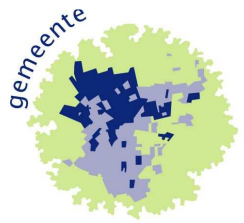




Baarle-Nassau
Baarle-Hertog

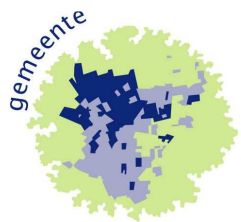
Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Loveren ong. Baarle-Nassau



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



Baarle-Nassau
Baarle-Hertog

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 Loveren ong. Baarle-Nassau is op 20 december 2021 gepubliceerd in het gemeenteblad. Onderhavig beleidsvoornemen lag van 21 december 2021 tot en met 31 januari 2022 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 25 januari 2022;
2. Reclamant 2, ingekomen op 28 januari 2022.

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

Ontvankelijkheid

Alle zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn van 6 weken ingediend. Hiermee zijn alle zienswijzen ontvankelijk. Alle zienswijzen zijn daarom meegenomen in de beantwoording.

4. Samenvatting zienswijzen en de reactie van de gemeente

4.1 Overleg

Resultaten overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening ontwerpbestemmingsplan Loveren ong. Baarle-Nassau.

In het kader van het bovengenoemde overleg is het concept van het ontwerpbestemmingsplan Loveren ong. Baarle-Nassau toegezonden aan:

1. Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving Provincie Noord-Brabant
2. Waterschap Brabantse Delta

Provincie Noord-Brabant heeft bij brief van 6 juni 2019 (kenmerk: C2246526/4537216) schriftelijk laten weten dat het plan in overeenstemming is met de provinciale belangen.

Waterschap Brabantse Delta heeft bij brief van 30 juni 2021 een positief wateradvies afgegeven.



4.2 Zienswijzen

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:

Reclamant 1 (ontvangen op 25 januari 2022)			
<i>Zienswijze</i>		<i>Reactie</i>	<i>Conclusie</i>
1A	De te realiseren woning grenst aan het perceel van reclamant. De afstand van de te realiseren woning tot de zijdelingse (gedeelde) perceelsgrens wordt te weinig geacht. Verzocht wordt de standaard afstand van 3 meter te handhaven.	Het bestemmingsplan bevat algemene regels voor wat in algemene zin ruimtelijk aanvaardbaar wordt geacht. Deze regels gelden in dit geval voor geheel Baarle-Nassau en zijn vervat in het bestemmingsplan “Dorpen, 1^{ste} herziening”. Dit betekent echter niet dat afwijken van deze algemene norm automatisch betekent dat dit in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Er dient uiteraard wel onderbouwd te worden waarom afgeweken wordt van deze algemene regel en of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In deze specifieke situatie is sprake van een lang maar smal perceel. Aan beide zijden 3 meter afstand aanhouden tot de zijdelingse perceelsgrens is niet mogelijk. Dit is ook niet ongewoon in deze omgeving. Bij meerdere percelen aan de Loveren is sprake van woningen waar bij één of beide zijdelingse perceelsgrenzen geen sprake is van 3 meter afstand tot de zijdelingse perceelsgrens. Zo ook bij de woning van reclamant, waar de hoofdmassa aan één zijde op de erfgrans is gesitueerd. In al die gevallen is nog steeds sprake van een goede ruimtelijke ordening en is geen sprake van een onaanvaardbare situatie. Dat geldt ook voor de beoogde situatie op het perceel tussen Loveren 5 en 7. Ten bate van deze ontwikkeling is een massastudie gedaan (zie bijlage 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan) waarin	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.



		de beoogde woning op optimale wijze is ingepast in het perceel. In deze massastudie is stapsgewijs afgebeeld hoe met de situering van de nieuwe woning rekening is gehouden met het de naastgelegen percelen. Hoewel daarbij de afstand tot het perceel van reclamant minder dan 3 meter is, is nog steeds sprake van een goede inpassing van de beoogde woning. Vooral ook omdat aan deze zijde de woning van reclamant een blinde muur bevat.	
1B	De te realiseren loods op het achtererf wordt met 120 m ² te groot geacht.	Gezien de grootte van het perceel en dan met name de diepte van het perceel worden de afmetingen van de loods als passend binnen de omgeving geacht. Er blijft nog steeds een grote hoeveelheid van het perceel onbebouwd, waardoor de verhoudingen op het perceel nog steeds goed zijn. De afmetingen van het bijgebouw voldoet ook aan de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken die is opgenomen in zowel het bestemmingsplan voor dit initiatief als het bestemmingsplan “Dorpen, 1^{ste} herziening”.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
Reclamant 2 (ontvangen op 28 januari 2022)			
2A	Het beoogde gebruik van de loods op het perceel zoals beschreven in de toelichting (stalling van bedrijfsauto en shovel voor het stratenmakerbedrijf van initiatiefnemer) is in strijd met het ontwerp bestemmingsplan. Er is namelijk geen sprake van een beroep aan huis. Daarnaast kan niet voldaan worden aan de voorwaarden voor een bedrijf aan huis. Op	Allereerst geldt dat in het bestemmingsplan een woonbestemming is opgenomen. Het bestemmingsplan staat dus geen volledige bedrijfsvoering toe. Op grond van de regels van het bestemmingsplan mag het bijbehorende bouwwerk alleen ten dienste van de hoofdfunctie (wonen) gebruikt worden of gedeeltelijk als beroep aan huis. Daarnaast blijkt uit de toelichting van het bestemmingsplan (zie paragraaf 2.3) dat het niet gaat om het uitvoeren van een volledige	Naar aanleiding van deze zienswijze wordt de toelichting van het bestemmingsplan aangepast zodat duidelijk is dat geen sprake is van bedrijfsvoering op het perceel.



