



Baarle-Nassau  
Baarle-Hertog

## **Nota van zienswijzen en staat van wijzigingen ontwerpbestemmingsplan “Paraplubestemmingsplan Baarle-Nassau 2023”**



Baarle-Nassau  
Baarle-Hertog

## Inhoud

1. Leeswijzer
2. Gevolgde procedure
3. Lijst van reclamanten
4. Samenvatting inhoud zienswijzen en reactie van de gemeente
5. Lijst van (ambtshalve) wijzigingen

## 1. Leeswijzer

In de hierna volgende hoofdstukken worden de door reclamanten en overlegpartners gegeven zienswijzen behandeld. Hoofdstuk 2 zet de gevolgde procedure uiteen. In hoofdstuk 3 is de geanonimiseerde lijst van reclamanten opgenomen. In dit hoofdstuk wordt tevens gezien of de ingediende reacties aan alle formele eisen voldoen en dus ontvankelijk zijn. Vervolgens zijn in hoofdstuk 4 de reacties kort samengevat en wordt inhoudelijk op de reacties ingegaan. Tot slot is aangegeven op welke punten het plan aangepast zal worden.

## 2. Gevolgde procedure

De bekendmaking van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan “Paraplubestemmingsplan Baarle-Nassau 2023” is op 30 november 2023 gepubliceerd in het gemeenteblad. Onderhavig beleidsvoornemen lag van 30 november 2023 tot en met 10 januari 2024 ter inzage. Tijdens deze termijn kon iedereen zowel schriftelijk als mondeling een zienswijze indienen.

## 3. Geanonimiseerde Lijst van reclamanten

Van het recht om zienswijzen in te dienen is gebruik gemaakt door de volgende reclamanten:

1. Reclamant 1, ingekomen op 9 januari 2024

Omwille van de privacy zijn reclamanten geanonimiseerd. Gegevens van reclamanten zijn in een niet openbare lijst van reclamanten opgenomen.



Baarle-Nassau  
Baarle-Hertog

### **Ontvankelijkheid**

De zienswijze is binnen de gestelde termijn van 6 weken ingediend. Hiermee is de zienswijze ontvankelijk. De zienswijze is daarom meegenomen in de beantwoording.

## 4. Samenvatting zienswijze en de reactie van de gemeente

### 4.1 Overleg

#### Resultaten overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening ontwerpbestemmingsplan “Paraplubestemmingsplan Baarle-Nassau 2023”.

In het kader van het bovengenoemde overleg is het concept van het ontwerpbestemmingsplan ““Paraplubestemmingsplan Baarle-Nassau 2023”” toegezonden aan diverse vooroverlegpartners, van de volgende vooroverlegpartners is een reactie ontvangen:

1. Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving Provincie Noord-Brabant
2. Waterschap Brabantse Delta
3. Waterschap De Dommel
4. Brandweer / Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant

#### Ad. 1

Provincie Noord-Brabant heeft schriftelijk laten weten dat het plan in overeenstemming is met de provinciale belangen.

#### Ad. 2

Waterschap Brabantse Delta heeft aangegeven dat een wateradvies niet noodzakelijk is, omdat er geen wijzigingen of effecten t.a.v. de waterhuishouding zijn.

#### Ad. 3

Waterschap De Dommel heeft aangegeven dat het plan geen effect heeft op de waterhuishoudkundige situatie.

#### Ad. 4

Brandweer / Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant heeft aangegeven het paraplubestemmingsplan positief te kunnen waarderen.



## 4.2 Zienswijze

Hieronder volgt een samenvatting van de ontvangen zienswijzen, de reactie van de gemeente hierop en de conclusie of de reactie leidt tot aanpassing van het plan:

