



Baarle-Nassau

DE RAAD VAN DE GEMEENTE BAARLE-NASSAU;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders nr. RS19.00282 ;

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

besluit:

1. De zienswijze van het college van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant over te nemen en het bestemmingsplan daarop aan te passen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het wettelijk kostenverhaal anderszins verzekerd is.
3. Het ontwerpbestemmingsplan 'Schaluiten 11 Baarle-Nassau' gewijzigd vast te stellen, als vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0744.BPSchaluiten11-VS01, conform artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 18 december 2019

DE GEMEENTERAAD VAN BAARLE-NASSAU


H.H. Dame
Griffier


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



RS19.00282



RAADSVOORSTEL

Commissie R&E:	3 december 2019	Agendapunt:	8
Raadsvergadering:	18 december 2019	Agendapunt:	22
Cluster:	Domein Fysiek	Portefeuillehouder	Wethouder Van Tilborg
		:	
		Programma:	Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing

Voorstel tot: het gewijzigd vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan Schaluinen 11 te Baarle-Nassau

1. Samenvatting

Aanleiding:

Het verzoek om een bestemmingsplan vast te stellen voor Schaluinen 11 te Baarle-Nassau.

Gevraagde beslissing:

Het gewijzigd vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan Schaluinen 11 te Baarle-Nassau.

Beoogd effect:

De ontwikkeling en uitbreiding van een ontbijthotel met vrijstaande hotelunits in een landschapstuin, lichte horeca en realisatie van hotelkamers.

2. Onderbouwing, aanpak, uitvoering

Op het perceel Schaluinen 11 in Baarle-Nassau wordt een ontbijthotel gerealiseerd met de persoonlijke aandacht en kleinschaligheid van een bed and breakfast, gecombineerd met de luxe van een hotel.

In de voormalige veldschuur zijn reeds 8 hotelsuites gerealiseerd. Om door te kunnen ontwikkelen wordt een nieuw gebouw opgericht waar eveneens 8 hotelsuites worden gerealiseerd en er worden 9 vrijstaande hotelsuites opgericht in een landschapstuin van 1,5 hectare. Ter plaatse wordt daarnaast ruimte geboden voor een restaurant voor (overnachtende) bezoekers. Aan de voorzijde van het terrein wordt een terras gerealiseerd voor passerende recreanten. Dit terras wordt enkel opengesteld gedurende de dagperiode. Het achterste deel van het terrein behoudt vooralsnog de agrarische functie. Realisatie van deze ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Om de doorontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplan opgesteld.

Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008', dat door uw raad op 16 juli 2009 is vastgesteld. Het plangebied is deels bestemd als 'Wonen' en deels als 'Agrarisch'. In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008' is een ontheffing opgenomen om binnen de bestemming 'Wonen' verblijfsrecreatief medegebruik in de vorm van een bed and breakfast mogelijk te maken.



Op basis van deze ontheffing zijn de hotelsuites in de bestaande schuur gerealiseerd. Op de met 'Agrarisch' bestemde gronden, is het ontbijthotel niet toegestaan.

Procedure

Een ontwerpbestemmingsplan om de ontwikkeling mogelijk te maken is gepubliceerd en ter inzage gelegd van 4 juni 2019 tot en met 15 juli 2019.

Gedurende deze periode is een zienswijze ontvangen van het college van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. De zienswijze benoemt een drietal onderwerpen op basis waarvan het plan niet voldoet aan de Verordening ruimte:

1. Splitsing bestaande bestemming
De locatie is nu nog bestemd als 'Wonen' en er is 1 woning toegestaan. Het bestemmingsplan bestemd naast deze woning een nieuwe bestemming 'Verblijfsrecreatie' zonder dat de bestaande woning daarbij wordt betrokken. Dit is formeel nieuwvestiging, hetgeen is uitgesloten in de Verordening ruimte.
2. Uitsluiting permanente bewoning
Om permanente bewoning uit te sluiten is het van belang dat in het bestemmingsplan wordt aangegeven dat bedrijfsmatige exploitatie een voorwaarde is. Een bedrijfsmatige exploitatie dient levensvatbaar te zijn, hetgeen dient te worden aangetoond met een bedrijfsplan.
3. Verordening ruimte
In de toelichting wordt uitgegaan van een oude versie van de Verordening ruimte. Dit dient te worden aangepast.

