

Notitie Verslag omgevingsdialoog

Plattelandswoning Kievit 1a te Baarle-Nassau

Ulicoten, 22-12-2020

Kenmerk: Jpa/04139-C030

Op basis van de beleidsnota 'Omgevingsdialoog bij ruimtelijke plannen' - die de ABG-gemeenten in september 2019 hebben vastgesteld - heeft initiatiefnemer in november 2020 een dialoog gevoerd met de omwenden van de woning aan de Kievit 1a te Baarle-Nassau in verband met het voorgenomen initiatief om de bedrijfswoning in gebruik te mogen nemen als plattelandswoning. In verband met de corona maatregelen heeft initiatiefnemer de dialoog schriftelijk gevoerd op basis van de brief die als Bijlage 1 aan dit verslag is toegevoegd. De brief is naar de bewoners binnen 500 meter van de locatie een brief gestuurd. Dit betreffen de volgende adressen:

- Kievit 1, 2, 3, 4, 5, 6, 6a en 7;
- Reth 2, 4, 6, 8-8a en 10;
- Nijhoven 10 en 14.

In de brief is een uitgebreide toelichting over het initiatief opgenomen. Contactgegevens zijn meegestuurd voor vragen en er is verzocht om een reactieformulier te retourneren binnen de gestelde reactietermijn. Die termijn is inmiddels verstreken. De volgende reacties zijn binnengekomen:

Kievit 1:	Reactie formulier met de reactie "geen bezwaar" (Bijlage 2).
Kievit 2:	Mail via advocaat "geen grote bezwaren maar eerst beter vergunning intrekken" (Bijlage 3).
Kievit 4:	Heeft op 22 november gebeld. Betreffende bewoner had vragen over het plan met de tuin en het gebruik van de schuur bedrijfsmatig of hobbymatig. Verder had de bewoner geen bezwaar. Initiatiefnemer heeft de vragen tot tevredenheid beantwoord.
Kievit 6a:	Bewoners zijn langs geweest op 25 November om kennis te maken, vonden het vreemd dat ze waren aangeschreven en hebben totaal geen bezwaar.
Kievit 7:	Namens bewoner gebeld op 23 November om door te geven dat bewoner akkoord is met het plan.
Reth 4:	Reactie formulier "geen bezwaar" (Bijlage 4).
Reth 10:	Mail "van onzerzijds geen bezwaar" (Bijlage 5).

Er zijn dus vanuit de omgeving geen bezwaren geuit ten aanzien van het initiatief. De bewoner van de Kievit 2 geeft (via zijn advocaat) nog wel aan graag te zien dat de omgevingsvergunning voor de nog te bouwen stal wordt ingetrokken. Hiervoor loopt momenteel een aparte beroepsprocedure. Om die reden leidt deze opmerking niet tot aanpassing van het plan.

Bijlage 1: Brief omgevingsdialoog

Baarle-Nassau, 21-11-2020

Buurtbewoners Kievit, Nijhoven en Reth

Betreft: Omgevingsdialoog plattelandswoning Kievit 1a te Baarle-Nassau

Beste buurtbewoners,

Middels deze brief wil ik u in de gelegenheid stellen om een reactie te geven op mijn plannen om de bedrijfswoning aan de Kievit 1a te Baarle-Nassau in gebruik te nemen als plattelandswoning.

In het kader van het Coronavirus worden geen fysieke bijeenkomsten gehouden, maar wordt de omgevingsdialoog schriftelijk en/of telefonisch gevoerd. Aangezien u op korte afstand van de locatie woonachtig bent wil ik u de gelegenheid geven om in een vroegtijdig stadium op mijn plannen te reageren. Daarom zet ik in deze brief mijn plannen voor u uiteen. Wanneer u vragen heeft kunt u contact met me opnemen. Mijn contactgegevens zijn aan het einde van de brief opgenomen.

Aanleiding en doel

Zoals waarschijnlijk bij u bekend is, ben ik eigenaar van de melkveehouderij aan de Kievit 1a te Baarle-Nassau. Bij dit bedrijf zijn tevens een bedrijfswoning en voormalig agrarisch bedrijfsgebouw aanwezig. Zelf ben ik echter woonachtig aan de Veldbraak 1 te Baarle-Nassau. Ik zou de woning daarom graag willen laten bewonen door derden, die geen binding hebben met het aanwezige agrarische bedrijf. De woning wordt dan een zogenaamde plattelandswoning. In onderstaande afbeelding is een luchtfoto op de bedrijfslocatie met de beoogde plattelandswoning opgenomen.



