



Baarle-Nassau
Baarle-Hertog

Nota van zienswijzen en lijst van wijzigingen Omgevingsplan Grens 32 Baarle-Nassau



Baarle-Nassau
Baarle-Hertog

Inhoud

1. Leeswijzer
2. Ruimtelijke ontwikkeling en gevolgde procedure
3. Reclamant
4. Samenvatting zienswijze en reactie van de gemeente
 - 4.1 reclamant 1
 - 4.2 reclamant 2
 - 4.3 reclamant 3
 - 4.4 Provincie Noord-Brabant
5. Lijst van (ambtshalve) wijzigingen
6. Bijlagen



1. Leeswijzer

In de hiernavolgende hoofdstukken worden de door de reclamant gegeven zienswijze behandeld. Hoofdstuk 2 zet de ruimtelijke ontwikkeling en gevolgde procedure uiteen. In hoofdstuk 3 is de (geanonimiseerde) lijst van reclamanten opgenomen. In dit hoofdstuk wordt tevens gezien of de ingediende reacties aan alle formele eisen voldoen en dus ontvankelijk zijn. Vervolgens zijn in hoofdstuk 4 de reacties kort samengevat en wordt inhoudelijk op de reacties ingegaan. Tot slot is aangegeven op welke punten het plan aangepast zal worden.

2. Ruimtelijke ontwikkeling en gevolgde procedure

Het plan voorziet in een juridisch-planologische regeling voor de herontwikkeling van de voormalige Markthal-locatie aan Grens 32 naar een woongebied met ruimte voor maximaal 12 vrijstaande woningen. De bekendmaking van de ter inzagelegging van het ontwerp van het TAM-Omgevingsplan 'Hoofdstuk 22a Grens 32 Baarle-Nassau' is op 4 maart 2025 gepubliceerd in het gemeenteblad. Onderhavig beleidsvoornemen heeft van 4 maart tot en met 14 april 2025 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon iedereen zowel schriftelijk als mondeling een zienswijze indienen.

3. Geanonimiseerde Lijst van reclamanten

Gedurende de periode van terinzagelegging zijn vier zienswijzen ingediend, waarvan één mondeling, één pro forma en twee schriftelijk gemotiveerd. De pro forma zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn aangevuld. De zienswijzen zijn afkomstig van zowel omwonenden als belanghebbende instanties en eigenaren. Alle zienswijzen zijn als ontvankelijk beoordeeld.

Lijst van Zienswijzen

Nr.	Naam indiener(s)	Adres	Datum indiening	Type zienswijze
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
3	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
4	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



Reclamant 1	1. Een reclamant verzoekt dat de eigen weg (perceel Baarle-Nassau I 632), die toegang biedt tot de percelen Grens 32a t/m 38, niet wordt gebruikt als ontsluiting voor de nieuwe woningen. Bij voorkeur wordt de weg niet verbonden met de nieuwe toegangsstructuur en/of afgesloten aan het einde. Reclamant geeft aan dat het bestaande recht van overpad voor de aangrenzende percelen wel gerespecteerd blijft.
	2. Twee reclamanten willen hun recht van overpad over de eerdergenoemde weg behouden. Voor een van hen is dit essentieel vanwege afhankelijkheid van aangrenzende gronden in eigendom van de ontwikkelaar. Een verbinding met de weg van de andere reclamant is nodig om het perceel bereikbaar te houden.
Onze reactie	1. De gemeente begrijpt het standpunt van de reclamant met betrekking tot het gebruik van de eigen weg (kadastraal perceel Baarle-Nassau I 632). In het ontwerp omgevingsplan Grens 32 is deze weg niet als toegangsweg voor de nieuwe woningen opgenomen. De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de bestaande inrit op perceel 647 richting de provinciale weg N260. Dit is ook zo opgenomen in de motivering op het omgevingsplan, waarin expliciet staat dat geen gebruik wordt gemaakt van de particuliere weg voor de ontsluiting van de nieuwe woningen. Daarnaast zal de gemeente in haar communicatie aan de initiatiefnemer/ontwikkelaar nadrukkelijk aangeven dat deze weg niet gebruikt mag worden als toegangsroute voor de nieuwe woningen. De bestaande erfdienstbaarheden (zoals het recht van overpad) blijven onverlet en vallen buiten de reikwijdte van het omgevingsplan. Conclusie: Ongegrond. geen aanpassingen.
	2. De gemeente erkent het belang van de bereikbaarheid van de percelen van de reclamanten en het behoud van bestaande overpadrechten. De percelen Grens 34 en 34a grenzen direct aan het plangebied en niet aan de bestaande particuliere toegangsweg (kadastraal perceel Baarle-Nassau I 632). Om de bereikbaarheid van deze percelen ook in de toekomst te waarborgen, is in het ontwerp omgevingsplan ter plaatse van deze percelen een verkeersbestemming opgenomen. Het plan voorziet daarmee in een passende oplossing voor de ontsluiting van Grens 34 en 34a. De bestaande erfdienstbaarheden worden hiermee niet doorkruist, maar blijven buiten de planregels. Eventuele privaatrechtelijke afspraken tussen eigenaren over gebruik en toegang zijn geen onderdeel van het omgevingsplan, maar worden wel gerespecteerd binnen de planologische opzet. Conclusie: Ongegrond. geen aanpassingen.

Reclamant 2	1. Reclamant stelt dat de gemeente heeft gehandeld in strijd met de wettelijke kennisgevingsplicht uit de Omgevingswet en dat een kennisgeving als bedoeld in 16.29 Ow niet heeft plaatsgevonden.
	2. Reclamant stelt dat sprake is van onvoldoende participatie. Volgens hen is het overleg met de eigenaar onvoldoende geweest en heeft dit niet geleid tot daadwerkelijke betrokkenheid bij de planvorming.
	3. Reclamant betwist de economische uitvoerbaarheid van het plan omdat: - De nadeelcompensatie veel te laag is ingeschat - De grondexploitatie verliesgevend is volgens reclamant onuitvoerbaar. Daarom is de eigenaar niet voornemens om het plan uit te voeren.