| <b>Reclamant 1 (ontvangen op 9 januari 2024)</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                               |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Zienswijze</i>                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <i>Reactie</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <i>Conclusie</i>                                                              |
| 1                                                | In het bestemmingsplan “Dorpen” d.d. 11 april 2012 is op de locatie Kerkstraat 8 te Baarle-Nassau de mogelijkheid tot vestiging van een drukkerij en een supermarkt (incl. laden en lossen) opgenomen. Reclamant stelt dat er ten onrechte geen onderzoek heeft plaatsgevonden in het kader van ‘een goede ruimtelijke ordening’ ten aanzien van een in 2007 vergund bouwplan aan de Stationsstraat 21, Baarle-Nassau. Reclamant meent dat dit onderzoek alsnog moet plaatsvinden in het kader van het “Paraplubestemmingsplan Baarle-Nassau 2023”. Als uit het onderzoek maatregelen voortvloeien voor de drukkerij dan wel de supermarkt, dan moet het treffen van die maatregelen volgens reclamant worden verzekerd. | <p>Voor zover reclamant stelt dat aan het besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan “Dorpen” d.d. 11 april 2012 een gebrek kleeft, had reclamant rechtsmiddelen kunnen aanwenden tegen dit besluit. Uit een gerechtelijke uitspraak d.d. 13 februari 2013 (ECLI:NL:RVS:2013:BZ1268) over dit besluit volgt dat reclamant van deze gelegenheid geen gebruik heeft gemaakt.</p> <p>Voor zover reclamant stelt dat aan het voorliggende besluit tot vaststellen van het “Paraplubestemmingsplan Baarle-Nassau 2023” een gebrek kleeft, overwegen wij als volgt. Het voorliggende bestemmingsplan heeft in hoofdzaak een consoliderend karakter. Het “Paraplubestemmingsplan Baarle-Nassau 2023” voorziet in het volgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- een uniform en actueel planologisch toetsingskader met betrekking tot archeologie;</li> <li>- een uniform en actueel toetsingskader ten aanzien van parkeren en laden en lossen;</li> <li>- het opnemen van een correcte regeling met betrekking tot externe veiligheid binnen de kom van Baarle-Nassau;</li> <li>- het correct bestemmen van de bestaande gemeentewerf en de milieustraat in Baarle-Nassau.</li> </ul> | Ongegrond.<br>Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. |



|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  | <p>Het plan voorziet niet in nieuwe planologische mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen. Dit neemt niet weg dat ook in dat geval moet worden onderzocht of, na afweging van betrokken belangen, wellicht andere bestemmingen en regels voor gronden hadden moeten worden vastgesteld (ECLI:NL:RVS:2023:270, r.o. 9.4).</p> <p>Reclamant verwijst naar een in 2007 vergund bouwplan aan de Stationsstraat 21. Op 31 juli 2007 heeft het college vrijstelling verleend voor het bouwen van een winkelruimte met vier appartementen aan de Stationsstraat 21, Baarle-Nassau. Op 31 augustus 2007 is hiervoor een bouwvergunning verleend.</p> <p>Wij stellen ons op het standpunt dat er geen sprake (meer) is van een vergund bouwplan. Bij besluit van 20 februari 2013 heeft het college de vrijstelling en de bouwvergunning herroepen en alsnog de gevraagde vrijstelling en bouwvergunning geweigerd. Deze besluitvorming is herhaaldelijk aangevochten maar de uitkomst is en blijft dat de verleende vrijstelling en de bouwvergunning voor het oorspronkelijke bouwplan terecht zijn geweigerd. Wij verwijzen hierbij naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 10 december 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:4449) waarmee het besluit van 20 februari 2013 onherroepelijk is geworden. De Rechtbank Zeeland - West-Brabant heeft recent, 12 december 2024, nog bevestigd dat geen sprake meer is van een vergund bouwplan (BRE 23/12148).</p> <p>Er is dus geen sprake van een vergund bouwplan aan de Stationsstraat 21, Baarle-Nassau en hiermee had in het onderhavige “Paraplubestemmingsplan Baarle-Nassau 2023” dan ook geen rekening gehouden kunnen en hoeven worden. Voor zover dit punt uit de</p> |  |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|



|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                       |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>zienswijze aangemerkt moet worden als een verzoek om het (bouw)initiatief van reclamant in het “Paraplubestemmingsplan Baarle-Nassau 2023” op te nemen (planologisch toe te staan) verwijzen wij naar punt 3 uit de zienswijze en de beoordeling daarvan.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                       |
| 2 | <p>Het “Paraplubestemmingsplan Baarle-Nassau 2023” ziet onder meer op enkele reparaties die nodig zijn ter voldoening aan het Bevi (naar aanleiding van een provinciaal inspectierapport). In dat kader is er volgens reclamant ten onrechte geen aandacht besteed aan de locaties Kerkstraat 8, Baarle-Nassau en Visweg, Baarle-Nassau (huidige drukkerijlocatie), alwaar niet aan het Bevi zou worden voldaan.</p> | <p>Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (verder: Bevi) heeft tot doel de risico’s waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;</li> <li>- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;</li> <li>- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.</li> </ul> <p>Om te voldoen aan het Bevi is in het “Paraplubestemmingsplan Baarle-Nassau 2023” een regeling opgenomen die ertoe strekt dat (nieuwe) risicovolle inrichtingen enerzijds en kwetsbare objecten en (nieuwe) beperkt kwetsbare objecten anderzijds niet op korte afstand van elkaar kunnen worden gesitueerd. Het paraplubestemmingsplan zorgt hiermee voor betere waarborging van het aspect externe veiligheid.</p> <p>Aan de regeling in het paraplubestemmingsplan ligt een extern veiligheidsonderzoek uitgevoerd door AVIV ten grondslag. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting.</p> <p>In het onderzoek zijn allereerst de aanwezig risicobronnen geïnventariseerd en beschouwd. Binnen de contouren van het bestemmingsplan ‘Dorpen’ (inclusief de postzegelbestemmingsplannen) zijn 4 risicobronnen (Bevi-inrichtingen) in Baarle-Nassau aanwezig en</p> | <p>Ongegrond.<br/>Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p> |