Afbeelding 1: Overzicht bedrijfslocatie met beoogde plattelandswoning

Het is op grond van het geldende bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente Baarle-Nassau niet rechtstreeks toegestaan om een bedrijfswoning in gebruik te laten nemen als plattelandswoning. Hiervoor moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd via de uitgebreide

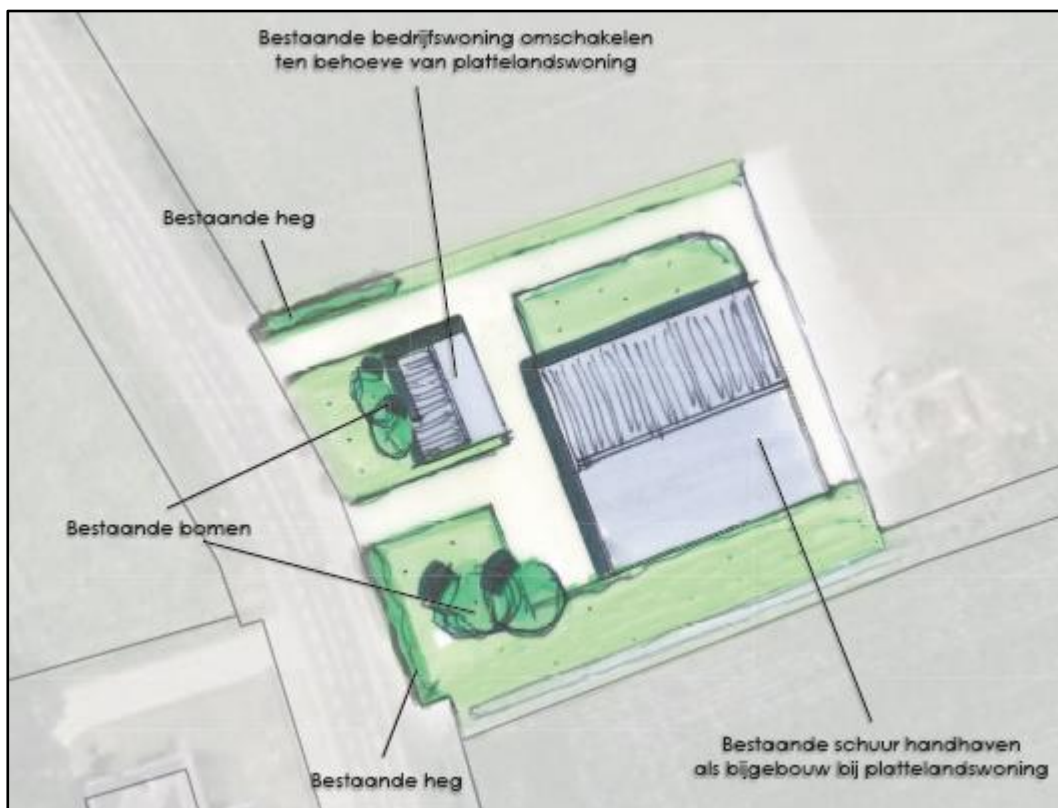
procedure op basis van artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Inmiddels zijn we al geruime tijd in voorbereiding op deze ruimtelijke procedure, waarvoor het adviesbureau Van Dun Advies B.V. de aanvraag opstelt en in contact treedt met de gemeente. Het College van Burgemeester en Wethouders heeft op 22 januari 2020 besloten in principe medewerking te willen verlenen aan het initiatief. Alvorens de omgevingsvergunning formeel in procedure wordt gebracht wil ik het initiatief graag kenbaar maken bij de directe buurtbewoners. Dit geeft u de gelegenheid om opmerkingen te plaatsen waarmee mogelijk rekening gehouden kan worden in de uitwerking.

Het initiatief

Op 1 januari 2013 is de Wet plattelandswoningen in werking getreden. Sindsdien is het mogelijk om bedrijfswoningen bij agrarische bedrijven in gebruik te nemen als plattelandswoning, zodat bewoning door derden zonder functionele binding met het ter plaatse gevestigde bedrijf mogelijk wordt. Voor dit initiatief wordt van die mogelijkheid gebruik gemaakt. Het gaat om de bedrijfswoning die is gelegen op het kadastrale perceel met nummer 479, sectie R, van de kadastrale gemeente Baarle-Nassau. Dit perceel heeft een omvang van 1.514 m². Op het perceel is naast de bedrijfswoning (65 m²) een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw (380 m²) aanwezig, dat dienst doet als bijgebouw bij de woning. De overige gronden van het perceel zijn in gebruik als tuin. In de beoogde situatie verandert er in de bebouwde situatie voor wat betreft de bedrijfswoning met het bijgebouw niets. Enkel het gebruik verandert, met uitzondering van eventuele (noodzakelijke) renovaties natuurlijk.

