Baarle-Nassau
Baarle-Hertog

De raad van de gemeente Baarle-Nassau;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

gelet op:
- afdeling 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

overwegende dat:
- het ontwerpbestemmingsplan Dorpen voor de duur van zes weken ter visie heeft gelegen;
- tegen het ontwerpbestemmingsplan zienswijzen zijn ingediend;
- de ingediende zienswijzen zijn weerlegd in de Nota van Zienswijzen Bestemmingsplan Dorpen en daaruit wijzigingen van het bestemmingsplan voortvloeien;
- ambtshalve ook nog wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan worden voorgesteld;

BESLUIT:

1. De “Nota zienswijzen bestemmingsplan Dorpen vast te stellen en op grond daarvan de ingediende zienswijzen gegrond, dan wel ongegrond te verklaren en de benodigde wijzigingen in het bestemmingsplan te verwerken;
2. De Lijst van ambtshalve wijzigingen bij vaststelling “Bestemmingsplan Dorpen” vast te stellen en deze te verwerken in het bestemmingsplan;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het bestemmingsplan geen bouwplannen bevat die vallen onder de Grondexploitatiewet;
4. Het bestemmingsplan Dorpen, zowel langs elektronische weg (digitaal) als de volledige verbeelding daarvan op papier (analoog) gewijzigd vast te stellen;
5. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verzoeken om het zo spoedig mogelijk aan te geven als zij geen reactieve aanwijzing willen indienen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 11 april 2012

H.H. Dame	Drs. J.P.M.M. Hendrikx
Griffier	Voorzitter

Nota van Zienswijzen

Bestemmingsplan Dorpen

Gemeente Baarle-Nassau

BRO
Ruimte | om *in* te leven

Nota van Zienswijzen

Bestemmingsplan Dorpen

Gemeente Baarle-Nassau

Rapportnummer:	211X04423.070015_1_2
Datum:	29 februari 2012
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer B. Keijsers
Projectteam BRO:	Wim de Ruiter, Natasja de Vroom
Trefwoorden:	-
Bron foto kaft:	Hollandse hoogte 4
Beknopte inhoud:	Nota over de zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan Dorpen

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

Ruimte | om *in* te leven

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING **3**

2. ZIENSWIJZEN **5**
2.1 Ontvankelijkheid zienswijzen 5
2.2 Zienswijzen inhoudelijk en commentaar 5

3. WIJZIGINGEN T.O.V. HET ONTWERPBESTEMMINGSPLAN **27**

BIJLAGEN
Bijlage 1: Zienswijze 1, de heer R. Doms
Bijlage 2: Zienswijze 2, Van Dun advies namens mevrouw A. van Tilburg
Bijlage 3: Zienswijze 3, Van Dun advies
Bijlage 4: Zienswijze 4, Van Dun advies namens de heer W. Koks
Bijlage 5: Zienswijze 5, Achmea Rechtsbijstand namens de heer M. Snijders
Bijlage 6: Zienswijze 6, Krijger Advies namens mevrouw J. van Gorp en de heer J. van Beek
Bijlage 7: Zienswijze 7, Krijger Advies namens de heer en mevrouw Jespers
Bijlage 8: Zienswijze 8, Krijger Advies namens de heer M. Michielsen
Bijlage 9: Zienswijze 9, Krijger Advies namens Theeuwes Beheer B.V.
Bijlage 10: Zienswijze 10, Krijger Advies
Bijlage 11: Zienswijze 11, Krijger Advies namens de heer en mevrouw Havermans
Bijlage 12: Zienswijze 12, Van Dun Advies namens Tuijtelaars B.V.
Bijlage 13: Zienswijze 13, De heer Rijvers

1. INLEIDING

Het ontwerp bestemmingsplan "Dorpen" heeft na voorafgaande bekendmaking op de wettelijk voorgeschreven wijze in de Staatscourant, "Ons Weekblad" en op gemeentelijke website met ingang van 2 januari 2012 t/m 13 februari 2012 ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Baarle-Nassau. Daarnaast kon het ontwerp plan met bijbehorende documenten ook digitaal worden geraadpleegd via de gemeentelijke website en de landelijke site ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende genoemde termijn van 6 weken was een ieder in de gelegenheid schriftelijk of mondeling een zienswijze over het ontwerp bestemmingsplan aan de gemeenteraad kenbaar te maken.

Binnen de periode van inzage zijn de volgende dertien schriftelijke zienswijzen binnengekomen van:

1. de heer R. Doms, Veldenbergstraat 77, B-2330, Merksplas (België) op 05 januari 2012.
2. Van Dun advies[1] namens mevrouw A. van Tilburg, Dorpsstraat 42, 5113 TE Ulicoten op 08 februari 2012.
3. Van Dun advies Dorpsstraat 54, 5113 TE Ulicoten op 09 februari 2012.
4. Van Dun advies namens de heer W. Koks, Chaamseweg-Hazenberg 2, 5113 BJ Ulicoten op 10 februari 2012.
5. Achmea Rechtsbijstand[2] namens de heer M.J.J.M. Snijders, Dorpsstraat 32, 5113 TE Ulicoten op 10 februari 2012.
6. Krijger Advies[3] namens mevrouw J.M.A. van Gorp en de heer J.J.W.M. van Beek, Visweg 1, Baarle-Hertog op 10 februari 2012.
7. Krijger Advies namens de heer en mevrouw Jespers, Stationsstraat 19, 5111 CK Baarle-Nassau op 10 februari 2012.
8. Krijger Advies namens de heer M. Michielsen, Hoogbraak 11, 5111 CS Baarle-Nassau op 10 februari 2012.
9. Krijger Advies namens Theeuwes Beheer B.V., Molenstraat 10, 5111 CE Ulicoten op 10 februari 2012.
10. Krijger Advies, Nassaulaan 18, 5111 XE Baarle-Nassau op 10 februari 2012.
11. Krijger Advies namens de heer en mevrouw Havermans, Loveren 36, 5111 TA Baarle-Nassau op 13 februari 2012
12. Van Dun Advies namens Tuijtelaars B.V., Loveren 11, 5111 TA Baarle-Nassau op 13 februari 2012.
13. De heer J.A.M. Rijvers, Dorpsstraat 34, 5113 TE Ulicoten op 7 februari 2012.

---

[1] Van Dun advies bv, Dorpsstraat 54, 5113 TE Ulicoten, voorts "Van Dun advies".
[2] Achmea Rechtsbijstand, Postbus 10100, 5000 JC Tilburg, voorts "Achmea rechtsbijstand".
[3] Krijger Advies, Postbus 319, 5110 AH Baarle-Nassau, voorts "Krijger Advies".

2. ZIENSWIJZEN

2.1 Ontvankelijkheid zienswijzen

De binnengekomen zienswijzen zijn binnen de termijn van inzage en daarmee tijdig ingediend en dus ontvankelijk.

2.2 Zienswijzen inhoudelijk en commentaar

De zienswijzen worden onderstaand puntsgewijs aan de orde gesteld en van commentaar voorzien. Aan het slot wordt vermeld of de zienswijzen aanleiding geven tot herziening of aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

1. Zienswijze van de heer R. Doms, Veldenbergstraat 77, B-2330, Merksplas (België) op 05 januari 2012.

1.1 Gebruik pand Desirée de Geeraertstraat 20, Baarle-Nassau

Samenvatting
Door de opheffing van de seksinrichting op bovengenoemd pand wil reclamant op deze mooie centrumlocatie het pand renoveren tot winkelpand met bovenliggend appartement. Hiermee wil reclamant het straatbeeld ter hoogte van het betreffende pand verbeteren alsook het imago van Baarle-Nassau.
Reclamant verzoekt om herbeoordeling van de specifieke locatie en ook een woonbestemming aan het pand te geven.

Commentaar
Voorheen was in het pand seksclub Thai Privé gevestigd. Met aankoop van het pand door reclamant is er zekerheid dat die functie niet meer in het pand terugkeert, wat bijdraagt aan het gemeentelijke uitsterfbeleid ten aanzien van seksinrichtingen. De renovatie van het pand zal het woon- en leefklimaat in de Desiréé de Geeraertstraat verbeteren. Voor het inwilligen van het verzoek aan het pand ook een woonbestemming te geven zijn op grond van de aard en ligging van het pand en haar omgeving geen nadere milieuonderzoeken nodig. Derhalve is de gemeente bereid medewerking te verlenen aan het verzoek.

Conclusie
Deze zienswijze geeft aanleiding tot de volgende wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan:

- Het opnemen van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' in de bestemming Centrum ter plaatse van het pand aan de Desirée de Geeraertstraat 20.
- Het op te nemen aantal wooneenheden bedraagt één.
- Artikel 8.5.2 sub b (oud) aan te vullen met de volgende zin: *'In tegenstelling tot het hiervoor bepaalde is het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' toegestaan nieuwe woningen op te richten, mits het totale aantal woningen op het bouwperceel het aangeduide aantal woningen niet overschrijdt.'*

2. Zienswijze van Van Dun advies namens mevrouw A. van Tilburg, Dorpsstraat 42, 5113 TE Ulicoten op 08 februari 2012.

2.1 Verblijfshoreca / verblijfsrecreatieve voorzieningen op de verdieping

Samenvatting
Gevraagd wordt duidelijkheid te verschaffen omtrent artikel 13.1 lid d (oud) en verblijfshoreca / verblijfsrecreatieve voorzieningen toe te staan op de verdieping bij horeca op de begane grond.

Commentaar
De strekking van het artikel 13.1 lid d (oud) luidt dat bij horeca op de begane grond (zoals een restaurant), zich ook verblijfshoreca op de verdieping (zoals een hotel) mag vestigen, aangezien dit beide horecafuncties zijn. Maar om verwarring te voorkomen is besloten om de aanvulling 'mits gekoppeld aan eenzelfde functie als op de begane grond' bij horeca te schrappen. Hiernaast zal de toelichting van het bestemmingsplan op dit punt worden verduidelijkt.

2.2 Strijdig gebruik recreatief nachtverblijf

Samenvatting
Reclamant verzoekt het strijdig gebruik van recreatief nachtverblijf, zoals vervat in artikel 13.5.3 lid d (oud) te laten vervallen.

Commentaar
Deze bepaling was ten onrechte opgenomen en is geschrapt.

Conclusie
Deze zienswijze geeft aanleiding tot de volgende wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan:

- In artikel 13.1 lid d (oud) wordt in de bestemmingsomschrijving de zinsnsede '*mits gekoppeld aan eenzelfde functie als op de begane grond'* verwijderd;
- De toelichting van het bestemmingsplan wordt verduidelijkt omtrent de regeling van toegestane voorzieningen op de begane grond en de verdieping in de bestemming Gemengd-2 (13.1 lid d (oud)).
- Artikel 13.5.3 lid d (oud) is komen te vervallen.

3. Zienswijze van Van Dun advies Dorpsstraat 54, 5113 TE Ulicoten op 09 februari 2012.

3.1 Wijzigingsbevoegdheid artikel 3.6 en 4.6 (oud)

Samenvatting
In de wijzigingsbevoegdheid van de bestemmingen Agrarisch en Bedrijf naar Wonen en /of Tuin staat een aantal voorwaarden opgesomd. In voorwaarde c staat vermeld dat "indien de inhoud van een te handhaven voormalige bedrijfswoning, inclusief de inpandige stal/deel en aangebouwde bijbehorende bouwwerken, het in de bestemming "Wonen" gegeven maximum overschrijft, geld dat deze inhoud mag worden gehandhaafd indien het pand met een cultuurhistorische waarde betreft". In de bestemming Wonen zijn echter geen inhoudsmaten vermeld. Verzocht wordt het lid tekstueel aan te passen dan wel te schrappen.

Commentaar
Artikel 3.6 sub c en artikel 4.6 sub c (oud) zijn geschrapt.

3.2 Wijzigingsbevoegdheid artikel 3.6 lid g, sub 1 en 2 en artikel 4.6 lid e, sub 1 en 2 (oud)

Samenvatting
Voorgesteld wordt artikel 3.6 lid g, sub 1 en 2 en artikel 4.6 lid e, sub 1 en 2 (oud) te schrappen. Het gaat hier om reeds bestaande woningen die via een wijzigingsbevoegdheid omgezet kunnen worden van een bedrijfswoning naar een burgerwoning (bestemming Wonen). Onderzoek naar bodemkwaliteit en geluidhinder vanwege wegverkeer behoeft dan toch niet opnieuw plaats te vinden?

Commentaar
De bepaling stelt in het algemeen, dat voldaan moet worden aan alle geldende milieukwaliteitseisen. Vervolgens worden een paar voorbeelden genoemd. Deze voorbeelden zijn inderdaad niet gelukkig gekozen, omdat het om bestaande woningen

gaat. Daarom is besloten beide voorbeelden te schrappen. De algemene aanhef van de bepaling is enigszins aangepast zodat duidelijk is dat bij het maken van het wijzigingsplan getoetst moet worden aan alle relevante (milieu)wetgeving.

3.3 Afwijken van de gebruiksregels voor categorie van bedrijven (artikel 4.5.1(oud))

Samenvatting
In artikel 4.5.1 (oud) kan door middel van een omgevingsvergunning afgeweken worden voor een bedrijf met een hogere milieucategorie dan de toegestane categorieën in artikel 4.1 (oud) en ten tweede kunnen er bedrijfsactiviteiten uitgeoefend worden die niet in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten worden genoemd, maar gelet op de milieubelasting naar aard en invloed gelijkwaardig zijn op de omgeving als categorie 1 en 2. Reclamant ziet graag deze afwijkingsbevoegdheid ook toegekend voor bedrijfsverzamelgebouwen.

Commentaar
De afwijkingsbevoegdheid van artikel 4.5.1 (oud) zal worden verruimd zodat ook bedrijfsverzamelgebouwen gebruik kunnen maken van de afwijking.

3.4 Bedrijfsverzamelgebouwen (artikel 6.6.2 (oud))

Samenvatting
In artikel 6.6.2 (oud) wordt gesteld dat het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning kan afwijken van het bepaalde in artikel 6.1, sub k, ten behoeve van de vestiging van een bedrijfsverzamelgebouw. Artikel 6.1 sub k maakt parkeervoorzieningen mogelijk. Reclamant verzoekt de verwijzing te controleren en waar nodig aan te passen.

Commentaar
De verwijzing in artikel 6.6.2 naar artikel 6.1 sub k is aangepast in de verwijzing naar artikel 6.1 sub i.

3.5 Bestemmingsomschrijving van artikel 8.1 sub d (oud) en artikel 13.1 sub d (oud)

Samenvatting
In de bestemmingsomschrijving van diverse artikelen in het ontwerpbestemmingsplan wordt genoemd dat een functie op de verdieping gekoppeld dient te zijn aan eenzelfde functie op de begane grond. Hierbij is niet direct duidelijk wat verstaan wordt onder 'eenzelfde functie'.
Reclamant verzoekt om verblijfshoreca op de verdieping positief te bestemmen bij horeca op de begane grond (zoals een restaurant of eetcafé).

Commentaar
Inderdaad moet bij een restaurant op de begane grond een hotel op de verdieping mogelijk zijn. Dit zijn allebei horecafuncties. Maar om verwarring te voorkomen is besloten om de aanvulling bij horeca te schrappen.

3.6 Strijdig gebruik recreatief nachtverblijf artikel 8.5.3 sub d, artikel 12.5.3 sub d en artikel 13.5.3 sub d (oud)

Samenvatting
In artikel 8.5.3 sub d, artikel 12.5.3 sub d en artikel 13.5.3 sub d wordt recreatief nachtverblijf aangemerkt als strijdig gebruik. Echter hetzelfde gebruik wordt toegestaan in artikel 8.1 sub d, 12.1 sub d en 13.1 sub d. Reclamant verzoekt om in het vast te stellen bestemmingsplan 'recreatief nachtverblijf' niet als strijdig aan te merken.

Commentaar
Het strijdige gebruik van recreatief nachtverblijf in de artikelen 8.5.3 sub d (oud), 12.5.3 sub d (oud) en 13.5.3 sub d (oud) is geschrapt.

3.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerken; artikel 25.5 (oud)

Samenvatting
In artikel 25.5 (oud) stelt u dat een omgevingsvergunning voor de activiteit sloop moet worden verleend, indien er ter plaatse archeologische waarden worden verwacht. Als voorwaarde aan deze vergunning kan worden gesteld dat de sloop begeleid moet worden door een gekwalificeerd archeologisch deskundige. Reclamant is van mening dat slopen van bestaande bebouwing geen nadelige gevolgen op eventuele aanwezige archeologische waarden heeft, aangezien die archeologische waarden immers bij de bouwwerkzaamheden, bijvoorbeeld door graafwerkzaamheden, al zijn verstoord. Reclamant verzoekt het artikel te schrappen.

Commentaar
De beleidsuitgangspunten en regeling ten aanzien van Archeologie in toelichting, regels en op verbeelding worden aangepast naar aanleiding van de archeologische beleidskaart zoals deze op dit moment door RAAP is vastgesteld.
Hiermee wordt in het bestemmingsplan het actuele beleid van de gemeente Baarle-Nassau ten aanzien van archeologie verwerkt. Een en ander is afgestemd met regio-archeologe Leonie Weterings.

Het is niet waarschijnlijk dat het artikel betreffende de sloopvergunning wordt verwijderd in dit gewijzigde beleid aangezien onder de aanwezige bebouwing wel degelijk nog archeologische resten kunnen bevinden. In Baarle-Nassau en Ulicoten is niet alleen recente bebouwing aanwezig, maar hebben plekken een lange bewo-

ningsgeschiedenis, is vaak oude bebouwing (niet persé zijnde monumenten) aanwezig en zijn in het verleden panden verbouwd waarbij op bestaande funderingen is gebouwd. Omdat voor grote delen van Baarle-Nassau en Ulicoten de gronden nog niet onderzocht zijn op het aantreffen van archeologische sporen is het van belang zorgvuldig met eventuele ingrepen in de bodem om te gaan. Aangezien sloop ook een ingreep in de bodem kan omvatten, is het van belang dat er toezicht plaatsvindt op de werkzaamheden. In overleg met de archeologe kan worden bepaald of en in welke mate begeleiding noodzakelijk is.

3.8 Bestaande bouwblokken

Samenvatting
Er wordt verzocht de bouwblokken in het vast te stellen bestemmingsplan 'Dorpen' over te nemen zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Dorpsgebieden'. Reclamant stelt dat de bouwvlakken bij de bestemming 'Bedrijf' strak rondom de bestaande bebouwing zijn gesitueerd. Reclamant verzoekt daar waar de bouwvlakken ingeperkt zijn ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, de bouwvlakken over te nemen zoals in het vigerende bestemmingsplan 'Dorpsgebieden'.

Commentaar
Bij de bestemming Bedrijf is getracht de vigerende bouwvlakken uit bestemmingsplan ‘Dorpsgebieden’ te vertalen in eenzelfde bouwvlakken. De bouwvlakken van de bestemming Bedrijf zijn nagelopen op de vigerende situatie. Daar waar de mogelijkheden tot de vigerende situatie inderdaad zijn beperkt, zijn zij verruimd overeenkomend bestemmingsplan ‘Dorpsgebieden’.

3.9 Detailhandel

Samenvatting
Er wordt verzocht in het gehele bestemmingsplan ondergeschikte detailhandel, die gerelateerd is aan het ter plaatse gevestigde bedrijf positief te bestemmen bij de bedrijfsbestemmingen.

Commentaar
Bij de bestemming ‘Bedrijf’ is reeds de mogelijkheid opgenomen voor productiegebonden detailhandel. Abusievelijk is deze mogelijkheid niet opgenomen binnen de bestemming ‘Bedrijventerrein’, terwijl ook daar naar de mening van de gemeente ‘detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie’ mogelijk moet zijn.

De bestemming ‘Bedrijventerrein’ is aangevuld.

Conclusie
Deze zienswijze geeft aanleiding tot de volgende wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan:

- Het komen te vervallen van artikel 3.6 sub c en artikel 4.6 sub c (oud).
- Sub 1 en 2 van artikel 3.6 lid g en artikel 4.6 lid e (oud) zijn geschrapt. Lid g en e van beide artikelen luiden nu als volgt: 'Voldaan moet worden aan alle relevante (milieu)wetgeving'.
- Aan artikel 4.5.1 (oud) is de mogelijkheid toegevoegd om de afwijkingsbevoegdheid te gebruiken voor bedrijfsverzamelgebouwen zoals vermeld in artikel 4.1 sub h (oud).
- De verwijzing in artikel 6.6.2 (oud) naar artikel 6.1 sub k is aangepast. Er wordt nu verwezen naar artikel 6.1 sub i (bedrijfsverzamelgebouwen).
- In artikel 8.1 sub d (oud) en artikel 13.1 sub d (oud) is de zinsnede 'mits gekoppeld aan een zelfde functie als op de begane grond.
- Het strijdige gebruik van recreatief nachtverblijf in de artikelen 8.5.3 sub d (oud), 12.5.3 sub d (oud) en 13.5.3 sub d (oud) is geschrapt.
- De bouwvlakken van de bestemming Bedrijf worden nagelopen op de vigerende situatie. Daar waar de mogelijkheden tot de vigerende situatie inderdaad zijn beperkt, zullen zij worden verruimd overeenkomend bestemmingsplan 'Dorpsgebieden'
- De bestemming 'Bedrijventerrein' (artikel 6.1 (oud)) is aangevuld. Hier is ook productiegebonden detailhandel toegestaan.

4. Zienswijze van Van Dun advies namens de heer W. Koks, Chaamseweg-Hazenberg 2, 5113 BJ Ulicoten op 10 februari 2012.

4.1 Aanduiding showroom op perceel overzijde van Chaamseweg-Hazenberg 2

Samenvatting
Op het perceel aan de overzijde van Chaamseweg-Hazenberg 2 is de functieaanduiding 'showroom' gelegd. Niet alle bedrijfsactiviteiten welke ter plaatse worden uitgevoerd vallen binnen deze aanduiding. De gemeente heeft in haar nota van inspraak aangegeven dat de aanduiding verwijderd wordt. Reclamant verzoekt nogmaals tot verwijdering van de aanduiding.

Commentaar
De aanduiding 'showroom' aan de overzijde van Chaamseweg-Hazenberg 2 is verwijderd.

4.2 Bouwvlak

Samenvatting
In bestemmingsplan 'Dorpen' zijn de bouwvlakken strak om de bestaande bebouwing gelegd. Dit correspondeert niet met het vigerend bouwvlak. Reclamant stelt hiernaast dat er geen directe uitbreidingsmogelijkheden worden geboden voor bestaande bedrijven, hetgeen wel beoogd is in 'Dorpontwikkelingsplan Ulicoten'. Reclamant verzoekt de bouwvlakken over te nemen conform de ingediende schets.

Commentaar
De bouwvlakken zijn gewijzigd met het geldende bestemmingsplan als uitgangspunt. Aan de westzijde is het bouwvlak gelegd conform het geldende bestemmingsplan. Aan de oostzijde is de grens van het bouwvlak grenzend aan Chaamseweg-Hazenberg en Beekdal enigszins terug gelegd gezien de bebouwing op de omliggende percelen.

Conclusie
Deze zienswijze geeft aanleiding tot de volgende wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan:
- Verwijdering van de aanduiding 'showroom' op het perceel tegenover Chaamseweg-Hazenberg 2.
- Verwijdering van artikel 4.1 sub e (oud) waardoor de verwijzing naar de aanduiding 'showroom' wordt verwijderd.
- Het wijzigen van de bouwvlakken aan Chaamseweg-Hazenberg 2 met het geldende bestemmingsplan als uitgangspunt.

5. Zienswijze van Achmea Rechtsbijstand namens de heer M. Snijders, Dorpsstraat 32, 5113 TE Ulicoten op 10 februari 2012.