|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                       |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>één Bevi-inrichting in Ulicoten. De locaties Kerkstraat 8, Baarle-Nassau en Visweg, Baarle-Nassau (huidige drukkerijlocatie) zijn niet aan te merken als Bevi-inrichtingen.</p> <p>In tegenstelling tot wat reclamant aanvoert heeft wel degelijk een onderzoek plaatsgevonden naar de aanwezige risicobronnen en of binnen de betreffende risicocontouren (beperkt) kwetsbare objecten zijn gesitueerd of mogen worden opgericht. Dit is echter niet aan de orde ter plaatse van de locaties Kerkstraat 8, Baarle-Nassau en Visweg, Baarle-Nassau (huidige drukkerijlocatie).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                       |
| 3 | <p>In het “Paraplubestemmingsplan Baarle-Nassau 2023” moet een omissie ten aanzien van het perceel Stationsstraat 21 te Baarle-Nassau worden gerepareerd. Reclamant wenst ter plaatse een bouwplan te realiseren. De door reclamant voorgestelde reparatie zou eruit moeten bestaan dat zijn bouwplan op grond van het “Paraplubestemmingsplan Baarle-Nassau 2023” wordt toegestaan.</p> | <p>Dit punt is aangemerkt als een verzoek om het (bouw)initiatief van reclamant in het “Paraplubestemmingsplan Baarle-Nassau 2023” op te nemen (planologisch toe te staan).</p> <p>Wij moeten bij de vaststelling van een bestemmingsplan in beginsel rekening houden met een particulier initiatief voor een ruimtelijke ontwikkeling als dat initiatief (1) voldoende concreet is, (2) tijdig aan hem kenbaar is gemaakt en (3) wij op het moment van de vaststelling van het plan op basis van de op dat moment bekende gegevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan kan beoordelen. Dit volgt uit vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.</p> <p>Daar is in het onderhavige geval geen sprake van. De zienswijze gaat niet vergezeld van gegevens over het bouwplan zelf en is eveneens niet voorzien van een ruimtelijke onderbouwing die nodig is om de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het initiatief door de gemeenteraad te kunnen laten beoordelen. Wij kunnen geen gevolg geven aan het verzoek om het (bouw)initiatief van reclamant in het “Paraplubestemmingsplan</p> | <p>Ongegrond.<br/>Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p> |



|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  | <p>Baarle-Nassau 2023” op te nemen omdat er tot op heden geen sprake is van een concreet initiatief – in juridische zin.</p> <p>In een brief van 10 januari 2025 (0423650) heeft het college aan reclamant uitgelegd welke gegevens reclamant moet aanleveren om de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het initiatief door de gemeenteraad te kunnen laten beoordelen. Het college heeft reclamant een termijn van 6 weken gegeven voor het aanleveren van de gegevens. De termijn is afgestemd op het moment van besluitvorming over het paraplubestemmingsplan. Reclamant is verantwoordelijk voor het aanleveren van deze gegevens. Deze brief is als bijlage 1 bij deze Nota opgenomen.</p> <p>Wij hebben binnen de door het college gestelde termijn noch ten tijde van besluitvorming over vaststelling van het paraplubestemmingsplan de gevraagde gegevens ontvangen.</p> <p>Wij kunnen op basis van de ons bekend feiten en omstandigheden omtrent het verzoek op het moment van de vaststelling van het plan de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan niet beoordelen. Wij kunnen dan ook niet anders dan het verzoek van reclamant buiten beschouwing laten.</p> |  |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