	4. Volgens reclamant bevat het plan tegenstrijdige bepalingen (artikel 3.1 en 3.2) over de verhouding met het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Reclamant wijst er hierbij op dat op grond van 22.6 Ow de tijdelijke regels voor een locatie alle tegelijk komen te vervallen.
	5. Reclamant stelt dat het ontwerpplan onvoldoende aanvraagvereisten bevat voor vergunningplichtige activiteiten, zoals de bouwactiviteit in artikel 4.6. Hierdoor zou een aanvraag onvoldoende kunnen worden beoordeeld. Daarnaast is het volgens reclamant onjuist dat artikel 11.2 vereist dat samenhangende activiteiten in één aanvraag worden opgenomen. Dit zou in strijd zijn met de Omgevingswet, die de mogelijkheid tot gefaseerde indiening juist expliciet biedt.
	6. A: Reclamant stelt dat het plan slechts zeer beperkt gebruik toestaat (wonen en B&B) B: Daarnaast stelt reclamant dat de vele voorwaardelijke verplichtingen, zoals in artikel 4.2.2, ertoe kunnen leiden dat uiteindelijk geen enkel gebruik meer is toegestaan. Als bijvoorbeeld sloop of landschappelijke inpassing niet tijdig plaatsvinden, vervalt het recht op wonen volledig. Dit acht reclamant in strijd met artikel 4.2 van de Omgevingswet, waarin een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is vereist.
	7. Reclamant stelt dat de voorwaardelijke verplichtingen in het plan onvoldoende rechtszeker, onbegrijpelijk of in strijd met het principe van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 4.2 Omgevingswet) zijn. Het niet voldoen aan een van de verplichtingen zou ertoe leiden dat het gebruik voor wonen volledig vervalt. a. Stedenbouwkundig plan (artikel 4.2.2.1) Volgens reclamant is onduidelijk aan welke inhoudelijke eisen het stedenbouwkundig plan moet voldoen. De regel verwijst naar een goedkeuring door het college van B&W, zonder toetsingscriteria. Daarmee is volgens hen sprake van een open norm die onvoldoende rechtszeker is. b. Landschappelijke inpassing (artikel 4.2.2.3) De eisen aan de landschappelijke inpassing zijn volgens reclamant onduidelijk, met onbepaalde toetsingscriteria. Bovendien zou het vereiste dat de inpassing binnen één jaar na vergunningverlening moet zijn uitgevoerd praktisch onhaalbaar zijn, mede door seizoensgebonden aanplanting en bouwtijd. Hierdoor zou het wonen alsnog onmogelijk worden gemaakt. c. Ecologisch onderzoek (artikel 4.2.2.4) Het koppelen van ecologisch onderzoek als voorwaarde voor wonen is volgens reclamant onlogisch, omdat het niet het gebruik voor wonen is dat mogelijk schadelijke effecten veroorzaakt, maar andere activiteiten waarvoor geen voorwaarde geldt. d. Waterberging (artikel 4.2.2.5) De verplichting tot aanleg en instandhouding van een waterberging binnen twee maanden na realisatie van het bouwwerk is volgens reclamant onduidelijk geformuleerd en onvoldoende rechtszeker. De bepaling is volgens hen niet uitvoerbaar en voldoet niet aan artikel 4.2 van de Omgevingswet.
	8. Reclamant stelt dat het plan onvoldoende gemotiveerd is voor wat betreft het uitsluitend vergunningsvrij toestaan van een pergola in het achtererfgebied. Andere bouwwerken geen gebouwen zijnde zouden ten onrechte niet zijn toegestaan. Ook wordt kritiek geleverd op artikel 8.2.2, waarin welstandstoetsing is geregeld zonder dat duidelijk is op basis van welke criteria. Tot slot wordt het opnemen van een regeling voor laden en lossen (artikel 9.2) onbegrijpelijk geacht, gezien de woonfunctie van het plangebied.
	9. a. Reclamant betwist het in artikel 14.1 opgenomen tijdvak van vier jaar voor het kostenverhaalsgebied Grens 32. Zij stellen dat niet duidelijk is waarop deze termijn is gebaseerd en achten het onaannemelijk dat ontwikkeling binnen die periode plaatsvindt. b. In Tabel 2 is een bijdrage opgenomen die volgens de toelichting samenhangt met een nadeelcompensatieclaim. Reclamant stelt dat dit bedrag te laag is en dat zowel directe als indirecte schade onvoldoende zijn meegenomen in de berekening.