5.1 Dorpsstraat 32a Ulicoten

Samenvatting
Reclamant is van mening dat de bestemming Gemengd op het perceel Dorpsstraat 32a in strijd is met een goede ruimtelijke ordening aangezien geen goed woon- en leefklimaat geboden kan worden. Reclamant verzoekt Dorpsstraat 32a op een zodanige wijze te bestemmen dat hierdoor geen belemmering optreedt voor de uitoefening van het bedrijf van cliënt aan Dorpsstraat 32 (een machinale werkplaats op 4,2 meter van het pand Dorpsstraat 32a). Reclamant is van mening dat de vigerende bestemming overgenomen dient te worden als nieuwe bestemming.

Commentaar
De vigerende bestemming 'Gemengde doeleinden', waarin ook functies als detailhandel, kantoren, dienstverlening en (alle vormen van) horeca zijn toegestaan, is uitgangspunt geweest voor de nieuwe bestemming. Wat betreft horeca wordt in het geldende bestemmingsplan horeca op de verdieping niet toegestaan. Gelet op het beleid van de gemeente om het toerisme in Baarle en Ulicoten te bevorderen heeft de gemeente besloten om dit verbod te schrappen in de nieuwe regeling.

Wel dient rekening gehouden te worden met de gevolgen van deze beslissing voor het naastgelegen perceel. Dit houdt in dat verblijfshoreca op de verdieping is toegestaan enkel als voor deze verblijfshoreca op akoestisch vlak een goed woon- en leefklimaat geboden kan worden. Dit dient de initiatiefnemer aan te tonen door middel van een onderzoek. Omdat dit onderzoek nog niet gereed is, is besloten om deze vorm van verblijfsrecreactie pas mogelijk te maken via een doorlopen afwijkingsprocedure.

5.2 Perceel Den Dries, nummer 2978

Samenvatting
Reclamant heeft het verzoek ingediend om op het perceel kadastraal genummerd als 2978, aan Den Dries, een woning te bouwen. Dit onderhavige perceel is bestemd als Gemengd – 2. Op grond van de regels in combinatie met de verbeelding op dit perceel, is de realisatie van een woning niet mogelijk. Reclamant verzoekt de bestemming 'Wonen' op te nemen en in overleg met cliënt van reclamant een bouwvlak in te tekenen.

Commentaar
Het verzoek van reclamant is identiek aan het verzoek zoals vervat in de inspraakreactie. Zoals ook is aangegeven in de beantwoording van de inspraakreactie is het voorliggende bestemmingsplan een actualisering van het vigerende bestemmingsplan 'Dorpsgebieden'. Hierbij heeft bestemmingsplan 'Dorpen' het karkater van een beheerplan. Sinds de inwerkingtreding van het vigerend bestemmingsplan 'Dorpsgebieden' in 2001, zijn in Baarle-Nassau en Ulicoten verschillende ontwikkelingen gerealiseerd door middel van vrijstellingen en partiële herzieningen van het vigerend bestemmingsplan. Deze ontwikkelingen zijn meegenomen in het beheerplan.

Nieuwe woningbouwontwikkelingen, waaronder het verzoek om een woning aan Den Dries te bouwen, zijn niet meegenomen in dit beheerplan. In de op te stellen structuurvisie zullen nieuwe woningbouwlocaties worden aangegeven. Het college heeft het "Beleidskader kleinschalige woningbouwinitiatieven" op 13 september 2011, vooruitlopend op haar structuurvisie, vastgesteld. In het 'beleidskader kleinschalige woningbouwinitiatieven' wordt kleinschalige woningbouw toegestaan. Woningbouw staat op de gemeentelijke agenda en (nieuwe) initiatieven zullen uit-

sluitend door middel van partiële bestemmingsplan herzieningen planologisch mogelijk gemaakt worden.

5.3 Perceel Dorpsstraat 34-36

Samenvatting
Bewoners van Dorpsstraat 34-36 hebben verzocht een woning te bouwen direct grenzend aan de bedrijfshal van de cliënt van reclamant. Reclamant verzoekt toezegging van de gemeente dat de betreffende woning van de bewoners aan Dorpsstraat 34-36 niet wordt gebouwd en enkel de vigerende woonbestemming conform het huidig gebruik wordt bestemd. Tot slot wil reclamant de toezegging dat het aantal woningen niet zal uitbreiden.

Commentaar
De gewenste woning van de bewoners aan Dorpsstraat 34-36 aan de Maaijkant 2c is in een separate procedure opgenomen (bestemmingsplan 'Buitengebied'). Op 16 juli 2009 is het bestemmingsplan Buitengebied door de gemeenteraad van gemeente Baarle-Nassau vastgesteld. Op 19 oktober 2011 is door de Raad van State het besluit dat op het perceel de bestemming Wonen ligt met de aanduiding ruimte voor ruimte woningen vernietigd. Nieuwe planvorming voor het perceel Maaijkant 2c zal derhalve via een nieuw op te starten separate procedure verlopen.

Bovenstaande reactie heeft derhalve geen betrekking op het onderhavige plan en zal bij de beantwoording van de zienswijzen op bestemmingsplan 'Dorpen' buiten beschouwing worden gelaten.

Conclusie
Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan:
- Opnemen afwijkingsbevoegdheid in artikel 13 (oud) voor perceel Dorpsstraat 32a ten behoeve van de vestiging van verblijfshoreca op de verdieping. Gebruik kan worden gemaakt van de bevoegdheid als is aangetoond dat ter plaatse een goed woon- en leefklimaat mogelijk is.
- Het verduidelijken van de toelichting betreffende het schrappen van het verbod uit bestemmingsplan Dorpsgebieden van horeca op de verdieping ten behoeve van de bevordering van het toerisme in Baarle en Ulicoten.

6. Zienswijze van Krijger Advies namens mevrouw J. van Gorp en de heer J. van Beek, Visweg 1 2387, Baarle-Hertog op 10 februari 2012.

6.1 Bedrijf Visweg 1

Samenvatting
Reclamant verzoekt het bedrijf van cliënten te bestemmen conform de huidige vergunning en de mogelijkheden zoals deze in bestemmingsplan Buitengebied zijn opgenomen voor intensieve veehouderijbedrijven. Hiernaast verzoekt reclamant de groenstrook terug in het bestemmingsplan op te nemen ter hoogte van Mardenkro.

Commentaar
Het bedrijf van cliënten van reclamant zal worden bestemd conform hun verleende milieuvergunning. Het bedrijf zal de bestemming Agrarisch – Bedrijf krijgen. De bestemming Agrarisch –Bedrijf zal voor de relevante bepalingen aansluiten bij de bestemming Agrarisch – Bedrijf zoals vervat in bestemmingsplan 'Buitengebied'.

Op 22 februari 2012 heeft een overleg plaatsgevonden met reclamant over het op te nemen bouwvlak. Het bouwvlak zal worden aangepast naar aanleiding van het overeengestemde bouwvlak d.d. 22 februari 2012.

De betreffende groenstrook wordt niet opgenomen in bestemmingsplan 'Dorpen'. Deze openbare gronden vallen in bestemmingsplan 'Omlegging'. De gronden zijn in het kader van dat bestemmingsplan ingedeeld ter opwaardering van de Visweg.
Bovenstaande reactie heeft derhalve geen betrekking op het onderhavige plan en zal bij de beantwoording van de zienswijzen op bestemmingsplan 'Dorpen' buiten beschouwing worden gelaten.

Conclusie
Deze zienswijze geeft aanleiding tot de volgende wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan:

- Opnemen bestemming Agrarisch – Bedrijf conform bestemmingsplan Buitengebied, voor zover relevant voor het perceel Visweg 1.
- Opnemen bouwvlak conform gesprek d.d. 22 februari 2012.
- Aansluiten bij de bestemming Agrarisch – Bedrijf voor zover de bepalingen relevant zijn voor het bedrijf van cliënt van reclamant.

7. Zienswijze van Krijger Advies namens de heer en mevrouw Jespers, Stationsstraat 19, 5111 CK Baarle-Nassau op 10 februari 2012.

7.1 Perceel naast Stationsstraat 19

Samenvatting
Op basis van de inspraakreactie heeft de gemeente de bouwgrens aangepast, echter is deze in het ontwerpbestemmingsplan te ver terug gelegd. Hierdoor ligt de winkel van Pour Vous Madame buiten het bebouwingsvlak. Reclamant verzoekt de bouwgrens uit bestemmingsplan 'Dorpsgebieden' over te nemen.

Commentaar
Besloten is om het gehele perceel buiten het plangebied te laten. Het betreft een nieuwe ontwikkeling, waarvoor een aparte procedure wordt gevolgd.

Conclusie
Deze zienswijze geeft aanleiding tot de volgende wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan:
- Het perceel naast Stationsstraat 19 uit bestemmingsplan Dorpen halen. Voor dit perceel is reeds een andere procedure in gang gezet.

8. Zienswijze van Krijger Advies namens de heer M. Michielsen, Hoogbraak 11, 5111 CS Baarle-Nassau op 10 februari 2012.

8.1 Hoogbraak 15

Samenvatting
In bestemmingsplan 'Dorpsgebieden' is het perceel van de cliënt van reclamant bestemd als bedrijfsdoeleinden. Binnen deze bestemming zijn alle activiteiten van client inpasbaar (de winkel Hubo, een werkplaats van een timmerbedrijf, detailhandel en een bedrijfswoning). In bestemmingsplan Dorpen is de bestemming Wonen toegekend met de aanduiding detailhandel. Deze aanduiding van detailhandel is op basis van de inspraakreactie aangepast, maar ligt nog steeds niet op de juiste locatie. Reclamant verzoekt de vigerend bestemming uit bestemmingsplan 'Dorpsgebieden' over te nemen in bestemmingsplan 'Dorpen'.

Commentaar
Naar aanleiding van de zienswijze is de situatie Hoogbraak 11 t/m 17 nogmaals beoordeeld. Gezien de sterke menging van de functies Wonen, Bedrijf en Detailhandel is het lastig om deze bestemmingen juist als afzonderlijke bestemmingen te begrenzen. Om die reden is er voor gekozen om op deze percelen de bestemming Gemengd-1 te leggen, ondanks de ligging ver buiten het centrum. Met deze bestem-

ming worden gebruiksmogelijkheden niet beperkt en recht gedaan aan het gemengde karakter van dit blok.

8.2 Bestemming bedrijven

Reclamant geeft aan in de algemene reactie van reclamant van mening te zijn dat er niet consequent is gehandeld met de toekenning van de bestemming Bedrijven. Reclamant herhaalt dat deel van deze algemene reactie in deze zienswijze als herhaald en ingelast.

Commentaar
Zie reactie 10.2.

Conclusie

- Deze zienswijze geeft aanleiding tot de volgende wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan:Opnemen bestemming 'Gemengd-1' op de percelen Hoogbraak 11 t/m 17. Op de achterzijde van het perceel Hoogbraak 17 zal de aanduidingen worden opgenomen dat geen bebouwing is toegestaan.
- Toevoegen in artikel Gemengd-1 dat er plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bebouwing uitgesloten' geen bebouwing mag worden opgericht.

9. Zienswijze van Krijger Advies namens Theeuwes Beheer B.V., Molenstraat 10, 5111 CE Ulicoten op 10 februari 2012.

9.1 Woning Molenstraat 8

Samenvatting
De woning aan de Molenstraat 8 is bestemd tot Wonen. Reclamant geeft aan dat deze woning sinds de bouw van de woning wordt gebruikt als bedrijfswoning gelieerd aan het bedrijf welke gevestigd is aan Molenstraat 10.

Reclamant verwijst naar de inwerkingtreding van de Wro. Reclamant stelt dat voor de inwerkingtreding van de Wro bij de verlening van de milieuvergunning gekeken werd naar de feitelijke situatie. Na inwerkingtreding van de Wro wordt niet de feitelijke situatie beschouwd als doorslaggevend bij verlening van de milieuvergunning, maar de planologische. Volgens reclamant is de woning aan Molenstraat 8 op grond van de milieuvergunning bestemd als bedrijfswoning.

Door de bestemming van de woning aan Molenstraat 8 wordt het bedrijf aan Molenstraat 10 "op slot gezet". Reclamant verzoekt de woning Molenstraat 8 buiten de herziening van bestemmingsplan Dorpen te laten vallen en mee te nemen in de cor-

rectieve herziening van bestemmingsplan Buitengebied. In deze laatst genoemde herziening dient de woning te worden opgenomen als bedrijfswoning.

Commentaar
Zowel in bestemmingsplan 'Dorpsgebieden' als in het voorgaande bestemmingsplan 'Buitengebied 1990' heeft het perceel aan de Molenstraat 8 de bestemming 'Woondoeleinden' gehad. Onderhavig bestemmingsplan is een beheerplan. Dit plan is conserverend van aard. Er is geen reden om de vigerende woonbestemming nu anders te bestemmen dan naar aanleiding van het voorgaande bestemmingsplan. Bovendien is op grond van de vergunde milieuvergunning van het bedrijf gevestigd aan Molenstraat 10 te concluderen dat de woning aan Molenstraat 8 niet behoort tot de inrichting.

Conclusie
Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan

10. Zienswijze van Krijger Advies, Nassaulaan 18, 5111 XE Baarle-Nassau op 10 februari 2012.

10.1 Begrenzing plangebied

Samenvatting
Reclamant geeft aan dat het niet van een goede ruimtelijke ordening getuigd de plangrens aan te passen zonder motivatie. Hierbij staat het niet ter discussie dat dit een bevoegdheid is van het college / de raad. Reclamant is van mening dat het goed kan zijn een plangrens aan te passen, maar dat de reden van een dergelijke aanpassing vermeld dient te worden. Reclamant verzoekt aan te geven op welke locaties om welke redenen de plangrens is aangepast.

Commentaar
Uitgangspunt voor het bepalen van de bestemmingsplangrens is geweest de planbegrenzing van het bestemmingsplan 'Buitengebied' en het bestemmingsplan 'Omlegging provinciale weg Baarle'. Zo krijgt de gemeente voor haar hele grondgebied actuele en gedigitaliseerde bestemmingsplannen conform huidige wet- en regelgeving.

Algemeen geldt dat het een conserverend plan is: dat wil zeggen dat ontwikkelingslocaties waarbij op dit moment sprake is van concrete plannen buiten het bestemmingsplan worden gelaten, omdat daarvoor een aparte ruimtelijke procedure wordt doorlopen.

Wat betreft de genoemde voorbeelden in de zienswijze:

- Perceel achter de Kneut: hier is sprake van een concreet initiatief voor het bouwen van 13 woningen. Er is reeds een anterieure overeenkomst gesloten en de verwachting is dat in 2012 de bestemmingsplanprocedure wordt opgestart;
- Gebied rond kapel van Nijhoven: in principe zou het gebied rond de kapel van Nijhoven planologisch geregeld zijn in het bestemmingsplan Omlegging. Echter doordat een deel van het gebied ook in bestemmingsplan Buitengebied 2008 was opgenomen (en daarin onjuist was bestemd) is het noodzakelijk om een deel van dit gebied in bestemmingsplan Dorpen op te nemen, zodat er weer een bestemmingsplan geldt met de juiste bestemmingen en begrenzingen.
- Perceel Visweg 1: Het perceel is gelegen binnen de geprojecteerde Omlegging en is om die reden niet meegenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2008. De wet schrijft voor dat de gemeente moet zorgen voor een actuele planologische regeling. De gronden binnen de Omlegging worden opgenomen in het bestemmingsplan Dorpen.

Andere locaties waarbij de plangrens is aangepast:

- Limfa-terrein e.o.: Voor het plangebied hebben de colleges van Baarle-Hertog en Baarle-Nassau een stedenbouwkundig plan vastgesteld, dat zowel de Belgische als Nederlandse delen bestrijkt tussen de Chaamseweg, Leliestraat, de Schoolstraat en de woonwijk Hoogbraak. Deze ontwikkeling is dusdanig concreet dat om die reden de locatie uit het Bestemmingsplan Dorpen is gelaten.
- Ruimte voor Ruimte Loveren: De woonwijk Ruimte voor Ruimte Loveren is ruimtelijk gezien stedelijk gebied. Om die reden is deze woonwijk naar het bestemmingsplan Dorpen overgeheveld. Ook het weiland waarop een eventueel vervolg van deze woonwijk mogelijk is is vanwege de mogelijke toekomstige stedelijke functie opgenomen in bestemmingsplan Dorpen.
- Locatie Janshove: er is een plan om te komen tot vrijwel volledige nieuwbouw van woonzorgcentrum Janshove. Hiervoor is een anterieure overeenkomst gesloten en de inspraakbijeenkomst heeft al plaatsgevonden.
- Locatie Ambtswoning: hiervoor heeft de gemeenteraad een apart bestemmingsplan vastgesteld op 13 april 2011.
- Sportlaan/Reigerlaan: voor deze locaties is een concreet woningbouwplan, waarvoor het ontwerpbestemmingsplan al ter inzage heeft gelegen.
- Visweg Oost: bij vaststelling zullen de percelen oostelijk van de Visweg (ter hoogte van Drukkerij De Jong) uit het plan worden gehaald, omdat hier sprake is van een concreet uitbreidingsplan van de drukkerij, waarvoor een afzonderlijke ruimtelijke procedure zal worden gevoerd.
- Stationsstraat 21: voor deze locatie is een concreet bouwplan, waarvoor bouwvergunning is verleend op basis van een artikel 19 vrijstelling. Dit bouwplan is nog onder de rechter en om die reden nog onvoldoende zeker om op te nemen in het plan.

Bovenstaande toelichting zal eveneens worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

10.2 Bestemming wonen daar waar sprake is van bedrijven

Samenvatting
Reclamant stelt dat zonder toelichting bedrijven welke in bestemmingsplan Dorpsgebieden een bedrijfsbestemming zijn omgezet naar een Woonbestemming met een functieaanduiding. Reclamant kan niet peilen wanneer gekozen is voor:
- Wonen;
- Wonen met een functieaanduiding; en
- Bedrijven.

Reclamant haalt aan dat dit in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Hiernaast haalt reclamant aan dat de gemeente heeft aangegeven dat de bedrijven die de bestemming Wonen hebben gekregen alsnog tot bedrijf worden bestemd. Voor het bedrijf aan de Hoogbraak 15 is dit niet gewijzigd. Reclamant stelt dat de aanpassingen van Wonen naar Bedrijf niet consequent zijn doorgevoerd en dat de toelichting van de handelswijze ontbreekt.

Commentaar
In de Nota van Uitgangspunten is uitgebreid ingegaan op de keuze voor het bestemmen van bedrijven gelegen buiten het bedrijventerrein tot Wonen met een specifieke aanduiding. Op pagina 12 van de toelichting wordt naar deze nota verwezen.

Naar aanleiding van de inspraakreacties is besloten de nota van uitgangspunten op dit punt verder niet meer te volgen en conform de wens van vele insprekers de percelen een bestemming te geven conform de feitelijke situatie (= conform het nu nog geldende bestemmingsplan) en het redelijkerwijs te verwachten toekomstig gebruik.

Inderdaad is deze beleidswijziging niet op alle plekken goed doorgevoerd in het ontwerpbestemmingsplan. Dit is hersteld in het nu vast te stellen bestemmingsplan.

Wat betreft de concrete voorbeelden het volgende:
- Alphenseweg 33a: is een bestaand tankstation. Tankstations behoren tot de bestemming Bedrijf.
- Alphenseweg 23: het bedrijf dat hier voorheen was gevestigd is beëindigd. De huidige eigenaar heeft geen intentie meer om hier een bedrijf uit te oefenen. Om die reden is de bestemming Wonen toegekend.
- Hoogbraak 15 en 17: zie hiervoor de reactie op zienswijze bij 8.1.
- Gierlestraat: dit hoort bij het naastgelegen Belgische perceel. Het daar gevestigde bedrijf is beëindigd, om die reden is de bestemming gewijzigd in Wonen.

- Turnhoutseweg 5: deze bestemming is niet gewijzigd, enkel is de aanduiding "detailhandel perifeer" toegevoegd
- Oordeelsestraat 6: het deels wijzigen naar Wonen is het gevolg van overleg met de eigenaar en de feitelijke situatie.

Bovenstaande toelichting zal eveneens worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

10.3 Bestemming Bedrijventerrein / Bedrijven

Samenvatting
Reclamant is van mening dat met de bestemmingen Bedrijf en Bedrijventerrein willekeurig is omgesprongen. Bedrijven met de enkelbestemming Bedrijf in bestemmingsplan Dorpsgebieden zijn nu bestemd tot Bedrijventerrein (vb Industrieweg 2). Een bedrijf dat in Dorpsgebieden was bestemd tot Bedrijventerrein is nu bestemd tot Bedrijf (vb. Oordeelsestraat 16). Reclamant geeft aan dat er geen motivering is voor de gekozen systematiek waardoor reclamant zich afvraagt of de consequenties van gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden door het wijzigen van bestemmingen wel zijn meegenomen.

Commentaar
Met de bestemmingen Bedrijf en Bedrijventerreinen is zorgvuldig omgesprongen. Zoals uit de Nota van Uitgangspunten (o.a. p. 20) valt af te leiden hebben de bedrijven buiten het bedrijventerrein de bestemming 'Bedrijf' toebedeeld gekregen. Bedrijven op het bedrijventerrein hebben de bestemming 'Bedrijventerrein' gekregen. Op enkele locaties heeft de feitelijke situatie geleid tot een meer passende bestemming dan de richtlijn zoals bovenomschreven.

De locaties die gewijzigd zijn t.o.v. BP Dorpsgebieden:
- Industrieweg 2: is functioneel onderdeel van het bedrijventerrein, logischer om dit ook als zodanig te bestemmen en niet als solitair bedrijf.
- Oordeelsestraat 16: door de ligging achter woningen is dit niet (meer) op te vatten als functioneel onderdeel van het bedrijventerrein. Om die reden past hier beter de bestemming Bedrijf.
- Wiekenweg 11: dit bedrijf is onderdeel van het bedrijventerrein van Baarle-Hertog. Om die reden wijziging van Bedrijf naar Bedrijventerrein.

10.4 Inventarisatie detailhandel

Samenvatting
Reclamant geeft aan dat het een heldere keuze is van de gemeente om detailhandel op het bedrijventerrein te regelen via een uitsterfconstructie. Reclamant is echter van mening dat de gemeente een rechtsmiddel aan betrokkenen onttrekt omdat ze

de inventarisatie van detailhandel op het bedrijventerrein niet vrijgeeft. Ondernemers zijn hierdoor niet op de hoogte of hun schriftelijke toestemming om detailhandel uit te voeren correct is geïnventariseerd. Reclamant geeft aan niet in te zien welke privacyredenen er aan de orde kunnen zijn voor het bekend maken van een dergelijke inventarisatie en geeft aan dat het op grond van vaste jurisprudentie regel is dat een uitsterfconstructie enkel kan werken met een zogenaamde nulsituatieonderzoek. Reclamant verzoekt alsnog de inventarisatie met betrekking tot de detailhandel te openbaren.

Commentaar
Op het bedrijventerrein is geen detailhandel gevestigd uitgezonderd het bedrijf van Aarts Beeld en geluid. Voor dit bedrijf geldt inderdaad een uitsterfconstructie op het bedrijventerrein, maar het staat het bedrijf vrij zich te vestigen in het centrum van Baarle-Nassau. De vestiging van detailhandel in het centrum van Baarle-Nassau is een doorvertaling van het detailhandelsbeleid. Voor alle andere vormen van detailhandel geldt geen uitsterfconstructie aangezien perifere detailhandel (waarvan wooninrichting uitgezonderd) en productiegebonden detailhandel overal zijn toegestaan op het bedrijventerrein. De bestaande perifere detailhandel in meubel- en woonrichting krijgt de aanduiding specifieke vorm van detailhandel – meubels 1. Hiernaast is er een zone aangewezen waarin nieuwe perifere detailhandel in meubel- en wooninrichting mag vestigen. Deze zone is bestemd met de aanduiding specifieke vorm van detailhandel – meubels 2.