## 5. Lijst van (ambtshalve) wijzigingen

### Ambtshalve wijzigingen:

- In de toelichting wordt een aanvulling opgenomen over de ambtshalve wijzigingen.
- Ter plaatse van de Schrans 2 in Castelré wordt de ligging van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 3' op de verbeelding aangepast aan het recente selectiebesluit bij het bestemmingsplan 'Schrans 2 Castelré'.
- Ter plaatse van een vermoedelijke schans in Castelré wordt op basis van het als bijlage 2 bij deze Nota opgenomen selectiebesluit de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' met aanduiding 'overige zone – archeologie D' toegevoegd op de verbeelding en in de regels wordt hiervoor een passende regeling opgenomen in Artikel 8 Waarde - Archeologie 5 met aanpassing van de volgende bepalingen:

#### *Artikel 8 Waarde - Archeologie 5*

##### *8.2.2 Uitzonderingen*

*Het in lid 8.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op:*

- a. bouwwerken die kunnen worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen en waarvoor bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd met een oppervlakte groter dan:
 
  - 1. 100 m<sup>2</sup> ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - archeologie B' en 'overige zone – archeologie D';*
  - 2. 500 m<sup>2</sup> ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - archeologie C';**
- b. bouwwerken die kunnen worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), en waarvoor bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - archeologie D';*
- c. bouwwerken die kunnen worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), en waarvoor bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan:
 
  - 1. 1 meter onder het bestaande maaiveld ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - archeologie B';*
  - 2. 1,70 meter onder het bestaande maaiveld ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - archeologie C';*
  - 3. 2,30 meter onder het bestaande maaiveld ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - archeologie A';**
- d. de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bouwwerken krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:*



1. *de bestaande fundering wordt gebruikt;*
2. *de bestaande oppervlakte niet wordt uitgebreid;*
- e. *gronden waar naar oordeel van het bevoegd gezag reeds versterking heeft plaatsgevonden die dieper reikt dan de te verwachten archeologische vondstlaag; bij de beoordeling hiervan laat het bevoegd gezag zich adviseren door een archeologisch deskundige.*

#### 8.5.2 Uitzonderingen

*Het in lid 8.5.1 genoemde verbod is niet van toepassing indien:*

- a. *het werken of werkzaamheden betreft waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan:*
  1. *100 m<sup>2</sup> ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - archeologie B' en 'overige zone - archeologie D';*
  2. *500 m<sup>2</sup> ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - archeologie C'; of*
- b. *het werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 8.5.1 onder a t/m f betreft die niet dieper reiken dan:*
  1. *1 meter onder het bestaande maaiveld ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - archeologie B';*
  2. *1,70 meter onder het bestaande maaiveld ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - archeologie C';*
  3. *2,30 meter onder het bestaande maaiveld ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - archeologie A';*
- c. *de werken en of werkzaamheden het normale onderhoud en beheer betreffen, waaronder begrepen onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels, leidingen en rioleringen waarbij niet dieper gegraven wordt dan de reeds uitgegraven diepte, of;*
- d. *de werken of werkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, of;*
- e. *de werken of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning, of;*
- f. *de werken en werkzaamheden gericht zijn op archeologisch onderzoek, waaronder begrepen het doen van opgravingen door een gecertificeerde instantie conform een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen (PvE), of;*
- g. *het gronden betreft waar naar oordeel van het bevoegd gezag reeds versterking heeft plaatsgevonden die dieper reikt dan de te verwachten archeologische vondstlaag. Bij de beoordeling hiervan laat het bevoegd gezag zich adviseren door een archeologisch deskundige, of;*
- h. *het werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 8.5.1 onder g betreft, waarbij:*
  1. *de bodem als gevolg van het ophogen niet meer wordt belast dan 0,8 ton/m<sup>2</sup>;*
  2. *het ophogen plaatsvindt op gronden die naar het oordeel van het bevoegd gezag niet zettingsgevoelig zijn; bij de beoordeling hiervan laat het bevoegd gezag zich adviseren door een archeologisch deskundige.*



#### 8.6.2 Uitzonderingen

*Het in lid 8.6.1 genoemde verbod is niet van toepassing indien:*

- a. het sloopwerkzaamheden betreft waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan:
  - 1. 100 m<sup>2</sup> ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - archeologie B' en 'overige zone - archeologie D';
  - 2. 500 m<sup>2</sup> ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - archeologie C'; of*
- b. het sloopwerkzaamheden betreft die niet dieper reiken dan:
  - 1. 1 meter onder het bestaande maaiveld ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - archeologie B';
  - 2. 1,70 meter onder het bestaande maaiveld ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - archeologie C';
  - 3. 2,30 meter onder het bestaande maaiveld ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - archeologie A'; of*
- c. de sloopwerkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, of;*
- d. de sloopwerkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning, of;*
- e. het sloopwerkzaamheden betreft op gronden waar naar oordeel van het bevoegd gezag reeds verstoring heeft plaatsgevonden die dieper reikt dan de te verwachten archeologische vondstlaag; bij de beoordeling hiervan laat het bevoegd gezag zich adviseren door een archeologisch deskundige.*