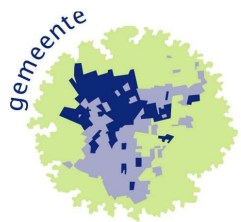
	voorhand is dus al duidelijk dat de beoogde activiteiten in strijd zullen zijn met het bestemmingsplan.	bedrijfsvoering in het bijbehorende bouwwerk. Het gaat alleen om het stallen van een bedrijfsauto en shovel ten bate van het op een andere locatie gevestigde stratenmaker bedrijf van initiatiefnemer. Dit past binnen de regels van het bestemmingsplan en is onzes inziens niet anders dan dat een bewoner bijvoorbeeld meerdere auto's stalt in een bijbehorend bouwwerk of een werknemer zijn bedrijfsauto thuis geparkeerd heeft staan.	
2B	Het beoogde gebruik van de loods is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Er is geen onderzoek verricht naar de ruimtelijke aanvaardbaarheid van dit beoogde gebruik.	Op het perceel is sprake van een woonbestemming. Alle activiteiten die op het perceel plaats gaan vinden, moeten passen binnen deze woonbestemming. Zoals onder 2A is aangegeven is er geen sprake van een bedrijfsvoering op het perceel. Het is dus ook niet noodzakelijk dit specifiek te onderzoeken. Wel is in het bestemmingsplan de aanvaardbaarheid van de woonbestemming op dit perceel onderzocht. Onderdeel daarvan vormt dan ook het gebruik van bijbehorende bouwwerken binnen die woonbestemming.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2C	De bedrijfsvoering die in de loods plaats zal vinden leidt tot onaanvaardbare overlast voor reclamanten in de vorm van trillinghinder, geluidsoverlast en verlies van privacy.	Zoals onder 2A en 2B is aangegeven is er geen sprake van bedrijfsvoering in de loods. De activiteiten die er wel mogen plaats vinden op basis van de woonbestemming zorgen niet voor onaanvaardbare trillinghinder, geluidsoverlast of verlies van privacy.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2D	Er is geen akoestisch onderzoek verricht naar de aanvaardbaarheid van de beoogde activiteiten. Hierin zou ook de cumulatieve geluidsbelasting samen met de	Er is alleen sprake van activiteiten of gebruik op basis van een woonbestemming. Daarvoor is het niet noodzakelijk een akoestisch onderzoek te doen.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.



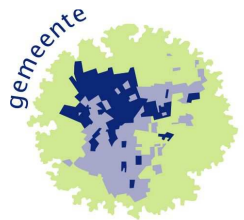
	verkeersbewegingen van de ten oosten van het perceel van reclamant gelegen autohandel onderzocht moeten worden.	Zoals reclamant in de zienswijze terecht stelt zijn bedrijfsactiviteiten aan huis alleen toegestaan via een nog te verlenen omgevingsvergunning op basis van een in de woonbestemming opgenomen afwijkingsmogelijkheid. Op het moment dat daar een omgevingsvergunning voor aangevraagd wordt, kan, indien noodzakelijk, op dat moment een akoestisch onderzoek gedaan worden.	
2E	In de AERIUS-berekening is geen rekening gehouden met de verkeersbewegingen in de gebruiksfase van de shovel en bus die gebruikt worden voor het stratenmakersbedrijf.	Zoals bij de beantwoording van 2A en 2B is aangegeven staat het bestemmingsplan het niet toe dat ter plaatse een stratenmakersbedrijf wordt gevestigd. Er is dus geen noodzaak om hier in de AERIUS-berekening rekening mee te houden.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2F	Het plan zorgt voor een aantasting van licht, zicht en privacy.	De planlocatie is gelegen direct ten noordwesten van het perceel van reclamanten. De betreffende percelen zijn met de achtertuinen georiënteerd op het zuidwesten. Deze ligging brengt met zich mee dat aantasting van licht in de vorm van schaduwwerking zo goed als geen sprake zal zijn. Dat er sprake zal zijn van een vermindering van licht in het algemeen, zicht en privacy is inherent aan de keuze om het nu nog braak liggende perceel te bebouwen. Met de situering van de beoogde woning is hier zo veel mogelijk rekening mee gehouden. Het bouwvlak is juist zo ingetekend dat de nieuwe woning op 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens komt te staan. Hiermee word juist een buffer gecreëerd ten opzichte van de woning van reclamant. Hiermee ontstaat een situatie die niet ongewoon is. Langs de Loveren staan diverse woningen met vergelijkbare afstanden tot elkaar.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.