	c. Bij het bepalen van de inbrengwaarde is volgens reclamant ten onrechte geen rekening gehouden met de bestaande detailhandelsbestemming op de gronden, hetgeen tot een onrealistisch lage waarde zou leiden. d. Artikel 14.7 verwijst naar artikel 19.5, maar dat artikel bestaat niet. Reclamant stelt dat deze verwijzing moet worden gecorrigeerd. e. Tabel 5 en Tabel 6 hanteren verschillende uitgangspunten voor het aantal gewogen eenheden (11,7 versus 12,1), terwijl bijlage 11 van de toelichting uitgaat van 11,6. Deze verschillen zorgen volgens reclamant voor verwarring en onzekerheid over de juiste berekeningsgrondslag. f. De wijze waarop in artikel 14.8 sub a de bruto kostenverhaalsbijdrage wordt bepaald (vermenigvuldiging van het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid met de uitgiftecategorieën) zou volgens reclamant niet stroken met de systematiek van de overige bepalingen en is onvoldoende onderbouwd.
Onze reactie	1. Het klopt dat voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerp-TAM omgevingsplan geen afzonderlijke kennisgeving conform artikel 16.29 van de Omgevingswet is gedaan. Wel zijn omwonenden en belanghebbenden, waaronder reclamant, op verschillende momenten, via diverse kanalen geïnformeerd over de voorgenomen planontwikkeling. In gesprekken met reclamant is daarbij ook aangegeven dat de gemeente voornemens was een procedure tot wijziging van het omgevingsplan in gang te zetten. Daarnaast is het ontwerpplan conform de wettelijke vereisten tijdig gepubliceerd in het Gemeentebblad en via de gebruikelijke kanalen ter inzage gelegd, waarmee is voldaan aan de formele bekendmakingsplicht. Gelet op het feit dat belanghebbenden, waaronder reclamant, daadwerkelijk op de hoogte waren van de planvorming en een zienswijze hebben kunnen indienen, is er naar het oordeel van de gemeente geen sprake van een zodanig procedureel gebrek dat dit leidt tot onrechtmatigheid van het planproces. Ongegrond. geen aanpassingen. 2. De gemeente herkent zich niet in het standpunt dat sprake zou zijn van onvoldoende participatie. Zoals toegelicht onder punt 1, is het voornemen tot wijziging van het omgevingsplan in een vroeg stadium besproken met belanghebbenden, waaronder reclamant. Gedurende de planvorming hebben twee gesprekken met reclamant plaatsgevonden, waarin de eigenaar heeft aangegeven geen overeenkomst met de gemeente te willen sluiten. De gemeente heeft daarop aangegeven zelfstandig door te gaan met de planvorming. In deze gesprekken heeft reclamant geen formeel bezwaar gemaakt tegen het planvoornemen, maar aangegeven de eigen rechtspositie te willen verkennen. Daarnaast heeft reclamant de gemeente toegang verleend tot het terrein voor noodzakelijke onderzoeken, zoals bodem- en bomenonderzoek, hetgeen bevestigt dat de planvorming bekend was. Ook zijn omwonenden actief geïnformeerd via een bewonersbrief. Naar aanleiding daarvan zijn met enkele direct betrokkenen gesprekken gevoerd over de inhoud van het plan. De Omgevingswet stelt geen specifieke vormvereisten aan participatie; deze is vormvrij. Doel is om in een vroeg stadium belangen en zorgen van betrokkenen in beeld te brengen en waar mogelijk mee te wegen in het planproces. Draagvlak is daarbij wenselijk, maar geen vereiste. Gelet op het feit dat belanghebbenden tijdig zijn geïnformeerd, gesprekken



	hebben plaatsgevonden en zienswijzen zijn ingediend, is de gemeente van oordeel dat op zorgvuldige wijze invulling is gegeven aan het participatiebeginsel. Conclusie: Ongegrond. geen aanpassingen.
	3. a: De gemeente heeft een onafhankelijke nadeelcompensatierisicoanalyse laten uitvoeren om de mogelijke financiële gevolgen van het omgevingsplan in kaart te brengen. Uit deze analyse blijkt dat geen sprake is van directe planschade als gevolg van het plan. Directe schade is de schade die de eigenaar van gronden lijdt als gevolg van een planologische wijziging op het eigen perceel. Als er al een bedrag aan schade resteert wordt dit gecompenseerd door het wijzigen van de functie supermarkt/detailhandel naar de planologische mogelijkheid om twaalf vrijstaande woningen te realiseren. De enige schadecomponent die mogelijk aan de orde is, betreft een inschatting van indirecte planschade ter hoogte van circa €50.000. Indirecte schade is schade die ontstaat door een planologische wijziging op een ander perceel. Deze inschatting is gebaseerd op de wijziging van de planologische gebruiksmogelijkheden, maar laat onverlet dat eventuele schadeclaims individueel beoordeeld zullen worden op basis van afdeling 15.1 van de Omgevingswet. B: De gemeente is van oordeel dat de (financiële) uitvoerbaarheid van het omgevingsplan niet ter discussie staat. Onder de Omgevingswet geldt dat toedeling van een functie aan een locatie slechts achterwege moet blijven als evident is dat deze functie nooit uitvoerbaar is. Uit jurisprudentie volgt bovendien dat een negatief saldo in een exploitatieopzet op zichzelf geen reden vormt om een plan als onuitvoerbaar te beschouwen, zeker niet als de gemeente zelf het plan initieert en vaststelt. In de toelichting bij het omgevingsplan is een exploitatieopzet opgenomen waaruit blijkt dat het kostenverhaal is verzekerd door middel van kostenverhaalsregels. Daarbij is beoordeeld dat het plan in financieel-economische zin realiseerbaar is. Het feit dat de eigenaar op dit moment wellicht niet voornemens is om het plan uit te voeren, maakt niet dat de raad bij vaststelling ervan moet uitgaan dat het plan evident onuitvoerbaar is. De uitvoerbaarheid ligt primair in de planologische mogelijkheden; het daadwerkelijk realiseren daarvan is een private afweging. Conclusie: Ongegrond. geen aanpassingen.
	4. De gemeente onderkent dat er op onderdelen sprake is van inconsistentie tussen de artikelen 3.1 en 3.2. Artikel 3.1 bepaalt dat bepaalde besluiten en regels uit het tijdelijk deel niet van toepassing zijn, terwijl artikel 3.2 bepaalt dat de regels van het TAM-omgevingsplan voorrang krijgen boven oudere regelingen zoals bestemmingsplannen. Daarmee wordt enerzijds gesuggereerd dat die oude regels niet gelden, en anderzijds dat ze nog wel bestaan maar ondergeschikt zijn. Dit kan leiden tot verwarring. De gemeente zal daarom artikel 3.2 schrappen uit het vast te stellen omgevingsplan. De gemeente is van mening dat deze systematiek aansluit bij de mogelijkheden die de Omgevingswet biedt, waaronder de toepassing van voorrangsregels zoals eerder ook door de wetgever is besproken. Artikel 22.6 Ow staat een dergelijke benadering niet in de weg. De gekozen formulering in het plan beoogt enkel een duidelijke voorrang te geven aan de regels van het TAM-omgevingsplan, zonder formele vernietiging van andere regels. Aanpassing van het plan op dit punt wordt daarom niet noodzakelijk geacht. Conclusie: verwijderen artikel 3.2 regels