De nulsituatie, waar reclamant naar verwijst, is van belang om te weten of er wel of niet sprake is van strijdig gebruik dan wel strijdige bouwwerken. Volgens artikel 34.1 en 34.2 (nieuw) is daarvoor het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan het ijkpunt. De uitgevoerde inventarisatie heeft aan het begin van het planproces plaatsgevonden. Deze is nu al niet meer actueel en zeker niet bij de inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Het heeft daarom naar de mening van de gemeente geen zin om de inventarisatie vrij te geven. De gemeente acht het ook niet noodzakelijk om op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan een na-inventarisatie te doen. Bestaande vergunningen (eventueel aangevuld met kadastrale gegevens, luchtfoto's e.d.) geven voldoende zekerheid over het gebruik en de bouwwerken op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

10.5 Gemeentelijke monumenten

Samenvatting
Reclamant verzoekt de monumenten alsnog op te nemen in het bestemmingsplan aangezien reclamant van mening is dat de rechtszekerheid gewaarborgd dient te worden in het bestemmingsplan. Reclamant is namelijk van mening dat ook al horen monumenten thuis op een monumentenlijst, er nog steeds planologische gevolgen

kunnen optreden. Als planologisch gevolg wordt verwezen naar splitsing en omzetting van de bestemming.

Commentaar
In het ontwerpbestemmingsplan waren reeds door middel van een algemene aanduiding de rijks- en gemeentelijke monumenten op de verbeelding aangegeven. In artikel 30 (nieuw) worden deze panden tevens bestemd tot rijks- of gemeentelijk monument. Dit betekent, dat altijd reeds bij het inzien van het bestemmingsplan duidelijk is dat er sprake is van een monument (signaalfunctie). De gemeente acht het niet noodzakelijk om ter bescherming van deze momenten extra regels in het bestemmingsplan op te nemen. De bescherming en behoud van deze monumenten is voldoende gewaarborgd via andere wetgeving, zoals de Monumentenwet.

Conclusie
- Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

11. Zienswijze van Krijger Advies namens de heer en mevrouw Havermans, Loveren 36, 5111 TA Baarle-Nassau.

11.1 Perceel naast Loveren 36

Samenvatting
Reclamant verzoekt het bouwrecht voor één extra burgerwoning in bestemmingsplan 'Dorpen' op te nemen. Reclamant geeft aan dat deze mogelijkheid pas kan worden benut als het agrarische bedrijf gestaakt is.

Commentaar
Loveren 34 en 36 vallen niet in het bestemmingsplan Dorpen, maar liggen in het bestemmingsplan Buitengebied 2008. De discussie over wel of niet een extra woning is in het kader van die bestemmingsplanprocedure aan de orde geweest (mogelijk niet naar tevredenheid van reclamanten). In het bestemmingsplan Dorpen wordt over deze percelen geen uitspraak gedaan. Daarbij overigens opgemerkt dat van de bestemming van een extra burgerwoning pas sprake zou kunnen zijn na, of in combinatie met, beëindiging van beide agrarische bedrijven.

Conclusie
Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

12. Zienswijze van Van Dun Advies namens Tuijtelaars B.V., Loveren 11, 5111 TA Baarle-Nassau op 13 februari 2012.

12.1 Milieucategorie Loveren 11

Samenvatting
Reclamant verzoekt voor het bedrijf aan Loveren 11 milieucategorie 3.1 activiteiten direct toe te staan. De onderbouwing voor een hogere milieucategorie is opgenomen in het principeverzoek d.d. 14 juli 2011.

Commentaar
In het principeverzoek van de cliënt van reclamant wordt aangegeven dat er nog geen concrete bedrijven voor ogen zijn. In de ingediende zienswijze blijkt dat dit nog steeds het geval is. Zoals aangegeven in onze brief d.d. 13 juli 2011 kunnen wij instemmen met een categorie 3.1, mits dit kleinschalige bedrijven betreffen. Dit betekent dat niet alle categorie 3.1 bedrijven op deze locatie wenselijk zijn. Door het algemeen toestaan van milieucategorie 3.1 worden alle categorie 3.1 bedrijven toegestaan. Dat is niet gewenst.

Op het moment dat concrete bedrijven voor ogen zijn kan cliënt een aanvraag omgevingsvergunning indienen voor een planologische afwijking van het bestemmingsplan, met een rapport welke bij het principeverzoek gevoegd is, als onderbouwing.

12.1 Artikel 4.5 (oud) afwijken van de gebruiksregels

Samenvatting
In artikel 4.5.1 (oud) kan door middel van een omgevingsvergunning afgeweken worden voor een bedrijf met een hogere milieucategorie dan de toegestane categorieën in artikel 4.1 en ten tweede kunnen er bedrijfsactiviteiten uitgeoefend worden die niet in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten worden genoemd, maar gelet op de milieubelasting naar aard en invloed gelijkwaardig zijn op de omgeving als categorie 1 en 2. Reclamant ziet graag deze afwijkingsbevoegdheid ook toegekend voor bedrijfsverzamelgebouwen.

Commentaar
Aan artikel 4.5.1 (oud) is de mogelijkheid toegevoegd om de afwijkingsbevoegdheid te gebruiken voor bedrijfsverzamelgebouwen zoals vermeld in artikel 4.1 sub h (oud).

Conclusie
Deze zienswijze geeft aanleiding tot de volgende wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan*:*

- Aan artikel 4.5.1 (oud) is de mogelijkheid toegevoegd om de afwijkingsbevoegdheid te gebruiken voor bedrijfsverzamelgebouwen zoals vermeld in artikel 4.1 sub h (oud).

13. Zienswijze van De heer Rijvers, Dorpsstraat 34, 5113 TE Ulicoten op 25 januari 2012.

13.1 Gesprek

Op 25 januari 2012 is door reclamant een tweetal vragen gesteld. Deze vragen zijn aangemerkt als zienswijzen en derhalve als dusdanig meegenomen. De gemeente heeft schriftelijk gereageerd op de vragen van reclamant (onder kernmerk bke/512 d.d. 27 januari 2012) Reclamant heeft bij brief van 6 februari 2012 ingestemd met de schriftelijke antwoorden van de gemeente.

Volledigheidshalve zijn de punten onderstaand uitgeschreven en nader uitgewerkt.

13.2 Archeologie

Samenvatting
Geldt er een verplichting tot archeologische begeleiding als de stallen achter Dorpsstraat 34-36 gesloopt worden?

Commentaar
In het ontwerpbestemmingsplan Dorpen heeft bedoeld perceel niet de aanduiding Waarde Archeologie.

Dit is een fout welke hersteld zal worden bij de vaststelling van het bestemmingsplan. We hebben geconstateerd dat voor (een gedeelte van) perceel de aanduiding Waarde – Archeologie op het perceel moet liggen. Voor de gronden ter plaatse van deze aanduiding gelden de regels zoals die nu ook al in het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen. Binnen deze regels is niets opgenomen over het slopen van opstallen. Wel geldt dat archeologie relevant is als de grond verstoord wordt. Als na het weghalen van de funderingen enkel de voormalige putten worden opgevuld met nieuwe grond, het huidig grondpeil op maaiveldniveau worden gehandhaafd (of niet meer dan 40 centimeter onder het huidige peil verstoort) en de putten niet verder worden uitgediept, dan zullen eventuele archeologische waarden niet verstoord worden en zal onderzoek of archeologische begeleiding niet aan de orde hoeven zijn.

13.3 Rechten perceel A-2987

Samenvatting
Wat zijn de rechten van de eigenaar van kadastraal perceel A-2987 om over de strook grond langs Den Dries, die in uw eigendom is, zijn perceel te betreden?

Commentaar
Onderzoek naar de situatie heeft uitgewezen dat de strook grond gelegen tussen het perceel A-2987 en de weg 'Den Dries' voorheen behoorde tot het Hazenpad. Het Hazenpad was een onverharde weg, opgenomen in de wegenlegger, en gold daarmee als openbare weg. De openbaarheid eindigt pas als de grond minstens 30 jaar onafgebroken niet-toegankelijk is geweest voor derden of wanneer die weg door de gemeente aan de openbaarheid wordt onttrokken. Daarvan is hier geen sprake, op grond waarvan de strook nog steeds als openbare weg wordt aangemerkt. Op basis daarvan heeft u het gebruik als openbare weg te dulden, waaronder ook valt het oversteken van het perceel.
Zowel in het geldende bestemmingsplan Dorpsgebieden als het ontwerpbestemmingsplan Dorpen heeft de strook de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied (Dorpsgebieden: daarmee gelijk te stellen bestemming Verblijfsdoeleinden). Deze bestemming sluit dus aan op de hiervoor aangegeven functie van openbare weg.

Het voorgaande betekent overigens niet dat de eigenaar van perceel A-2987 zo maar een uitrit mag creëren voor gemotoriseerd verkeer. Daarvoor zal hij een inritvergunning nodig hebben. Als aan de publiekrechtelijke voorwaarden voor verlening is voldaan moet de gemeente deze verlenen. Omdat de strook nu niet feitelijk in gebruik is als openbare weg, maar als berm daarbij, is voor het daadwerkelijk aanleggen van de inrit instemming van de eigenaar nodig. Dat kan via een zakelijk of beperkt recht van overpad (of iets dergelijks). Dit kan de gemeente niet afdwingen.

Conclusie
Deze zienswijze geeft aanleiding tot de volgende wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan:
- Herbeoordeling ligging bestemming Waarde-Archeologie, waarbij in het specifiek de percelen Dorpsstraat 34-36 te Ulicoten worden bekeken. De uitkomst wordt verwerkt op de verbeelding.

3. WIJZIGINGEN T.O.V. HET ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

Hieronder zijn de wijzigingen op een rij gezet ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Het gaat hier om wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen.

Regels

- Artikel 8.5.2 sub b (oud) aan te vullen met de volgende zin: '*In tegenstelling tot het hiervoor bepaalde is het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' toegestaan nieuwe woningen op te richten, mits het totale aantal woningen op het bouwperceel het aangeduide aantal woningen niet overschrijdt.'*
- In artikel 13.1 lid d (oud) wordt in de bestemmingsomschrijving de zinsnsede '*mits gekoppeld aan eenzelfde functie als op de begane grond'* verwijderd;
- Artikel 13.5.3 lid d (oud) is komen te vervallen.
- Het komen te vervallen van artikel 3.6 sub c en artikel 4.6 sub c (oud).
- Sub 1 en 2 van artikel 3.6 lid g en artikel 4.6 lid e (oud) zijn geschrapt. Artikel 3.6 lid g en artikel 4.6 lid e (oud) luiden nu als volgt: 'Voldaan moet worden aan alle relevante (milieu)wetgeving'.
- Aan artikel 4.5.1 (oud) is de mogelijkheid toegevoegd om de afwijkingsbevoegdheid te gebruiken voor bedrijfsverzamelgebouwen zoals vermeld in artikel 4.1 sub h (oud).
- De verwijzing in artikel 6.6.2 (oud) naar artikel 6.1 sub k is aangepast. Er wordt nu verwezen naar artikel 6.1 sub i (bedrijfsverzamelgebouwen).
- In artikel 8.1 sub d (oud) en artikel 13.1 sub d (oud) is de zinsnede 'mits gekoppeld aan een zelfde functie als op de begane grond.
- Het strijdige gebruik van recreatief nachtverblijf in de artikelen 8.5.3 sub d (oud), 12.5.3 sub d (oud) en 13.5.3 sub d (oud) is geschrapt.
- De bestemming 'Bedrijventerrein' (artikel 6.1 (oud)) is aangevuld. Hier is ook productiegebonden detailhandel toegestaan.
- Verwijdering van artikel 4.1 sub e (oud) waardoor de verwijzing naar de aanduiding 'showroom' wordt verwijderd.
- Opnemen afwijkingsbevoegdheid in artikel 13 (oud) voor perceel Dorpsstraat 32a ten behoeve van de vestiging van verblijfshoreca op de verdieping. Gebruik kan worden gemaakt van de bevoegdheid als is aangetoond dat ter plaatse een goed woon- en leefklimaat mogelijk is.
- Aansluiten bij de bestemming Agrarisch – Bedrijf voor zover de bepalingen relevant zijn voor het bedrijf aan Visweg 1.
- Toevoegen in artikel Gemengd-1 dat er plaatse van de aanduiding *'specifieke bouwaanduiding – bebouwing uitgesloten'* geen bebouwing mag worden opgericht.

Verbeelding

- Het opnemen van de aanduiding *'maximaal aantal wooneenheden'* in de bestemming Centrum ter plaatse van het pand aan de Desirée de Geeraertstraat 20. Het op te nemen aantal wooneenheden bedraagt één.
- De bouwvlakken van de bestemming Bedrijf worden nagelopen op de vigerende situatie. Daar waar de mogelijkheden tot de vigerende situatie inderdaad zijn beperkt, zullen zij worden verruimd overeenkomend bestemmingsplan 'Dorpsgebieden'
- Het wijzigen van de bouwvlakken aan Chaamseweg-Hazenberg 2 met het geldende bestemmingsplan als uitgangspunt.
- Verwijdering van de aanduiding 'showroom' op het perceel tegenover Chaamseweg-Hazenberg 2.
- Opnemen bestemming Agrarisch – Bedrijf conform bestemmingsplan Buitengebied, voor zover relevant voor het perceel Visweg 1.
- Opnemen bouwvlak voor Visweg 1 conform gesprek d.d. 22 februari 2012.
- Het perceel naast Stationsstraat 19 uit bestemmingsplan Dorpen halen.
- Opnemen bestemming 'Gemengd-1' op de percelen Hoogbraak 11 t/m 17. Op de achterzijde van het perceel Hoogbraak 17 zal de aanduidingen worden opgenomen dat geen bebouwing is toegestaan.
- Herbeoordeling ligging bestemming Waarde-Archeologie, waarbij in het specifiek de percelen Dorpsstraat 34-36 te Ulicoten worden bekeken. De uitkomst wordt verwerkt op de verbeelding.

BIJLAGEN

Bijlage 1:

Zienswijze 1, de heer R. Doms

DOMS Raf

Veldenbergstraat 77

B-2330 MERKSPLAS

12ink00070

P. en A. Raad
GEM. BAARLE-NASSAU
Ingek. - 5 JAN. 2012
No. Afd.
B. S. M. 5

copie RO/BKe

Gemeenteraad Baarle-Nassau

Singel 1

NL-5111 CC BAARLE-NASSAU

Ontwerp bestemmingsplan Dorpen

Desirée Geeraertstraat 20 – 5111 CH Baarle-Nassau

Merksplas 3 januari 2012

Geachte dames en heren

Wij kochten het pand, gekend Thai Privé, gelegen Desirée Geeraertstraat 20 te Baarle-Nassau.

Onze opzet is het realiseren van een kwalitatief winkelpand op de gelijkvloers, en de bovenliggende woonruimte in te richten als appartement.

Daar het pand volgens het kadaster en onze aankoopakte gekend is als winkel/woonhuis leek het inrichten van een woonst geen probleem.

Via uw medewerker Bram Keijsers vernemen we dat dit pand in het bestemmingsplan anders is opgenomen.

Gezien de omvorming/stopzetting van het pand van seksinrichting naar winkel/woonhuis is er een mogelijkheid deze woonbestemming aan te vragen via de gemeenteraad; respectievelijk burgemeester en wethouders. *(zie: opmaak bestemmingsplan Dorpen)*.

Door opheffing van een seksinrichting op deze mooie centrumlocatie, waar vroeger reeds een winkel/woonhuis was, en de renovatie naar een kwalitatief winkelpand alsook appartement, zal dit zeker ten goede komen aan het straatbeeld en het imago van de gemeente Baarle-Nassau.

Hierbij verzoeken wij u deze specifieke situatie te bekijken.

Met vriendelijke groeten,

Raf Doms (+32(0)495/51.25.57)

Bijlage 2:

Zienswijze 2, Van Dun advies namens mevrouw A. van Tilburg

ONTWERP, BOUW EN MILIEUKUNDE

Van Dun Advies BV

Van Dun Advies BV
Dorpsstraat 54
5113 TE Ulicoten
Tel.: 013-519 9458
Fax.: 013-519 9727
E-mail: info@vandunadvies.nl
www.vandunadvies.nl

Rabo rek.nr. 15.23.05.149
KvK nr. 180 61 619
BTW nr. 809392720B01

12ink00478

Gemeente Baarle-Nassau
T.a.v.: Gemeenteraad
Postbus 105
5110 AC Baarle-Nassau

B en W. | Raad
GEM. BAARLE-NASSAU
Ingek. - 8 FEB. 2012
No | Afd. | 10
B. | S. | W.

copie RO JZ

Ulicoten, 06-02-2012

Uw kenmerk: **Ons kenmerk:** LS/05140.005

Onderwerp: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Dorpen
Locatie: Dorpsstraat 32a, 5113 TE Ulicoten

Geachte Gemeenteraad,

Naar aanleiding van het gepubliceerde ontwerpbestemmingsplan 'Dorpen' van uw gemeente dienen wij, namens mevrouw A.F.M. van Tilburg, een zienswijze in. Mevrouw van Tilburg is woonachtig aan de Dorpsstraat 42, 5113 TE te Ulicoten en exploiteert aan de Dorpsstraat 32a, 5113 TE te Ulicoten een eetcafé, genaamd Eetcafé De Kluis. De zienswijze heeft betrekking op de locatie aan de Dorpsstraat 32a. Deze locatie heeft in het ontwerpbestemmingsplan de enkelbestemming 'Gemengd – 2' toegekend gekregen.

Mevrouw van Tilburg is voornemens om op de bovenverdieping van het eetcafé een kleinschalige logiesvoorziening te realiseren. Op 19 augustus 2010 heeft mevrouw van Tilburg u reeds verzocht om een principe-uitspraak over het vestigen van een Bed&Breakfast op het adres Dorpsstraat 32a. In uw principe-uitspraak oordeelde uw college dat er geen sprake kan zijn van een Bed&Breakfast, omdat dit een vorm van recreatief nachtverblijf betreft welke plaatsvindt binnen een woning. De koppeling met de aanwezige woonfunctie is juist datgene dat volgens u een Bed&Breakfast onderscheid van andere logiesvormen en aan de Dorpsstraat 32a is geen woning aanwezig.
Bovendien heeft mevrouw van Tilburg in augustus 2011 een inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan 'Dorpen' ingediend. N.a.v. deze inspraakreactie heeft u ervoor gekozen om een definitie van de voorzieningen 'hotel' en 'pension' op te nemen. De definitie van 'pension' in het ontwerpbestemmingsplan, betreft: 'een accommodatie waar men logies verstrekt tegen betaling'. Gezien deze definitie betreft de kleinschalige verblijfsrecreatieve voorziening die mevrouw van Tilburg wil realiseren een pension.

In artikel 13.1, de bestemmingsomschrijving van 'Gemengd – 2' zijn de gronden van mevrouw van Tilburg bestemd voor o.a. horeca categorie 1 en 2, uitsluitend op de begane grond, met uitzondering van hotels, pensions en bed and breakfastvoorzieningen (verblijfshoreca) welke ook op de verdieping zijn toegestaan, mits gekoppeld aan eenzelfde functie als op de begane grond. Echter, schept de voorwaarde dat de functie van de bovenverdieping gekoppeld moet zijn aan eenzelfde functie op de begane grond, onduidelijkheid. Mevrouw van Tilburg exploiteert op de benedenverdieping haar eetcafé, een

Op al onze overeenkomsten zijn de leveringsvoorwaarden "Rechtsverhouding opdrachtgever – architect, ingenieur en adviseur DNR 2005" van toepassing inclusief wijzigingen welke op ons kantoor ter inzage liggen alsmede bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken te Tilburg. Op verzoek zenden wij u deze gratis toe.

horecagelegenheid. Op de verdieping wil zij een kleinschalige verblijfsvoorziening (pension) realiseren, welke een vorm van verblijfshoreca betreft. Beide functies betreffen dus een vorm van horeca, waardoor er ons inziens gesproken kan worden over eenzelfde functie als op de begane grond. Bovendien is verblijfshoreca bij uitstek geschikt om gezamenlijk met een eetcafé te exploiteren, doordat gasten van het eetcafé dan ook ter plaatse kunnen overnachten. Via deze zienswijze verzoeken wij u dus om hierover duidelijkheid te verschaffen en om verblijfshoreca toe te staan op de verdieping bij een horecagelegenheid, zoals een eetcafé.

In artikel 13.5.3 van het ontwerpbestemmingsplan is het strijdig gebruik opgesomd voor gronden met de bestemming 'Gemengd – 2'. Onder 13.5.3, lid d heeft u 'recreatief nachtverblijf' als rechtstreeks strijdig bestemd. Dit bevreemd mevrouw van Tilburg ten zeerste, daar middels artikel 13.1, lid d de gronden direct positief bestemd worden voor verblijfsrecreatief nachtverblijf, zoals hotels, pensions en Bed&Breakfast. Wij verzoeken u daarom om artikel 13.5.3, lid d welke recreatief nachtverblijf als strijdig gebruikt aanmerkt, te laten vervallen.

Concluderend, verzoeken wij u namens mevrouw van Tilburg om:

- Duidelijkheid te verschaffen, omtrent artikel 13.1, lid d en verblijfshoreca / verblijfsrecreatieve voorzieningen op de verdieping toe te staan bij horeca op de begane grond;
- Artikel 13.5.3, lid d, welke recreatief nachtverblijf als strijdig gebruik aanmerkt, te laten vervallen.

Vertrouwende op een positieve medewerking uwerzijds, verblijven wij namens mevrouw van Tilburg.

Hoogachtend,
Van Dun Advies BV

L.M.M. Soetens

Bijlage 3:

Zienswijze 3, Van Dun advies

ONTWERP, BOUW EN MILIEUKUNDE

Van Dun Advies BV

B. en W. | Raad
GEM. BAARLE-NASSAU
Ingek. -9 FEB. 2012
No. | Sect. Geif
B. | S. | W. RO/Nhe

12ink00497

Van Dun Advies BV
Dorpsstraat 54
5113 TE Ulicoten
Tel.: 013-519 9458
Fax.: 013-519 9727
E-mail: info@vandunadvies.nl
www.vandunadvies.nl

Rabo rek.nr. 15.23.05.149
KvK nr. 180 61 619
BTW nr. 809392720B01

Gemeente Baarle-Nassau
T.a.v.: Gemeenteraad
Postbus 105
5110 AC Baarle-Nassau

copie RO
JZ

Ulicoten, 07-02-2012

Uw kenmerk: **Ons kenmerk:** LS/10900.083

Onderwerp: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Dorpen'

Geachte Gemeenteraad,

Namens Van Dun Advies BV, dien ik middels dit schrijven een zienswijze in op het ontwerpbestemmingsplan 'Dorpen' van uw gemeente. Van Dun Advies BV is gevestigd aan de Dorpsstraat 54, 5113 TE te Ulicoten.

Zoals u wellicht weet draagt Van Dun Advies BV zorg voor vele aanvragen om omgevingsvergunningen (bouw, milieu, etc.) van diverse ondernemers en particulieren binnen de gemeente Baarle-Nassau. Daar wij van mening zijn dat wij voor onze klanten zorgvuldig aandacht moeten besteden aan het bestemmingsplan, aangezien dit het planologisch instrument wordt voor de komen de planperiode, hebben wij het plan inhoudelijk nader bekeken. Bij het doornemen van de regels van het ontwerpbestemmingsplan, zijn ons een aantal zaken opgevallen. Wij dragen er graag aan bij om te komen tot de vaststelling van een goed, duidelijk en vooral werkbaar bestemmingsplan. Onderstaand hebben wij onze opmerkingen puntsgewijs opgesomd en is onze inhoudelijke reactie weergegeven.

- <u>Artikel 3.6, artikel 4.6 Wijzigingsbevoegdheid</u>

In deze artikelen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de ter plaatse geldende bestemming te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. Om toepassing aan deze bevoegdheid te kunnen geven zijn een aantal voorwaarden opgesomd. In lid c staat vermeld dat indien de inhoud van een te handhaven voormalige bedrijfswoning, inclusief de inpandige stal/deel en aangebouwde bijbehorende bouwwerken, het in de bestemming 'Wonen' gegeven maximum overschrijdt, geldt dat deze inhoud mag worden gehandhaafd indien het een pand met cultuurhistorische waarde betreft. Hieromtrent wordt advies gevraagd aan een ter zake deskundige commissie of instantie.
De voorwaarde in lid c bevreemdt ons ten zeerste, daar er in de bestemming 'Wonen' geen maximuminhoud voor woningen is opgenomen. Daarnaast lijkt het dat aanbouwen of delen van een te handhaven bedrijfswoning afgebroken moeten worden, als ze niet cultuurhistorisch waardevol zijn. Dit kan ons inziens niet de bedoeling zijn. Derhalve, verzoeken wij u om dit lid te schrappen, of tekstueel te wijzigen.