Baarle-Nassau

Baarle-Nassau

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] BAARLE-NASSAU

Behandelaar: [REDACTED]  
Telefoonnummer: -  
Mail: -

Uw kenmerk: -  
Zaaknummer: 0423650

Verzonden op: 10 januari 2025

Bijlage: -

**Onderwerp:** Reactie op uw zienswijze d.d. 4 januari 2024

Geachte [REDACTED],

#### Uw zienswijze

U heeft op 4 januari 2024 een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan "Paraplubestemmingsplan Baarle-Nassau 2023". Hierbij reageren wij op uw zienswijze vanwege het initiatief dat u daarin naar voren brengt. Dit doet er niet aan af dat een reactie op uw zienswijze ook nog in de zienswijzenota (die aan de gemeenteraad wordt aangeboden) wordt opgenomen.

In de zienswijze verzoekt u de gemeenteraad om ten behoeve van het paraplubestemmingsplan ter plaatse van het perceel van Albert Heijn (Kerkstraat 8) te onderzoeken wat nodig is om de overlast en de overschrijdingen op de bestaande woningen en op uw beoogde woningen weg te nemen, zodat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit dient vervolgens in het bestemmingsplan te worden geborgd, zo vervolgt u in uw verzoek. U wijst hierbij op uw verzoek om herziening van het besluit van 10 mei 2017. In zoverre verzoekt u de raad om uw initiatief in het bestemmingsplan op te nemen.

Meer specifiek lijkt het u om het volgende te gaan:

- In het bestemmingsplan "Dorpen" d.d. 11 april 2012 is op de locatie Kerkstraat 8 te Baarle-Nassau de mogelijkheid tot vestiging van een drukkerij en een supermarkt (incl. laden en lossen) opgenomen. U stelt dat er ten onrechte geen onderzoek heeft plaatsgevonden in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' ten aanzien van een in 2007 vergund bouwplan aan de Stationsstraat 21, Baarle-Nassau. U meent dat dit onderzoek alsnog moet plaatsvinden in het kader van het "Paraplubestemmingsplan Baarle-Nassau 2023". Als uit het onderzoek maatregelen voortvloeien voor de drukkerij dan wel de supermarkt, dan moet het treffen van die maatregelen volgens u worden verzekerd.

Postbus 105  
5110 AC Baarle-Nassau  
Telefoon 14 013  
E-mail: [info@baarle-nassau.nl](mailto:info@baarle-nassau.nl)

30 enclaves,  
2 gemeenten,  
2 landen

- Het “Paraplubestemmingsplan Baarle-Nassau 2023” ziet onder meer op enkele reparaties die nodig zijn ter voldoening aan het Bevi (naar aanleiding van een provinciaal inspectierapport). In dat kader is er volgens u ten onrechte geen aandacht besteed aan de locaties Kerkstraat 8, Baarle-Nassau en Visweg, Baarle-Nassau (huidige drukkerijlocatie), alwaar niet aan het Bevi zou worden voldaan.
- U stelt op de voorlaatste en laatste pagina’s van uw zienswijze dat in het “Paraplubestemmingsplan Baarle-Nassau 2023” een omissie ten aanzien van het perceel Stationsstraat 21 te Baarle-Nassau moet worden gerepareerd, om zo te komen tot het beëindigen van ‘herhaling van de geschiedenis’. U wenst aldus ter plaatse een bouwplan te realiseren. De door u voorgestelde reparatie zou eruit moeten bestaan dat uw bouwplan op grond van het “Paraplubestemmingsplan Baarle-Nassau 2023” wordt toegestaan.

Wij merken het laatste punt aan als een verzoek om uw (bouw)initiatief in het “Paraplubestemmingsplan Baarle-Nassau 2023” op te nemen (planologisch toe te staan). Deze brief ziet specifiek op dat verzoek.

De beantwoording van de volledige zienswijze zal later in de Nota van Zienswijzen plaatsvinden.

Wij begrijpen uw zienswijze zo dat u de gemeenteraad verzoekt om een bouwplan te verwerken in het nieuwe bestemmingsplan. De raad kan hieraan op dit moment geen gevolg geven, omdat er nog geen sprake is van een concreet initiatief – *in juridische zin*. Dat kan alsnog aan de orde zijn, maar dat betekent dat de raad moet kunnen beschikken over meer gegevens omtrent de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het initiatief. Zonder die gegevens kan de raad niet komen tot een aanpassing van het beoogde bestemmingsplan. Bovendien moet de raad tijdig beschikken over die gegevens. Hierover het volgende.