De zienswijze geeft aanleiding om het plan gewijzigd aan uw raad voor te leggen. Met enkele wijzigingen kan het plan worden vastgesteld. Per onderdeel kan de volgende reactie worden gegeven:

1. De zienswijze is correct. De woning die in het ontwerpbestemmingsplan als 'Wonen' is bestemd, zal dienen als bedrijfswoning. Deze bedrijfswoning dient onderdeel te zijn van de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie'. Anders is er sprake van een onrechtmatige splitsing van de bestemming. De verbeelding en de regels worden hierop aangepast.
2. In de voorbereiding op het maken van het bestemmingsplan is een bedrijfsplan opgesteld. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling bedrijfsmatig levensvatbaar is. De toelichting van het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.
Om de borging van de bedrijfsmatige exploitatie te verbeteren, worden de regels van het bestemmingsplan aangepast. In de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Verblijfsrecreatie' wordt onder a. 'bedrijfsmatig' toegevoegd. Aan de begripsomschrijvingen wordt het begrip 'bedrijfsmatige exploitatie' toegevoegd.
3. De toelichting wordt aangepast aan het laatste geldende provinciaal beleid.

Ambtshalve worden nog enkele wijzigingen van het bestemmingsplan voorgesteld. De ontwikkeling betekent ook dat een restaurant-functie aan de locatie wordt toegevoegd. In de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' staat alleen een terrasfunctie ten behoeve van horeca tot en met categorie 1b. Hier dient aan toegevoegd te worden dat deze horeca ook in het bedrijfsgebouw ter plaatse van de functieaanduiding 'terras' is toegestaan.

De toelichting wordt aangepast aan het laatste stikstofbeleid. Een nieuwe berekening van de stikstofdepositie door het plan wordt toegevoegd aan de bijlagen.

Beleid

Op 23 mei 2018 heeft uw raad de 'Visie vrijetijdseconomie 2030' vastgesteld. De ontwikkeling van een luxe ontbijthotel aan Schaluinen 11 sluit aan op de doelstellingen en speerpunten zoals omschreven in de visie vrijetijdseconomie. Het plan voorziet in een kleinschalig hotel, inclusief

bijbehorende horecavoorzieningen. Deze horecavoorziening, waaronder een kleinschalig restaurant en terras, biedt tevens de mogelijkheid als tussenstop voor passanten in het buitengebied van Baarle-Nassau. Gezien reeds kleinschalige overnachtingsfaciliteiten op de locatie aanwezig zijn, is sprake van een uitbreiding van het recreatief product, die aansluit op de kwaliteiten in de omgeving. Schaluinenhoeve richt zich in haar recreatief product op rust, ruimte en natuur. Ook dit sluit aan op de aanwezige behoefte die de visie vrijetijdseconomie schetst.

3. Alternatieven

Het alternatief voor dit raadsvoorstel is dat het voorgestelde bestemmingsplan niet wordt vastgesteld. Het gevolg daarvan is dat de Schaluinenhoeve niet kan uitbreiden en beperkt blijft tot de huidige omvang.

4. Lasten, baten en dekking

Investering:

Niet van toepassing

Eenmalige kosten:

Niet van toepassing

Structurele kosten:

Niet van toepassing

Dekking:

Niet van toepassing

5. Relatie met Baarle-Hertog

Niet van toepassing

6. Relatie ABG-Organisatie

Niet van toepassing

8. Vervolg

Planning:

Het vaststellingsbesluit wordt onverwijld medegedeeld aan het college van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, omdat het college een zienswijze heeft ingediend. Aan deze zienswijze wordt tegemoet gekomen. Na publicatie ligt het besluit voor een periode van 6 weken ter inzage. Binnen deze periode kan beroep worden ingesteld door degenen die een zienswijzen hebben ingediend en degenen die kunnen aantonen redelijkerwijs niet in de gelegenheid te zijn geweest een zienswijzen in te dienen. Beroep kan ook door belanghebbenden worden ingediend tegen de wijzigingen die zijn vastgesteld ten opzichte van het ter inzage gelegen ontwerpbestemmingsplan.

Communicatie:

Het besluit om het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen wordt gepubliceerd in Ons Weekblad en Officiële bekendmakingen.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN BAARLE-NASSAU

Ir. J.C. Slagboom
secretaris

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

Bijlage(n):

Zienswijze van het College van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant
Het ontwerpbestemmingsplan Schaluinen 11 Baarle-Nassau is in te zien op
www.ruimtelijkeplannen.nl