Op al onze overeenkomsten zijn de leveringsvoorwaarden "Rechtsverhouding opdrachtgever – architect, ingenieur en adviseur DNR 2005" van toepassing inclusief wijzigingen welke op ons kantoor ter inzage liggen alsmede bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken te Tilburg. Op verzoek zenden wij u deze gratis toe.

Verder zouden wij graag zien dat bestaande woningen uitgezonderd worden van de voorwaarden onder artikel 3.6 lid g, sub 1 en 2 en artikel 4.6 lid e, sub 1 en 2. De voormalige bedrijfswoning wordt dan namelijk omgeschakeld naar een burgerwoning, maar blijft dus zijn woonfunctie behouden. Aangezien de woonfunctie behouden blijft, lijk het ons inziens niet noodzakelijk om nogmaals de bodemkwaliteit en de geluidssituatie te beoordelen.

- Artikel 4.5.1 Afwijken van de gebruiksregels, categorie bedrijfsactiviteiten

In artikel 4.5.1 kan door middel van een omgevingsvergunning afgeweken worden van het bepaalde in artikel 4.1 sub a. Artikel 4.1, sub a bepaald dat bedrijven toegestaan zijn van de categorieën 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten. Middels artikel 4.5.1 kan er voor twee aspecten worden afgeweken. Ten eerste kan er een bedrijf met een hogere milieucategorie toegestaan worden indien deze qua milieubelasting naar aard en invloed gelijkwaardig is aan een bedrijf van categorie 1 en 2. Ten tweede kunnen er bedrijfsactiviteiten uitgeoefend worden die niet in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten worden genoemd, maar gelet op de milieubelasting naar aard en invloed gelijkwaardig zijn op de omgeving als categorie 1 en 2. Graag zouden wij zien dat deze afwijkingsbevoegdheid ook toegekend wordt voor bedrijfsverzamelgebouwen, dus dat de afwijkingsbevoegdheid ook geldt voor artikel 4.1, sub i. Aangezien er alleen afgeweken kan worden als de milieubelasting gelijk is aan die van milieucategorie 1 en 2, is dit ons inziens geen probleem om ook toe te staan voor de bedrijfsverzamelgebouwen.

- Artikel 6.6.2 Bedrijfsverzamelgebouwen

In dit artikel wordt gesteld dat het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning kan afwijken van het bepaalde in artikel 6.1, sub k, ten behoeve van de vestiging van een bedrijfsverzamelgebouw. Artikel 6.1, sub k betreft echter 'parkeervoorzieningen'. Ons inziens is deze verwijzing dus niet helemaal correct. Derhalve, verzoeken wij u om de verwijzing te controleren en waar nodig aan te passen.

- Artikel 8.1, sub d, artikel 13.1, sub d Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving van diverse artikelen in het ontwerpbestemmingsplan wordt genoemd dat een functie op de verdieping gekoppeld dient te zijn aan eenzelfde functie op de begane grond. Hierbij is niet direct duidelijk wat uw gemeente verstaat onder 'eenzelfde functie'. Zo willen wij u in ieder geval verzoeken om verblijfshoreca op de verdieping positief te bestemmen bij horeca op de begane grond (zoals een restaurant of eetcafé). Ons inziens gaat het bij beiden immers om horeca en kan er dus gesproken worden over 'eenzelfde functie'. Verblijfshoreca is bovendien bij uitstek geschikt om gezamenlijk met een andere vorm van horeca te exploiteren, zoals bij een eetcafé of restaurant, zodat gasten van de horecagelegenheid dan ook ter plaatse kunnen overnachten.

- Artikel 8.5.3, sub d, artikel 12.5.3, sub d, artikel 13.5.3, sub d Strijdig gebruik

Middels deze artikelen wordt 'recreatief nachtverblijf' tot rechtstreeks strijdig gebruik aangemerkt. Echter wordt in de bestemmingsomschrijvingen bepaald dat recreatief nachtverblijf, in de vorm van hotels, pensions en Bed&Breakfastvoorzieningen rechtreeks is toegestaan. Dat recreatief nachtverblijf als strijdig wordt aangemerkt, bevreemdt ons derhalve ten zeerste. Via deze weg verzoeken wij u daarom om in het vast te stellen bestemmingsplan 'recreatief nachtverblijf' niet als strijdig aan te merken.

- Artikel 25.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

In artikel 25.5 stelt u dat een omgevingsvergunning voor de activiteit sloop moet worden verleend, indien er ter plaatse archeologische waarden worden verwacht. Bovendien stelt u in dit artikel dat als voorwaarde aan de vergunning kan worden gesteld dat de sloop

begeleid moet worden door een gekwalificeerd archeologisch deskundige. Echter, heeft het slopen van bestaande bebouwing ons inziens geen nadelige gevolgen op eventuele aanwezige archeologische waarden. Die archeologische waarden zijn immers bij de bouwwerkzaamheden, bijvoorbeeld door graafwerkzaamheden, al verstoord. Wij verzoeken u derhalve om dit artikel te schrappen.

- Algemeen, bestaande bouwblokken

Daarnaast willen wij u verzoeken om, met name wat betreft de bedrijvenbestemmingen, de bouwblokken in het vast te stellen bestemmingsplan 'Dorpen' over te nemen zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Dorpsgebieden'. Nu heeft u de bouwvlakken bij de bestemming 'Bedrijf' strak rondom de bestaande bebouwing gesitueerd. Dit betekent dat u de ondernemers inperkt in hun bestaande bouwrechten, wat ons inziens onaanvaardbaar is. Derhalve, verzoeken wij u daar waar uw gemeente de bouwvlakken ingeperkt heeft ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, de bouwvlakken over te nemen zoals in het vigerende bestemmingsplan 'Dorpsgebieden'. Alleen op deze manier respecteert u de bestaande bouwrechten van de ondernemers binnen uw gemeente. Bovendien staat het provinciaal beleid, in de vorm van de Verordening Ruimte, ook nog uitbreidingsmogelijkheden toe voor bedrijven in kernen in landelijk gebied.

- Algemeen, detailhandel

Bovendien willen wij u verzoeken om in het gehele bestemmingsplan ondergeschikte detailhandel positief te bestemmen bij de bedrijfsbestemmingen. Ondergeschikte detailhandel van producten die gerelateerd zijn aan het ter plaatse gevestigde bedrijf, gaat ons inziens namelijk direct samen met de bedrijvigheid ter plaatse en is vaak ook een deel van het inkomen van de ondernemers. Door detailhandel toe te staan, draagt u tevens bij aan de leefbaarheid van de kleine kernen (zoals ook door u beoogd in uw Dorpsontwikkelingsplan Ulicoten) en aan het bestaansrecht van de plaatselijke ondernemers. De redenen dat u hierdoor bijdraagt aan de leefbaarheid van de kleine kernen, betreft dat bedrijvigheid werkgelegenheid schept en dat inwoners van de gemeente in hun eigen dorp hun producten kunnen kopen.

Wij hopen u met het bovenstaande voldoende geïnformeerd te hebben. Mocht u naar aanleiding van onze zienswijze nog vragen hebben, vernemen wij het uiteraard graag.

Vertrouwende op een positieve medewerking uwerzijds, verblijven wij.

Hoogachtend,
Van Dun Advies BV

L.M.M. Soetens

Bijlage 4:

Zienswijze 4, Van Dun advies namens de heer W. Koks

ONTWERP, BOUW EN MILIEUKUNDE

Van Dun Advies BV
Dorpsstraat 54
5113 TE Ulicoten
Tel.: 013-519 9458
Fax.: 013-519 9727
E-mail: info@vandunadvies.nl
www.vandunadvies.nl

Rabo rek.nr. 15.23.05.149
KvK nr. 180 61 619
BTW nr. 809392720B01

12ink00506

AANGETEKEND
Gemeente Baarle-Nassau
T.a.v.: Gemeenteraad
Postbus 105
5110 AC Baarle-Nassau

B. en W. | Raad
GEM. BAARLE-NASSAU
Ingek. 10 FEB. 2012
No. | Afd. Gul
B. | S. | 10

copie RO
JZ

Ulicoten, 09-02-2012

Uw kenmerk: **Ons kenmerk:** LS/94505.008

Onderwerp: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Dorpen'
Locatie: Chaamseweg – Hazenberg 2, 5113 BJ Ulicoten

Geachte Gemeenteraad,

Naar aanleiding van het gepubliceerde ontwerpbestemmingsplan 'Dorpen' van uw gemeente dienen wij, namens de heer W. Koks, eigenaar van Autobedrijf Koks, een zienswijze in. De heer Koks is woonachtig aan de Chaamseweg – Hazenberg 2, 5113 BJ te Ulicoten en zijn autobedrijf is eveneens op deze locatie gevestigd. De zienswijze heeft tevens betrekking op het ter plaatse gevestigde autobedrijf.

Zowel aan de Chaamseweg – Hazenberg 2 als aan de overzijde van de weg exploiteert de heer Koks een autobedrijf. Het betreft een gecombineerd bedrijf, waarbij naast de reparatie en onderhoud van auto's, tevens auto's worden verkocht. Bovendien vindt er detailhandel plaats van aan het bedrijf gerelateerde producten, zoals autobanden, onderdelen en toebehoren.

Functieaanduiding 'showroom'
In het ontwerpbestemmingsplan is de locatie van de heer Koks bestemd met de enkelbestemming 'Bedrijf'. Bovendien heeft het gedeelte aan de overzijde van de weg Chaamseweg – Hazenberg 2 de functieaanduiding 'showroom' toegekend gekregen. Gezien de bestemmingsomschrijving in artikel 4.1 is ter plaatse van deze functieaanduiding uitsluitend een showroom toegestaan. 'Showroom' is in het ontwerpbestemmingsplan niet nader gedefinieerd en omvat ons inziens ook niet alle bedrijfsactiviteiten die de heer Koks ter plaatse uitoefent. In het kader van het voorontwerpbestemmingsplan hebben wij u reeds verzocht om de functieaanduiding 'showroom' te verwijderen. Middels uw nota van inspraak en vooroverleg heeft u reeds aangegeven dat u deze functieaanduiding zou verwijderen. Dit is echter vooralsnog niet gebeurd. Derhalve, verzoeken wij u via deze weg nogmaals om de functieaanduiding 'showroom' te verwijderen.

Gezien de regels van het ontwerpbestemmingsplan worden alle bedrijfsactiviteiten van Autobedrijf Koks positief bestemd, zodra de functieaanduiding 'showroom' verwijderd is. De verkoop, reparatie en onderhoud van de auto's is rechtstreeks toegestaan via het toekennen

Op al onze overeenkomsten zijn de leveringsvoorwaarden "Rechtsverhouding opdrachtgever – architect, ingenieur en adviseur DNR 2005" van toepassing inclusief wijzigingen welke op ons kantoor ter inzage liggen alsmede bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken te Tilburg. Op verzoek zenden wij u deze gratis toe.

van de enkelbestemming 'Bedrijf' en bovendien is middels artikel 4.1, lid d rechtstreeks productiegebonden detailhandel toegestaan. Dat de bedrijfsactiviteiten passend zijn binnen deze toegekende bestemming is ook door u beaamd in de nota van inspraak en vooroverleg. Wij verzoeken u derhalve de enkelbestemming 'Bedrijf' en de regels die de productiegebonden detailhandel direct toestaan te handhaven in het vast te stellen bestemmingsplan.

Bouwvlak

Daarnaast bevreemd het de heer Koks ten zeerste dat u de bouwvlakken strak rondom de bestaande bebouwing heeft gesitueerd. Dit is niet overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan 'Dorpsgebieden' en betekent bovendien dat u de heer Koks inperkt in zijn bestaande bouwrechten. Dit is ons inziens onaanvaardbaar. Indien u geen directe uitbreidingsmogelijkheden biedt voor de bestaande bedrijven, kan het zijn dat het bestaansrecht van deze bedrijven in gevaar komt. Dit is niet wat u beoogd middels uw 'Dorpsontwikkelingsplan Ulicoten', dat juist aangeeft dat de lokale bedrijvigheid bijdraagt aan de leefbaarheid van Ulicoten. Bedrijvigheid hangt immers direct samen met werkgelegenheid en de detailhandel van bedrijfsgerelateerde producten, wat de leefbaarheid van Ulicoten vergroot. Bovendien biedt het provinciale ruimtelijke beleid, in de vorm van de Verordening Ruimte, ook nog voldoende uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande bedrijven in kernen in landelijk gebied. De ingetekende en gewenste bouwvlakken zijn opgenomen op bijgevoegde situatietekening. Via deze weg verzoeken wij u derhalve om de bouwvlakken in het vast te stellen bestemmingsplan overeenkomstig bijgevoegde situatietekening over te nemen.

Concluderend, verzoeken wij u namens de heer Koks om:

- De functieaanduiding 'Showroom' aan de overzijde van de weg Chaamseweg – Hazenberg 2 te verwijderen;
- De bouwvlakken in het vast te stellen bestemmingsplan over te nemen conform bijgevoegde situatietekening.

Vertrouwende op een positieve medewerking uwerzijds, verblijven wij namens de heer Koks.

Hoogachtend,
Van Dun Advies BV

L.M.M. Soetens

Bijlage: Situatietekening ingetekend en gewenst bouwblok

Situatie:

Gemeente: Baarle-Nassau
Sectie: A nummer(s): 3456+3641+2956+3832+4162
Schaal: 1: 1000

Ingetekende Bouwblokken oppervlakte: 909m²

Situatie:

Gemeente: Baarle-Nassau
Sectie: A nummer(s): 3456+3641+2956+3832+4162
Schaal: 1: 1000

Gewenste Bouwblokken oppervlakte: 2848m²

© VAN DUN ADVIES BV

Van Dun Advies BV
Dorpsstraat 54
Tel.: (013) 519 94 58
Fax: (013) 519 97 27
5113 TE ULICOTEN
www.vandunadvies.nl
info@vandunadvies.nl

IN OPDRACHT VAN Autobedrijf Koks Chaamseweg Hazenberg 2 5113 BJ Ulicoten TELEFOON 013-5199446		PROJECT	94505-008	WIJZIGINGEN	
		TEKENAAR	BS	1e	
		SCHAAL	1:1000	2e	
		BLAD	1-01	3e	.
TEKENING	Bouwblok tekening	DATUM	09-02-2012	4e	.
ONDERWERP	Situatie aan de Chaamseweg Hazenberg 2 te Ulicoten				

ONTWERP - ADVISERING - BOUW - MILIEU - RUIMTELIJKE ORDENING - BOUWBEGELEIDING

G:\tekwin\94505\008-bouwblok\1_Ontwerp Milieu\08.plot 09-02-2012 bas

Bijlage 5:

Zienswijze 5, Achmea Rechtsbijstand namens de heer M. Snijders

achmea rechtsbijstand

12ink00507

Gemeente Baarle-Nassau
t.a.v. de leden van de Gemeenteraad
Postbus 105
5110 CC BAARLE-NASSAU

B. en W. | Raad
GEM. BAARLE-NASSAU
Ingek. 10 FEB. 2012
No. | Afd. Grd
B. | S. | R. 10

kopie JZ RO

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 10100
5000 JC Tilburg

Dellaertweg 1
Leiden

Telefoon (088) 462 37 00
Fax (088) 462 27 99
www.achmearechtsbijstand.nl

Datum	*Ons kenmerk*	*Behandeld door*
8 februari 2012	R204414969	Mw. mr. L.A.J.M. Somers
Onderwerp	*Uw kenmerk*	Telefoon (088) 462 37 00
Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Dorpen		Fax (088) 462 27 99
		klantenservice@achmearechtsbijstand.nl

Geachte leden van de gemeenteraad,

U heeft het ontwerpbestemmingsplan Dorpen ter inzage gelegd. De heer M.J.J.M. Snijders, Dorpsstraat 32, 5113 TE in ULICOTEN is het hier niet mee eens. Zijn zienswijze licht ik toe in deze brief.

Feitelijke situatie
Cliënt exploiteert op het adres Dorpsstraat 32 te Ulicoten een aannemersbedrijf. Op hetzelfde adres is zijn machinale timmerwerkplaats gevestigd. Het bedrijf van cliënt bevindt zich meer dan zestig jaar op deze plek. Tevens heeft mijn cliënt al jaren de wens om een nieuwe woning te realiseren op het perceel welke nu gebruikt wordt als moestuin en is gelegen aan de Dries.

Dorpsstraat 32a
Meer in het bijzonder voorziet cliënt een probleem met het pand aan de Dorpsstraat 32a te Ulicoten. Dit pand staat op minder dan 10 meter van de machinale werkplaats van cliënt. Het gaat om precies te zijn om een afstand van 4,20 meter. Recentelijk is er een aanvraag ingediend voor het exploiteren van een bed and breakfast op het adres Dorpsstraat 32a. Deze aanvraag is afgewezen door de gemeente in verband met de aanwezigheid van het bedrijf van cliënt. In dit kader verwijst cliënt naar een eerder verstuurde brief in deze kwestie van 15 juli 2008. Op grond van de beoogde bestemming Gemengde Doeleinden 2 op het perceel Dorpsstraat 32a wordt het mogelijk detailhandel, dienstverlening, kantoren, horeca categorie 1 en 2, op de begane grond uit te oefenen. Hiervan zijn horecavoorzieningen in de vorm van hotels, bed and breakfast en pensions uitgezonderd. Deze horecavoorzieningen zijn ook op de verdieping toegestaan. Cliënt leest deze bepalingen aldus dat horecavoorzieningen in de vorm van hotels, bed and breakfast en pensions zowel op de begane grond als op de verdieping zijn toegestaan.

0389 042009

Aangezien het bedrijf van cliënt al jaren en zeker sinds de aanvraag zoals hierboven genoemd, ongewijzigd bestaat en geëxploiteerd wordt op de Dorpsstraat 32, is de bestemming Gemengde Doeleinden 2 op Dorpsstraat 32a in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Er kan geen goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. De Dorpsstraat 32a dient zodanig bestemd te worden dat deze op geen enkele wijze een belemmering vormt voor de uitoefening van het bedrijf van cliënt aan de Dorpsstraat 32 te Ulicoten en dus zeker niet als Gemengde Doeleinden 1 en 2. Met andere woorden: slechts de bestaande bestemming kan en moet worden overgenomen als nieuwe bestemming.

Perceel Den Dries nummer 2978
De gemeente heeft de toezegging, bij brief van 25 november 2008 met kenmerk 0808091230/bke/189, gedaan dat zij bereid is mee te werken aan de realisatie van een woning aan Den Dries met kadastraal nummer 2978. In het onderhavige bestemmingsplan is het perceel bestemd als Gemengde Doeleinden 2. De bestemmingsplanvoorschriften zoals opgenomen in artikel 13.4.2 staan de bouw van een woning op het nu nog onbebouwde perceel niet toe. Er wordt derhalve niet vooruit gelopen op toekomstige ontwikkelingen. Dat is een gemiste kans. Het voorkomt kostbare en tijdrovende procedures binnen de komende planperiode van tien jaar.

Het verzoek is dan ook het bestemmingsplan Dorpen gewijzigd vast te stellen in de zin dar de bestemming Wonen van toepassing alsnog wordt opgenomen voor het perceel aan Den Dries met nummer 2978 en daar een bouwvlak in op te nemen in overleg met cliënt.

Perceel Dorpstraat 34-36
In de inspraaknota hebben de bewoners van het perceel Dorpsstraat 34-36 verzocht tot het mogen bouwen van een extra woning direct grenzend aan de bedrijfshal van mijn cliënt. Mijn cliënt wenst dat deze extra woning er nu niet en nooit niet zal komen. De woning zou namelijk er voor zorgen dat mijn cliënt zijn bedrijf niet kan uitoefenen omdat de woning dan het eerste geluidsgevoelige object is. Mijn cliënt zou graag van u de toezegging hebben dat deze gewenste woning niet kan worden gebouwd en dat de woonbebouwing zoals deze nu geldt voor het perceel Dorpsstraat 34-36 conform het huidige gebruik wordt bestemd en dat uitbreiding van het aantal woningen niet mogelijk zal zijn

Ik behoud mij het recht voor om de namens mijn cliënt ingediende zienswijze nog nader aan te vullen.

Verzoek
Namens cliënt vraag ik u het ontwerpbestemmingsplan het plan aan te passen tegemoetkomend aan deze zienswijze.

Vragen?
Hebt u nog vragen of wilt u ons verder informeren? Neemt u dan gerust contact op met onze klantenservice. Zij zijn te bereiken op (088) 462 37 00. U kunt ook een e-mail sturen naar klantenservice@achmearechtsbijstand.nl of faxen naar (088) 462 27 99. Denkt u eraan om in dat geval ons referentienummer R204414969 te vermelden?

Met vriendelijke groet,

Mw. mr. L.A.J.M. Somers
Jurist Bestuursrecht

Bijlage 6:

Zienswijze 6, Krijger Advies namens mevrouw J. van Gorp en de heer J. van Beek

Krijger Advies
juristen in omgevingsrecht

Krijger advies b.v.
Nassaulaan 18
5111 XE Baarle-Nassau
Postbus 319
5110 AH Baarle-Nassau
t (013) 507 88 75
f (013) 507 22 60
e info@krijgeradvies.nl
i www.krijgeradvies.nl
bankr.: 47.01.58.093
KvK: 52583961
BTW nr.: 8505.10.922 B01

GEM. BAARLE-NASSAU
Ingek. 10 FEB. 2012
No. Afd.
B. S. IV 10

Aan de raad der gemeente Baarle-Nassau
p/a Postbus 105
5110 AC Baarle-Nassau

Copie RO
JZ

12ink00517

Baarle-Nassau, 9 februari 2012.

Onderwerp
Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Dorpen.
Perceel Visweg 1 te Baarle-Nassau.

Geachte leden van de raad,

Namens mijn cliënten, mevrouw J.M.A. van Gorp en de heer J.J.W.M. van Beek, beiden wonende Visweg 1 te Baarle-Hertog, dien ik hierbij een zienswijze in gericht tegen het bestemmingsplan Dorpen zoals dat ter visie is gelegd.

Zoals bekend ligt het agrarisch bedrijf (varkenshouderij) van mijn cliënten gelegen aan de Visweg 1 gedeeltelijk op Nederlands en gedeeltelijk op Belgisch grondgebied.
Reeds ten tijde van het voorontwerp bestemmingsplan buitengebied in 2005, heb ik het college attent gemaakt op het feit dat het bedrijf van mijn cliënten niet in het voorontwerp was meegenomen. Middels een zienswijze tegen het ontwerp-bestemmingsplan heb ik opnieuw aandacht gevraagd voor het niet in het bestemmingsplan opgenomen zijn van het bedrijf van cliënten. Door de raad is toen besloten om het bedrijf van cliënten niet op te nemen in het bestemmingsplan buitengebied omdat het zou worden meegenomen bij het bestemmingsplan Baarle Oost. Van een voorbereiding van een dergelijk bestemmingsplan is echter tot op heden geen sprake, terwijl het bestemmingsplan buitengebied waarin het bedrijf van mijn clienten thans is gelegen, dateert uit 1990!.

Dat zal de reden zijn waarom het perceel van cliënten thans is meegenomen in het bestemmingsplan Dorpen. Niet echt een logische keuze, maar het is niet anders.
Helaas moeten we echter constateren dat opnieuw het bedrijf van cliënten **niet** op een correcte wijze is meegenomen. Sterker nog, hun eigendom gelegen op Nederlands grondgebied heeft de bestemming "wonen" gekregen. Dit terwijl ter plaatse een agrarisch bedrijf is vergund en functioneert!