#### **Wettelijk kader en aanleiding voor deze brief**

De raad moet bij de vaststelling van een bestemmingsplan in beginsel rekening houden met een particulier initiatief voor een ruimtelijke ontwikkeling als dat initiatief (1) voldoende concreet is, (2) tijdig aan hem kenbaar is gemaakt en (3) de raad op het moment van de vaststelling van het plan op basis van de op dat moment bekende gegevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan kan beoordelen. Dit volgt uit vaste rechtspraak van de Raad van State. Daar is in het onderhavige geval geen sprake van.

Wij kunnen uw verzoek (vooralsnog) niet aanmerken als een concreet initiatief.

Wij stellen u met deze brief wel in de gelegenheid om ons de informatie te verschaffen die nodig is om te kunnen komen tot een beoordeling van uw verzoek. Dit vloeit voort uit de rechtspraak:

*“Als bepaalde onderzoeken of andere stukken ontbreken én de bewijslast daarbij rust op de initiatiefnemer, dan moet de gemeenteraad de initiatiefnemer daarop attenderen en meedelen wanneer de ontbrekende stukken aangeleverd moeten worden (ECLI:NL:RVS:2019:2772; ECLI:NL:RVS:2021:2062).”*

Dat is de aanleiding van deze brief aan u.

### Benodigde gegevens om de ruimtelijke aanvaardbaarheid te beoordelen

Om te komen tot een beoordeling van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van uw initiatief, hebben wij van u de volgende gegevens nodig:

- Het beoogde en het huidige gebruik van de gronden en de bouwwerken waarop uw initiatief betrekking heeft. Hierbij sluiten wij aan bij artikel 3.2, onder a van de Regeling omgevingsrecht.
- De gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening. Hierbij sluiten wij aan bij artikel 3.2, onder b van de Regeling omgevingsrecht. Wij missen op dit moment een ruimtelijke onderbouwing voor een aantal ruimtelijke aspecten die onvoldoende zijn onderbouwd om de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het initiatief te kunnen beoordelen. Wij zouden een onderbouwing willen ontvangen van het volgende:
  - De gevolgen van het beoogde gebruik voor de parkeersituatie. Dit betekent dat de huidige parkeerdruk en de toekomstige parkeerdruk inzichtelijk worden gemaakt. Ook dient onderbouwd te worden of en in hoeverre de benodigde parkeerplaatsen voor het beoogde gebruik (conform het gemeentelijk parkeerbeleid - de 'Nota Parkeernormen 2011') op eigen terrein worden gerealiseerd en (zo niet) waarom toch sprake zou zijn van een aanvaardbare parkeersituatie in de omgeving.
  - De gevolgen van het beoogde gebruik voor de verkeerssituatie. Dit betekent dat onderbouwd moet worden dat het beoogde gebruik niet leidt tot verkeersonveilige situaties en dat er geen onaanvaardbare verkeersdruk in de omgeving zal ontstaan door het beoogde gebruik. De huidige en toekomstige verkeersgeneratie (als gevolg van het initiatief) zullen inzichtelijk gemaakt moeten worden door u. Hierbij merken wij reeds op dat een eerder initiatief door de gemeenteraad als ruimtelijk onaanvaardbaar is aangemerkt omdat woningbouw met een ontsluiting op de zijstraat volgens de raad tot verkeersonveilige situaties kan leiden.
  - De gevolgen van het beoogde gebruik voor ecologie. U dient aan de hand van een ecologische QuickScan inzichtelijk te maken dat (mogelijk) aanwezige beschermde soorten geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van uw initiatief. Ook dient u inzichtelijk te maken dat er vanwege het initiatief geen sprake zal zijn van onaanvaardbare stikstofgevolgen op stikstofoverbelaste Natura 2000-gebieden. Dat betekent dat u een AERIUS-berekening van de bouwfase en de gebruiksfase dient aan te leveren (aan de hand van de laatste versie van AERIUS Calculator).
  - De gevolgen van het beoogde gebruik voor de geluidsituatie. U dient aan de hand van een actueel geluidrapport inzichtelijk te maken dat er ter plaatse van de door u beoogde woningen sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. Ook dient in dat rapport verduidelijkt te worden dat omliggende functies (zoals bedrijven) niet worden beperkt door de realisering van woningen, gelet op de algemene geluidregels die voor dergelijke functies te gelden hebben ten opzichte van woningen. Wij geven u hierbij alvast mee dat de raad in beginsel niet zal instemmen met het opnemen van een bouwplan als dat ten koste zou gaan van de planologische rechten van derden. Zelfs al zou de gemeenteraad daartoe bereid zijn, dan wordt een dergelijke planologische wijziging pas overwogen als een (planshade)verhaalsovereenkomst met de initiatiefnemer - met u - is gesloten. Dat betekent dat de schade die omliggende functies lijden voor gedeeltelijke vergoeding in aanmerking komen en dat de kosten die hiermee verband houden worden doorgelegd aan de initiatiefnemer.

