



## Baarle-Nassau

### Nota zienswijzen bestemmingsplan Limfa fase 1

Ter visie gelegd: 7 april t/m 19 mei 2014

In deze nota worden de ontvangen zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien.

1. Zienswijze E.H.W. de Bruyn (Chaamseweg 26), C.L.M. van Loon (Chaamseweg 20) en P.H.J. de Bruyn (Leliestraat 4)

Mondeling ingebracht op 25 april 2014 (14ink01123)

<p>a. Het appartementenblok zorgt voor inkijk in hun achtertuinen wat zorgt voor een inbreuk op de privacy. Daarnaast zorgt het blok voor minder zonlichttoetreding in de achtertuin. Het blok is gelegen aan de westzijde van de tuinen en door de bouwhoogte van 12 meter zorgt het voor schaduwwerking in hun tuinen.</p>	<p>Het appartementenblok ligt aan de noordwestzijde van de tuinen van de bedoelde woningen op de hoek Leliestraat/Chaamseweg. Het eerste bouwdeel dat grenst aan de rij te behouden woningen heeft de hoogte van een normale gezinswoning van 2 bouwlagen met een kap. Pas na 10 meter wordt de bouwhoogte een bouwlaag hoger. De tuinen van de meest nabij gelegen indiener (nummer 26) ligt op ten minste 25 meter van het bouwblok verwijderd. Een afstand van 25 meter ten opzichte van een bouwblok van 4 bouwlagen is ook groot tot normaal te noemen en is ruim meer dan de op basis van het B&amp;W voorgeschreven 2 meter.</p> <p>Aan de zijde van het appartementenblok dat uitzicht biedt op de tuinen van reclamanten komen – zoals in de inspraakfase al aangegeven – in beginsel geen woon-/ leefruimten. Het beeldkwaliteitsplan schrijft ook voor dat de terrassen/balkons aan de voorzijde van het appartementenblok worden gebouwd en daarmee de woon-/ leefruimte logischerwijs ook.</p> <p>Ook heeft de ontwikkelaar toegezegd om via het planten van bomen de inkijk zo goed als mogelijk weg te nemen. Zie hiervoor de als bijlage bij deze nota toegevoegde doorsnedes.</p> <p>Ten slotte dient er in een stedelijke omgeving rekening mee gehouden te worden dat woningen dicht bij elkaar gebouwd kunnen worden, is vaste jurisprudentie dat er geen blijvend recht op een vrij uitzicht is en kunnen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend.</p> <p>Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is een bezonningsstudie uitgevoerd. De resultaten zijn als bijlage bij deze zienswijzennota worden gevoegd. Uit de bezonningsstudie blijkt dat er bij de woningen van indieners van zienswijzen nauwelijks of geen schaduwhinder ontstaat door de nieuwbouw. Bij de woning Chaamseweg 30 en 28 is wel extra schaduwwerking aan het einde van de</p>
--	--

