

BESTEMMINGSPLAN “Zigraeck 5 in Baarle-Nassau”

Nota van vooroverleg

Inhoudsopgave

1. Inleiding

- 1.1 plan
- 1.2 gevolgde procedure
- 1.3 Lijst van indieners

2. Samenvatting en beantwoording vooroverlegreacties

- 2.1 Inleiding
- 2.2 Indiener 1: Provincie Noord-Brabant
- 2.3 Indiener 2: Waterschap Brabantse Delta

1. Inleiding

1.1 Plan

Het college van Burgemeester en Wethouders van Baarle-Nassau heeft ingevolge art. 160, lid 1 onder b Gemeentewet het concept bestemmingsplan “Zigraeck 5” in Baarle-Nassau voorbereid. Het plangebied van dit bestemmingsplan omvat de locatie Zigraeck 5 incl. omliggende gronden.

Het bestemmingsplan voorziet in het positief bestemmen van een bestaand hoveniersbedrijf en de horecagelegenheid ‘t Rustpuntje. Daarnaast maakt het bestemmingsplan verbrede recreatieve activiteiten mogelijk, waaronder een minicamping, kleinschalig logeren, en een informatiepunt / educatiecentrum. Om het geheel in te passen wordt op het achterste perceel nieuwe natuur aangelegd, wat voor recreanten wordt opengesteld.

1.2 Gevolgde procedure

Vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg (artikel 3.1.1. Bro) is het concept bestemmingsplan aangeboden aan de vaste vooroverlegpartners de provincie Noord-Brabant en het Waterschap Brabantse Delta. Naar aanleiding hiervan zijn twee vooroverlegreacties ingediend. De onderhavige “nota van vooroverleg en ambtshalve wijzigen” geeft een overzicht van de inhoud van de vooroverlegreacties en de beantwoording hiervan.

1.3 Lijst van indieners

In onderstaande tabel is een overzicht van de indieners van de vooroverlegreacties opgenomen ten aanzien van het voorliggende bestemmingsplan

Vooroverlegreacties		
1	Provincie Noord-Brabant Postbus 90151 5200 MC 's-Hertogenbosch	20 april 2020
2	Waterschap Brabantse Delta Postbus 5520 4801 DZ Breda	3 april 2020

2. SAMENVATTING EN BEANTWOORDING VOOROVERLEGREACTIES

2.1 Inleiding

In de onderstaande paragrafen zijn in afzonderlijke tabellen de ontvangen vooroverlegreacties op het bestemmingsplan "Zigraeck 5" samengevat en geeft de gemeente een reactie. Vervolgens wordt naar aanleiding van de reactie een conclusie gegeven en worden de eventuele gevolgen voor het bestemmingsplan inzichtelijk gemaakt.

2.2 Indiener 1: Provincie Noord-Brabant

	Samenvatting	Reactie
1.	<i>Ligging in NNB/herbegrenzing</i> <u>Sub a</u> Zowel het voorste gedeelte van het plangebied aan de Zigraeck 5 als het deel aan de achterzijde van de vijver maken volgens de IOV deel uit van de NNB. Gelet op het feit dat het aan de voorzijde van de Zigraeck teeltgronden betreft van het hoveniersbedrijf en het zuidelijke deel daarvan tevens gaat om bestaande bebouwing, acht de provincie voor dat deel van de NNB een correctie als kennelijke onjuistheid van de begrenzing op zijn plaats. Het aanpassen van de NNB zal plaatsvinden door middel van een ambtshalve wijziging. <u>Sub b</u> Daarnaast is geconstateerd dat na 2017 bosopstanden zijn gekapt, waarvoor geen melding is gedaan in het kader van de Wet natuurbescherming. <u>Sub c</u> Het bovengenoemde laat onverlet dat het bestaande bosperceel op het achter terrein niet als 'kaartfout' aangemerkt kan worden, en dus onderdeel is van de NNB. Het voorgaande heeft tot gevolg dat de provincie voorsnog geen reden ziet om de herbegrenzing ter plaatse van het bosperceel afweegbaar te maken. In overweging geeft de provincie mee om de kampeerplaatsen aan te passen, zodat ze buiten de NNB komen te liggen.	<u>Sub a</u> Gezien de vooroverlegreactie van de provincie Noord-Brabant zal na de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan, met medeneming van eventuele zienswijzen, op basis van een "kennelijke onjuistheid" een verzoek worden ingediend om het NNB van het voorstel gedeelte van het perceel te verwijderen. <u>Sub b</u> Naar aanleiding van gesprekken met de initiatiefnemer is ons niet gebleken dat er bosopstanden zijn gekapt. Er zijn enkel bomen geruimd naar aanleiding van diverse stormen die destijds hebben plaatsgevonden. De slechte staat van de bomen is veroorzaakt door de letterzetter. De letterzetter is een kleine bastkever die in feite 'gangen' graven door de bomen. Mede doordat de larven van de letterzetter zich tevens nestelen in de bomen leidt dit tot op en duur tot verslechtering van de staat van de bomen. In combinatie met de stormen heeft dit destijds geleid tot onveilige situaties, waardoor bomen zijn geruimd. Het neemt niet weg dat voor het verwijderen van bosopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming een herplantplicht geldt. Reeds is hiervoor een kapmelding ingediend bij het bevoegd gezag. <u>Sub c</u> Doordat het genoemde bosperceel niet aangemerkt kan worden als 'kaartfout' is ervoor gekozen om de kampeerplaatsen aan te passen. De beoogde kampeerplaatsen liggen in het ontwerp bestemmingsplan buiten het bestaande NNB. Hetgeen heeft tot gevolg dat het