- De behoefte aan de beoogde ontwikkeling. Hoewel de ladder voor duurzame verstedelijking pas formeel van toepassing is bij een bouwplan van meer dan 11 woningen, geldt in algemene zin dat de raad rekening zal moeten houden met de nut en noodzaak van een ontwikkeling. In dat kader vragen wij u om een onderbouwing van de behoefte aan de beoogde woningen. Hierbij kunt u bijvoorbeeld aandacht besteden aan de doelgroepen voor wie de woningen bedoeld zijn ter onderbouwing van de behoefte.
- De afmetingen van uw beoogde bouwplan. Wij verzoeken u om een situatietekening van de bestaande toestand en een situatietekening van de nieuwe toestand aan te leveren met daarop de afmetingen van het perceel en bebouwd oppervlak, alsmede situering van bouwwerken ten opzichte van de perceelsgrenzen en de wegzijde, de wijze waarop het terrein ontsloten wordt, de aangrenzende terreinen en de daarop voorkomende bebouwing en het beoogd gebruik van het terrein behorende bij het voorgenomen bouwwerk – dit alles voorzien van een duidelijke maatvoering en schaalaauiding van maximaal 1:1000. Hierbij sluiten wij aan bij artikel 3.2, onder d van de Regeling omgevingsrecht.
- Een onderbouwing waarom u meent dat de weigeringsgronden ten aanzien van eerdere initiatieven niet langer houdbaar zijn, bijvoorbeeld vanwege gewijzigde feiten en/of omstandigheden. Hierbij merken wij op dat de gemeenteraad bij besluit van 10 mei 2017 uw verzoek tot het vaststellen van een bestemmingsplan voor het perceel Stationsstraat 21 reeds heeft afgewezen. Zonder nadere toelichting van uw zijde ligt het voor de hand dat de raad opnieuw tot een weigering komt met verwijzing naar de eerdere motivering, die door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State rechtmatig is bevonden (ECLI:NL:RVS:2017:710). Dit houdt in dat u een onderbouwing dient aan te leveren waarom de stedenbouwkundige visie van de raad, waarin wordt geoordeeld dat de bebouwing op uw perceel naar de Stationsstraat toe moet zijn georiënteerd en niet naar de toegangsweg en het binnenterrein en wat betreft de diepte bij de bestaande bebouwing aan het Stationshof moet aansluiten, niet gevolgd zou moeten worden. Ook dient u een onderbouwing aan te leveren waarom de supermarkt niet in zijn bedrijfsuitvoering zal worden belemmerd (gelet op de toegestane laad- en losactiviteiten). Dit laatste punt hangt weer samen met voornoemd punt over de gevolgen van het beoogde gebruik voor de geluidssituatie.

Het is voor ons aldus van belang wat u precies in het bestemmingsplan opgenomen wenst te zien en waarom de gemeenteraad zou moeten concluderen dat het gevraagde in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat wij u hierbij vragen om een onderbouwing ten aanzien van de voormelde punten waarin het bovenstaande is uitgewerkt.

#### **Termijn van zes weken**

Wij bieden u een termijn van zes weken na de verzenddatum van deze brief om de gevraagde gegevens/ruimtelijke onderbouwing in te dienen.

Na ommekomst van voornoemde termijn kan het zo zijn dat de besluitvorming omtrent het bestemmingsplan in een dusdanig vergevorderd stadium verkeert dat geen initiatieven meer in het plan opgenomen kunnen worden, omdat er geen tijd meer is om deze zorgvuldig te kunnen beoordelen. Dit betekent dat uw initiatief na het verstrijken van de termijn buiten de planvorming zou moeten blijven. In zoverre zal uw verzoek buiten behandeling kunnen worden gesteld indien u niet binnen de gestelde termijn alle benodigde informatie heeft aangeleverd. Als wij slechts een deel hebben mogen ontvangen, dan zou dat onvoldoende zijn voor de besluitvorming. De gemeenteraad dient tijdig te beschikken over alle gevraagde gegevens.