	<p>dag, maar deze eigenaren hebben geen zienswijze ingediend, dan wel geen die gericht is op schaduwwerking.</p> <p>Hoewel er dus effecten zijn van het bouwplan op de percelen van indieners achten we die effecten aanvaardbaar.</p>
<p>b. Indieners stellen dat er in Baarle-Nassau geen behoefte is aan appartementen. Andere plannen met appartementen in het centrum van Baarle-Nassau verkopen ook slecht en men vreest dat hier gebouwd zal worden voor leegstand. Als er niet gebouwd wordt dan vrezen zij dat dit perceel langdurig braak zal blijven liggen. Ze zijn blij dat er op de locatie gebouwd wordt, maar dan wel graag in een omvang die past bij de straat en de omgeving.</p>	<p>In de afgelopen jaren is al een deel van het gestapelde programma geschrapt. De gemeente wil graag voldoende levensloopbestendige woningen bouwen en ziet voldoende ruimte voor de nu opgenomen appartementen. Het meest recente woningmarktonderzoek van de gemeente Baarle-Nassau stamt uit 2010 (Quickscan woningmarkt, 16 december 2010). Daarin worden betaalbare koopappartementen als (beperkt) kansrijk aangemerkt, mede gezien de aankomende vergrijzing. Er is in het (betaalbare/middeldure) koopsegment in Baarle-Nassau weinig aanbod qua nieuwbouwappartementen, zeker nu de plannen voor appartementen op de voormalige scholenlocatie zijn geschrapt. Overigens is er ten opzichte van eerdere versies van het plan voor het Limfa-terrein al een deel gestapelde bouw geschrapt.</p>
<p>c. Bij de bouw van de appartementen op de locatie van Czyzewski (Chaamseweg 12 t/m 14) is door de gemeente gegarandeerd dat de laatste appartementen op de Chaamseweg zouden zijn en dat appartementen daarna alleen nog in het centrum zouden worden gebouwd. De bouw van dit appartementenblok is daarmee in strijd, omdat dit geen centrumlocatie betreft en zelfs nog verder van het centrum af ligt dan de locatie Czyzewski.</p>	<p>Rond de periode van de bouw van het complex van Czyzewski in 2000 liep – net als nu – een discussie over het beperken van het aantal appartementen in nieuwbouwplannen om een overaanbod te voorkomen. Mogelijk zijn vanuit die tijd toen uitspraken gedaan over appartementen op de Chaamseweg, maar zover wij kunnen nagaan is dat nooit in college- of raadsbesluiten of beleidsstukken vastgelegd. Het plan dat nu voorligt stamt in basis uit 2006, een tijd waarin niet zo sterk werd gestuurd op appartementen, sterker nog in de Woonvisie die de gemeenteraad in 2004 heeft vastgesteld waarin 18 appartementen waren opgenomen voor deze locatie. Ook het bestemmingsplan Dorpsgebieden uit 2001 kende voor deze locatie de wijzigingsbevoegdheid met het mogelijk maken van appartementen. Daaruit leiden wij af dat de gemeenteraad geen blokkade heeft gelegd op appartementen op de Chaamseweg.</p>
<p>d. Indieners snappen niet waarom het appartementenblok op deze locatie is gesitueerd. Waarom wordt het appartementenblok aansluitend aan lage woningen gerealiseerd en niet middenin het plangebied, zodat omwonenden er geen last van hebben? Is het niet mogelijk</p>	<p>Het stedenbouwkundig plan is ontworpen als totaalconcept. De appartementen fungeren hier als 'entree-/poortgebouwen' ter markering van de nieuwe hoofdontsluitingsweg van het plangebied. Het wijzigen van de locatie zorgt er voor dat deze functie vervalt. De stedenbouwkundige heeft aangegeven dat een</p>

<p>om het appartementenblok te draaien zodat het niet meer haaks op de woningen Chaamseweg 20 t/m 30 staat? Of kunnen de appartementen op een andere locatie in het plangebied gebouwd worden?</p>	<p>appartementencomplex in deze omvang niet ongebruikelijk is op deze afstand tot omliggende woningen. Het gebouw staat op zo'n 10 meter van de eerste perceelsgrens met nummer 30 en op zo'n 25 meter van de tuin van nummer 26 (dichtstbij wonende indiener van onderhavige zienswijze), wat afstanden zijn die vergelijkbaar zijn met wat elders gebruikelijk is. Het plan voldoet daarmee ook ruimschoots aan de eisen uit het Burgerlijk Wetboek (2 meter afstand).</p> <p>Daarnaast heeft de ontwikkelaar toegezegd om, door het plaatsen van leilindes en een indeling met slaapkamers aan de achterzijde en woonvertrekken aan de voorzijde, de impact van het appartementengebouw op de omgeving te willen verzachten. Dit zal in het beeldkwaliteitsplan terugkomen in die zin dat daarin is opgenomen dat de balkons aan de voorzijde van het gebouw moeten komen: deze zullen aansluiten op de woonkamers van de appartementen.</p> <p>Al met al is het wijzigen van de locatie van de appartementen in dit stadium van de planvorming ingrijpend en vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet strikt noodzakelijk. Om die reden worden de appartementengebouwen op de huidige locatie gehandhaafd.</p>
<p>e. Men heeft deze bezwaren ook al geuit tijdens de informatievond die de ontwikkelaar had georganiseerd. Met die opmerkingen is weinig tot niks gedaan. Enkel is aangegeven dat men een groene afscherming kan plaatsen. Men vindt dat de bewoners van de woningen Chaamseweg 20 t/m 30 niet serieus genomen worden. Deze percelen worden onredelijk benadeeld door de bouw van de appartementen.</p>	<p>De ontwikkelaar heeft de opmerkingen wel degelijk meegewogen. Er is echter voor gekozen om de bouwmassa te handhaven en de impact op de omgeving te verminderen door het plaatsen van leilindes en de indeling van de appartementen aan te passen.</p> <p>Daarnaast was eerder al besloten om het laatste deel van beide appartementenblokken te verlagen naar 3 bouwlagen (2 lagen met 3<sup>e</sup> bouwlaag in de kap). Ook de aansluiting op Chaamseweg 30 heeft die hoogte. Dit was al wel onderdeel van de presentatie tijdens de informatieavond, maar bleek nog niet verwerkt op de verbeelding. Dit zorgt mede voor een vermindering van de inktijk. Dit zal alsnog in het bestemmingsplan worden verwerkt.</p>
<p>f. Indiëners verzoeken de gemeenteraad om het bestemmingsplan aan te passen, zodat het appartementenblok lager wordt of (deels) wordt vervangen door grondgebonden woningen, zodat er geen inktijk meer is in hun tuinen en de zonlichttoetreding niet wordt aangetast. Als er toch appartementen in het plan moeten blijven verzoekt men het plan zo aan te passen dat deze op een andere plaats in het plangebied komen of parallel</p>	<p>Zoals volgt uit de voorgaande reacties zijn de zienswijzen niet zwaarwegend genoeg om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Een deel van de appartementencomplexen was al voorzien om lager te zijn, maar dit was nog niet verwerkt op de verbeelding, dat wordt alsnog gedaan.</p>