2G	Het perceel kan zonder vergunning tot meer dan 500 m² verhard worden. Er zijn dan geen mitigerende maatregelen t.a.v. hemelwaterafvoer vereist. Het wordt noodzakelijk geacht de maximale oppervlakte aan verharding te beperken tot 500 m² of te kiezen voor het opnemen van een aanlegvergunningensysteem zodat mitigerende maatregelen afdwongen kunnen worden.	Het beleid om compenserende maatregelen te eisen geldt bij nieuwbouw. Met het toestaan van nieuwe bebouwing, in dit geval van onbebouwd weiland naar een woning met bijbehorende bebouwing, geldt dat sprake is van een potentieel grote toename van bebouwing. Het is om die reden dat het beleid van het waterschap eist dat bij het overschrijden van een bepaalde drempel compenserende maatregelen toegepast worden. Dit onderdeel van het beleid van het waterschap richt zich niet op bestaande situaties. Het is dus inderdaad mogelijk om later nog verharding toe te voegen. Dat is niet alleen in deze nieuwe situatie zo, maar ook in het geval van bestaande percelen/situaties als die van reclamanten. Dit wordt algemeen aanvaardbaar geacht. Overigens is het op grond van de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie” niet zo maar mogelijk het perceel verder te verharderen.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2H	Er is niet gemotiveerd waarom in dit geval wordt afgeweken van de standaardregel dat hoofdgebouwen op 3 meter afstand van de zijdelingse perceelsgrens moeten staan. Andere woningen hebben hier ook aan moeten voldoen en het is een essentiële voorwaarde voor een vrijstaande woning.	Het bestemmingsplan bevat algemene regels voor wat in algemene zin ruimtelijk aanvaardbaar wordt geacht. Deze regels gelden in dit geval voor geheel Baarle-Nassau en zijn vervat in bestemmingsplan “Dorpen, 1^{ste} herziening”. Dit betekent echter niet dat afwijken van deze algemene norm automatisch betekent dat dit in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Er dient uiteraard wel onderbouwd te worden waarom afgeweken wordt van deze algemene regel. In deze specifieke situatie is sprake van een lang maar smal perceel. Aan beide zijden 3 meter afstand aanhouden tot de zijdelingse perceelsgrens is niet mogelijk. Dit is ook niet ongevoel in deze omgeving. Bij meerdere percelen aan de Loveren is sprake van woningen waar bij één of beide	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.



		zijdelingse perceelsgrenzen geen sprake is van 3 meter afstand tot de zijdelingse perceelsgrens. In al die gevallen is nog steeds sprake van een goede ruimtelijke ordening en is geen sprake van een onaanvaardbare situatie. Dat geldt ook voor de beoogde situatie op het perceel tussen Loveren 5 en 7. Ten bate van deze ontwikkeling is een massastudie gedaan (zie bijlage 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan) waarin de beoogde woning op optimale wijze is ingepast in het perceel. In deze massastudie is stapsgewijs afgebeeld hoe met de situering van de nieuwe woning rekening is gehouden met het de naastgelegen percelen. Aan de zijde van de woningen van reclamant is het bouwvlak juist wel op 3 meter van de perceelsgrens gesitueerd. Aan de zijde van Loveren 7 is dat niet zo, maar dat raakt niet de belangen van reclamant. Bij beantwoording onder 1A is op die situatie ingegaan.	
--	--	---	--



Baarle-Nassau
Baarle-Hertog

5. Lijst van (ambtshalve) wijzigingen

De volgende wijzigingen worden bij vaststelling doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

- Naar aanleiding van overleg en zienswijzen:

Toelichting:

- Wijziging 1: pagina 7, paragraaf 2.3, tweede alinea: voor de laatste zin worden het volgende toegevoegd:
Dit stratenmakerbedrijf is gevestigd elders in Baarle-Nassau. Er vinden dus geen bedrijfsactiviteiten plaats op het perceel.
- Wijziging 2: pagina 23, paragraaf 4.3, eerste regel: “bedrijfsopzet” wordt vervangen door “woning”.
- Wijziging 3: pagina 26, paragraaf 4.4: laatste alinea wordt geschrapt.
- Wijziging 4: pagina 32, paragraaf 4.10, derde alinea: tussen de hieronder weergegeven zinnen wordt de rood gekleurde tekst ingevoegd:
*Echter zal een bijgebouw achter het huis worden gerealiseerd, in dit gebouw wordt de bus en shovel van het stratenmakersbedrijf van zoon gestald.
Dit stratenmakersbedrijf is elders gevestigd in Baarle-Nassau. In onderhavig initiatief wordt dus ten behoeve van parkeren bij de woning een oprit met garage gerealiseerd, hiervoor geldt een correctiefactor waardoor de parkeernorm 1,5 bedraagt.*

De toevoegingen aan de toelichting zijn formeel-juridisch geen wijzigingen bij vaststelling, aangezien het geen aanpassing van de regels of verbeelding betreft.