	5. Wat betreft de indieningsvereisten voor vergunning plichtige activiteiten geldt dat de gemeente zich baseert op de bepalingen uit hoofdstuk 22 van het tijdelijk omgevingsplan van de gemeente Baarle-Nassau (in het bijzonder artikel 22.35). Deze zijn grotendeels gebaseerd op het voorheen geldende recht en blijven van toepassing tenzij expliciet anders geregeld. De indieningsvereisten in het plan zijn bedoeld als aanvulling hierop. Om dit te verduidelijken zal in artikel 11.2 worden opgenomen dat de algemene indieningsvereisten uit het tijdelijk omgevingsplan, als bedoeld in artikel 22.1, onder c van de Omgevingswet onverminderd van toepassing zijn. Ten aanzien van artikel 11.2 onder a – de verplichting tot het indienen van samenhangende activiteiten in één aanvraag – merkt de gemeente op dat deze bepaling niet in lijn is met artikel 5.7 van de Omgevingswet. De Omgevingswet laat expliciet ruimte voor gefaseerde vergunningverlening; het is aan de aanvrager om te bepalen of en wanneer meerdere omgevingsvergunningen worden aangevraagd. De verplichting tot één gezamenlijke aanvraag bij samenhangende activiteiten is ten opzichte van het oude stelsel (Wabo) vervallen. Artikel 11.2 onder a zal daarom worden geschrapt om aan te sluiten bij het geldende wettelijke kader. Conclusie: aanpassing artikel 11.2 regels
	6. a: De gemeente acht de toedeling van functies in het ontwerp omgevingsplan in overeenstemming met artikel 4.2 van de Omgevingswet. Binnen het plangebied wordt primair de functie 'wonen' toegedeeld, met als aanvullende mogelijkheid het exploiteren van een bed and breakfast. De beperking tot deze functies is een bewuste keuze, passend bij het karakter van de locatie en de wens om ongewenste functies – zoals detailhandel – uit te sluiten. b: De opgenomen voorwaardelijke verplichtingen, zoals in artikel 4.2.2, zijn bedoeld om de planologische mogelijkheden te koppelen aan voorwaarden die bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit, zoals sloop van bestaande bebouwing of landschappelijke inpassing. Daarbij geldt dat een voorwaardelijke verplichting slechts werkt als voorwaarde voor het gebruik en niet als verbodsbepaling: er is dan tijdelijk geen gebruik toegestaan, maar dit betekent niet dat de toedeling als zodanig ontbreekt. De termijn van één jaar voor uitvoering van sloop en bouw is gekozen om de voortgang van de planuitvoering te bevorderen. De gemeente erkent echter dat als gevolg van externe factoren, zoals stikstofproblematiek of vergunningprocedures, het niet altijd haalbaar zal zijn om aan deze termijn te voldoen. Om die reden worden de genoemde termijnen verruimd naar 2 jaar. Conclusie: aanpassing regels artikel 4.2.2.1 t/m artikel 4.2.2.7
	7. De gemeente is van mening dat de voorwaardelijke verplichtingen bijdragen aan een zorgvuldige en ruimtelijk verantwoorde planuitvoering. Deze voorwaarden kunnen niet los van elkaar worden gezien: een stedenbouwkundig plan dient mede invulling te geven aan aspecten als landschappelijke inpassing, waterberging, én dient in overeenstemming te zijn met de overige planregels omtrent onder meer verkeer, natuur en gebruik. De onderlinge samenhang van de voorwaarden draagt bij aan een evenwichtige en kwalitatieve inrichting van het plangebied. 7a. Stedenbouwkundig plan (artikel 4.2.2.1) De bepaling verlangt een door het college goed te keuren stedenbouwkundig plan, waarin onder meer wordt ingegaan op cultuurhistorische waarden. De beoordeling vindt plaats op basis van gemeentelijk beleid en ruimtelijke uitgangspunten. De gemeente acht deze



	beoordelingsruimte passend en voldoende duidelijk. Aanpassing van de bepaling, m.u.v. de termijn, is dan ook niet aan de orde. 7b. Landschappelijke inpassing (artikel 4.2.2.3) De eis tot landschappelijke inpassing sluit aan bij provinciaal beleid en draagt bij aan de omgevingskwaliteit. De termijn van één jaar na vergunningverlening wordt als te beperkt ervaren. De gemeente zal daarom bij vaststelling de termijn verlengen naar twee jaar. 7c. Ecologisch onderzoek (artikel 4.2.2.4) Het ecologisch onderzoek is opgenomen om te borgen dat het gebruik van gronden in overeenstemming is met de natuurwetgeving. De koppeling aan het gebruik is gekozen als helder en toetsbaar moment. De gemeente acht deze aanpak gerechtvaardigd en in lijn met een zorgvuldige omgang met beschermde soorten en waarden. Aanpassing van de bepaling, m.u.v. de termijn, is dan ook niet aan de orde. 7d. Waterberging (artikel 4.2.2.5) De bepaling over waterberging dient ter uitvoering van het principe 'water en bodem sturend'. De gemeente onderkent dat de formulering in de huidige vorm ruimte laat voor interpretatie. Bij vaststelling zal de bepaling dan ook worden verduidelijkt en praktischer worden geformuleerd, met behoud van het doel om tijdige en passende watermaatregelen te borgen. Conclusie: aanpassing regels artikel 4.2.2.1 t/m artikel 4.2.2.7
	8. De keuze om uitsluitend een pergola in het achtererfgebied expliciet vergunningsvrij toe te staan, vloeit voort uit het streven naar een zorgvuldig vormgegeven woonomgeving met aandacht voor ruimtelijke kwaliteit. Andere bouwwerken zijn niet uitgesloten, maar vallen onder een vergunningplicht. Daarbij geldt aanvullend dat de landelijke regels voor vergunningvrij bouwen, zoals opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), onverkort van toepassing blijven binnen het plangebied. De bepaling over welstandstoetsing in artikel 8.2.2 verwijst naar het gemeentelijk welstandsbeleid. In de uitvoeringspraktijk wordt daarbij getoetst aan vastgestelde beleidscriteria, zoals vastgelegd in de gemeentelijke welstandsnota. Dit is standaardprocedure en daarom is aanpassing van deze regel niet aan de orde. De regeling voor laden en lossen in artikel 9.2 is opgenomen uit oogpunt van verkeersveiligheid en bereikbaarheid, bijvoorbeeld ten behoeve van verhuizingen, levering van goederen of hulpdiensten. Deze bepaling is niet specifiek bedoeld voor een commerciële functie, maar heeft een bredere toepassing binnen het plangebied. Conclusie: Ongegrond. geen aanpassingen.
	9. 9a. De Omgevingswet kent twee systemen voor kostenverhaal: met en zonder tijdvak. De gemeente moet in het omgevingsplan per kostenverhaalsgebied aangegeven welk systeem wordt toegepast. Voor een kostenverhaalsgebied met tijdvak moet het tijdvak worden aangegeven. Dat begint te lopen vanaf vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan. Voor het bepalen van het tijdvak is aangesloten bij de plankostenscan 2024, zoals opgenomen als bijlage 7 bij de toelichting. Hierin is uitgegaan van 1 jaar vanaf vaststelling. De plankostenscan berekent op basis van de complexiteit van het project hoeveel jaren voor de vaststelling plankosten mogen worden berekend (artikel 13.3 Omgevingsregeling). Voor onderhavig project is dit 2 jaar.



