



Baarle-Nassau
Baarle-Hertog

Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Voske 6a, 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

1. Leeswijzer

In de 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 inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Voske 6a, Baarle-Nassau' is op 16 januari 2023 gepubliceerd in het gemeenteblad. Onderhavig beleidsvoornemen lag van 17 januari 2023 tot en met 27 februari 2023 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 provincie Noord-Brabant, ingekomen op datum 14 februari 2023.

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 Vooroverleg

Resultaten overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening voorontwerpbestemmingsplan 'Voske 6a, Baarle-Nassau'

In het kader van het bovengenoemde overleg is het concept van het ontwerpbestemmingsplan 'Voske 6a, Baarle-Nassau' toegezonden aan:

1. Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving Provincie Noord-Brabant;
2. Waterschap Brabantse Delta;
3. Midden- en West-Brabant – Brandweer.

Provincie Noord-Brabant heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben.

Waterschap Brabantse Delta heeft bij brief van 13 oktober een positief wateradvies afgegeven. Daarnaast heeft het Waterschap een tekstuele aanvulling gedaan met betrekking tot het geactualiseerde beleid in toelichting en een planregel.

Brandweer Midden- en West-Brabant heeft op 13 oktober per mail aangegeven geen belemmeringen voor het aspect externe veiligheid te zien.



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 provincie Noord-Brabant (14 februari 2023)			
<i>Zienswijze</i>		<i>Reactie</i>	<i>Conclusie</i>
1A	Op grond van artikel 3.73 lid 1 sub c IOV dient alle overtollige bebouwing te worden gesloopt. Het totale plan bevat 1166 m2 bedrijfsbebouwing. Enkel het gebruik van de bedrijfswoning (195 m2) en de werkplaats (150 m2) zijn onderbouwd. Het is onduidelijk wat met de overige circa 821m2 gebeurt.	Onder 1.1 en in paragraaf 2.2 van de toelichting is een omschrijving van de activiteiten opgenomen met bijbehorend ruimtebeslag. De aanwezige bebouwing doet dienst als woonruimte (195 m2), werkplaats (150 m2), kantoor en studio (200 m2) en opslag (610 m2). De opslag wordt gebruikt voor materiaal en ontwikkelde attributen. De ruime omvang is noodzakelijk omdat er met veel grote attributen gewerkt wordt. Daarnaast moet alle opslag inpandig plaatsvinden, omdat buitenopslag is uitgesloten. Er is geen sprake van overtollige of leegstaande bebouwing. Alle op het perceel aanwezige bebouwing is in gebruik voor voornoemde activiteiten. Deze ruimte is noodzakelijk voor de bedrijfsvoering. Op het moment dat er een vrijstaande bedrijfswoning wordt gerealiseerd, zal een deel van de overtollige bedrijfsbebouwing worden gesloopt, omdat de inpandige bedrijfswoning voor bedrijfsdoeleinden in gebruik kan worden genomen.	Deze reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1B	Wij vragen ons af of de vestiging van een bedrijf in milieucategorie 2 past bij de ontwikkelingsrichting van het gebied. Is deze ontwikkeling nog actueel?	Meer diversiteit in het buitengebied is een trend die hoort bij de veranderingen in de agrarische sector. Economische activiteiten worden gestimuleerd om de omgeving aantrekkelijk te houden. Bij nieuwe ontwikkelingen is belangrijk dat het karakter van het gebied behouden blijft.	Deze reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.



		De vestiging van een categorie 2 bedrijf past nog steeds bij de ontwikkelrichting van het gebied en voldoet aan de voorwaarden zoals omschreven in de Omgevingsvisie. Dit type bedrijvigheid werkt niet belemmerend voor de omliggende woningen en agrarische bedrijven. Daarnaast wordt de vrijkomende bebouwing hergebruikt en wordt leegstand en verrommeling voorkomen. Het geheel wordt landschappelijk ingepast en de ontwikkeling speelt vooral in op behoud van de kenmerken van het perceel en omgeving, zo neemt de overlast op de omgeving niet toe evenals de verkeersaantrekkende werking.	
1C	In de berekening voor de kwaliteitsverbetering wordt nu gerekend met waarden voor bedrijf-bebouwd en bedrijf-onbebouwd. Deze systematiek wordt toegepast als er een aanduiding 'onbebouwd' is opgenomen. Wij stellen daarom voor om: - in de berekening voor de bedrijfsbestemming uit te gaan van 1 waarde voor bedrijf en niet het verschil maken tussen bebouwd en onbebouwd; - of met een aanduiding aangeven dat een deel van de locatie ook daadwerkelijk onbebouwd is (eventueel met een percentage).	Op de verbeelding is geen aanduiding onbebouwd opgenomen. Het oppervlakte bedrijfsbebouwing is in de tabel onder 3.2.2 van de regels beperkt tot wat er nu aanwezig is. Dit is niet volledig, het bebouwd oppervlak bedraagt namelijk 1166 m2 voor alle bebouwing. In de regels wordt daarom onder 3.2.2 het maximale oppervlakte bebouwing 1166 m2 als waarde opgenomen. Bebouw en onbebouwd oppervlak bedrijfsbestemming is hiermee voldoende geborgd. In de berekening werken wij nog steeds met twee waardes, bebouwd en onbebouwd. De bestemmingswaardes zijn aangepast naar prijspeil 2023 en de oppervlaktes zijn aangepast naar de nieuwe landschappelijke inpassing. Alle overbodige informatie is verwijderd. Voor het oprichten van een vrijstaande bedrijfswoning wordt een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd. Hiermee wordt ook geborgd dat het oppervlak bebouwing wordt teruggebracht naar 800 m2 bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid.	Deze reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1D	Op dit moment wordt er niets gedaan aan fysieke kwaliteitsverbetering, maar wordt alleen het bestaande behouden en	Aan de noordzijde van het perceel staat uitheems groen in de vorm van een conifeerhaag. Om te voorzien in een fysieke kwaliteitsverbetering wordt het uitheems groen aan de noordzijde gerevitaliseerd en	Deze reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.