Het zal u duidelijk zijn dat mijn cliënten zich na al deze inspanningen om aandacht te vragen voor het bestaan van hun bedrijf ter plaatse terwijl dit al decennialang daar met vergunning aanwezig is (!), zwaar teleurgesteld voelen. ***Wederom*** moeten zij in de pen klimmen om te voorkomen dat het gemeentebestuur hun eigendommen niet goed bestemd. Het agrarisch bedrijf is volledig wegbestemd, zulks met alle gevolgen van dien!

Van toepassing zijn de algemene voorwaarden met betrekking tot het verrichten van werkzaamheden door Krijger Advies b.v., gedeponeerd bij de Arrondissementsrechtbank te Breda. Een exemplaar is op verzoek kosteloos verkrijgbaar.

Krijger Advies

Toen de Wet voorkeursrecht gemeente op het perceel moest worden gelegd, wist de gemeente mijn cliënten feilloos te vinden. Nu er een bestemming op het perceel moet worden gelegd, moet bij herhaling worden gewezen op het feit dat het mis gaat.

Een tweede bezwaar dat aan de orde is, is het feit dat de groenstrook rondom het bedrijventerrein (aan de voorkant van Mardenkro gelegen direct tegenover Visweg 1) volledig is wegbestemd. Destijds is bij de bestemming van het bedrijventerrein ter hoogte van Mardenkro de nadrukkelijke voorwaarde opgenomen dat rondom het bedrijf van Mardenkro (zowel aan de zijkant als aan de voorkant richting Visweg 1) een groensingel moest komen. Die is in de praktijk ook aanwezig. Thans blijft de groensingel voor de zijkant van Mardenkro in het bestemmingsplan gehandhaafd, maar is deze groensingel aan de voorzijde geheel vervallen. Sterker nog, die hele groensingel is buiten het plangebied gehouden.
De reden is helder, de gemeente wil daar de Visweg verbreden en anticipeert daar nu op. Feit is wel dat daarmee de groensingel die destijds als strikte voorwaarde aan de bebouwing van Mardenkro is verbonden, thans volledig wordt wegbestemd. Cliënt wenst deze groenstrook terug positief bestemd te zien.

Ik verzoek u dan ook namens cliënten om het bestemmingsplan Dorpen gewijzigd vast te stellen door het nog steeds aanwezige en vergunde varkensbedrijf van mijn cliënten te bestemmen conform de mogelijkheden zoals die ook in het bestemmingsplan buitengebied voor intensieve veehouderijbedrijven zijn opgenomen en de groenstrook aan de voorzijde van het bedrijventerrein ter hoogte van Mardenkro, terug in het bestemmingsplan op te nemen.

In afwachting van uw reactie, teken ik,

Met vriendelijke groet,
Mr. W. Krijger.

BT (II)
BT (b II)
BT (II)
BT (II)
BT (II)
4240
4306
4305
4206
1558
4312
4313
4310
4311
4304
4315
4300
4302
4303
4301
GEERSTRAAT
GEERSTRAAT
4299
4298
4297
4295
1591
2239
695
4296
4294
SACHTINGSTRAAT
4292
4293
1592
VEERWEG
2238
1A
4208
4291
4290
4289
3916
W
3829
1
24
24A
26
KAPELSTRAAT
3811
28
32 30
34
36
KAPELSTRAAT
3
38
136
1088
154
3821
3656
3655
3654
3653
3652
3651
3650

Bijlage 7:

Zienswijze 7, Krijger Advies namens de heer en mevrouw Jespers

Krijger Advies
juristen in omgevingsrecht

Krijger advies b.v.
Nassaulaan 18
5111 XE Baarle-Nassau
Postbus 319
5110 AH Baarle-Nassau
t (013) 507 88 75
f (013) 507 22 60
e info@krijgeradvies.nl
i www.krijgeradvies.nl
bankr.: 47.01.58.093
KvK: 52583961
BTW nr.: 8505.10.922 B01

B. en W. | Raad
GEM. BAARLE-NASSAU
Ingek. 10 FEB. 2012
No. | Afd. | B. | S. | W. 10
copie RO
12

Aan de raad van de gemeente Baarle-Nassau
Postbus 105
5110 AC Baarle-Nassau

Baarle-Nassau, 10 februari 2012.

12ink00518

Onderwerp
Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Dorpen,
Perceel naast Stationstraat 19.

Geachte leden van de raad,

Namens mijn cliënten, de heer en mevrouw Jespers, Stationsstraat 19 te Baarle-Nassau, dien ik hierbij een schriftelijke zienswijze in gericht tegen het ontwerp bestemmingsplan Dorpen te Baarle-Nassau.

Uitgangspunt van het bestemmingsplan Dorpen is dat er geen nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen/verwerkt, tenzij hiervoor een aparte planologische procedure is gevoerd.
Het perceel Stationstraat 19 heeft in het bestemmingplan Dorpsgebieden 2011 een naar achter liggende bouwgrens (**bijlage 1**). Dit betekent dat op het voorste gedeelte niet mag worden gebouwd. Geruime tijd geleden is er een planologische procedure gevoerd voor het verschuiven van de bouwgrens naast de Stationsstraat 19 om zodoende een winkel met daarboven appartementen te kunnen realiseren. Die planologische procedure heeft de eindstreep niet gehaald, omdat het besluit is vernietigd door de rechtbank.

In het voorontwerp was desondanks toch de bouwgrens van het perceel naast nummer 19 aangepast, zodanig dat de bouwplannen zoals die destijds in de planologische procedure aan de orde waren, alsnog kunnen worden verwezenlijkt (**bijlage 2**). Op grond van de inspraakreactie geeft het college dit toe en heeft men de bouwgrens aangepast. Dit keer is het college echter weer al te rigoureus te werk gegaan (**bijlage 3**) Nu is de winkel Pour Vous Madame helemaal gelegen buiten het bebouwingsvlak. Dat is uiteraard ook niet de bedoeling. De bedoeling van de inspraakreactie was om de bouwgrens uit het bestemmingplan Dorpsgebieden over te nemen. Er worden immers geen nieuwe ontwikkelingen meegenomen?

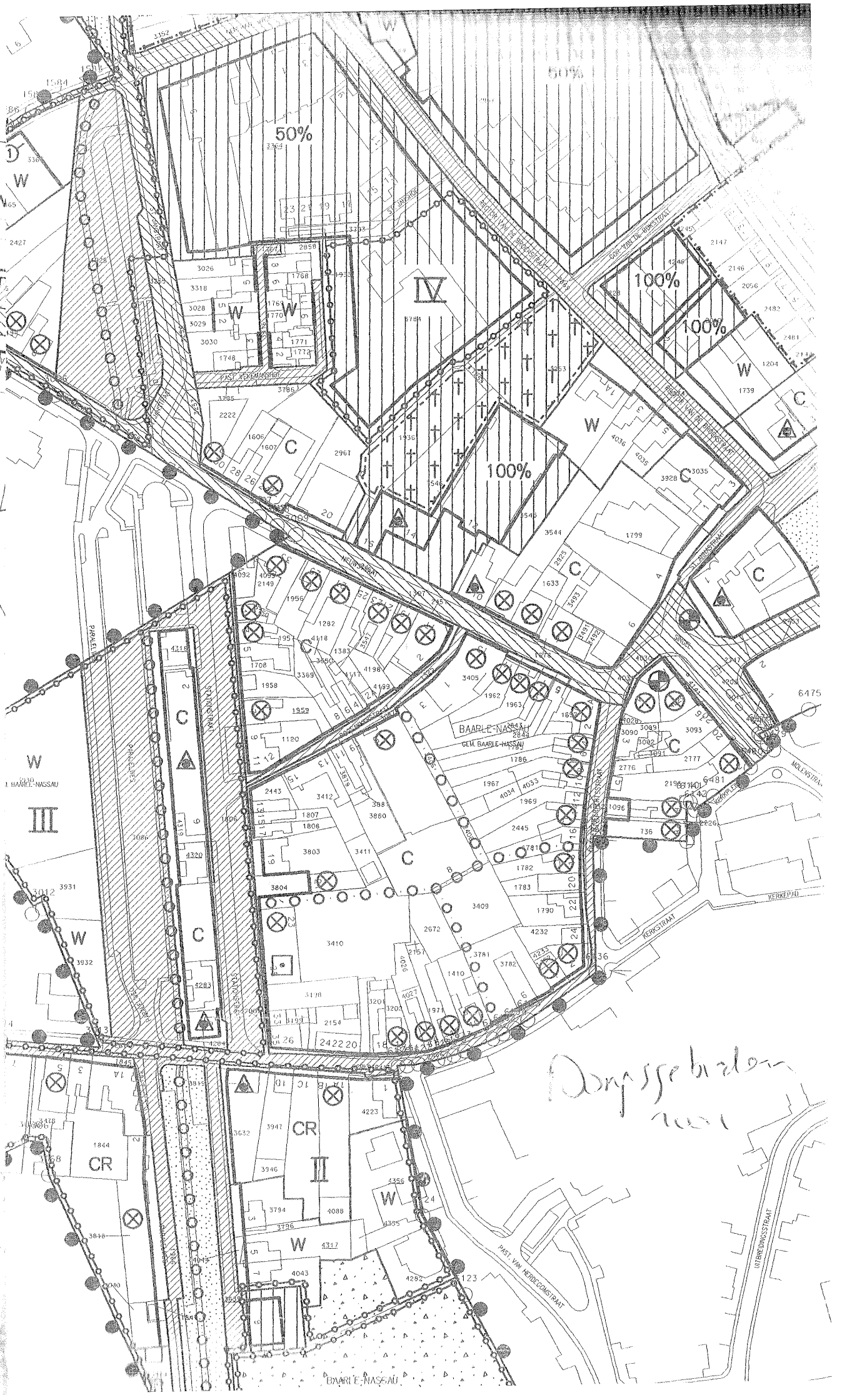
Gevraagd wordt dan ook de bouwgrens te verleggen zoals in het bestemmingsplan Dorpsgebieden 2011 is aangegeven.

In afwachting van uw reactie, teken ik,

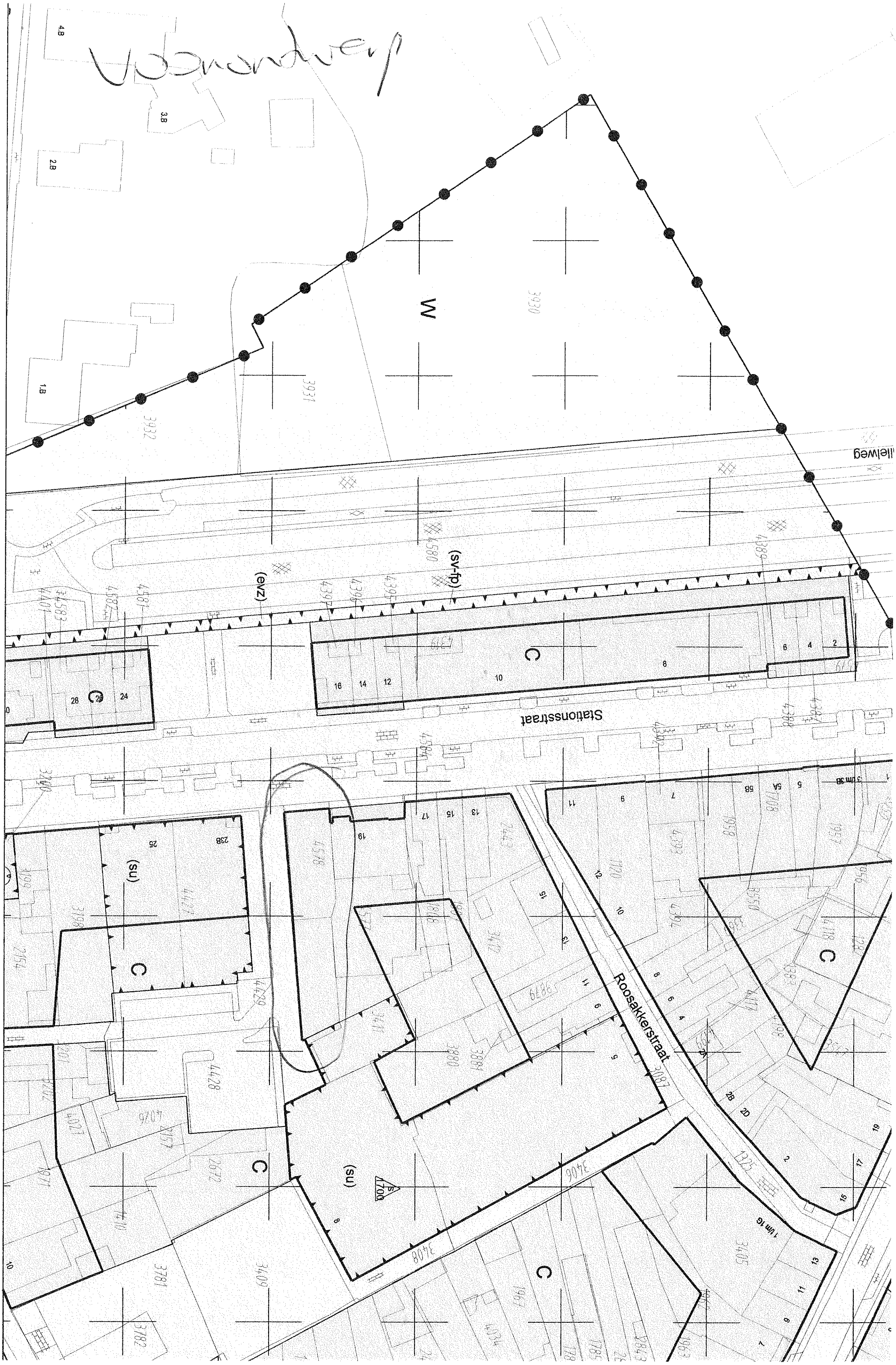
Met vriendelijke groet,
Mr. W. Krijger.

Van toepassing zijn de algemene voorwaarden met betrekking tot het verrichten van werkzaamheden door Krijger Advies b.v., gedeponeerd bij de Arrondissementsrechtbank te Breda. Een exemplaar is op verzoek kosteloos verkrijgbaar.

BIJLAGE 1

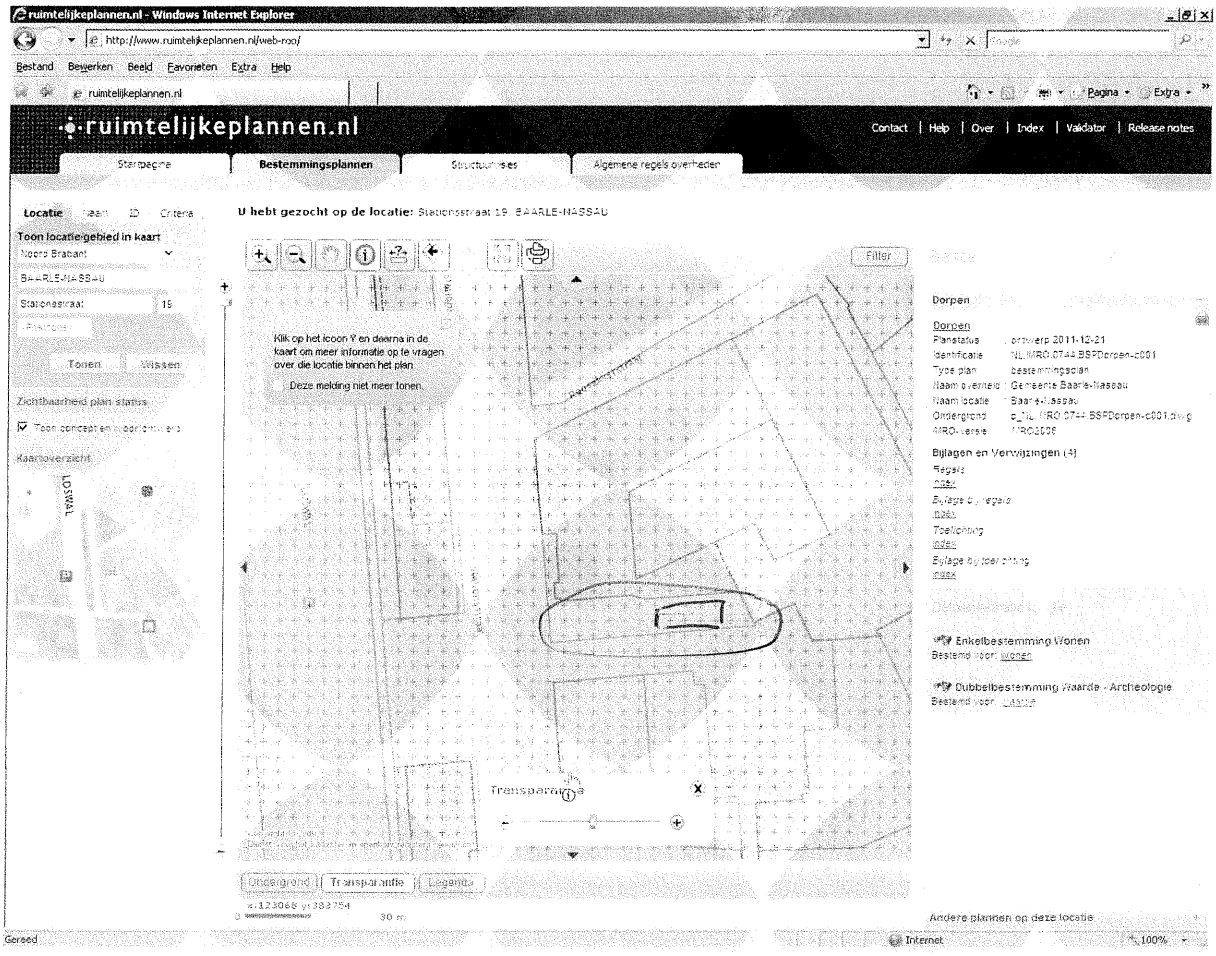

50%
50%
100%
100%
100%
IV
III
II
W
C
CR
PAST. VEKEMANSHOF
PAST. VAN HERDECOMSTRAAT
BAARLE-NASSAU
GEM. BAARLE-NASSAU
KERKSTRAAT
KERKEPAD
MOLENSTRAAT
UITBREIDINGSSTRAAT
Dorpsgebied

Bijlage 2


W
(evz)
(sv-fp)
C
Stationsstraat
(su)
Roosakkerstraat
1700

BIJLAGE 3

Dorpen v Naak stationsstraat 19
ontwerp



Bijlage 8:

Zienswijze 8, Krijger Advies namens de heer M. Michielsen

Krijger Advies
juristen in omgevingsrecht

B. en W. | Raad
GEM. BAARLE-NASSAU
Ingek. 10 FEB. 2012
No. | Afd. Gril
B. | IS. | IW. 10

Krijger advies b.v.
Nassaulaan 18
5111 XE Baarle-Nassau
Postbus 319
5110 AH Baarle-Nassau
t (013) 507 88 75
f (013) 507 22 60
e info@krijgeradvies.nl
i www.krijgeradvies.nl
bankr.: **47.01.58.093**
KvK: 52583961
BTW nr.: 8505.10.922 B01

copie RO
JZ

Aan de raad van de gemeente Baarle-Nassau
Postbus 105
5110 AC Baarle-Nassau

Baarle-Nassau, 10 februari 2012.

12ink00519

Onderwerp
Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Dorpen,
Perceel Hoogbraak 15.

Geachte leden van de raad,

Namens mijn cliënt, de heer M. Michielsen, Hoogbraak 11 te Baarle-Nassau, eigenaar en exploitant van zowel Hubo bouwmarkt als timmerbedrijf Michielsen, gevestigd aan de Hoogbraak 15 te Baarle-Nassau, dien ik hierbij een schriftelijke zienswijze in gericht tegen het ontwerp bestemmingsplan Dorpen.

In het bestemmingsplan Dorpsgebieden was het perceel Hoogbraak 15 aangeduid als "bedrijfsdoeleinden". Binnen deze bedrijfsdoeleinden waren de feitelijke situatie, te weten een winkel (Hubo), werkplaats (timmerbedrijf Michielsen), detailhandel en een bedrijfswoning toegestaan. Thans is het perceel Hoogbraak 15 aangeduid als "wonen" met de functieaanduiding "detailhandel". Dit is bij een vergelijk tussen de regels van het oude en het nieuwe bestemmingsplan een verslechtering in de situatie van mijn cliënt.
Dit terwijl er t.o.v. 2001 en heden niets is gewijzigd. Het bestemmingsplan Dorpen is voorts een conserverend bestemmingsplan. Alles blijft dus bij het oude. Niet valt dan ook in te zien waarom de oorspronkelijke bestemming is gewijzigd naar de bestemming "wonen".

Zoals reeds in de inspraakreactie is aangegeven is de aanduiding detailhandel op het perceel Hoogbraak 15 niet juist aangegeven. In de inspraaknota stelt het college dit te zullen aanpassen, maar dat is niet volledig gebeurd.

Volgend punt is dat binnen de bestemming detailhandel geen bedrijf is toegestaan. Dit terwijl de heer Michielsen op het adres Hoogbraak 15 behalve detailhandel ook een timmerwerkplaats heeft in verband met zijn timmerbedrijf. Dit bedrijf was in het verleden positief bestemd en dient uiteraard ook in de toekomst als zodanig bestemd te blijven. Het college geeft in haar reactie aan dat het timmerbedrijf een ondergeschikte functie is en om die reden wel binnen de bestemming zou vallen. Cliënt wil echter niet afhankelijk zijn van een overgangssituatie. Hij wil de bestemming die hij had op het perceel behouden.

Van toepassing zijn de algemene voorwaarden met betrekking tot het verrichten van werkzaamheden door Krijger Advies **b.v.**, gedeponeerd bij de Arrondissementsrechtbank te Breda. Een exemplaar is op verzoek kosteloos verkrijgbaar.

Krijger Advies

Zeker nu er sprake is van een behoudend bestemmingsplan en er in zijn bedrijfssituatie tussen het moment van het vaststellen van het bestemmingsplan Dorpsgebieden in 2011 en heden geen wijzigingen zijn opgetreden.

Sterker nog, de bestemming "wonen" met functieaanduiding "detailhandel" heeft voor mijn cliënt negatieve consequenties waardoor een verslechtering van zijn positie aan de orde is. Dat kan niet de bedoeling zijn van het voorliggende plan. In de algemene zienswijze ingediend namens Krijger Advies b.v. (zie bijlage) heb ik aangegeven dat er met het toekennen van de bestemming "bedrijven" niet consequent is gehandeld. Dat is ook hier het geval. Dat deel van de algemene zienswijze dient dan ook als herhaald en ingelast te worden beschouwd. Het bedrijf aan de Hoogbraak 15 heeft in het voorliggende bestemmingsplan Dorpen geen bestemming "bedrijfsdoeleinden"gekregen, terwijl dit bij andere bedrijven die in het bestemmingsplan Dorpsgebieden eenzelfde bestemming hadden als Hoogbraak 15, wel is gebeurd.

Cliënt verzoekt uw raad dan ook zijn bedrijf te bestemmen vergelijkbaar met de bestemming in het bestemmingsplan Dorpsgebieden, waarbij zowel de bedrijfswoning, de winkel, de overige detailhandel als de timmerwerkplaats positief bestemd zijn en blijven.

In afwachting van uw reactie, teken ik,

Met vriendelijke groet,
Mr. W. Krijger.

Krijger Advies
juristen in omgevingsrecht

Krijger advies b.v.
Nassaulaan 18
5111 XE Baarle-Nassau
Postbus 319
5110 AH Baarle-Nassau
t (013) 507 88 75
f (013) 507 22 60
e info@krijgeradvies.nl
i www.krijgeradvies.nl
bankr.: 47.01.58.093
KvK: 52583961
BTW nr.: 8505.10.922 B01

Aan de raad der gemeente Baarle-Nassau
Postbus 105
5110 AC Baarle-Nassau

Baarle-Nassau, 10 februari 2012.