aan de Chaamseweg in plaats van in een blok haaks erop.	
---	--

**Conclusie:** De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en worden ongegrond verklaard, al wordt wel een eerder al voorziene lagere bouwhoogte alsnog verwerkt op de verbeelding waarmee mogelijk deels tegemoet wordt gekomen aan enkele zienswijzen.

2. Zienswijze F. de Jong (Chaaamseweg 34)

Mondeling ingebracht op 14 mei 2014 (14ink01299)

a. Indiener stelt dat er bij de planontwikkeling geen rekening wordt gehouden met hem als huurder. Zijn woning wordt wegbestemd zonder dat er voor hem een vervangende woning beschikbaar wordt gesteld.	Het geschil over de beëindiging van de huur is een private aangelegenheid, waarin de gemeente geen rol heeft. Naar wij begrepen hebben heeft de ontwikkelaar als eigenaar van de woning de huur opgezegd en staat er vanuit die optiek na huuropzegging geen belemmering om het plan te realiseren. De ontwikkelaar is van mening dat hij zich al behoorlijk ingespannen heeft, maar dat er desondanks nog geen overeenstemming is.
b. In 2003 is hem door de ontwikkelaar toegezegd dat de woning niet gesloopt zou worden. Er zouden toen ook plannen bij de gemeente zijn ingediend waarin dat verwerkt was. Hij vraagt zich af waarom die plannen later zijn gewijzigd?	Wat de ontwikkelaar al-of-niet mondeling heeft toegezegd is voor zijn rekening en daar kan de gemeente geen waarde aan toekennen. Bij de gemeente Baarle-Nassau zijn inderdaad plannen uit die periode bekend waarin de woning als te behouden is aangemerkt. Het staat echter de ontwikkelaar vrij om de begrenzing van het plangebied aan te passen en de woning Chaamseweg 34 bij de planontwikkeling te betrekken. Ruimtelijk zien wij daar geen bezwaren tegen. In die zin is het voor de gemeente geen bewust besluit geweest om de woning van indiener wel of niet te betrekken in de plannen.
c. Indiener verzoekt de gemeenteraad het bestemmingsplan niet vast te stellen voordat er een oplossing is voor zijn huisvestingsvraag.	Zoals onder 2a. aangegeven staat is het huurgeschil een private aangelegenheid en staat deze los van de bestemmingsplanprocedure. Er zijn geen ruimtelijke argumenten om de bestemmingsplanprocedure aan te houden tot het moment dat er een oplossing is voor de huisvestingsvraag van indiener.

