



Baarle-Nassau

Same hartog

RAADSVOORSTEL

Commissie R&E:	4 juni 2024	Raadsvergadering:	19 juni 2024
Afdeling:	Ruimtelijke ontwikkeling	Portefeuillehouder:	Wethouder van Tilborg
Zaaknummer:	1077917	Programma:	

Voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Gierlestraat 1 te Baarle-Nassau'

1. Voorgesteld besluit

1. De Nota van zienswijzen en lijst van (ambtshalve) wijzigingen bestemmingsplan 'Gierlestraat 1 te Baarle-Nassau' vast te stellen;
2. Dat geen exploitatieplan nodig is;
3. Het bestemmingsplan 'Gierlestraat 1 te Baarle-Nassau' (IDN= NL.IMRO.0744.BPGierlestraat1-), met inachtneming van de Nota van zienswijzen en lijst van (ambtshalve) wijzigingen, gewijzigd vast te stellen;
4. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken zo spoedig mogelijk aan te geven dat zij geen reactieve aanwijzing willen indienen, zodat versnelde publicatie mogelijk is.

2. Eerdere besluitvorming

Het college heeft meerdere besluiten genomen over de locatie Gierlestraat 1 in Baarle-Nassau. Er is een principeverzoek behandeld waarbij het college een positief standpunt heeft ingenomen over het toevoegen van de woning in de schuur. Het ontwerpbestemmingsplan is door het college vrijgegeven voor ter inzage legging. Hierover is uw raad actief geïnformeerd met de raadsinformatiebrief

3. Samenvatting

De gemeenteraad van de gemeente Baarle-Nassau besluit het bestemmingsplan 'Gierlestraat 1 te Baarle-Nassau' gewijzigd vast te stellen. Het plan voorziet in de realisatie van een woonbestemming in de schuur. Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen en er is één zienswijze ingediend door de provincie Noord-Brabant. Hierop is het behoud- en herstelplan aangepast. Omdat dit een wijziging van de bijlage van de regels is, is er sprake van een gewijzigde vaststelling

Voorstel

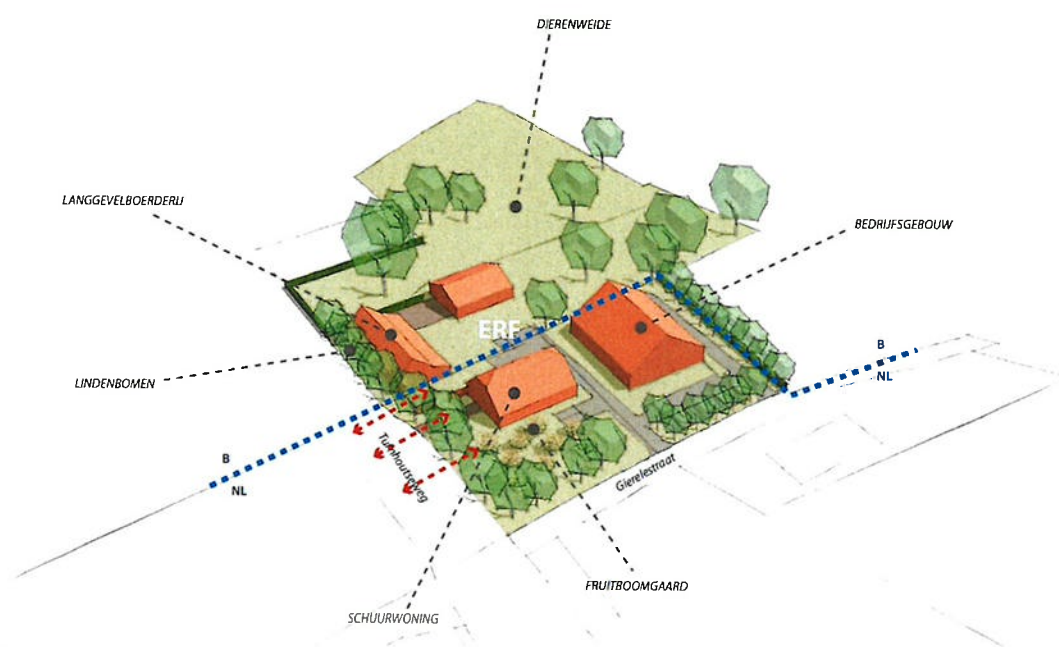
4. Inleiding

Van oudsher zijn de locaties Turnhoutseweg 55 en Gierlestraat 1-3 als één locatie (agrarisch bedrijf) in gebruik. De locaties liggen deels op Nederlands en deels op Belgisch grondgebied. De locatie Gierlestraat 1-3 is op dit moment in gebruik als een niet-agrarisch bedrijf. Om de locatie een kwalitatieve herbestemming te geven, is het uitgangspunt om het ensemble van het boeren erf te behouden en te versterken. De initiatiefnemer heeft het voornemen om een gedeelte van de locatie, de Vlaamse Schuur, te herbestemmen zodat er een woning in toegevoegd kan worden. Omdat het toevoegen van een woning niet rechtstreeks mogelijk is volgens het vigerende bestemmingsplan, is een bestemmingswijziging noodzakelijk. De Vlaamse schuur is van cultuurhistorische waarde en krijgt de dubbelbestemming 'Waarde-beeldbepalend' om zo het ensemble te behouden, daarnaast wordt de locatie landschappelijk ingepast. Het

ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode is 1 zienswijze ontvangen



Afbeelding 1: Huidige situatie



Afbeelding 2: Toekomstige situatie

5. Argumenten

1.1 Er is een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend, maar deze kan beantwoord worden.

Het bestemmingsplan heeft van 22 december 2023 tot en met 1 februari 2024 als ontwerp terinzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging is er één zienswijze ingediend door de provincie Noord-Brabant. De zienswijze is samengevat en van een concept beantwoording voorzien in de nota van zienswijzen. Deze nota is als bijlage 4 bijgesloten bij dit voorstel. In de nota wordt voorgesteld om het behoud- en herstelplan aan te passen. Het algemene onderhoud is uit de berekening voor het behoud- en herstel gehaald, daarnaast zijn de kosten voor de landschappelijke inpassing meegenomen als onderdeel van de berekening voor behoud en herstel. Ook is het behoud- en herstelplan aangepast met aanvullingen voor de inpassing van de woning ten opzichte van het beeld van de schuur en de technische uitwerkingen. Dit betreft een wijziging van de bijlagen van de regels. Met deze wijzigingen ten opzichte van het ontwerp zijn wij van mening dat volledig wordt tegemoetgekomen aan de ingediende zienswijze. Voor een volledig overzicht van de wijzigingen verwijzen wij naar bijlage 4 van dit raadsvoorstel, de nota van zienswijzen van het bestemmingplan Gierlestraat 1 te Baarle-Nassau.

2.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd.

Omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd, is een exploitatieplan niet noodzakelijk. Met de initiatiefnemer is een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten. Hierdoor is bij eventuele planschade de initiatiefnemer verantwoordelijk voor de kosten van de planschade.

Voor het bepalen van de legeskosten is door de gemeente conform de legesverordening een begroting opgesteld. De kosten zijn door de initiatiefnemer betaald.

3.1 U bent bevoegd gezag een bestemmingsplan vast te stellen

Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bent u, als gemeenteraad bevoegd om een besluit te nemen omtrent de vaststelling van een bestemmingsplan. Omdat het plan voor 1 januari 2024 als ontwerp ter inzage is gelegd, bent u nog steeds bevoegd tot het vaststellen van het bestemmingsplan op grond van de Invoeringswet Omgevingswet.

3.2 Het bestemmingsplan voorziet in de gewenste bestemmingswijziging.

Met het bestemmingsplan 'Gierlestraat 1 te Baarle-Nassau' wordt in de gewenste bestemmingswijziging voorzien. Na vaststelling van het bestemmingsplan krijgt de Vlaamse schuur de functieaanduiding 'beeldbepalend'. Hierdoor kan er een woning in de schuur gerealiseerd worden. De locatie wordt landschappelijk ingepast. Door het behoud en het borgen van de cultuurhistorische waarden en de landschappelijke inpassing wordt voldaan aan kwaliteitsverbetering. Qua bestemmingsmethodiek is in hoofdlijnen aangesloten bij de regels van artikel 25 Wonen uit het bestemmingsplan 'Dorpen' van de gemeente Baarle-Nassau. Ruimtelijk gezien valt de ontwikkeling van de locatie Gierlestraat 1 onder categorie 3 van het afsprakenkader van het landschap in de regio West-Brabant. Bij ontwikkelingen die onder categorie 3 vallen is zowel een landschappelijke inpassingen als ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist. Aan deze eisen is voldaan

3.3 De ingediende zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Zoals onder argument 1.1 is aangegeven, zijn er redenen om het bestemmingsplan naar aanleiding van de ingediende zienswijze aan te passen. Deze aanpassing hebben ook betrekking op de juridische regels van het bestemmingsplan. Dit betekent dat uw raad, indien u de Nota van Zienswijzen vaststelt, het bestemmingsplan met inachtneming van de in de nota van zienswijzen voorgestelde wijzigingen gewijzigd dient vast te stellen.

4.1 Met de provincie Noord-Brabant zijn werkafspraken gemaakt.

Conform de werkafspraken vragen wij u te besluiten gedeputeerde staten te vragen om zo snel als mogelijk te reageren als er geen provinciale belangen zijn. Anders duurt het 6 weken voordat het bestemmingsplan gepubliceerd kan worden. Na akkoord van de provincie kan het bestemmingsplan gepubliceerd worden.

6. Risico's en kanttekeningen

1.1 Er kan een reactieve aanwijzing door de provincie Noord-Brabant worden gegeven.

Als de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt wordt het voordat het gepubliceerd wordt eerst aan de provincie Noord-Brabant voorgelegd omdat het een gewijzigde vaststelling betreft. Als de zienswijze van de provincie niet correct en volledig wordt opgevolgd, dan kan het college van gedeputeerde staten een reactieve aanwijzing geven. Dit zou tot gevolg hebben dat het vaststellingsbesluit (gedeeltelijk) niet in stand blijft en het bestemmingsplan dus niet in werking kan treden.