Onderwerp
Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Dorpen,
algemene onderwerpen.

Geachte leden van de raad,

Als Krijger Advies b.v. zijn wij betrokken bij de procedure rondom vele bestemmingsplannen in de provincie Noord-Brabant. Dit zowel voor het buitengebied als stedelijk gebied.
In dat kader heb ik een ten aanzien van een aantal algemene onderwerpen van het voorontwerp bestemmingsplan Dorpen een inspraakreactie ingediend. Onderwerpen waarvan wordt verwacht dat die bij deze wijze van regelen tot veel onrust en extra werk – ook voor de gemeente! – zullen gaan leiden.

In deze zienswijze wil ik me toeleggen op meer algemene zaken die niet één individuele cliënt betreffen.

Begrenzing plangebied
Door het college wordt aangegeven dat het hier om een conserverend bestemmingsplan gaat. Een bestemmingsplan dus dat alles bij het oude laat, tenzij hiervoor een specifieke procedure is gevolgd. Opvallend is dan ook dat er een aantal aanpassingen van de plangrens van het bestemmingsplan Dorpen zijn doorgevoerd in vergelijking tot de plangrens van het bestemmingsplan Dorpsgebieden die op geen enkele wijze worden gemotiveerd. Dat is vreemd. Enerzijds zegt dus het college dat alles bij het oude blijft, maar aan de andere kant laat men bepaalde percelen wél buiten het bestemmingsplan daar waar die in het bestemmingsplan Dorpsgebieden wel deel uitmaken van de kernen.
Het college reageert hier op door te stellen dat het aan het college/de raad is om de grens van het bestemmingsplan vast te stellen en dat men DUS geen toelichting hoeft te geven als zij de plangrens wijzigt. Gesteld is niet dat het college/raad deze bevoegdheid niet heeft, maar wat ik heb willen aangeven is dat het niet van een goede ruimtelijke ordening getuigd om de plangrens aan te passen zonder enige vorm van motivering. Dat de plangrens wordt aangepast kan heel goed gewenst zijn, maar geef dat dan aan. Ik kan me namelijk niet voorstellen dat uw gemeenteraad de verschillen gaat zitten zoeken tussen de grens van het bestemmingsplan Dorpsgebieden en het bestemmingsplan Dorpen. Dit terwijl het college wel uw raad laat beslissen over de omvang van het plangebied.

Van toepassing zijn de algemene voorwaarden met betrekking tot het verrichten van werkzaamheden door Krijger Advies b.v., gedeponeerd bij de Arrondissementsrechtbank te Breda. Een exemplaar is op verzoek kosteloos verkrijgbaar.

Krijger Advies

Mijn vraag is dan ook heel simpel.
Geef aan waar om welke redenen de plangrens waar is aangepast. Dan kunnen alle daarbij betrokkenen – ook uw raad ! – daarover een mening geven.

Om enkele voorbeelden te noemen:

- buiten het bestemmingsplan Dorpsgebieden laten van het perceel gelegen achter de Kneut te Ulicoten. Er is formeel voor dit perceel nog geen planologische procedure opgestart en met succes afgerond. Niet valt dan ook te verklaren waarom dit perceel buiten het bestemmingsplan Dorpsgebieden wordt gehouden.
- Het gebied rondom de kapel te Nijhoven. Deze gronden waren opgenomen in het bestemmingsplan buitengebied en nu worden ze meegenomen in het bestemmingsplan Dorpen. Ook hier zonder enige toelichting.
- het perceel Visweg 1 te Baarle-Nassau. Dit agrarisch bedrijf was in het verleden opgenomen in het bestemmingsplan buitengebied. Nu is het opgenomen in het bestemmingsplan Dorpen. Ook hier zonder enige toelichting.

<u>Bestemming wonen daar waar sprake is van bedrijven</u>
Een ander opvallend detail is de wijze waarop – wederom zonder enige toelichting - reeds decennia lang bestaande bedrijven thans worden bestemd tot "wonen" met een functieaanduiding.

Hoogbraak
Al van oudsher zitten op Hoogbraak 15 en 17 bedrijven (Hubo Michielsen en Spiegelhoeck). In het bestemmingsplan Dorpsgebieden waren deze percelen ook als "bedrijf" bestemd (**bijlage 1**). Nu worden bedoelde bedrijven op de Hoogbraak allen aangeduid met "wonen" en krijgen dan als functieaanduiding "detailhandel". (**bijlage 2**). Leggen we de regels van het bestemmingsplan Dorpsgebieden bedrijven en Dorpen wonen functieaanduiding detailhandel naast elkaar om te vergelijken, dan zien we dat betrokkenen aanzienlijk in hun mogelijkheden worden beperkt. Nu er sprake is van een conserverend bestemmingsplan (een zgn. beheersplan) is niet helder waarom bij deze bedrijven is gekozen voor een dergelijke omslag. Een echte aanleiding is daarvoor namelijk niet. Bovendien is de bestemming "wonen" met functieaanduiding "detailhandel" zeer ongelukkig. De regels voor de bestemming "wonen" lenen zich namelijk niet voor de planologische perikelen rondom een bedrijf. Zo wordt nu op geen enkele wijze geregeld hoe het staat met de bebouwing t.b.v. de bedrijven, hoe het zit met wijziging van de activiteiten en de daarbij behorende SBI code etc.

Alphenseweg
Als we de plankaart van het bestemmingsplan Dorpsgebieden er bij pakken, zien we dat de percelen Alphenseweg 23 en 33a als "bedrijf" zijn aangemerkt (**bijlage 3**). Bezien we nu de plankaart behorende bij het bestemmingsplan Dorpen, dan zien we dat Alphenseweg 23 helemaal is wegbestemd als bedrijf. Dit perceel heeft nu de bestemming "wonen". Het perceel Alphenseweg 33a is echter wel als "bedrijf" (paars) bestemd (**bijlage 4**).
Hoogbraak 15 en 17, Alphenseweg 23 en 33a zijn dus vier precies dezelfde bestemmingen in het bestemmingsplan Dorpsgebieden, maar krijgen 3 verschillende bestemmingen in het bestemmingsplan Dorpen. Dit zonder enige vorm van toelichting!

Krijger Advies

Turnhoutseweg
Ook aan de Turnhoutseweg zijn op de plankaart Dorpsgebieden een aantal bedrijven weergegeven. Zo is er een bedrijf gelegen aan de Gierlestraat en de Turnhoutseweg 5 (**bijlage 5**).
Bezien we nu de plankaart van het bestemmingsplan Dorpen dan zien we dat het bedrijf aan de Gierlestraat is wegbestemd (is wonen geworden) en het bedrijf Turnhoutseweg 5 is bestemd als bedrijf (**bijlage 6**).

Conclusie: Bij bedrijven die de bestemming (bedrijfsbestemming) hadden in het bestemmingsplan Dorpsgebieden, is zonder enige vorm van motivering en om die reden derhalve voor een buitenstaander willekeurig, een nieuwe bestemming doorgevoerd. De ene keer is het wonen, de andere keer wonen met functieaanduiding, een derde keer is wel de bestemming "bedrijf" toegekend. Het ontbreken van enige vorm van toelichting is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Het antwoord van het college op mijn inspraakreactie indeze is dat de bedrijven die de bestemming wonen hebben gekregen, zullen worden gewijzigd en alsnog bestemd zullen worden als "bedrijf". Dat is dus v.w.b. bijvoorbeeld Hoogbraak 15 niet het geval. Dit is wel toegezegd, maar niet verwerkt. Andere locaties, b.v. Oordeelsestraat 6 zijn dan weer wel gewijzigd. Ook bij de aanpassing is dus niet consequent gehandeld en wederom geen toelichting gegeven waarom op deze wijze is gehandeld.

Bestemming "bedrijven"
Ook met de bestemming van de bedrijven op het bedrijventerrein is op een vrij willekeurige manier omgesprongen. Voor het bedrijventerrein was oorspronkelijk een eigen bestemmingsplan aan de orde. Dat is bij het vaststellen van het bestemmingsplan Dorpsgebieden meegetrokken in het bestemmingsplan Dorpsgebieden 2001. Dit puur en alleen vanwege de bouwstop. Toen al is aangegeven dat door die haast nogal wat dingen zijn misgegaan. Nu zien we binnen het bestemmingsplan Dorpen waarin het bedrijventerrein is opgenomen allerlei verschuivingen binnen de bestemming bedrijven en bedrijventerrein, zonder enige vorm van toelichting of motivering. Noch in de nota van uitgangspunten, noch in de toelichting wordt aangegeven waarom de voorliggende systematiek is gekozen en waarom er aanzienlijke verschuivingen hebben plaatsgevonden.

Bedrijven met de enkelbestemming "bedrijf" in het oude bestemmingsplan zijn nu aangeduid als "bedrijventerrein" (bijvoorbeeld Industrieweg 2). Een bedrijf dat was aangeduid als "bedrijventerrein" (Oordeelsestraat 16) is dan weer bestemd tot "bedrijf". Ook dit levert qua regels een aanzienlijke wijziging van bebouwings- en gebruiksmogelijkheden op. Dit zonder enige vorm van motivering. Niet helder is welke systematiek nu op grond van welke criteria is gehanteerd. De vraag is of de consequenties hiervan wel zijn meegenomen.

Ik heb hiervoor in mijn inspraakreactie ook al uitvoerig aandacht gevraagd. Daarop is van de zijde van het college geen enkele reactie gekomen, zodat ik mij genoodzaakt zie hierover een zienswijze in te dienen.

Krijger Advies

Inventarisatie detailhandel
Reeds ten tijde van het tot stand komen van het bestemmingsplan bedrijventerrein en later Dorpsgebieden is er heel wat te doen geweest over detailhandel op het bedrijventerrein.
De omschrijving volumineuze goederen e perifere detailhandel speelde daarin een cruciale rol. Ik ben blij dat mijn inspraakreactie heeft geleid tot aanpassing van de begripsbepalingen.

Daarmee is echter nog maar een deel van mijn grief weggenomen. Door het college wordt aangegeven dat er een uitsterfconstructie geldt op het bedrijventerrein voor detailhandel. Dat is in elk geval een heldere keuze. Door nu echter niet de inventarisatie vrij te geven waarin is aangegeven in welke panden nu sprake is van detailhandel, ontneemt het gemeentebestuur betrokkenen een rechtsmiddel. Er zijn namelijk een aantal bedrijven op het bedrijventerrein die schriftelijke toestemming hebben van het college om aldaar detailhandel uit te voeren. Bij handhaving van een uitsterfconstructie is het echter van het grootste belang dat helder is wat door de gemeente als feitelijke situatie wordt gezien voor de overgangsbepalingen. Nu dit niet wordt vrijgegeven zijn de ondernemers dus niet op de hoogte van het feit of de gemeente voor hun perceel nu wel of niet een uitsterfconstructie detailhandel aan de orde acht. Dit is vragen om moeilijkheden. Om die reden heb ik gevraagd om de inventarisatie welke het college zegt te hebben gemaakt, openbaar te maken. Dan kan iedereen die het er niet mee eens is reageren. Je hebt dan een 0-situatie. Nu wordt het elke keer een "welles-nietes" gevecht tussen de gemeente en exploitant. Niet valt in te zien welke "privacyredenen" er aan de orde kunnen zijn voor het bekendmaken van een dergelijke inventarisatie. Er hoeft enkel maar te worden aangegeven voor welke percelen, welke vorm van detailhandel met welke beperkingen is toegestaan. Wie en wat is verder niet van belang. Het is vaste jurisprudentie dat een uitsterfconstructie alleen maar kan werken als er sprake is van een zgn. 0-situatieonderzoek. Dat is er stelt het college, maar wordt niet openbaar gemaakt. Dat is jammer. Gevraagd wordt dat alsnog te doen,.

Gemeentelijke monumenten
In mijn inspraakreactie heb ik aangegeven dat in het bestemmingsplan Dorpsgebieden de monumenten stonden aangeduid op de plankaart. Die zijn nu verdwenen. Het antwoord van het college is dat aanduiding van cultuurhistorische panden of monumenten niet in een bestemmingsplan thuishoren maar op een monumentenlijst. Dat kan zijn, maar als de aanduiding wel planologische gevolgen heeft (b.v. splitsing, wel/niet omzetting van bestemming e.d.) dient de rechtszekerheid te worden gewaarborgd in een bestemmingsplan. Vervolgens wordt door het college aangegeven dat de monumenten alsnog op de regels zullen worden aangeduid. Ik vind ze op de plankaart zoals die nu ter visie ligt echter niet terug. Vandaar opnieuw de opmerking hierover in deze zienswijze.

Met vriendelijke groet,
Mr. W. Krijger.

Bijlage 9:

Zienswijze 9, Krijger Advies namens Theeuwes Beheer B.V.

Krijger Advies
juristen in omgevingsrecht

Krijger advies b.v.
Nassaulaan 18
5111 XE Baarle-Nassau
Postbus 319
5110 AH Baarle-Nassau
t (013) 507 88 75
f (013) 507 22 60
e info@krijgeradvies.nl
i www.krijgeradvies.nl
bankr.: 47.01.58.093
KvK: 52583961
BTW nr.: 8505.10.922 B01

B. en W. | Raad
GEM. BAARLE-NASSAU
Ingek. 10 FEB. 2012
Afd. | Leid
B. | S. | W 10

Aan de raad van de gemeente Baarle-Nassau
Postbus 105
5110 AC Baarle-Nassau

Copie RO

12ink00520

Baarle-Nassau, 8 februari 2012.

Onderwerp
Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Dorpen,
Perceel Molenstraat 8 te Ulicoten.

Geachte leden van de raad,

Namens mijn cliënt, Theeuwes Beheer b.v., Molenstraat 10 te Ulicoten, dien ik hierbij een schriftelijke zienswijze in gericht tegen het ontwerp bestemmingsplan Dorpen.

In het voorliggende ontwerp bestemmingsplan Dorpen is de woning Molenstraat 8 bestemd tot woondoeleinden, te weten als burgerwoning. Dit terwijl deze woning al vanaf de bouw daarvan wordt bewoond door de familie Theeuwes als onderdeel van het bedrijf van Theeuwes, gevestigd aan de Molenstraat 10 te Ulicoten.
Het is juist dat het college stelt dat ook in het bestemmingsplan Dorpsgebieden deze woning als burgerwoning bestemd was (in tegenstelling dus tot het feitelijk gebruik).

Dat we juist nu vragen om juiste bestemming van de woning heeft dan ook een specifieke reden.

Tot 1 juli 2008 (de inwerkingtreding van de nieuwe Wro) moest bij het verlenen van een milieuvergunning voor een bedrijf worden gekeken naar de *feitelijke* situatie.
Het college heeft bij de milieuvergunning aan de firma Theeuwes, Molenstraat 10 altijd de woning Molenstraat 8 als behorende tot de inrichting betrokken. Dit vanwege de feitelijke situatie dat deze woning altijd bewoond is geweest door de familie Theeuwes en een directe binding had met het bedrijf.

Met ingang van 1 juli 2008, te weten de inwerkingtreding van de nieuwe Wro, is bij milieuvergunningverlening niet langer de feitelijke situatie doorslaggevend bij de vraag of een woning al dan niet als bedrijfswoning (lees: behorende tot de inrichting) moet worden beschouwd, maar de *planologische situatie*. Om die reden is en wordt in zowel de procedure bij het bestemmingsplan buitengebied als nu weer bij het bestemmingsplan Dorpen, geageerd tegen het feit dat het college de woning Molenstraat 8 positief bestemd als burgerwoning en niet zijnde een bedrijfswoning behorende bij het bedrijf Molenstraat 10.

Van toepassing zijn de algemene voorwaarden met betrekking tot het verrichten van werkzaamheden door Krijger Advies b.v., gedeponeerd bij de Arrondissementsrechtbank te Breda. Een exemplaar is op verzoek kosteloos verkrijgbaar.

Krijger Advies

Met deze handelwijze zet het college namelijk een bedrijf dat reeds tientallen jaren op de locatie Molenstraat 10 is gevestigd, bewust "op slot".
Dat kan en mag niet de bedoeling zijn van een woning die al vanaf de oprichting door de familie Theeuwes wordt bewoond en altijd een relatie met het bedrijf Molenstraat 10 heeft gehad.

Ik verzoek u dan ook de woning Molenstraat 8 buiten het plangebied van het bestemmingsplan Dorpen te laten en deze woning bij de correctieve herziening van het bestemmingsplan buitengebied alsnog op te nemen in het bestemmingsplan buitengebied als zijnde een bedrijfswoning behorende bij het bedrijf Molenstraat 10.

In afwachting van uw reactie, teken ik,

Met vriendelijke groet,
Mr. W. Krijger.

Bijlage 10:

Zienswijze 10, Krijger Advies

Krijger Advies
juristen in omgevingsrecht

B. en W. | Raad
GEM. BAARLE-NASSAU
Ingek. 10 FEB. 2012
No. | Afd. | 10
B. | S.

Krijger advies b.v.
Nassaulaan 18
5111 XE Baarle-Nassau
Postbus 319
5110 AH Baarle-Nassau
t (013) 507 88 75
f (013) 507 22 60
e info@krijgeradvies.nl
i www.krijgeradvies.nl
bankr.: **47.01.58.093**
KvK: 52583961
BTW nr.: 8505.10.922 B01

Copie RO
JZ

Aan de raad der gemeente Baarle-Nassau
Postbus 105
5110 AC Baarle-Nassau

Baarle-Nassau, 10 februari 2012.

12ink00521

Onderwerp
Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Dorpen,
algemene onderwerpen.

Geachte leden van de raad,

Als Krijger Advies b.v. zijn wij betrokken bij de procedure rondom vele bestemmingsplannen in de provincie Noord-Brabant. Dit zowel voor het buitengebied als stedelijk gebied.
In dat kader heb ik een ten aanzien van een aantal algemene onderwerpen van het voorontwerp bestemmingsplan Dorpen een inspraakreactie ingediend. Onderwerpen waarvan wordt verwacht dat die bij deze wijze van regelen tot veel onrust en extra werk – ook voor de gemeente! – zullen gaan leiden.

In deze zienswijze wil ik me toeleggen op meer algemene zaken die niet één individuele cliënt betreffen.

Begrenzing plangebied
Door het college wordt aangegeven dat het hier om een conserverend bestemmingsplan gaat. Een bestemmingsplan dus dat alles bij het oude laat, tenzij hiervoor een specifieke procedure is gevolgd. Opvallend is dan ook dat er een aantal aanpassingen van de plangrens van het bestemmingsplan Dorpen zijn doorgevoerd in vergelijking tot de plangrens van het bestemmingsplan Dorpsgebieden die op geen enkele wijze worden gemotiveerd. Dat is vreemd. Enerzijds zegt dus het college dat alles bij het oude blijft, maar aan de andere kant laat men bepaalde percelen wél buiten het bestemmingsplan daar waar die in het bestemmingsplan Dorpsgebieden wel deel uitmaken van de kernen.
Het college reageert hier op door te stellen dat het aan het college/de raad is om de grens van het bestemmingsplan vast te stellen en dat men DUS geen toelichting hoeft te geven als zij de plangrens wijzigt. Gesteld is niet dat het college/raad deze bevoegdheid niet heeft, maar wat ik heb willen aangeven is dat het niet van een goede ruimtelijke ordening getuigd om de plangrens aan te passen zonder enige vorm van motivering. Dat de plangrens wordt aangepast kan heel goed gewenst zijn, maar geef dat dan aan. Ik kan me namelijk niet voorstellen dat uw gemeenteraad de verschillen gaat zitten zoeken tussen de grens van het bestemmingsplan Dorpsgebieden en het bestemmingsplan Dorpen. Dit terwijl het college wel uw raad laat beslissen over de omvang van het plangebied.

Van toepassing zijn de algemene voorwaarden met betrekking tot het verrichten van werkzaamheden door Krijger Advies **b.v.**, gedeponeerd bij de Arrondissementsrechtbank te Breda. Een exemplaar is op verzoek kosteloos verkrijgbaar.

Krijger Advies

Mijn vraag is dan ook heel simpel.
Geef aan waar om welke redenen de plangrens waar is aangepast. Dan kunnen alle daarbij betrokkenen – ook uw raad ! – daarover een mening geven.

Om enkele voorbeelden te noemen:
- buiten het bestemmingsplan Dorpsgebieden laten van het perceel gelegen achter de Kneut te Ulicoten. Er is formeel voor dit perceel nog geen planologische procedure opgestart en met succes afgerond. Niet valt dan ook te verklaren waarom dit perceel buiten het bestemmingsplan Dorpsgebieden wordt gehouden.
- Het gebied rondom de kapel te Nijhoven. Deze gronden waren opgenomen in het bestemmingsplan buitengebied en nu worden ze meegenomen in het bestemmingsplan Dorpen. Ook hier zonder enige toelichting.
- het perceel Visweg 1 te Baarle-Nassau. Dit agrarisch bedrijf was in het verleden opgenomen in het bestemmingsplan buitengebied. Nu is het opgenomen in het bestemmingsplan Dorpen. Ook hier zonder enige toelichting.

<u>Bestemming wonen daar waar sprake is van bedrijven</u>
Een ander opvallend detail is de wijze waarop – wederom zonder enige toelichting - reeds decennia lang bestaande bedrijven thans worden bestemd tot "wonen" met een functieaanduiding.

Hoogbraak
Al van oudsher zitten op Hoogbraak 15 en 17 bedrijven (Hubo Michielsen en Spiegelhoeck). In het bestemmingsplan Dorpsgebieden waren deze percelen ook als "bedrijf" bestemd (**bijlage 1**). Nu worden bedoelde bedrijven op de Hoogbraak allen aangeduid met "wonen" en krijgen dan als functieaanduiding "detailhandel". (**bijlage 2**). Leggen we de regels van het bestemmingsplan Dorpsgebieden bedrijven en Dorpen wonen functieaanduiding detailhandel naast elkaar om te vergelijken, dan zien we dat betrokkenen aanzienlijk in hun mogelijkheden worden beperkt. Nu er sprake is van een conserverend bestemmingsplan (een zgn. beheersplan) is niet helder waarom bij deze bedrijven is gekozen voor een dergelijke omslag. Een echte aanleiding is daarvoor namelijk niet. Bovendien is de bestemming "wonen" met functieaanduiding "detailhandel" zeer ongelukkig. De regels voor de bestemming "wonen" lenen zich namelijk niet voor de planologische perikelen rondom een bedrijf. Zo wordt nu op geen enkele wijze geregeld hoe het staat met de bebouwing t.b.v. de bedrijven, hoe het zit met wijziging van de activiteiten en de daarbij behorende SBI code etc.

Alphenseweg
Als we de plankaart van het bestemmingsplan Dorpsgebieden er bij pakken, zien we dat de percelen Alphenseweg 23 en 33a als "bedrijf" zijn aangemerkt (**bijlage 3**). Bezien we nu de plankaart behorende bij het bestemmingsplan Dorpen, dan zien we dat Alphenseweg 23 helemaal is wegbestemd als bedrijf. Dit perceel heeft nu de bestemming "wonen". Het perceel Alphenseweg 33a is echter wel als "bedrijf" (paars) bestemd (**bijlage 4**).
Hoogbraak 15 en 17, Alphenseweg 23 en 33a zijn dus vier precies dezelfde bestemmingen in het bestemmingsplan Dorpsgebieden, maar krijgen 3 verschillende bestemmingen in het bestemmingsplan Dorpen. Dit zonder enige vorm van toelichting!

Krijger Advies

Turnhoutseweg
Ook aan de Turnhoutseweg zijn op de plankaart Dorpsgebieden een aantal bedrijven weergegeven. Zo is er een bedrijf gelegen aan de Gierlestraat en de Turnhoutseweg 5 (**bijlage 5**).
Bezien we nu de plankaart van het bestemmingsplan Dorpen dan zien we dat het bedrijf aan de Gierlestraat is wegbestemd (is wonen geworden) en het bedrijf Turnhoutseweg 5 is bestemd als bedrijf (**bijlage 6**).