In artikel 14.1 is abusievelijk een tijdvak van 4 jaar opgenomen. Dit zal worden aangepast bij de vaststelling.

9b. De in Tabel 2 opgenomen bijdrage betreft een indicatie van mogelijke nadeelcompensatie, gebaseerd op een onafhankelijke risicoanalyse. Het rapport 'Nadeelcompensatie Grens 32 te Baarle-Nassau, kenmerk 2821.6-D1d1/rv/a, d.d. 5 november 2024, is opgenomen in bijlage 5 bij de toelichting.

In dit rapport is uitgegaan van een tweetal scenario's:

- Scenario 1: het wijzigen van de functie supermarkt/detailhandel naar de mogelijkheid tot perifere detailhandel en bedrijfstypen categorie 1 en 2;
- Scenario 2: het wijzigen van de functie supermarkt/detailhandel naar de mogelijkheid tot wonen (twaalf vrijstaande woningen/kavels).

In het omgevingsplan en de daarbij behorende kostenverhaalregels is uitgegaan van scenario 2. Ingevolge het rapport is in dit scenario geen sprake van directe schade en is de indirecte schade geraamd op € 50.000,-. De gemeente ziet geen reden om te twifelen aan de resultaten uit dit rapport. Reclamant geeft ook niet aan waarom het opgenomen bedrag te laag is en waarom de directe en indirecte schade onvoldoende zijn meegenomen. Het staat reclamant vrij om indien het omgevingsplan onherroepelijk wordt om een nadeelcompensatie verzoek in te dienen.

9c. De inbrengwaarde van de gronden is gebaseerd op een onafhankelijke taxatie met als titel: 'Taxatie Inzake de waardemutatie van de marktwaarde van het perceel Grens 32 in Baarle-Nassau als gevolg van de beoogde wijziging van het planologische regime van de bestemmingen 'bedrijf' en 'verkeer' naar 'woondoeleinden', d.d. 4 maart 2025. In deze taxatie zijn twee waarden getaxeerd:

- waarde 1 – Gebruikswaarde bedrijfsobject een marktwaarde obv het huidige gebruik
- waarde 2 – Ruwe bouwgrond woningbouw een marktwaarde obv bouwplan 12 woningen

In de taxatie is wel degelijk rekening gehouden met de bestaande detailhandelsbestemming. Hierbij is ook nog gekeken naar het door reclamant ingediende plan voor nieuwbouw van de detailhandel. Taxateur heeft aangegeven dit plan niet mee te nemen in de taxatie, aangezien dit plan niet past binnen de huidige bestemmingsregels (hoofdstuk 7 van de taxatie). Uit de taxatie blijkt ook dat de bestaande detailhandelsbestemming de hoogste waarde heeft en deze waarde is opgenomen in de kostenverhaalopzet. De gemeente heeft geen reden om aan te nemen dat deze waarde onrealistisch laag is. Reclamant geeft ook niet aan waarom deze getaxeerde waarde te laag zou zijn.

9d. De verwijzing in artikel 14.7 naar artikel 19.5 berust op een kennelijke verschrijving. Dit moet zijn artikel 14.5. Bij de vaststelling van het plan zal deze verwijzing worden gecorrigeerd.

9e. Het verschil tussen de weergegeven aantallen 'gewogen basiseenheden' in de tabellen 5 en 6 is het gevolg van het toepassen van de dynamische eindwaarde berekening. Dit is ook toegelicht in paragraaf 4.1 van de toelichting op de kostenverhaalregels (bijlage 11).