		inrichtingsplan/natuurontwikkelingsplan en de verbeelding zijn aangepast.
2.	<i>Borging inrichtingsplan</i> In artikel 4.4.2. is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in verband met de realisering en instandhouding van het landschappelijk inpassingsplan. Deze bepaling is onvoldoende strak geredigeerd.	De voorwaardelijke verplichting zoals was opgenomen in het concept bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel aangepast in: Het (doen/laten) gebruik(en) van de gronden voor het ter plaatse toegestane gebruik is uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing, zoals bedoeld in artikel 4.1 onder f conform het landschappelijk inpassingsplan, mede inhoudende het natuurontwikkelingsplan, zoals opgenomen in bijlage 1 van deze regels, binnen 24 maanden na het onherroepelijk worden van voorliggend plan is uitgevoerd en kwalitatief en kwantitatief in stand wordt gehouden.
3.	<i>Toegelaten bebouwingsoppervlak</i> Geconstateerd is dat er een discrepantie is tussen het bepaalde in artikel 4.1 sub b en artikel 4.2.2. Verzocht wordt om de genoemde maximale bebouwing in overeenstemming te brengen met het maximaal toegelaten oppervlakte aan bedrijfsgebouwen van 550 m².	Tussen de het aantal vierkante meters voor de betreffende functies (700 m²) en het maximale oppervlakte van bebouwing (550 m²) bestaat inderdaad een discrepantie. De verschillende functies, zoals horeca, het hoveniersbedrijf, en logies hebben tezamen een groter oppervlakte dan het beoogde bedrijfsgebouw. Het beoogde bedrijfsgebouw heeft namelijk meerdere lagen met een kap. Als de voetprint van het bedrijfsgebouw x2 (dus twee lagen) wordt gedaan, ontstaat er feitelijk 1.100 m² bruto vloeroppervlak voor deze functies. Dit is ruimschoots voldoende voor de gevraagde functies. Hetgeen betekent echter ook dat er 400 m² aan kan 'onbedoelde ruimte' ontstaan. Hiermee bedoelen we ruimte die geen concrete functie invulling krijgt. Of die 'onbedoelde ruimte' al dan niet ontstaat, is afhankelijk van de vormgeving van het gebouw. Wij begrijpen echter dat hierdoor verwarring door kan ontstaan, en hebben dit door aanpassingen in de planregels duidelijker verwoord. Zo is bij de wijze van meten het bruto vloeroppervlakte opgenomen. Daarnaast zijn de oppervlakte van de functies verruimd om minder 'onbedoelde ruimte' te krijgen, waardoor het maximale oppervlakte voor de functies beter aansluit op het bebouwingsoppervlak

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De vooroverlegreactie is gegrond en geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De volgende aanpassingen zullen worden gedaan:

- De verbeelding is zodanig aangepast dat de kampeerplaatsen buiten het NNB komen te liggen.
- Het landschappelijke inrichtingsplan / natuurontwikkelingsplan is aangepast. De kampeerplaatsen komen hierdoor buiten de NNB te liggen.
- Op het voorste gedeelte van het perceel Zigraeck 5 is een gebiedsaanduiding opgenomen “te verwijderen NNB”.
- Op het voorste gedeelte van het perceel Zigraeck 5 is een gebiedsaanduiding opgenomen “toe te voegen groenblauwe mantel”.
- De voorwaardelijke verplichting ten aanzien van het inrichtingsplan/natuurontwikkelingsplan is in artikel 4.4.3. aangescherpt, en is tevens opgenomen in artikel 3 bestemming ‘natuur’.
- Ten aanzien van het toegelaten bruto vloeroppervlak zijn in artikel 4.4.1 specifieke gebruiksregels voor elke functie opgenomen. Het bruto vloeroppervlak van de gewenste functies zijn verruimd, waardoor er ‘minder’ onbedoelde ruimte aanwezig is.
- Bij de wijze van meten is het begrip ‘bruto vloeroppervlak’ toegevoegd en gedefinieerd.

2.3 Indiener 2: Waterschap Brabantse Delta

	Samenvatting	Reactie
1.	In de waterparagraaf mist een verwijzing naar en toetsing aan de Keur. De volgende tekst dient daarom opgenomen te worden: Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de Legger. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht. De Keur en de Algemene regels zijn te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta. Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd	De genoemde tekstuele aanvulling zal worden toegevoegd in het bestemmingsplan.

	wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.	
2.	Voorafgaand voor het aanleggen van de poelen en meanderende sloot wordt verzocht om het definitieve profiel nog voor te leggen bij het waterschap. Dit, in verband met de ligging in het beschermd gebied / attentiegebied en ermee gepaard gaande hydrologische effecten en mogelijke vergunningsplicht.	Gedurende de vergunningsaanvraag worden de definitieve profielen berekend. Ook zal onderzocht worden welke ecologische en hydrologische gevolgen dit heeft. Zodra beide aspecten bekend zijn wordt dit met het waterschap afgestemd om te kijken of er een vergunningsplicht geldt.
3.	Er wordt verzocht om in de planregels expliciet de waarde van water en waterhuishoudkundige voorzieningen toe te kennen aan de bestemming natuur, waardoor er meer flexibiliteit komt in de wijze van inpassing van het water.	Conform het verzoek zal binnen de bestemmingsomschrijving in artikel 3.1 worden aangegeven dat de gronden mede bestemd zijn voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De vooroverlegreactie is gegrond en geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De volgende aanpassingen zullen worden gedaan:

- 3.1 onder g: water en waterhuishoudkundige voorzieningen.
- In de toelichting is de waterparagraaf aangevuld met eerdere genoemde tekst.