Conclusie: Bij bedrijven die de bestemming (bedrijfsbestemming) hadden in het bestemmingsplan Dorpsgebieden, is zonder enige vorm van motivering en om die reden derhalve voor een buitenstaander willekeurig, een nieuwe bestemming doorgevoerd. De ene keer is het wonen, de andere keer wonen met functieaanduiding, een derde keer is wel de bestemming "bedrijf" toegekend. Het ontbreken van enige vorm van toelichting is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Het antwoord van het college op mijn inspraakreactie indeze is dat de bedrijven die de bestemming wonen hebben gekregen, zullen worden gewijzigd en alsnog bestemd zullen worden als "bedrijf". Dat is dus v.w.b. bijvoorbeeld Hoogbraak 15 niet het geval. Dit is wel toegezegd, maar niet verwerkt. Andere locaties, b.v. Oordeelsestraat 6 zijn dan weer wel gewijzigd. Ook bij de aanpassing is dus niet consequent gehandeld en wederom geen toelichting gegeven waarom op deze wijze is gehandeld.

Bestemming "bedrijven"
Ook met de bestemming van de bedrijven op het bedrijventerrein is op een vrij willekeurige manier omgesprongen. Voor het bedrijventerrein was oorspronkelijk een eigen bestemmingsplan aan de orde. Dat is bij het vaststellen van het bestemmingsplan Dorpsgebieden meegetrokken in het bestemmingsplan Dorpsgebieden 2001. Dit puur en alleen vanwege de bouwstop. Toen al is aangegeven dat door die haast nogal wat dingen zijn misgegaan. Nu zien we binnen het bestemmingsplan Dorpen waarin het bedrijventerrein is opgenomen allerlei verschuivingen binnen de bestemming bedrijven en bedrijventerrein, zonder enige vorm van toelichting of motivering. Noch in de nota van uitgangspunten, noch in de toelichting wordt aangegeven waarom de voorliggende systematiek is gekozen en waarom er aanzienlijke verschuivingen hebben plaatsgevonden.

Bedrijven met de enkelbestemming "bedrijf" in het oude bestemmingsplan zijn nu aangeduid als "bedrijventerrein" (bijvoorbeeld Industrieweg 2). Een bedrijf dat was aangeduid als "bedrijventerrein" (Oordeelsestraat 16) is dan weer bestemd tot "bedrijf". Ook dit levert qua regels een aanzienlijke wijziging van bebouwings- en gebruiksmogelijkheden op. Dit zonder enige vorm van motivering. Niet helder is welke systematiek nu op grond van welke criteria is gehanteerd. De vraag is of de consequenties hiervan wel zijn meegenomen.

Ik heb hiervoor in mijn inspraakreactie ook al uitvoerig aandacht gevraagd. Daarop is van de zijde van het college geen enkele reactie gekomen, zodat ik mij genoodzaakt zie hierover een zienswijze in te dienen.

Krijger Advies

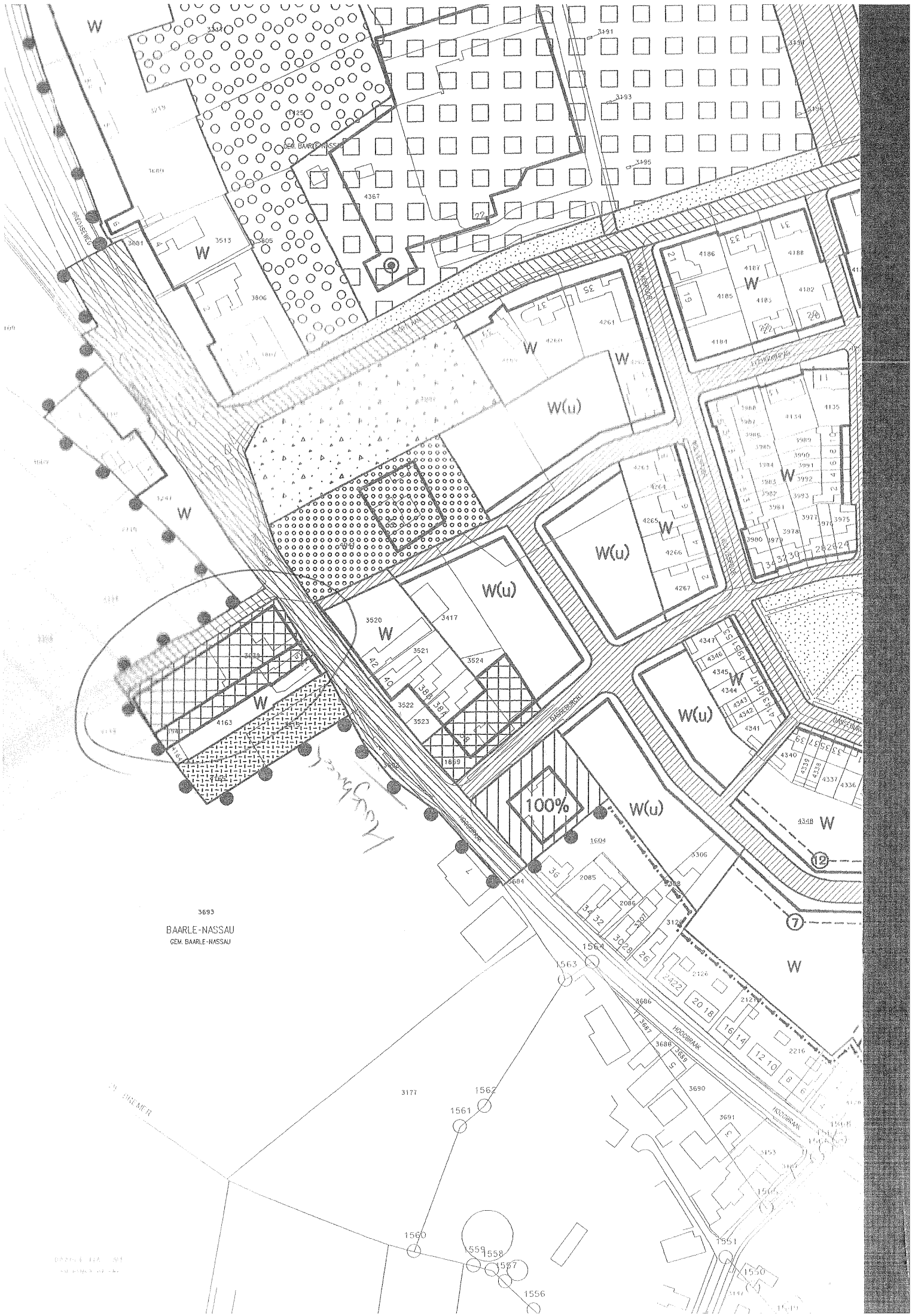
Inventarisatie detailhandel
Reeds ten tijde van het tot stand komen van het bestemmingsplan bedrijventerrein en later Dorpsgebieden is er heel wat te doen geweest over detailhandel op het bedrijventerrein.
De omschrijving volumineuze goederen e perifere detailhandel speelde daarin een cruciale rol. Ik ben blij dat mijn inspraakreactie heeft geleid tot aanpassing van de begripsbepalingen.

Daarmee is echter nog maar een deel van mijn grief weggenomen. Door het college wordt aangegeven dat er een uitsterfconstructie geldt op het bedrijventerrein voor detailhandel. Dat is in elk geval een heldere keuze. Door nu echter niet de inventarisatie vrij te geven waarin is aangegeven in welke panden nu sprake is van detailhandel, ontneemt het gemeentebestuur betrokkenen een rechtsmiddel. Er zijn namelijk een aantal bedrijven op het bedrijventerrein die schriftelijke toestemming hebben van het college om aldaar detailhandel uit te voeren. Bij handhaving van een uitsterfconstructie is het echter van het grootste belang dat helder is wat door de gemeente als feitelijke situatie wordt gezien voor de overgangsbepalingen. Nu dit niet wordt vrijgegeven zijn de ondernemers dus niet op de hoogte van het feit of de gemeente voor hun perceel nu wel of niet een uitsterfconstructie detailhandel aan de orde acht. Dit is vragen om moeilijkheden. Om die reden heb ik gevraagd om de inventarisatie welke het college zegt te hebben gemaakt, openbaar te maken. Dan kan iedereen die het er niet mee eens is reageren. Je hebt dan een 0-situatie. Nu wordt het elke keer een "welles-nietes" gevecht tussen de gemeente en exploitant. Niet valt in te zien welke "privacyredenen" er aan de orde kunnen zijn voor het bekendmaken van een dergelijke inventarisatie. Er hoeft enkel maar te worden aangegeven voor welke percelen, welke vorm van detailhandel met welke beperkingen is toegestaan. Wie en wat is verder niet van belang. Het is vaste jurisprudentie dat een uitsterfconstructie alleen maar kan werken als er sprake is van een zgn. 0-situatieonderzoek. Dat is er stelt het college, maar wordt niet openbaar gemaakt. Dat is jammer. Gevraagd wordt dat alsnog te doen,.

Gemeentelijke monumenten
In mijn inspraakreactie heb ik aangegeven dat in het bestemmingsplan Dorpsgebieden de monumenten stonden aangeduid op de plankaart. Die zijn nu verdwenen. Het antwoord van het college is dat aanduiding van cultuurhistorische panden of monumenten niet in een bestemmingsplan thuishoren maar op een monumentenlijst. Dat kan zijn, maar als de aanduiding wel planologische gevolgen heeft (b.v. splitsing, wel/niet omzetting van bestemming e.d.) dient de rechtszekerheid te worden gewaarborgd in een bestemmingsplan. Vervolgens wordt door het college aangegeven dat de monumenten alsnog op de regels zullen worden aangeduid. Ik vind ze op de plankaart zoals die nu ter visie ligt echter niet terug. Vandaar opnieuw de opmerking hierover in deze zienswijze.

Met vriendelijke groet,
Mr. W. Krijger.

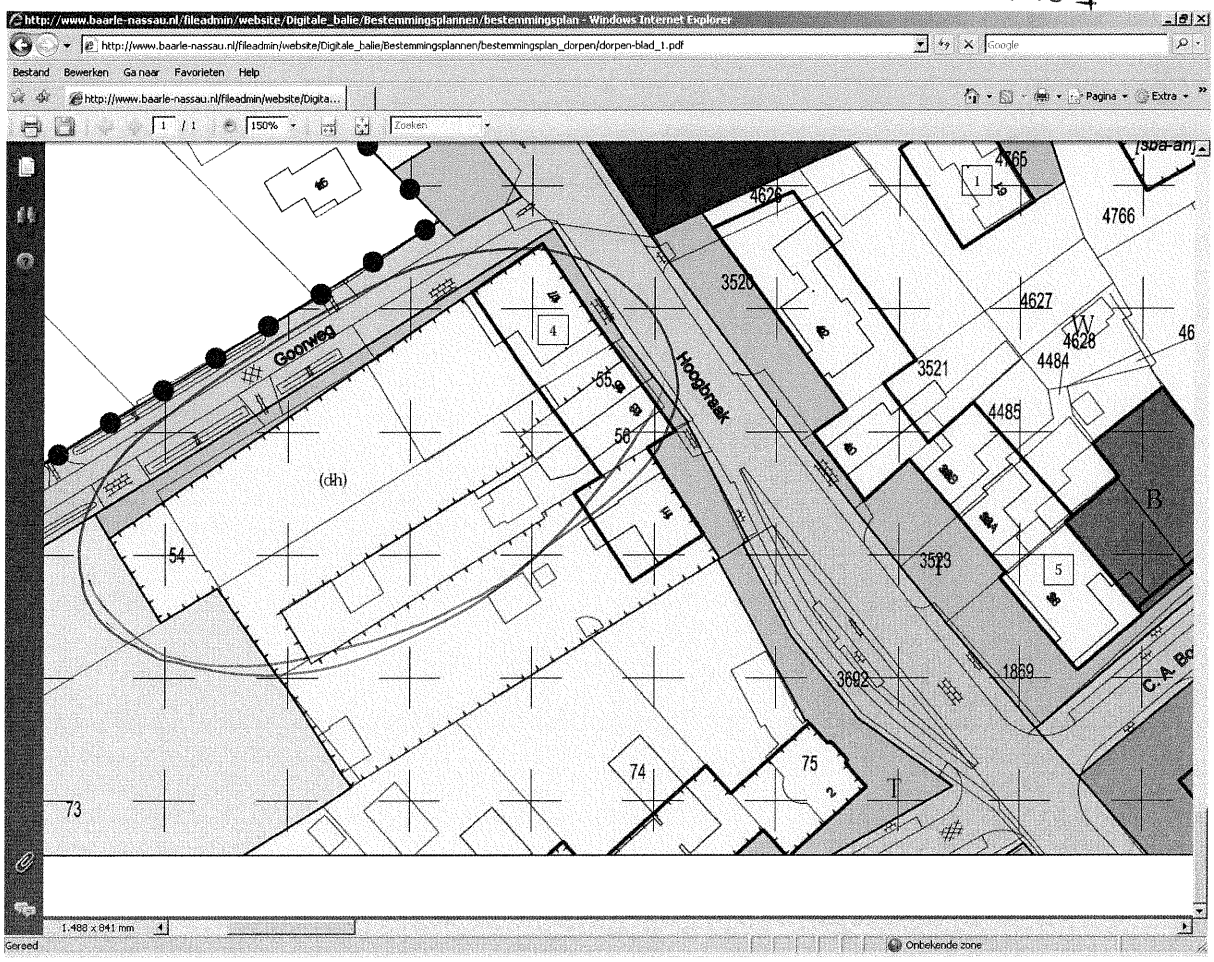
BIJLAGE 1


BAARLE-NASSAU
GEM. BAARLE-NASSAU
W
W(u)
100%
DASSENBOSCH
HOOGBRAAK
WOLFSBOS
3693
3177
1564
1563
1562
1561
1560
1559
1558
1557
1556
1551
1550

Bijlage 2

ontwerp

Michielsen Hoogbraak 15 pk 1

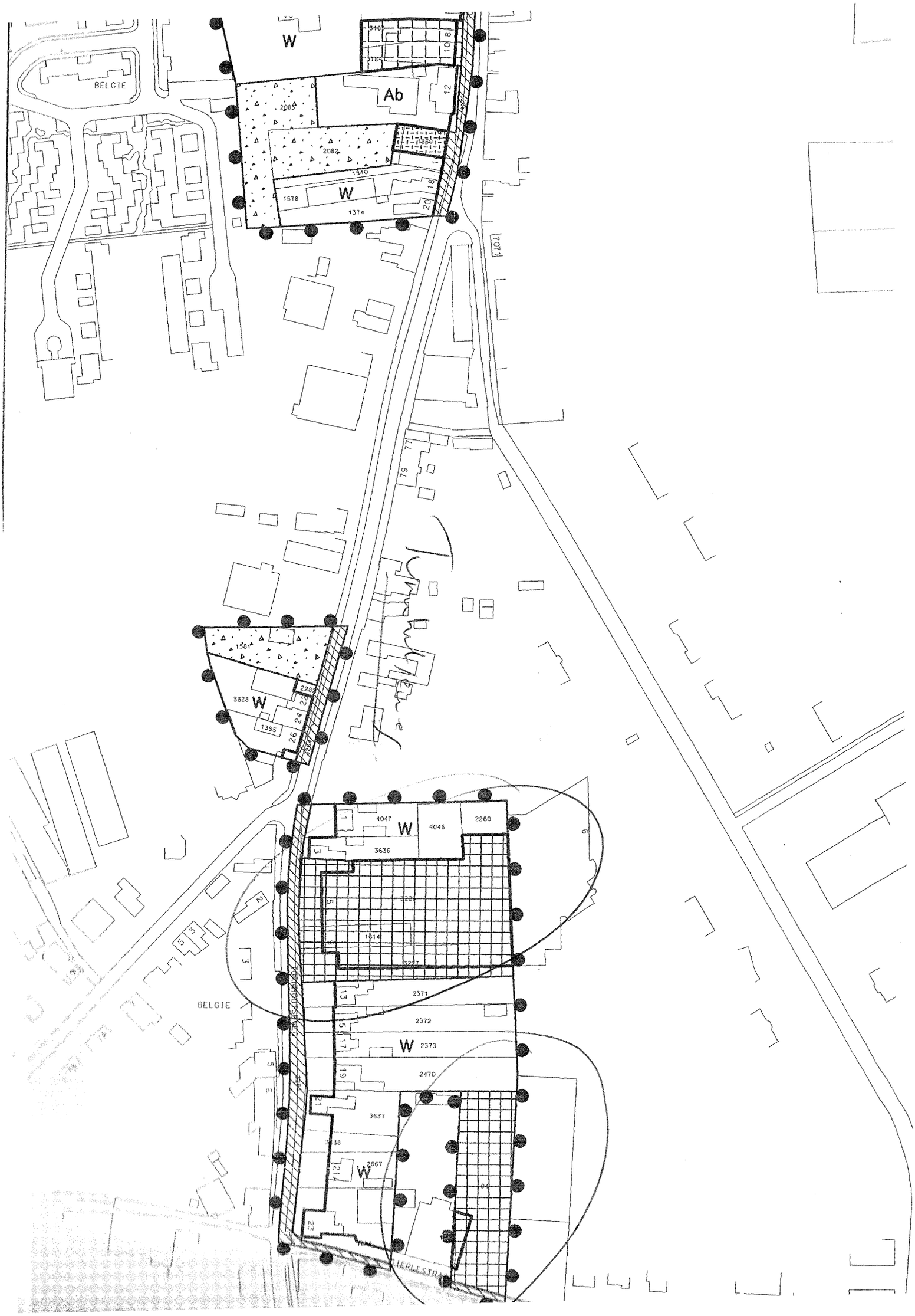


BIJLAGE 3

KASTELEIN
ALPHENSEWEG
HOSSAARTSW
GENERAAL TRANSHEELLAAN
INDUSTRIEWEG
BAARLE-NASSAU
GEM. BAARLE-NASSAU
OORDEELSESTRAAT
SMEDERIJSTRAAT
OOSTENDE (BAARLE-HERTOG)
W
Ab

BIJLAGE 4

Cor van der Bokstraat
Bruhezestraat
Alphenaerweg
Oordeelspestraat
A
B
W
T
VB
BT
(dv)
(bw)
(vm)
(dhp)
(b≤2)
(swr-gmo)
2234
2379
2162
2763
3209
3208
3075
2491
4213
4272
3084
3077
3078
3079
3080
3081
3082
2765
3016
3018
3017
2069
2473
2847
2848
2617
4237
4694
4693
4663
3867
3866
4700
4631
4696
4699
4697
4698
3862
4444
4447
4449
4448
4445
4446
3778
1765
3800
1764
1482
4680
4679
4678
4736
4730
4791
2176
2171
2172
2173
2174
2175
2176
2296
1549
3791
3793
3792
2910
2922
4466
4465
2551
2079
2078
2077
2177
2178
2179
2180
1618
4054


W
BELGIE
Ab
2083
2082
1840
1578
W
1374
1581
3628
W
1395
4047
W
4046
2260
3636
1614
1277
2371
2372
W
2373
2470
3637
2667
W
BELGIE

BIJLAGE 6

Legenda
Plangebied
plangebied
Bestemmingen
enkelbestemmingen
A
B
B-NV
BT
C
DH
DV
GD-1
GD-2
K
M
M-RE
R-O
R-VT
S
T
V
V-VB
W
dubbelbestemmingen
WR-A
Aanduidingen
functieaanduidingen
bouwvlak
bouwaanduidingen
maatvoeringsaanduidingen
Verklaringen
NUMMER
BELGIE
BESTEMMINGSPLAN DORPEN
Gemeente Baarle-Nassau

Bijlage 11:

Zienswijze 11, Krijger Advies namens de heer en mevrouw Havermans

Krijger Advies
juristen in omgevingsrecht

B. en W. | Raad
GEM. BAARLE-NASSAU
Ingek. 13 FEB. 2012
No. | Sect. Grif
B. | S. | W.
copie RO en J2

12ink00526

Krijger advies b.v.
Graafaulaan 18
2111 XE Baarle-Nassau
Postbus 319
5110 AH Baarle-Nassau
t (013) 507 88 75
f (013) 507 22 60
e info@krijgeradvies.nl
i www.krijgeradvies.nl
rek.nr.: 47.01.58.093
KvK 52583961
BTW nr.: 8505.10.922 B01

Aan de raad van de gemeente Baarle-Nassau
Postbus 105
5110 AC Baarle-Nassau

Baarle-Nassau, 11 februari 2012.

Onderwerp
Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Dorpen,
Perceel naast Loveren 36.

Geacht college,

Namens mijn cliënten, de heer en mevrouw Havermans, Loveren 36 te Baarle-Nassau, dien ik hierbij een schriftelijke zienswijze in gericht tegen het ontwerp bestemmingsplan Dorpen.

De percelen Loveren 36 en 34 waren in 1984 opgenomen in het bestemmingsplan "Loveren". Het perceel Loveren 36 was bestemd als agrarisch bedrijf. Daarnaast was een mogelijkheid opgenomen voor de bouw van een burgerwoning op het eigendom van clienten.

Toen het bestemmingsplan Dorpsgebieden in 2001 is vastgesteld zijn deze percelen blijkbaar bewust buiten dit bestemmingsplan gehouden. Ook in het bestemmingsplan buitengebied van 1994 was het agrarisch bedrijf van mijn cliënten niet opgenomen.

Toen is het bestemmingsplan buitengebied in 2009 vastgesteld. Het perceel Loveren 36 is hierin opgenomen als agrarisch bedrijf

Inmiddels 1,5 jaar later wordt het voorontwerp bestemmingsplan Dorpen ter visie gelegd. Wat schetst onze verbazing, het perceel Loveren 34 is ineens bij het plangebied van het bestemmingsplan Dorpen getrokken. Op zich hebben mijn cliënten daar geen bezwaar tegen, maar erg consequent is het niet. Waar mijn cliënten echter het meeste bezwaar tegen hebben is dat het hele voormalige bestemmingsplan Loveren 1984 nu voor zowel de zijde van Loveren 34 als van de zijde van Loveren 36a is opgenomen in het bestemmingsplan Dorpsgebieden met de bestemming woondoeleinden, maar dat de extra woning die op grond van het bestemmingsplan Loveren 1984 op zijn grond nog mogelijk was niet positief wordt bestemd om reden dat de gemeente uitbreiding van woningbouw ruimtelijk niet gewenst acht. Het perceel Loveren 34 wordt dus zonder enige vorm van toelichting als agrarisch bedrijf uit het bestemmingsplan buitengebied gelicht en als burgerwoning opgenomen in het bestemmingsplan Dorpen, maar een woning op de 20 meter direct grenzend aan dit perceel acht de raad ruimtelijk niet gewenst. Dat is wel een zeer inconsequente redenering.
Cliënten hebben dan ook via een inspraakreactie om opheldering gevraagd.

Van toepassing zijn de algemene voorwaarden met betrekking tot het verrichten van werkzaamheden door Krijger Advies b.v., gedeponeerd bij de Arrondissementsrechtbank te Breda. Een exemplaar is op verzoek kosteloos verkrijgbaar.

Krijger Advies

Als reactie op de inspraak geeft het college aan dat zolang er een agrarisch bedrijf ter plaatse aan de orde is, er toch geen burgerwoning kan worden gebouwd. Bovendien geeft men aan dat nu mijn cliënten 20 jaar of langer geen gebruik van de mogelijkheid tot de bouw van een woning hebben gemaakt, ze dat recht verspeeld hebben.

Beide redeneringen snijden geen hout. Cliënten *konden* in de afgelopen 20 jaar ter plaatse geen woning bouwen omdat er sprake is van een agrarisch bedrijf en de burgerwoning niet mag worden opgericht in de stankcirkel van een dergelijk bedrijf.
Het is dus inderdaad zo dat zolang het agrarisch bedrijf daar aan de orde is, er geen burgerwoning kan worden gebouwd. Dat geeft de raad echter niet het recht deze woning weg te bestemmen. Als ooit het agrarisch bedrijf wordt gestaakt, kan die bewuste burgerwoning alsnog worden gebouwd. Deze mogelijkheid wordt cliënten nu afgenomen. .