De 'gewogen basiseenheden' van 11,7 in tabel 5 zijn gebaseerd op nominale waarde. Dit zijn de opbrengsten zonder rekening te houden met fasering, prijsstijgingen en rente. In



	tabel 6 is hier wel rekening mee gehouden waarmee de ‘gewogen basiseenheden’ op 12,1 komen. Dit zijn de basiseenheden op de zgn. contante waarde. De gewogen basiseenheden van 11,6 zoals opgenomen in paragraaf 4.8.1 van de toelichting is foutief. Dit moet zijn 11,7, zoals ook opgenomen in tabel 6 van de toelichting. Dit zal bij de vaststelling van het omgevingsplan worden gecorrigeerd.. 9f. In artikel 14.8 sub a wordt de bruto kostenverhaalsbijdrage bepaald. Dit is inderdaad het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (€ 256.672,-) vermenigvuldigt met de uitgiftecategorieën. Hierbij is nu uitgegaan van 12,1 gewogen basiseenheden conform tabel 2b in de kostenverhaalopzet. Zoals aangegeven onder zienswijze e zijn dit de gewogen basiseenheden op contante waarde. Er is uitgegaan van het totale programma gezien het feit dat de gronden in het kostenverhaalsgebied in eigendom van reclamant zijn. Het is de gemeente niet duidelijk waar reclamant op doelt door aan te geven dat deze systematiek niet strookt met de systematiek van de overige bepalingen en is onvoldoende onderbouwd. Conclusie: gegrond, aanpassing regels en toelichting kostenverhaalsregels (bijlage 11 toelichting)
Reclamant 3	- De reclamant voert aan dat er op dit moment al sprake is van aanzienlijke verkeersdrukte op de Grensweg, met name als gevolg van de bestaande activiteiten op Grensweg 32. Hierdoor staat volgens reclamant de verkeersveiligheid van de Grensweg onder druk. Volgens reclamant wordt deze situatie verergerd door de geplande woningbouwontwikkeling aan Grens 32, omdat dit extra verkeersbewegingen met zich meebrengt. Tevens wordt de onderbouwing in de toelichting betwijfeld; de gehanteerde verkeersanalyse zou gebaseerd zijn op verouderde gegevens en onvoldoende inzicht geven in de werkelijke verkeerssituatie. Verzocht wordt om een nieuwe, actuele verkeersanalyse. - De reclamant wijst op de bestaande verkeersdrukte in het gebied, met name veroorzaakt door de activiteiten op Grensweg 32. Als mogelijke oplossing wordt voorgesteld om een parkeerterrein te realiseren ter hoogte van Grensweg 32 en Grens 32. Hiermee zou de parkeerdruk in het gebied afnemen en tegelijkertijd bijgedragen worden aan het verminderen van verkeersbewegingen en een aangenamere woonomgeving. - De reclamant geeft aan dat er mogelijk sprake is van een toekomstige rondweg tussen Grensweg 32 en Grens 32. Reclamant maakt zich zorgen over deze mogelijke ontwikkeling, onder meer vanwege de gevolgen voor de leefomgeving. Reclamant verzoekt om een nadere toelichting op de plannen met betrekking tot deze eventuele rondweg. - Volgens de reclamant leidt de combinatie van extra verkeer, nieuwe woningen en de nieuwe toegangsweg tot een verslechtering van de woonkwaliteit en daarmee tot waardevermindering van de eigen woning.
Onze reactie	De ontwikkeling voorziet in de realisatie van 12 woningen op het plangebied Grens 32. De ontsluiting van deze woningen vindt plaats via de bestaande ontsluitingsweg tussen Grens 30 en 30a, richting de provinciale weg (Grens) en niet via de Grensweg. Er wordt dan ook geen verkeer van de nieuwe woningen afgewikkeld over de Grensweg. De verkeersdruk op de Grensweg zal als gevolg van deze ontwikkeling niet toenemen. Om die reden wordt een aanvullende verkeersanalyse in het kader van deze ontwikkeling dan ook niet noodzakelijk geacht.



	Conclusie: Ongegrond. geen aanpassingen.
	2. De ontwikkeling op Grens 32 voorziet in de aanleg van voldoende parkeergelegenheid binnen het plangebied zelf, passend bij de parkeerbehoefte van de nieuwe woningen. Parkeren vindt voornamelijk plaats op eigen terrein. De parkeerdruk op de Grensweg wordt hierdoor niet vergroot. Het verzoek om een parkeerterrein te realiseren ten behoeve van de activiteiten op Grensweg 32 en voor de nieuwe woningen op Grens 32 is in het kader van deze ontwikkeling dan ook niet aan de orde. De primaire doelstelling van het omgevingsplan is het faciliteren van woningbouw op Grens 32. Conclusie: Ongegrond. geen aanpassingen.
	3. In het ontwerp omgevingsplan Grens 32 is geen rondweg opgenomen tussen Grensweg 32 en Grens 32. De ontwikkeling voorziet in de realisatie van 12 woningen binnen het bestaande plangebied, met ontsluiting via de bestaande weg richting de provinciale weg (Grens). Er zijn geen concrete plannen of voornemens om een nieuwe rondweg aan te leggen zoals door reclamant gesuggereerd. Indien in de toekomst dergelijke plannen wel op tafel komen te liggen dan worden omwonenden en belanghebbenden daarover geïnformeerd. Conclusie: Ongegrond. geen aanpassingen.
	4. De gemeente begrijpt dat reclamant zorgen heeft over een mogelijke waardevermindering van de eigen woning als gevolg van de ontwikkeling. Een mogelijke waardevermindering is echter geen aspect dat bij de beoordeling van het omgevingsplan kan worden betrokken. In het kader van de besluitvorming staat centraal of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor zover sprake zou zijn van schade als gevolg van de planologische besluitvorming, kan bij de gemeente een verzoek om nadeelcompensatie worden ingediend op grond van afdeling 15.1 van de Omgevingswet. Conclusie: Ongegrond. geen aanpassingen.
Reclamant 4	1. De provincie verwijst naar artikel 5.8 zorgvuldig ruimtegebruik van de Omgevingsverordening Noord-Brabant en stelt dat ruimtebeslag in het landelijk gebied zoveel mogelijk beperkt moet blijven. Volgens de provincie is in het ontwerpplan onvoldoende gemotiveerd waarom circa 1,75 hectare ruimtebeslag noodzakelijk is voor de beoogde woningbouwontwikkeling. Daarbij wordt opgemerkt dat de bestaande locatie van de markthal slechts beperkt wordt benut in de plannen. Tegelijkertijd geeft de provincie aan dat het voorzetten van de bestaande detailhandelsbestemming, waaronder een supermarkt, op deze locatie ongewenst is. De provincie verzoekt de gemeente om de motivering voor het ruimtebeslag nader te onderbouwen of het ruimtebeslag te beperken. 2. De provincie wijst erop dat de locatie Grens 32 ligt in landelijk gebied en formeel niet binnen of grenzend aan bestaand stedelijk gebied, zoals bedoeld in artikel 5.55 en 5.56 van de Omgevingsverordening. Daarmee is sprake van een stedelijke ontwikkeling buiten het stedelijk gebied. De provincie merkt daarbij op dat het gebied feitelijk wel kenmerken heeft van een bebouwingsconcentratie, mede door de nabijgelegen Belgische bebouwing. De provincie staat open voor het verkennen of er sprake is van “bebouwd gebied”, zoals