**Conclusie:** De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en worden ongegrond verklaard.

3. Zienswijze F. de Jong (Chaaamseweg 34)

Gedateerd 19 mei 2014, ontvangen 19 mei 2014 (14ink01321)

a. De woningen en appartementen worden te dicht op de woning van indiener gebouwd	In het bestemmingsplan wordt de woning van indiener vervangen door een
---	--

<p>en zorgen voor een inbreuk op de privacy en het woongenot.</p>	<p>appartementencomplex. Dat kan alleen als de woning van indiener wordt gesloopt. De ontwikkelaar van het plan is eigenaar van de betreffende woning en heeft de huur daarvan inmiddels opgezegd. Het plan wordt pas gerealiseerd nadat indiener verhuisd zal zijn en de argumenten zijn op dat moment niet meer relevant.</p>
<p>b. Indiener maakt bezwaar tegen de ontsluitingsweg die kort langs zijn perceel is ingetekend. Deze zal voor extra geluidsoverlast zorgen.</p>	<p>In het geval de huur niet opgezegd kan worden en de bewoning van indiener wordt voortgezet, dan ontstaat inderdaad de situatie zoals geschetst. Dat achten wij echter een hypothetische situatie waarmee bij de planvorming geen rekening gehouden hoeft te worden. Zelfs als de situatie zich zou voordoen, dan nog achten wij het passend om een ontsluitingsweg voor een woonwijk van deze omvang naast de woning aan te leggen. Er resteert dan nog enkele meters openbaar groen naast de woning, waarbinnen mogelijkheden zijn de effecten te verzachten.</p>
<p>c. Indiener stelt dat eerdere plannen een veel dorpser karakter hadden en waarin hij niet de hiervoor geschetste bezwaren zou hebben. Hij stelt dat door het (van gemeentezijde) uitstellen van de plannen de ontwikkelaar nu gedwongen is om appartementen te bouwen om het plan zo rendabel te maken. Hij stelt daarmee de dupe te worden van het gemeentelijke beleid en verzoekt de gemeenteraad daarom met zijn belangen rekening mee te houden.</p>	<p>Er zijn in het verleden inderdaad plannen geweest die een ander karakter hadden. Dat waren echter geen plannen die de goedkeuring van de gemeente hebben kunnen dragen of die door de ontwikkelaar zijn ingetrokken. In 2004 heeft de gemeenteraad een woonvisie vastgesteld waarin voor dit perceel een maximum aantal van 70 woningen was vastgelegd. Op basis daarvan is in 2009 een stedenbouwkundig plan door de gemeenten Baarle-Nassau en Baarle-Hertog goedgekeurd dat de basis is voor dit bestemmingsplan. Met indiener zijn wij het eens dat het plan een hoge woningdichtheid kent, maar desondanks wordt ruim 60% van de woningen grondgebonden. Ook biedt het plan ruimte voor een aandeel goedkope huur- en koopwoningen in een divers programma. Het plan is belangrijk om de woningbehoefte in Baarle-Nassau voor de middellange termijn te kunnen invullen. Aangezien indiener huurder is en de huur van zijn woning is opgezegd is er voor de gemeente geen (voldoende) belang dat tot een andere planinvulling zou moeten leiden.</p>
<p>d. Indiener vraagt zich af of het plan wel volledig gerealiseerd zal worden, omdat de meeste woningen door andere investeerders dan de Heeren Group gebouwd moeten gaan worden. Die investeerders zijn er nog niet. Ook zou de ontwikkelaar nog niet alle gronden in bezit hebben.</p>	<p>Het bestemmingsplan kent een geldingstermijn van 10 jaar. Binnen die periode wordt de ontwikkelaar geacht het plan te realiseren. Dat zal in de huidige woningmarkt misschien minder snel gaan, maar het plan is flexibel opgesteld en biedt ruimte voor aanpassingen aan de actuele vraag. In het geval het plan niet realiseerbaar blijkt zal de gemeente met ontwikkelaar een oplossing zoeken, zodat de gronden niet onnodig lang braak liggen.</p>