Desgevraagd is door het college reeds aangegeven dat bij het staken van het agrarisch bedrijf ter plaatse zgn. ruimte voor ruimte woningen gebouwd zouden mogen worden. Voor een ruimte voor ruimte woning moet echter 1000 m2 stal worden gesloopt of € 155.000,-- worden geïnvesteerd. Dit terwijl cliënten van oudsher al recht hebben op de bouw van een woning. Als zij dus hun agrarisch bedrijf staken, kunnen zij behalve de ruimte voor ruimte woningen die zij kunnen bouwen vanwege de afbraak van stalruimte, ook die ene extra burgerwoning realiseren. Dat is een vorm van "pensioen" voor mijn cliënten. Dat wordt thans door het college zonder enige vorm van concrete motivering afgenomen.

Namens cliënten verzoek ik u dan ook om dit bouwrecht voor één extra burgerwoning in het bestemmingsplan Dorpen op te nemen. Dat deze mogelijkheid pas kan worden benut als het agrarisch bedrijf wordt gestaakt, is cliënten bekend. Dat is altijd zo geweest.

In afwachting van uw reactie, teken ik,

Met vriendelijke groet,
Mr. W. Krijger.

Bijlage 12:

Zienswijze 12, Van Dun Advies namens Tuijtelaars B.V.

ONTWERP, BOUW EN MILIEUKUNDE

Van Dun
Advies BV

Van Dun Advies BV
Dorpsstraat 54
5113 TE Ulicoten
Tel.: 013-519 9458
Fax.: 013-519 9727
E-mail: info@vandunadvies.nl
www.vandunadvies.nl

Rabo rek.nr. 15.23.05.149
KvK nr. 180 61 619
BTW nr. 809392720B01

B en W
GEM. BAARLE-NASSAU
Ingek. 13 FEB. 2012
No Sec. Gel
B. S. W.
Copie RO
JZ.
12ink00535

AANGETEKEND
Gemeente Baarle-Nassau
T.a.v.: Gemeenteraad
Postbus 105
5110 AC Baarle-Nassau

Ulicoten, 10-02-2012

Uw kenmerk: **Ons kenmerk:** LS/10230.014

Onderwerp: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Dorpen'
Locatie: Loveren 11, 5111 TA Baarle-Nassau

Geachte Gemeenteraad,

Naar aanleiding van het gepubliceerde ontwerpbestemmingsplan 'Dorpen' van uw gemeente, dienen wij namens Tuijtelaars B.V., in eigendom van de familie Tuijtelaars, een zienswijze in. Tuijtelaars B.V. is gevestigd aan de Loveren 11, 5111 TA te Baarle-Nassau. De zienswijze heeft eveneens betrekking op de locatie aan dit adres.

Gezien de regels en verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan 'Dorpen' van uw gemeente zijn ons een aantal zaken opgevallen, die we middels deze zienswijze kenbaar willen maken. Onderstaand staan onze opmerkingen puntsgewijs opgesomd en is onze inhoudelijke reactie weergegeven.

Milieucategorie 3.1
Tuijtelaars B.V. is voornemens om aan de Loveren 11 te Baarle-Nassau een bedrijfsverzamelgebouw op te richten. Hiervoor heeft u de enkelbestemming 'Bedrijf' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – bedrijfsverzamelgebouw' aan deze locatie toegekend. Ten eerste zal hier een landbouwmechanisatiebedrijf met een servicecenter opgericht worden. De activiteiten die ter plaatse zullen plaatsvinden, betreffen bijvoorbeeld onderhoud en reparaties van onderdelen en machines, het leveren van serviceonderdelen en de handel in bijvoorbeeld machines, gereedschappen en smeermiddelen. Het pand is echter te groot om rendabel te exploiteren als enkel een landbouwmechanisatiebedrijf. Het voornemen is dan ook om er een bedrijfsverzamelgebouw van te maken, en ruimte te bieden voor startende ondernemers en ZZP-ers in een verhoogde milieucategorie, zoals een lasbedrijf (< 200 m^2 productieoppervlak) of een timmerwerkplaats.

Voor de beoogde activiteiten in het bedrijfsverzamelgebouw is een hogere milieucategorie, namelijk 3.1 noodzakelijk. Dit is reeds onderbouwd door middel van een rapport, welke bijgevoegd is aan het principeverzoek van 14 juli 2011. In de beantwoording van het principeverzoek, door middel van een brief van uw gemeende d.d. 13 juli 2011, uw kenmerk

Op al onze overeenkomsten zijn de leveringsvoorwaarden "Rechtsverhouding opdrachtgever – architect, ingenieur en adviseur DNR 2005" van toepassing inclusief wijzigingen welke op ons kantoor ter inzage liggen alsmede bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken te Tilburg. Op verzoek zenden wij u deze gratis toe.

bke/475, heeft u aangegeven dat het cluster milieu zich kan vinden in categorie 3.1 op de locatie aan de Loveren 11, mits het kleinschalige bedrijven betreft.

Daar de toetsing door uw cluster milieu reeds heeft plaatsgevonden en die aangegeven hebben zich te kunnen vinden in categorie 3.1, verzoeken wij u via deze weg om deze categorie direct positief te bestemmen in het vast te stellen bestemmingsplan.

Artikel 4.5 Afwijken van de gebruiksregels
In artikel 4.5.1 kan door middel van een omgevingsvergunning afgeweken worden van het bepaalde in artikel 4.1 sub a. Artikel 4.1, sub a bepaald dat bedrijven toegestaan zijn van de categorieën 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten. Middels artikel 4.5.1 kan er voor twee aspecten worden afgeweken. Ten eerste kan er een bedrijf met een hogere milieucategorie toegestaan worden indien deze qua milieubelasting naar aard en invloed gelijkwaardig is aan een bedrijf van categorie 1 en 2. Ten tweede kunnen er bedrijfsactiviteiten uitgeoefend worden die niet in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten worden genoemd, maar gelet op de milieubelasting naar aard en invloed gelijkwaardig zijn op de omgeving als categorie 1 en 2. Graag zouden wij zien dat deze afwijkingsbevoegdheid ook toegekend wordt voor bedrijfsverzamelgebouwen, dus dat de afwijkingsbevoegdheid ook geldt voor artikel 4.1, sub i. Aangezien er alleen afgeweken kan worden als de milieubelasting gelijk is aan die van milieucategorie 1 en 2, is dit ons inziens geen probleem om ook toe te staan voor de bedrijfsverzamelgebouwen.

Concluderend, verzoeken wij u namens de familie Tuijtelaars om:

- Voor het bedrijf aan de Loveren 11 direct de milieucategorie 3.1 positief te bestemmen;
- In het vast te stellen bestemmingsplan ook een afwijkingsbevoegdheid op te nemen voor een hogere milieucategorie of een ander bedrijf dan op de Lijst van bedrijfsactiviteiten genoemd voor de bedrijfsverzamelgebouwen.

Vertrouwende op een positieve medewerking uwerzijds, verblijven wij namens familie Tuijtelaars.

Hoogachtend,
Van Dun Advies BV

L.M.M. Soetens

Bijlage 13:

Zienswijze 13, De heer Rijvers

J.A.M. Rijvers
Dorpsstraat 34
5113 TE ULICOTEN

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	verzonden d.d.
		bke/512	

Onderwerp: bestemmingsplan Dorpen

Geachte heer Rijvers,

In het gesprek dat u op 25 januari 2012 heeft gehad met de heer Keijsers van de afdeling Ruimtelijke zaken heeft u een tweetal vragen gesteld, waarop hij schriftelijk terug zou komen:

1. Geldt er een verplichting tot archeologische begeleiding als de stallen achter Dorpsstraat 34-36 gesloopt worden?
2. Wat zijn de rechten van de eigenaar van kadastraal perceel A-2987 om over de strook grond langs Den Dries, die in uw eigendom is, zijn perceel te betreden?

1. Archeologie

In het ontwerpbestemmingsplan Dorpen heeft uw perceel niet de aanduiding Waarde Archeologie. Dit is hoogstwaarschijnlijk een fout, die bij vaststelling zal moeten worden hersteld. Mocht uw perceel wel vrijgegeven zijn voor archeologie, dan zal die aanduiding er niet op komen en geldt ook geen verplichting tot archeologische begeleiding bij sloop.
Mochten we constateren dat er wel een aanduiding Waarde Archeologie op het perceel moet liggen, dan gelden de regels zoals die nu ook al in het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen. Binnen deze regels is niets opgenomen over het slopen van opstallen. Wel geldt dat archeologie relevant is als de grond verstoord wordt. Als u na het weghalen van de funderingen enkel de voormalige putten opvult met nieuwe grond, het huidig grondpeil op maaiveldniveau handhaaft (of niet meer dan 40 centimeter onder het huidige peil verstoort) en de putten niet verder uitdiept, dan zullen eventuele archeologische waarden niet verstoord worden en zal onderzoek of archeologische begeleiding niet aan de orde hoeven zijn.
Concluderend: of er nu wel of geen Waarde archeologie op rust, in beide gevallen zal er geen archeologische begeleiding nodig zijn, mits u het grondpeil verder niet wijzigt.

2. Toegang perceel

Onderzoek naar de situatie heeft uitgewezen dat uw strook grond gelegen tussen het perceel A-2987 en de weg ‘Den Dries’ voorheen behoorde tot het Hazenpad. Het Hazenpad was een onverharde weg, opgenomen in de wegenlegger, en gold daarmee als openbare weg. De openbaarheid eindigt pas als de grond minstens 30 jaar onafgebroken niet-toegankelijk is geweest voor derden of wanneer die weg door de gemeente aan de openbaarheid wordt onttrokken. Daarvan is hier geen sprake, op grond waarvan de strook nog steeds als openbare weg wordt aangemerkt. Op basis daarvan heeft u het gebruik als openbare weg te dulden, waaronder ook valt het oversteken van het perceel.

Bezoekadres, Singel 1
Baarle-Nassau
www.baarle-nassau.nl

Correspondentieadres
Postbus 105
5110 AC Baarle-Nassau

Tel. 013-5075200
Fax 013-5078145
e-mail gemeente@baarle-Nassau.nl

BNG Den Haag
rek nr. 28.50.00.586
ING 1067350

Zowel in het geldende bestemmingsplan Dorpsgebieden als het ontwerpbestemmingsplan Dorpen heeft de strook de bestemming Verkeer en Verblijfsgebied (Dorpsgebieden: daarmee gelijk te stellen bestemming Verblijfsdoeleinden). Deze bestemming sluit dus aan op de hiervoor aangegeven functie van openbare weg.
Het voorgaande betekent overigens niet dat de eigenaar van perceel A-2987 zo maar een uitrit mag creëren voor gemotoriseerd verkeer. Daarvoor zal hij een inritvergunning nodig hebben. Als aan de publiekrechtelijke voorwaarden voor verlening is voldaan zouden wij die moeten verlenen. Omdat de strook nu niet feitelijk in gebruik is als openbare weg, maar als berm daarbij, is voor het daadwerkelijk aanleggen van de inrit instemming van u als eigenaar nodig. Dat kan via een zakelijk of beperkt recht van overpad (of iets dergelijks). Dit kunnen wij niet afdwingen.

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de heer Keijsers van de afdeling Ruimtelijke zaken.

Met vriendelijke groet,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN BAARLE-NASSAU
Namens dezen,

A.A.M.J. van den Wijngaard
Afdelingshoofd Ruimtelijke Zaken

Ulicoten 06-02 2012

12ink00455

B. en W. | Raad
GEM. BAARLE-NASSAU
Ingek. 07 FEB. 2012
No. Sect. RO/Bke
B. S. W. 10

Zienswijze Ontwerpbestemmingsplan Dorpen

Geacht College B en W

Bij deze wil ik aangeven dat ik instem met de schriftelijke antwoorden op de vragen die ik gesteld heb aan de heer Keijsers tijdens ons gesprek op 25 januarie 2012
Ik vertrouw erop dat u bij uw uitspraak blijft
Met de meeste hoogachting teken ik

JAM Rijvers
Dorpsstraat 34
5113TE Ulicoten

Hoogachtend

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Tegelen | Hasselt
www.BRO.nl

Ambtshalve wijzigingen bij vaststelling “Bestemmingsplan Dorpen”:

Artikelnummers verwijzen naar het ontwerpbestemmingsplan.

Verbeeldingen:

1. De bouwvlakgrens van het bedrijventerrein wordt op 5 meter uit de naar de weg gekeerde zijde gelegd. Op de locaties waar de huidige bebouwing dichterbij ligt, wordt deze bebouwingsgrens aangehouden.
2. Bij het perceel Wiekenweg 11/13 Baarle-Hertog wordt het bouwvlak aan de vigerende bouwmogelijkheden uit het bestemmingsplan Buitengebied 2008 aangepast.
3. Bij het perceel Chaamseweg-Hazenberg 2c is in het ontwerpbestemmingsplan de garage (met kap) bestemd tot ‘Tuin’. De betreffende garage wordt in het vast te stellen bestemmingsplan in de bestemming ‘Wonen’ opgenomen.
4. Verduidelijken met de aanduiding ‘specifieke vorm van detailhandel – meubels 1’en ‘specifieke vorm van detailhandel – meubels 2’ waar detailhandel in meubelinrichting gewenst is. Hiermee vervallen de aanduidingen ‘detailhandel perifeer’ en ‘detailhandel perifeer – 2’.
5. Bij het perceel Oordeelsestraat 1 wordt de bouwgrens aangepast, zodat deze op de voorgevel ligt.
6. Bij het perceel Dorpsstraat 71 wordt de aanduiding ‘recreatieappartement’ toegestaan gelegd.
7. Bij het perceel Industrieweg 2 wordt het bouwvlak aangepast, zodat dit in overeenstemming is met de overige percelen binnen de bestemming Bedrijventerrein.
8. Loveren 2 t/m 14: aantal woningen wijzigen van 6 naar 7.
9. Julianahof: bestemmingsgrenzen worden aangepast, zodat het meer recht doet aan de eigendomssituatie, dan wel de bestaande voortuinen.
10. Langs de zuidzijde van de Aloysiusstraat wordt de bestemming Tuin gelegd, vergelijkbaar met de voorzijde van de woningen daar.
11. De (delen van) de kadastrale percelen Gemeente Baarle-Nassau, sectie C, nummers 193, 194 en 197 worden uit het bestemmingsplan gehaald, omdat er een concrete ontwikkeling is naar bedrijventerrein.
12. Op percelen Dorpsstraat 34-36 wordt de dubbelbestemming Waarde archeologie toegevoegd.
13. Bij de percelen Hoogbraak 13 en 17 wordt de bestemming gewijzigd in Gemengd-1, als gevolg van de zienswijze op Hoogbraak 11 en 15.
14. Bij het perceel Nonnenkuil 18 wordt het bouwvlak aangepast aan de eerder verleende artikel 19 vrijstelling.
15. Bij het perceel Nonnenkuil 11: wordt de bouwgrens aan de straatzijde gelijk getrokken met die van de naastgelegen woningen.
16. Bij de percelen Molenbaan 14 t/m 22 en Molenbaan 12a wordt de aanduiding voor een afwijkende goot- (3,5 meter) en bouwhoogte (8,5 meter) opgenomen, conform de regels van het bestemmingsplan Buitengebied 2008. Daarnaast wordt de aanduiding ‘vrijstaand’ aangebracht, conform het oorspronkelijke Ruimte voor Ruimte plan (in artikel 24 worden bijbehorende regels opgenomen).
17. Op de voormalige scholenlocatie wordt aan de zuidzijde van de Aloysiusstraat, parallel aan de straat een strook met de bestemming Tuin gelegd in plaats van Wonen, conform de rest van dat bouwblok.

Regels

Artikel	*Wijziging*
Algemeen	Vernummering artikel(led)en in verband met wijzigingen uit zienswijzen
1.71	Aanpassen verschrijving in woord ‘accommodatie’ in begrip 1.71 ‘pension’.
3.5.2, 8.2.3,	Sub b ‘Bestemmingsvlak’ wijzigen in ‘bouwperceel’.

12.2.2 en 13.2.2	
3.6 en 4.6	Sub a en sub c worden verwijderd, omdat deze in bestaand stedelijk gebied niet relevant zijn.
4.1	Sub c: *'perifere detailhandel'* wordt gewijzigd in *'perifere detailhandel in meubels'.*
4.5.1	Ook van toepassing op bedrijfsverzamelgebouwen.
6	Doorvoering in regels van wijzigingen aanduiding met betrekking tot detailhandel in meubels.
6.1	Solitaire kantoorgebouwen worden toegestaan in bedrijfsverzamelgebouwen.
6.1	Productiegebonden detailhandel wordt toegestaan.
6.2.1	'*De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter'* wordt gewijzigd in *'De afstand tot de perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter'*
6.5.2	De verwijzing van het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel in artikel 6.5.2 sub f is aangepast van: *'detailhandel, uitgezonderd artikel 6.1 sub h en i en daar waar ten tijde van tervisielegging van dit plan reeds detailhandel gevestigd is, zoals opgenomen in artikel 6.1 sub j'* in *'detailhandel, uitgezonderd artikel 6.1 sub h en daar waar ten tijde van tervisielegging van dit plan reeds detailhandel gevestigd is'*
8 en 13	Nieuw lid toevoegen ten behoeve van de regeling voor woningtoevoeging: *'Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel xxx teneinde mee te werken aan woningvermeerdering via het toevoegen van een woning. Hierbij dient aan het volgende te worden voldaan:* *a. Er mag maximaal één woning worden toegevoegd binnen een bestaand gebouw.* *b. De minimale inhoud van een grondgebonden woning bedraagt 400 m³. Ingeval van woonsplitsing bedraagt de minimale inhoud voor zowel de bestaande woning als de toe te voegen woning 400 m³. Indien een bovenwoning weer als zodanig in gebruik wordt genomen geldt geen minimale inhoudsmaat.* *c. De hoofdentree van de woning dient gericht te zijn op de openbare ruimte. Indien een bovenwoning weer als zodanig in gebruik wordt genomen mag ook gebruik gemaakt worden van de oude entree.* *d. Voor het oprichten van bijbehorende bouwwerken dienen de regels zoals vervat in de bestemming Centrum (dan wel de bestemming Gemengd-2) in acht genomen te worden.* *e. Parkeren dient te geschieden op eigen terrein. Indien dit niet mogelijk is mag parkeren geschieden in de openbare ruimte, mits de parkeerdruk in de openbare ruimte niet onevenredig toeneemt.* *f. Er mogen geen milieuhygiënische belemmeringen zijn.* *g. Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en nabijgelegen bedrijven;* *h. De woning dient passend te zijn binnen de gemeentelijke en provinciale woningbouwprogrammering.'*
8.1 en 13.1	De zinsnede 'mits gekoppeld aan eenzelfde functie' wordt verwijderd bij de bestemming 'Gemengd – 2' en Centrum.
8, 12 en 13	Mogelijkheid van mantelzorg wordt toegevoegd aan de bestemmingen Centrum, Gemengd-1 en Gemengd-2.
8, 12 en 13	Het aanmerken van recreatief nachtverblijf als strijdig gebruik wordt verwijderd in de bestemmingen Centrum, Gemengd-1 en Gemengd-2.
12 en 24	Nieuw lid toevoegen ten behoeve van de regeling voor woningtoevoeging : *'Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel xxx teneinde mee te werken aan woningvermeerdering via het toevoegen van een woning. Hierbij dient aan het volgende te worden voldaan:* *a. Er mag maximaal één grondgebonden woning worden toegevoegd binnen een bestaand hoofdgebouw.*

	b. De minimale inhoud van de nieuwe woning bedraagt 400 m³. Ingeval van woonsplitsing bedraagt de minimale inhoud voor zowel de bestaande woning als de toe te voegen woning 400 m³. *c. De hoofdentree van de woning(en) dient gericht te zijn op de openbare ruimte.* *d. Voor het oprichten van bijbehorende bouwwerken dienen de regels zoals vervat in de bestemming Gemengd-1 (dan wel de bestemming Wonen) in acht genomen te worden.* *e. Parkeren dient te geschieden op eigen terrein. Indien dit niet mogelijk is mag parkeren geschieden in de openbare ruimte, mits de parkeerdruk in de openbare ruimte niet onevenredig toeneemt.* *f. Er mogen geen milieuhygiënische belemmeringen zijn.* *g. Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en nabijgelegen bedrijven.* *h. De woning dient passend te zijn binnen de gemeentelijke en provinciale woningbouwprogrammering.'*
12.1	Sub d 'bed and breakfast' wordt gewijzigd in 'bed and breakfastvoorzieningen'
16.2.3	In de regels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde wordt een nieuw lid opgenomen waarmee de muur van de begraafplaats aan de Rector van den Broekstraat geregeld wordt.
19.2.1	'Berging' wijzigen in 'Berging dan wel kasgebouw'.
24.2	In de bestemming Wonen wordt geregeld dat de afdekking van het hoofdgebouw gelegen moet zijn in de denkbeeldige lijn van de maximale goothoogte en maximale bouwhoogte. Binnen deze lijn mogen gebouwen zowel met kap als plat dak worden afgedekt.
24.2.1	Door de toevoeging van het voorgaande punt wordt de aanduiding en regeling zoals vervat in artikel 24.2.1 sub j (afwijken van de maximale goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende hoogte') verwijderd. Blijft staan de regeling ten aanzien van een afwijkende goot- en nokhoogte.
24.2.1	Sub c *'gestapeld'* wordt gewijzigd in *'gestapeld, daar waar reeds aanwezig'.*
24.2.2	De bouwmogelijkheid voor erkers en entreeportalen wordt toegevoegd
24.6.3	Verplichting garantieverklaring wordt geschrapt.
25	Wijziging van de bijlage 'Archeologische beleidsadvieskaart' naar de meest recente 'Archeologische beleidskaart'. De regels worden aangepast, om tot een duidelijkere regeling te komen.
27.2	Splitsing in twee subleden. Bestaand lid wordt 27.2.1. Nieuw toevoegen 27.2.2 *'Voor dakkapellen geldt dat wanneer deze niet meer dan 2/3 van het dakvlak beslaan de bouwhoogte van de dakkapel niet als goothoogte wordt aangemerkt'*
30	Toevoegen nieuw lid 2 ten behoeve van woningtoevoeging bij cultuurhistorisch waardevolle panden: *'Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikelen 8, 12, 13 en 24 voor de splitsing van een bestaande woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – rijksmonument', 'specifieke vorm van waarde – gemeentelijk monument' en van MIP-panden, onder de volgende voorwaarden:* *a. Er mag maximaal één woning worden toegevoegd binnen een bestaand hoofdgebouw.* *b. Het hoofdgebouw moet een inhoud hebben van minimaal 800 m3 (inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken).* *c. Beide woningen dienen na splitsing een minimale inhoud van 400 m³ te hebben.*

	d. Het karakteristieke karakter van het pand en/of perceel mag niet worden aangetast. *e. De hoofdentree van de woning(en) dient gericht te zijn op de openbare ruimte.* *f. Parkeren dient te geschieden op eigen terrein. Indien dit niet mogelijk is mag parkeren geschieden in de openbare ruimte, mits de parkeerdruk in de openbare ruimte niet onevenredig toeneemt.* *g. Er mogen geen milieuhygiënische belemmeringen zijn.* *h. Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en nabijgelegen bedrijven.* *i. De woning dient passend te zijn binnen de gemeentelijke en provinciale woningbouwprogrammering.* *j. Voor het oprichten van bijbehorende bouwwerken dienen de regels in acht te worden genomen van de geldende bestemming.* k. *De voormalige bedrijfsgebouwen dienen, voor zover de toegestane oppervlakte aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken wordt overschreden, te worden geamoveerd, tenzij ze beschikken over cultuurhistorische waarde. In gevallen waar mogelijk sprake is van aanwezige cultuurhistorische waarde raadplegen burgemeester en wethouders een ter zake deskundige commissie of instantie, alvorens te besluiten.'*

Afdeling Ruimtelijke Zaken
10 april 2012