie ten aanzien van nieuwbouw van woningen groter is dan de woningbouwopgave op basis van de provinciale behoefte prognose. Met uw gemeente zijn we in gesprek om de ambitie ten aanzien van woningbouw en de regionale aantallen meer op één lijn te krijgen. Op korte termijn zal dit onderwerp worden besproken in het Regionaal Ruimtelijk Overleg. Omdat er op dit moment geen regionale woningbouwafspraken met uw gemeente zijn gemaakt, is het bestemmingsplan niet in overeenstemming met de bepaling in artikel 4.3. van de Verordening. Zoals gezegd willen we op korte termijn in overleg met u nadere afspraken hierover maken.

Tot slot merken we op dat het in onderhavig bestemmingsplan gaat om een gebied waar wonen wordt gecombineerd met werken. De verwijzingen naar bedrijventerreinen en bedrijventerreinprogrammering mogen dan ook uit de toelichting worden verwijderd.

Conclusie

Op basis van de aangeboden gegevens constateren wij strijdigheid met de Verordening op de hiervoor genoemde punten. Wij vragen u het bestemmingsplan aan te vullen dan wel te wijzigen en daarbij nadrukkelijk rekening te houden met hetgeen hierboven is verwoord.

Cluster Ruimte,
namens deze,



P.M.A. van Beek
afdelingshoofd Cluster Ruimte

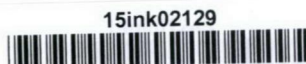
In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

Datum

25 juni 2015

Ons kenmerk

C2172146/3827886



B. en W.		Raad
GEM. BAARLE-NASSAU		
Ingek.	10 JULI 2015	
No.	Sect. RO/BKE	
B.	S.	W.



Gemeente Baarle Nassau
Afdeling Ruimtelijke zaken en Volkshuisvesting
De heer Keijsers
Postbus 105
5110 AC Baarle Nassau

Uw brief van : 26 mei 2015
Uw kenmerk : Kapelstraat-Smederijstraat
Zaaknummer : 15.ZK04900
Ons kenmerk : *15UT007161*
Barcode :

Behandeld door : Peter van der Pluijm
Doorkiesnummer : 076 564 11 27
Datum : 9 juli 2015
Verzenddatum : - 9 JUL 2015

Onderwerp: wateradvies voorontwerp bestemmingsplan Kapelstraat-Smederijstraat te Baarle Nassau

Geachte heer Keijsers,

Op 26 mei 2015 heeft u het voorontwerp bestemmingsplan Kapelstraat-Smederijstraat te Baarle Nassau toegestuurd met het verzoek om conform de watertoets een advies uit te brengen zoals bedoeld in artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan kunnen wij u het volgende mededelen.

Aanleiding

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van een drietal bedrijfsperven inclusief bedrijfswoningen in het plangebied. Het perceel heeft momenteel een agrarische bestemming en is volledig onbebouwd. Het ontwerp voorziet in een toename aan verhard oppervlak van circa 2946 m². De hiervoor noodzakelijke bergingsbehoefte zal op het eigen terrein worden gecreëerd.

Toelichting

Er zijn geen opmerkingen over de toelichting.

Planregels

Er zijn geen opmerkingen over de planregels.

Verbeelding

Er zijn geen opmerkingen over de verbeelding.

Overige opmerkingen

Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan geven wij een positief wateradvies.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de heer P. van der Pluijm van het waterschap via telefoonnummer 076 564 1127.

Hoogachtend,
Namens het dagelijks bestuur
Hoofd afdeling vergunningen

ir. A.H.J. Bouten