	onderhouden. Bij een ontwikkeling in het buitengebied vragen we altijd een fysieke tegenprestatie. In dit geval wordt er niets gesloopt en ook geen landschappelijke inpassing gedaan. Een fysieke kwaliteitsverbetering is daarom gewenst.	vervangen voor een struweel haag bestaand uit gemengd inheems groen. Dit draagt bij aan een beter landschapsbeeld en biodiversiteit. Het overige op het perceel aanwezige groen wordt in stand gehouden. In de berekening wordt het beheer voor maximaal 6 jaar opgenomen. Bovenstaand wordt opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan. Dit is uitgebreid met een onderbouwing waarom gekozen wordt voor een gebiedseigen struweelhaag. De uitvoering van de fysieke kwaliteitsverbetering wordt geborgd door de bestemmingsplan 'Groen - Landschappelijke inpassing' ter plekke van de landschappelijke inpassing op te nemen op de verbeelding en een voorwaardelijk verplichting in de regels.	
--	--	--	--

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: 1.1 duidelijke beschrijving van oppervlakte en activiteiten toegevoegd;
- Wijziging 2: 2.2 idem. Complete beschrijving van de toekomstige activiteiten inclusief ruimtebeslag toegevoegd;
- Wijziging 3: 3.2.3 Zorgvuldig ruimtegebruik. Idem. Beschrijving activiteiten en ruimtebeslag toegevoegd;
- Wijziging 4: 3.2.3 Kwaliteitsverbetering. Fysieke kwaliteitsverbetering toegevoegd;
- Wijziging 5: 3.2.3 Vestiging niet agrarische functie. Geactualiseerd en aangescherpt;
- Wijziging 6: 3.3.1 Aangescherpt en verduidelijkt;
- Wijziging 7: 4.9 Fysieke kwaliteitsverbetering toegevoegd;
- Wijziging 8: Bijlage 1 landschappelijke inpassing aangepast;



Baarle-Nassau
Baarle-Hertog

- Wijziging 9: Bijlage 2 Berekening kwaliteitsverbetering aangepast;
- Wijziging 10: Bijlage 7 Onderbouwing toegevoegd.

Regels:

- Wijziging 1: artikel 3.2.2 onder a. maximaal oppervlak bebouwing toegevoegd;
- Wijziging 2: artikel 3.2.2 tabel aangepast naar aanleiding van wijziging 1.;

Verbeelding:

- Wijziging 1: bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' overal ter plekke van de landschappelijke inpassing toegevoegd.

- Ambtshalve wijzigingen:

Toelichting:

- Wijziging 1: 1.3 tekstuele aanpassing
- Wijziging 2: 3.2.1 tekstuele aanpassing;
- Wijziging 3: 3.2.3 tekstuele aanpassing;
- Wijziging 4: 3.2.3 Meerwaardecreatie. Tekstuele aanpassing;
- Wijziging 5: 4.4.1 geactualiseerd beleid toegevoegd;
- Wijziging 6: 4.5 tekstuele aanpassing;
- Wijziging 7: opmaak aangepast;
- Wijziging 8: 4.12.1 tekstuele aanpassing;
- Wijziging 9: 4.12.2 tekstuele aanpassing;
- Wijziging 10: 5.1 tekstuele aanpassing.

Verbeelding:

- Wijziging 1: archeologisch waarden aangepast naar nieuw beleid;

Regels:

- Wijziging 1: overbodige begrippen verwijderd;



Baarle-Nassau
Baarle-Hertog

- Wijziging 2: artikel 3.1 aangepast
- Wijziging 3: artikel 3.2.2 tabel: inhoud bedrijfswoning is 750 m3;
- Wijziging 4: artikel 3.2.2 tabel tekstuele aanpassing;
- Wijziging 5: artikel 3.5.2 onder j. verwijderd;
- Wijziging 6: artikel 3.5.4 tekstuele aanpassing;
- Wijziging 7: artikel 3.6.1 onder h. verwijderd;
- Wijziging 8: artikel 4 wordt 'Groen – Landschappelijke inpassing';
- Wijziging 9: artikel 4.1 aangepast;
- Wijziging 10: artikel 5 aangepast naar nieuwe waarde;
- Wijziging 11: artikel 6 aangepast naar nieuwe waarde;
- Wijziging 12: Staat van bedrijfsactiviteiten toegevoegd.

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