Alvast dank hiervoor.

Met vriendelijke groet,  
namens het college van burgemeester en wethouders van Baarle-Nassau,



Afdelingsmanager Ruimtelijke ontwikkeling

**Advies selectiebesluit t.b.v.  
parapluplan archeologie Baarle-Nassau  
Schrans - Castelré**



|                 |                                                                                                                                              |                         |  |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--|
| <b>Bronnen</b>  | ARCHIS-melding – zaak-ID: 4774095100                                                                                                         |                         |  |
|                 | Leenders, K.H.A.W., 2024: <i>Een boerenschans in Castelré (gemeente Baarle-Nassau)</i> , Den Haag.                                           |                         |  |
|                 | RCE 2025: <i>Dagrapport veldwaarneming Castelré 22 oktober 2024</i> , Amersfoort.                                                            |                         |  |
| <b>Adviseur</b> | Mevr. drs. L. (Leonie) Korthorst<br>Tel. 06-21150049, <a href="mailto:regioarcheologie@west-brabant.eu">regioarcheologie@west-brabant.eu</a> | Etten-Leur,<br>6-2-2025 |  |

**Advies selectiebesluit**

- In 2019 is door diverse personen (waaronder twee heemkundekringen) gemeld bij de gemeente, team regioarcheologie (RWB), provincie en rijk dat op hoogtekarten een vierkante structuur is ontdekt aan de Schrans in Castelré.
- In 2020 heeft de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (hierna RCE) deze locatie aangemerkt als vermoedelijke vindplaats met resten van een schans. Het gaat om een terrein van ca. 100x100 m omgeven door twee grachten en wallen. De RCE merkt bij deze melding op dat het wellicht ook kan gaan om een kasteelterreintje/steenhuis vanwege de diameter van het binnenterrein. RCE raadt in de melding verder onderzoek aan.
- In 2024 is door historisch-geograaf K.A.H.W. Leenders een nadere verkenning naar de vindplaats verricht, hij heeft zijn aantekeningen samengevat in het document 'Een boerenschans in Castelré'. Dhr. Leenders raadt aan het terrein archeologisch te beschermen.
- Op 22 oktober 2024 heeft er een veldbezoek plaats gevonden waarbij door twee collega's van de rijksdienst van het cultureel erfgoed (RCE) ook enkele boringen zijn verricht. Verder waren hierbij aanwezig: de adviseur Erfgoed van de AGB-organisatie, een van de regioarcheologen, een senior boswachter beheer, een senior adviseur landschap en cultuurhistorie van Staatsbosbeheer als zijnde eigenaar en beheerder van de gronden.  
Op basis van het veldbezoek en de boringen raadt RCE aan om het terrein verder te onderzoeken met proefsleuven en grondiger booronderzoek en het tot die tijd planologisch te beschermen op zo'n wijze dat het reliëf intact blijft. Dat betekent dat bodemingrepen helemaal worden afgeraden. Staatsbosbeheer heeft aangegeven daarin geen bewaar te zien en ermee in te stemmen.

Kortom: er is sprake van een zichtbare vindplaats die gekenmerkt wordt door reliëf (zie onder). Wijziging van het reliëf kan de vindplaats in sterke mate aantasten. De vindplaats strekt zich uiteraard ook uit buiten de vierkante structuur. Op onderstaande luchtfoto is op basis van de natuurlijke landschapsvorm aangegeven wat voorlopig onder de vindplaats wordt geschaard (oranje contour).

Het advies aan de gemeente Baarle-Nassau is om het advies van de RCE over te nemen en te voorzien in vrijstellingsgrenzen waarbij de bodem niet geroerd mag worden. Omdat er op dit moment geen sprake is van een ontwikkeling, adviseer ik om nu geen onderzoek uit te laten voeren. Het staat de RCE uiteraard vrij om dat wel te doen (graag zelfs) bijvoorbeeld om er een archeologisch rijksmonument van te maken. Zolang de RCE dat niet doet, adviseer ik om aan te sluiten bij de wettelijke vrijstellingsgrens voor archeologisch onderzoek (artikel 5.130 lid 4 Bkl) van 100 m<sup>2</sup> zonder diepte grens. Daarmee zijn geen bodemingrepen toegestaan. Staatsbosbeheer heeft aangegeven hiertegen geen bezwaren te hebben.

Ik adviseer ook om hier als gemeente een gemeentelijk archeologisch monument van te maken.

