

BESTEMMINGSPLAN “Zorgboerderij De Hardel Hoeve” in Baarle-Nassau

Nota van vooroverleg

Inhoudsopgave

1. Inleiding

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

2. Samenvatting en beantwoording vooroverlegreacties

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

1. Inleiding

1.1 Plan

Het college van Burgemeester en Wethouders van Baarle-Nassau heeft ingevolge art. 160, lid 1 onder b Gemeentewet het concept bestemmingsplan “De Hardel Hoeve” voorbereid. Het plangebied van dit bestemmingsplan omvat de locatie Oordeelsestraat 15a / 17.

Het bestemmingsplan voorziet in twee wijzigingen:

1. Aan de Oordeelsestraat 17 in Baarle-Nassau wordt de bestemming gewijzigd van ‘agrarisch gebied’ in de bestemming ‘maatschappelijk’. Hierdoor kan zorgboerderij De Hardel Hoeve de dagbestedingsactiviteiten uitbreiden. Ook biedt het bestemmingsplan een afwijkingsmogelijkheid voor een zorgwoning;
2. Aan de Oordeelsestraat 15a in Baarle-Nassau wordt de bestemming gewijzigd van ‘agrarisch gebied’ in de bestemming ‘agrarisch – agrarisch bedrijf’. Ter plaatse is het niet meer toegestaan om een intensieve veehouderij te exploiteren. Er is in voorliggend bestemmingsplan enkel een grondgebonden teeltbedrijf toegestaan.

1.2 Gevolgde procedure

Vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg (artikel 6.2.1. Bro) is het concept bestemmingsplan aangeboden aan de vaste vooroverlegpartners de provincie Noord-Brabant en het Waterschap Brabantse Delta. Naar aanleiding hiervan zijn twee vooroverlegreacties ingediend. De onderhavige “nota van vooroverleg en ambtshalve wijzigen” geeft een overzicht van de inhoud van de vooroverlegreacties en de beantwoording hiervan.

1.3 Lijst van indieners

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

Vooroverlegreacties		
1	Provincie Noord-Brabant Postbus 90151 5200 MC 's-Hertogenbosch	10 februari 2021
2	Waterschap Brabantse Delta Postbus 5520 4801 DZ Breda	23 december 2020

2. SAMENVATTING EN BEANTWOORDING VOOROVERLEGREACTIES

2.1 Inleiding

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

2.2 Indiener 1: Provincie Noord-Brabant

	Samenvatting	Reactie gemeente
1.	De omschakeling van de intensieve veehouderij op de locatie Oordeelsestraat 15a naar een grondgebonden teeltbedrijf is mogelijk op grond van artikel 3.54 van de interim-omgevingsverordening. Omschakeling van de melkveehouderij aan de Oordeelsestraat 17 naar een maatschappelijke bestemming is mogelijk op grond van artikel 3.73 IOV. Aan de gestelde voorwaarden (waaronder een beschrijving van de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, voorwaardelijke bepaling ten aanzien van sloop en uitvoering van de landschappelijke inpassing) is voldaan, met uitzondering van het onderstaande: Op grond van artikel 3.73 lid 3 mag de bebouwing van een voorziening ten dienste van vrijetijd en zorg een omvang hebben van maximaal 1 ha. Dit is echter nog niet geborgd in de planregels.	In het voorontwerp bestemmingsplan is inderdaad niet geborgd dat er maximaal 1ha aan bebouwing opgericht mag worden. In het bestemmingsplan is enkel een bepaling opgenomen voor een maximum aantal m² voor bedrijfsbebouwing. Een maximum oppervlakte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde is niet opgenomen. Derhalve is in de regels van het bestemmingsplan een planregel toegevoegd (art. 5.2.1. onder C) dat de maximale bebouwing ten dienste van de bestemming ‘maatschappelijk’ maximaal 1 ha mag bedragen. Hierdoor wordt voldaan aan artikel 3.73 lid 3 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.
2.	Het bedrag dat gebruikt wordt voor de bestemmingswaarde 'maatschappelijk' is naar ons oordeel te laag genomen. Binnen Noord-Brabant worden in algemeenheid bedragen tussen de € 50,00 en € 150,00 gebruikt, terwijl nu met 35 euro wordt gerekend. De minicamping heeft de bestemming ‘specifieke vorm van maatschappelijk - mini-camping’. Vervolgens wordt als bestemmingswaarde ook een erg laag bedrag gebruikt. Brabant breed ziet de provincie bedragen voor dergelijke campings tussen de € 20,00 en € 50,00. Dit betreft dan de bestemming extensieve recreatie /recreatie zonder gebouwen. In dit plan wordt € 15,00 gebruikt. De provincie dringt erop aan de bedragen aan te passen of anders een plausibele onderbouwing te	Deze beide punten staan in samenhang met elkaar. Doordat zowel de bedragen als de opgenomen inpassing aangepast moeten worden is er een nieuwe berekening opgesteld. Hierbij is het bedrag van de maatschappelijke bestemming verhoogd tot respectievelijk €50 en €20. Ook zijn de elementen E en H uit de berekening verwijderd daar deze binnen de inrichting zijn gelegen. Element A is wel behouden daar dit een belangrijk element is aan de voorzijde van het plangebied en zorg draagt voor een landschappelijke uitstraling. Door deze aanpassingen is er een grotere inpassing vereist als kwaliteitsverbetering. De landschappelijke inpassing is aangevuld. Daarnaast zijn de STILA bedragen waarop de berekening van de inpassing is gebaseerd sinds