	bedoeld in de verordening. Verzocht wordt om in overleg te treden over de planologische status van het gebied en de toepassing van de relevante bepalingen. Daarnaast geeft de provincie aan dat een stedelijke ontwikkeling dient aan te sluiten bij de regionale afspraken.
	3. De provincie wijst op het belang van een evenwichtige verhouding tussen rode en groenblauwe ontwikkelingen in het landelijk gebied. Bij nieuwe woningbouw in landelijk gebied wordt een tegenprestatie verwacht in de vorm van een investering in omgevingskwaliteit, bijvoorbeeld natuur, landschap of cultuurhistorie. De provincie stelt dat een bijdrage van 1% van de gronduitgifteprijs ontoereikend is om deze kwaliteitsverbetering te waarborgen. De provincie vraagt om overleg over de hoogte en invulling van de tegenprestatie, passend bij de aard en omvang van de ontwikkeling.
	4. De provincie adviseert om het stedenbouwkundig ontwerp en de ruimtelijke inrichting nadrukkelijk te baseren op de lagenbenadering, conform artikel 5.9 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Daarbij wordt geadviseerd om gebruik te maken van bestaande kwaliteiten en structuren in het gebied, zoals het Bels Lijntje en het Natuur Netwerk Brabant. De provincie roept op om deze elementen niet alleen te behouden, maar actief te benutten en te versterken in de inrichting en onderbouwing van het plan.
Onze reactie	1. De gemeente onderkent het belang van zorgvuldig ruimtegebruik in het Landelijk gebied, zoals neergelegd in artikel 5.8 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Het plan betreft een globaal omgevingsplan, waarbij het ruimtebeslag op de plankaart ruim is weergegeven om flexibiliteit te bieden voor de nadere uitwerking. Binnen het plangebied zal bij realisatie invulling worden gegeven aan diverse ruimtelijke kwaliteitsvoorwaarden, waaronder waterberging, landschappelijke inpassing, en de aanleg van groene overgangen. Hierdoor wordt het ruimtegebruik binnen de bestemming effectief en zorgvuldig benut. Daarnaast is de locatie van de huidige markthal beperkt inzetbaar voor woningbouw, onder meer vanwege de aanwezigheid van het voormalige spoorstation met horeca en detailhandel. De voormalige dienstwoningen aan de Grensweg en de Grens zijn aangewezen als rijksmonument. Ze hebben ensemblewaarde wegens de situering, verbonden met de ontwikkeling van de streek. Vanwege richtafstanden voor milieubelastende functies (zoals opgenomen in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering') is het realiseren van woningen op korte afstand van deze functies mogelijk niet wenselijk of haalbaar. Hierdoor is de benutting van de markthallocatie beperkt en is een iets ruimer plangebied noodzakelijk voor een goede en zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe woonfunctie. De gemeente zal bij de vaststelling van het plan de motivering van het ruimtebeslag in de toelichting nader aanvullen, waarbij expliciet wordt ingegaan op de benutting van de gronden, de vereiste inpassingsmaatregelen en de planologische afwegingen. Daarnaast wordt met enkele voorwaardelijke verplichtingen, artikel 4.2.2.1 t/m artikel 4.2.2.5, geborgd dat hier een passende invulling aan gegeven wordt. Hiermee wordt voldaan aan het vereiste van zorgvuldig ruimtegebruik zoals bedoeld in artikel 5.8 van de Omgevingsverordening. Conclusie: Aanpassing toelichting
	2. De gemeente is bekend met de formele status van de locatie Grens 32 als Landelijk gebied volgens de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Tegelijkertijd wordt erkend dat het gebied feitelijk deel uitmaakt van een grensoverschrijdende bebouwingsconcentratie, mede door de directe aansluiting op de Belgische kern Weelde-Statie en de aanwezige lintbebouwing aan Nederlandse zijde. Deze kenmerken sluiten aan bij het begrip