1.2 Er kan nog beroep tegen het bestemmingsplan worden ingediend

Als de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt, wordt dit besluit gepubliceerd.

Belanghebbenden en diegenen die een zienswijze hebben ingediend kunnen dan gedurende zes

weken beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingediend, is het bestemmingsplan de dag na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk en treedt het direct in werking. Als er beroep wordt ingediend, gecombineerd met een voorlopige voorziening, treedt het plan pas in werking als de Raad van State daarop heeft beslist en wordt het bestemmingsplan pas onherroepelijk na behandeling van de bodemzaak

7. Alternatieven

Een alternatieve keuze is om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Op het moment dat u besluit het bestemmingsplan niet vast te stellen, dan vindt de beoogde ontwikkeling niet plaats. Uw raad dient dit echter wel ruimtelijk te motiveren. U kunt daarnaast bijvoorbeeld nadere eisen stellen of extra regels opnemen. Wij zien echter geen redenen om dit te doen.

8. Lasten, baten en dekking

Met de ontwikkelende partij is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten en zijn leges geheven op grond van de legesverordening. Met het sluiten van de verhaalovereenkomst zijn de plankosten verzekerd.

9. Relatie tot Baarle-Hertog

De locatie is onderdeel van een origineel boerenerf dat zowel op Nederlands als Belgisch grondgebied ligt. De bedrijfsactiviteiten zijn op het Nederlandse gedeelte volledig beëindigd en op het Belgische gedeelte bijna volledig. Door de voorliggende bestemmingswijzigingen wordt er een start gemaakt om de hele locatie om te vormen om zo een samenhangend boerenerf te behouden. Het voornemen is om de langgevelboerderij op de locatie Turnhoutseweg 55 te splitsen in twee woongedeelten. Ook worden dan de varkensstallen, gelegen achter de langgevelboerderij gesloopt.

10. Relatie tot ABG-Organisatie

Er is geen directe relatie met ABG-organisatie.

11. Communicatie en vorm van participatie

Er is een omgevingsdialoog uitgevoerd conform ons gemeentelijke omgevingsdialogen beleid. Wij informeren de opstellers over het vervolg van de procedure. Na uw besluit zal de vaststelling van het bestemmingsplan op de wettelijk voorgeschreven wijze worden gepubliceerd.

12. Vervolg

Als het bestemmingsplan door u gewijzigd is vastgesteld, zal uw besluit omtrent het bestemmingsplan worden gepubliceerd en staat daartegen beroep open bij de Raad van State. Als er geen beroep wordt ingediend, zal het bestemmingsplan naar verwachting in september 2024 onherroepelijk zijn. Als er beroep wordt ingediend, gecombineerd met een voorlopige voorziening, treedt het plan pas in werking als de Raad van State daarop heeft beslist en wordt het bestemmingsplan pas onherroepelijk na behandeling van de zaak.

De initiatiefnemer kan na vaststelling van het bestemmingsplan de omgevingsvergunning aanvragen. Na verlening van de omgevingsvergunning kan het plan gerealiseerd worden.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN BAARLE-NASSAU

Secretaris

burgemeester

Bijlage(n):

1. Regels en verbeelding ontwerp bestemmingsplan 'Gierlestraat 1 te Baarle-Nassau'
2. Toelichting ontwerp bestemmingsplan 'Gierlestraat 1 te Baarle-Nassau'
3. Bijlagen Toelichting ontwerp bestemmingsplan 'Gierlestraat 1 te Baarle-Nassau'
4. Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Gierlestraat 1 te Baarle-Nassau'



DE RAAD VAN DE GEMEENTE BAARLE-NASSAU;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders nr. 1077917;

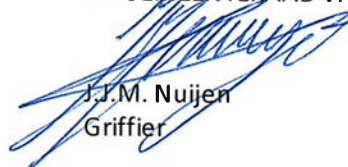
gelet op het bepaalde in artikel 3.1, 3.8 en artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. De Nota van zienswijzen en lijst van (ambtshalve) wijzigingen bestemmingsplan 'Gierlestraat 1 te Baarle-Nassau' vast te stellen;
2. Dat geen exploitatieplan nodig is;
3. Het bestemmingsplan 'Gierlestraat 1 te Baarle-Nassau' (IDN= NL.IMRO.0744.BPGierlestraat1-), met inachtneming van de Nota van zienswijzen en lijst van (ambtshalve) wijzigingen, gewijzigd vast te stellen;
4. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken zo spoedig mogelijk aan te geven dat zij geen reactieve aanwijzing willen indienen, zodat versnelde publicatie mogelijk is.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 19 juni 2024

DE GEMEENTERAAD VAN BAARLE-NASSAU


J.J.M. Nuijen
Griffier


M.H.M.R. de Hoon- Veelenturf
Voorzitter

Zaaknummer: 1077917