	De gronden die betrokken zijn in het bestemmingsplan zijn allemaal eigendom van de Ontwikkelingsmaatschappij Grensoverschrijdende Projecten BV, zijnde de ontwikkelaar van dit plandeel. Overige gronden binnen het, in fasen te ontwikkelen, totale woongebied tussen Hoogbraak en de Leliestraat zijn inderdaad in bezit van derden, maar vallen niet binnen de werking van dit bestemmingsplan. Realisering daarvan zal op een later tijdstip aan de orde komen, in samenwerking met die eigenaren.
e. Indiener stelt dat er geen vraag is naar de woningen, meer speciaal naar appartementen. Hij verwijst onder andere naar het geschrapte appartementencomplex op de voormalige scholenlocatie en de appartementen aan de Alphenseweg (Baarle-Hertog) waarvan sommigen al 10 jaar leeg staan. Hij vraagt zich af waarom de gemeenteraad toch medewerking verleend?	Zie reactie onder 1b. In aanvulling daarop wordt opgemerkt dat de woningmarkt in Baarle-Hertog (B) een eigen dynamiek kent en deze moeilijk vergelijkbaar is met die in Baarle-Nassau (NL). Overigens kent de gemeente Baarle-Hertog in de vorm van bijvoorbeeld de nieuwbouw bij "De verboden vrucht" en aan het parkeerterrein tussen de Klokkenstraat en het Sint Annaplein recentere plannen met appartementen die wel succesvol zijn ontwikkeld.

**Conclusie:** De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en worden ongegrond verklaard.

4. Zienswijze J.P.A.M. van Stalle (Chaamseweg 28)  
Gedateerd 16 mei 2014, ontvangen 19 mei 2014 (14ink01300)

a. Indiener verwacht overlast in de vorm van geluid en parkeren.	Niet duidelijk is hoe indiener extra overlast verwacht qua geluid en parkeren. De entree van de parkeerkelder van het meest nabij gelegen appartementengebouw ligt binnen het plangebied en zorgt niet voor extra (geluid)overlast op de woning Chaamseweg 28. Tussen de entree van de parkeerkelder en de woning zit nog de tuin van nummer 30. Het plangebied zal voorzien in voldoende parkeerplaatsen om de extra parkeerbehoefte binnen het plangebied te kunnen opvangen. Het plan als geheel zal inderdaad extra verkeersbewegingen met zich meebrengen. Ten opzichte van de geldende bestemming Bedrijf zal de overlast echter van een minder belastende aard zijn. Daarnaast is de toename van het verkeer ten opzichte van de nu al drukke Chaamseweg relatief beperkt.
b. Indiener stelt dat er reeds genoeg appartementen zijn en dat leegstand dreigt.	Zie reactie onder 1b
c. De gemeente heeft ten tijde van de bouw van de appartementen op Chaamseweg	Zie reactie onder 1c

14 (Czyzewski) toegezegd dat dat de laatste appartementen op de Chaamseweg zouden zijn.	
---	--

**Conclusie:**

**Afdeling Ruimtelijke zaken**  
**27 mei 2014**

## Ambtshalve wijzigingen bij vaststelling “Bestemmingsplan Limfa fase 1”:

Artikelnummers verwijzen naar het ontwerpbestemmingsplan.

### Verbeelding

De bouwhoogte van de appartementenblokjes aan de Chaamseweg wordt aangepast aan het daadwerkelijke plan: de bouwhoogte aansluitend aan Chaamseweg 30 en aan de achterzijde van beide blokjes (langs de nieuwe ontsluitingsweg) wordt verlaagd naar 3 bouwlagen met een kap: goothoogte 7 meter en bouwhoogte 13 meter (Chaamseweg) of 12 meter (langs ontsluitingsweg).

### Regels

Artikel	Wijziging
1.33	Sub a: toevoegen direct na het liggende streepje "maximaal 30 centimeter"
5.1	Sub d: aanduiding 'gestapeld' wijzigen in aanduiding 'parkeergarage', waar een parkeerkelder voor de gestapelde woningen is toegestaan.
5.2	Sub h: aanduiding 'gestapeld' wijzigen in aanduiding 'parkeergarage', waar een parkeerkelder voor de gestapelde woningen is toegestaan tot op de perceelsgrens.
5.2	Sub i: aanpassing zo dat alleen woningen met een kap zijn toegestaan, uitgezonderd dakhellingen aan de achterzijde van het hoofdgebouw waar geldt dat sprake mag zijn van een (gedeeltelijk) platte afdekking.
5.2.4	Sub a: aanpassing zo dat overkappingen ten minste 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw moeten worden opgericht.
8.1.2	Sub b: aanvulling na 15m <sup>2</sup> "en tevens volledig ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage'.
8.2.1	Aanpassing door het schrappen uit van 'balkons' uit de opsomming en het toevoegen van de regel dat ten aanzien van balkons de overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 2 meter mag bedragen.

**Afdeling Ruimtelijke Zaken**  
**27 mei 2014**