	“bebouwd gebied” zoals bedoeld in artikel 5.57 van de verordening, waarmee er onder voorwaarden mogelijkheden bestaan voor herontwikkeling van het gebied naar woningbouw. Inmiddels heeft de gemeente een formeel verzoek bij de provincie ingediend om de locatie aan te merken als “bebouwd gebied” conform de Omgevingsverordening. Hiermee wordt beoogd om artikel 5.57 toe te kunnen passen als juridisch kader voor de ontwikkeling. De motivering hiervoor, waaronder de functionele, ruimtelijke en visuele samenhang met omliggende bebouwing, is reeds opgenomen in de planstukken en wordt bij de vaststelling verder onderbouwd. De gemeente bevestigt het belang van regionale afstemming en is in overleg met de regio en de provincie om te borgen dat de ontwikkeling past binnen de bestaande woningbouwafspraken. Indien nodig zal dit in de toelichting worden verduidelijkt. Conclusie: Aanpassing toelichting op diverse onderdelen
	3. De gemeente onderschrijft het uitgangspunt van een evenwichtige verhouding tussen rode (stedelijke) en groenblauwe (landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische) ontwikkelingen, zoals verwoord in de Omgevingsverordening Noord-Brabant. De grootste winst die wordt behaald is het weg bestemmen van de supermarkt functie. Deze functie hoort in beginsel thuis binnen de kern of in een kernrandzone, ook conform provinciaal beleid. Hiermee is er volgens de gemeente al sprake van een grote kwaliteitsverbetering. Het is echter lastig om deze kwaliteitsverbetering in een berekening te kwantificeren. Toch wordt voorgesteld hier een bedrag voor op te nemen. In de toelichting bij het omgevingsplan wordt een berekening opgenomen waarin de kwaliteitsverbetering inzichtelijk is gemaakt. Op basis van overleg met de provincie is de omvang van de tegenprestatie kwaliteitsverbetering bepaald op € 50.000 per nieuwe woning. Het leveren van de tegenprestatie bestaat uit meerdere onderdelen, zoals: • kosten voor het wegbestemmen van de detailhandelsbestemming; • de sloop van bestaande bebouwing en voorzieningen op het terrein; • de aanleg van landschapselementen; • het afwaarderen van natuur; • Een financiële afdracht aan een gemeentelijk fonds. Aan het bedrag dat in dit fonds wordt gestort zijn doelen gekoppeld die bijdragen aan bepaalde doelen in de omgeving. Deze tegenprestatie is passend geacht bij de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling. Conclusie: Aanpassing toelichting
	4. De gemeente onderschrijft het belang van een gebiedsgerichte benadering op basis van de lagenbenadering, zoals opgenomen in artikel 5.9 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant. De wens van de provincie om hierbij gebruik te maken van bestaande structuren en kwaliteiten – zoals het Bels Lijntje, het cultuurhistorische complex rondom het grensstation en het Natuur Netwerk Brabant – wordt nadrukkelijk gedeeld door de gemeente. Op dit moment ligt een globaal omgevingsplan ter inzage, waarin nog niet het definitieve stedenbouwkundig ontwerp is opgenomen. De daadwerkelijke stedenbouwkundige inrichting zal in een later stadium worden vastgesteld. Om het definitieve stedenbouwkundige en landschappelijke ontwerp zo veel mogelijk aan te laten sluiten bij de provinciale verordening wordt de lagenbenadering als extra voorwaarde opgenomen in de regels. Zo moet bij de uitwerking van het ontwerp de lagenbenadering als uitgangspunt dienen. Hierdoor kunnen de bestaande ruimtelijke



	kwaliteiten worden benut en versterkt, kan er rekening worden gehouden met het grensstation, het Bels lijntje en het NNB. De toelichting zal op dit onderdeel tevens worden aangevuld. Conclusie: Aanpassing toelichting + toevoegen lagenbenadering in artikel 4.2.2.1.
--	--

Lijst van wijzigingen

De volgende wijzigingen worden bij vaststelling doorgevoerd ten opzichte van het ontwerp omgevingsplan:

Toelichting

1. P 21/22 Toevoeging motivering artikel 5.8 Zorgvuldig ruimtegebruik
2. P 21/22 Toevoeging motivering artikel 5.9 Toepassing van de lagenbandering
3. P 21/22 Toevoeging motivering artikel 5.8 Meerwaarderecreatie
4. P. 22/23. Toevoeging onderbouwing artikel 5.57 bebouwd gebied.
5. P. 22/23. Toevoeging dat artikel 5.56 niet van toepassing is, maar voor motivering artikel 5.57 lid 2 wel wordt gebruikt.
6. Bijlage 11: Paragraaf 4.8.1 toelichting kostenverhaalsregels: aanpassen gewogen basiseenheden van 11.6 naar 11.7

Regels

1. Verwijderen artikel 3.2.
2. Aanpassing artikel 4.2.2.1. toevoegen lagenbenadering.
3. Aanpassing artikel 4.2.2.2. Aanpassing termijn van 1 naar 2 jaar.
4. Aanpassing artikel 4.2.2.3. Aanpassing termijn van 1 naar 2 jaar.
5. Aanpassing artikel 4.2.2.4. Aanpassing termijn van 1 naar 2 jaar.
6. Aanpassing artikel 4.2.2.5. Nieuwe formulering:
 - a. Gebruik van de gronden met de functie 'Woongebied' is slechts toegestaan wanneer er voldoende voorzieningen zijn getroffen voor waterberging. Deze moeten een capaciteit hebben van minimaal 78 mm voor de toename van verhard oppervlak en 7 mm voor de vervanging van bestaand verhard oppervlak, en moeten binnen 2 maanden na het oprichten van het bouwwerk en/of het aanleggen van de verharding zijn gerealiseerd en kwalitatief en kwantitatief in stand worden gehouden.Aanpassing artikel 4.2.2.4. Aanpassing termijn van 1 naar 2 jaar.
7. Aanpassing artikel 11.2:
 - a. Toevoegen dat indieningsvereisten uit het tijdelijk omgevingsplan, als bedoeld in artikel 22.1, onder c van de Omgevingswet onverminderd van toepassing zijn;
 - b. Schrappen artikel 11.2 a.
8. Artikel 14.1: tijdsvak aanpassen naar 2 jaar.
9. Artikel 14.7: verwijzing aanpassen van artikel 19.5 naar artikel 14.5



Baarle-Nassau
Baarle-Hertog

Lijst van ambtshalve wijzigingen

Toelichting

1. Pag. 14: tekstuele aanpassing onder kopje 'woningbouwontwikkeling'
2. Pag. 14: tekstuele aanpassing onder kopje 'concept verkaveling'
3. Pag. 33: Toevoegen conclusies nader bodemonderzoek
4. Pag. 59: toevoegen conclusie wateradvies onder advies en instemming
5. Pag. 59: toevoegen paragraaf ontwerp omgevingsplan i.p.v. vaststellingsprocedure
6. Toevoegen nader Bodemonderzoek als bijlage 12
7. Toevoegen wateradvies als bijlage 13
8. Toevoegen Nota van zienswijzen als bijlage 14
9. Bijlage 11: Paragraaf 4.8.2 toelichting kostenverhaalsregels: 2^e alinea: bedrag € 182.937,- aanpassen naar € 68.987-