In onderstaande afbeelding is een schets van de beoogde situatie opgenomen. Daarbij zijn ook enkele bestaande landschapselementen aangegeven. In de omgevingsvergunning wordt vastgelegd dat ook deze als zodanig in stand moeten worden gehouden.



Afbeelding 2: Schets beoogde situatie

Omgevingsdialoog en hoe verder

Zoals aangegeven wil ik u middels deze brief in de gelegenheid stellen om (schriftelijk) een reactie te geven op het initiatief. Dit kunt u doen door het bijgevoegde reactieformulier bij mij af te geven of per

mail dan wel telefonisch contact met mij op te nemen. Aan het eind van de brief zijn mijn contactgegevens te vinden. Gezien de doorlooptijd wil ik u vragen om uiterlijk 5 december 2020 een reactie te geven op het initiatief.

Alle reacties worden verzameld. Dit wordt in een kort verslag verwerkt en in dit verslag zal ook worden beschreven wat er gedaan wordt met deze reacties en/of de aanvraag nog is aangepast. Dit verslag wordt ingediend bij de gemeente, maar zal in verband met uw privacy niet openbaar worden gemaakt. In het kader van de omgevingsdialoog hoeft u niet akkoord te gaan met het plan, maar is het wel van belang dat we uw mening hebben gehoord. Het is dan aan de gemeente en ons om hier goed mee om te gaan.

Uw reactie zie ik met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

[Contactgegevens i.v.m. privacy geen onderdeel van publicatie]

Bijlage 2: Reactieformulier Kievit 1

[In verband met privacy geen onderdeel van publicatie]

Bijlage 3: Reactie per mail Kievit 2

Van: klantenservice@achmearechtsbijstand.nl

Datum: 07-12-2020 10:39 (GMT+01:00)

Aan:

Onderwerp: R216130219

Beste

Op 21 november jl. ontving de heer _____, Kievit 2, 5111 HD, Baarle-Nassau uw brief inzake Omgevingsdialoog plattelandswoning Kievit 1a te Baarle-Nassau.

Namens cliënt stuur ik hierbij de volgende reactie.

Zonder de inhoudelijke stukken over de beoogde plattelandskamer gezien te hebben, heeft cliënt in principe geen grote bezwaren tegen de komst van een plattelandskamer. Het is wel de vraag in hoeverre er voor de plattelandskamer gezorgd kan worden voor een goed woon- en leefklimaat binnen een straal van 50 meter. Zeker gelet op het feit dat er nog een omgevingsvergunning van kracht is voor een nog te bouwen stal. Cliënt stelt daarom voor dat u de omgevingsvergunning laat intrekken door de gemeente Baarle-Nassau, alvorens u de plannen voor een plattelandskamer doorzet.

Bel of mail mij gerust als u nog vragen heeft.

Met vriendelijke groet,

Achmea | Stichting Achmea Rechtsbijstand

Spoorlaan 298 | Tilburg
Postbus 4116 | 7320 AC Apeldoorn

Bijlage 4: Reactieformulier Reth 4

[In verband met privacy geen onderdeel van publicatie]

Bijlage 5: Reactie per mail Reth 10

Van:
Verzonden: dinsdag 1 december 2020 12:22
Aan:
Onderwerp: Omgevingsdialoog Kievit 1a te Baarle-Nassau.

Beste,

Naar aanleiding van de brief d.d. 21-11-2020, welke wij in onze brievenbus hebben ontvangen, kunnen wij U het volgende mededelen:

Dat er voor de "bedrijfswoning" op Kievit 1a te Baarle-Nassau er onzerzijds geen bezwaren zijn om deze woning in de toekomst de bestemming "plattelandswoning" te geven, e.e.a. middels een aanpassing in het thans geldende bestemmingsplan.

Wij bedanken U om ons op voorhand goed te informeren.

Mochten er toch nog vragen en/of opmerkingen zijn, horen wij die graag.

Met vriendelijke groet,

Reth 10
5111 HC Baarle-Nassau