	geven waarom een dergelijke lage bedragen hier reëel zijn. De provincie merkt ook op dat de inrichting binnen het terrein niet kan worden gezien als onderdeel van de landschappelijke inpassing.	11-03-2021 gewijzigd. Deze wijziging is gelijk meegenomen.
3.	Om te voorkomen dat de zorgboerderij, de ondersteunende horeca of de minicamping op termijn uitgroeien tot een zelfstandige functie zonder dat daarbij het zorgelement een rol speelt, verzoeken wij u in de onderbouwing aan te geven wat de beoogde eindsituatie van de ontwikkeling is. De koppeling met zorg dient te allen tijde geborgd te zijn. Wij verzoeken u daar bij de verdere planvorming (planregels, overeenkomsten, omgevingsvergunningen) alert op te zijn.	Het plan zoals deze beschreven is in de toelichting en geborgd in de regels is de beoogde situatie en vormt een eindsituatie. Voor de ontwikkeling van de zorgwoning is een specifieke afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Dit betreft een ontwikkeling voor de langere termijn, waarvoor we het onwenselijk achten om op dat moment wederom een bestemmingsplan in procedure te brengen. In de toelichting is in paragraaf 2.2. daarom een nadere beschrijving opgenomen voor deze eindsituatie om dit te benadrukken. In de toelichting is daarnaast beschreven dat de functies in samenhang worden geëxploiteerd. Om hier toch wat nadruk op te leggen is in paragraaf 2.2. van de toelichting (zie ook vorige punt) nader verduidelijkt dat er sprake is van een samenhang tussen de verschillende functies. Hoewel in de bestemmingsomschrijving in artikel 5.1 van de regels al de koppeling is gelegd tussen de verschillende functies en de samenhang duidelijk wordt, is er aan artikel 5.4.1 onder H een aanvullende bepaling opgenomen dat deze functies niet zelfstandige functies mogen worden zonder dat er een zorgactiviteit plaatsvindt.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De vooroverlegreactie van de provincie Noord-Brabant is gegrond. In het bestemmingsplan zijn de volgende toevoegingen gedaan:

- Planregel 5.2.1 onder is C is toegevoegd: *de maximale oppervlak bebouwing ten behoeve van deze bestemming mag niet meer bedragen dan 1 hectare;*
- In artikel 5.4.1 (strijdig gebruik) onder H is toegevoegd: *het gebruik conform lid 5.1, onder b, d en f als zelfstandige functie zonder relatie met ter plaatse aanwezige zorgactiviteiten;*
- In paragraaf 2.2 van de toelichting is een nadere beschrijving opgenomen om de eindsituatie te benadrukken.
- De bedragen die zijn genoemd in bijlage 3 van de toelichting (berekening kwaliteitsverbetering) zijn aangepast. De bedrag van oppervlakte bebouwing bij de bestemming 'maatschappelijk' is gewijzigd naar € 50,--. Het bedrag oppervlakte maatschappelijk minicamping (onbebouwd) is gewijzigd naar € 20,--. Daarnaast zijn de STILA bedragen waarop de berekening van de inpassing is gebaseerd sinds 11-03-2021 gewijzigd naar de meest recente bedragen. De berekening voor de landschappelijke elementen 'E' en 'H' zijn verwijderd uit de berekening.

2.3 Indiener 2: Waterschap Brabantse Delta

	Samenvatting	Reactie gemeente
1.	In de planregels is aangegeven dat het oppervlak aan bedrijfsgebouwen niet meer mag bedragen dan eerder legaal aanwezig was. Hierdoor concludeert het waterschap dat er geen netto toename is aan verhard oppervlak.	Dit onderdeel nemen we voor kennisgeving aan.
2.	Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij hemelwater van nieuwe verharding verwerkt wordt conform de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. Het waterschap vraagt daarom het hemelwater afkomstig van nieuwe bebouwing te laten infiltreren in plaats van af te voeren naar oppervlaktewater.	Indien er vervangende nieuwbouw wordt gerealiseerd zal de voorkeursvolgorde worden gehanteerd waarbij hemelwater direct infiltreert in de bodem.
3.	Het waterschap wil tevens gebruik maken van de gelegenheid om ons er op te attenderen dat de drempelwaarde die het waterschap hanteert voor het nemen van compenserende maatregelen bij een toename aan verhard oppervlak gewijzigd gaat worden van 2000 m ² naar 500 m ² . De gedachtegang hierachter is het steeds grotere belang om water vast te moeten houden, vanwege de toename aan (langdurig) droge perioden.	Dit onderdeel nemen we voor kennisgeving aan.
4.	De belangrijkste uitgangspunten zijn voor het waterschap naar wens opgenomen. Het waterschap geeft daarom een positief wateradvies af.	Dit onderdeel nemen we voor kennisgeving aan.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De vooroverlegreactie geeft geen aanleiding om wijzigingen door te voeren in het bestemmingsplan.