



Baarle-Nassau

RAADSVOORSTEL

Commissie R&E	14 juni 2022		
Raadsvergadering:	29 juni 2022	Agendapunt:	
Behandelend medewerker:	Ruud Krol	Portefeuillehouder:	Wethouder van Tilborg
Cluster:	Ruimtelijke Ordening	Programma:	Volkshuisvesting,
Afdeling	Ruimtelijke Ontwikkeling		ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing

Voorstel tot het ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Schootsenhoek 6 te Castelre

1. Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan Schootsenhoek 6 te Castelre, zoals vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0744.BPSchootsenhoek6-VS01 ongewijzigd vast te stellen.
2. Te besluiten dat geen exploitatieplan nodig is, omdat het wettelijke kostenverhaal anderszins verzekerd is.

2. Eerdere besluitvorming

17int15172 -- 14-08-2012: In principe medewerking verlenen aan het wijzigen van de niet-agrarische bedrijfsbestemming naar de bestemming 'Wonen' met inachtneming van de voorwaarden zoals genoemd in dit voorstel.

BW17.00358 - 13 maart 2017

1. Niet instemmen met het verlenen van een omgevingsvergunning met tijdelijke afwijking ten einde het aantal woningen aan de Schootsenhoek 6 te Castelré te vermeerderen

374378 - 15 maart 2022

1. In te stemmen met de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan Schootsenhoek 6 in Castelré en het ontwerpbestemmingsplan, met code NL.IMRO.0744.BPSchootsenhoek6-ON01, vrij te geven voor publicatie en voor zes weken ter inzage te leggen.
2. Besluiten dat een exploitatieplan niet noodzakelijk is, omdat het wettelijk kostenverhaal anderszins verzekerd is.
3. De raad hierover te informeren via een raadsinformatiebrief

3. Samenvatting

Initiatiefnemer heeft een bestemmingsplan aangeleverd voor de Schootsenhoek 6 in Castelré. Met dit bestemmingsplan wordt de bedrijfsbestemming van de Schootsenhoek 6 in Castelré gewijzigd naar een woonbestemming. Daarnaast wordt de woning gesplitst in twee wooneenheden. De bestemmingsplanprocedure is doorlopen, er zijn geen zienswijzen ingediend. Daarom besluit de gemeenteraad het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Voorstel

4. Inleiding

Op de Schootsenhoek 6 in Castelné was voorheen Café de Zwaan gevestigd. Dit horecabedrijf is al enige tijd geleden beëindigd en wordt niet meer voortgezet. Initiatiefnemer heeft het pand jaren geleden gekocht met het voornemen om de vigerende bedrijfsbestemming te wijzigen naar een woonbestemming. Al in 2012 heeft het college van B&W besloten om medewerking te verlenen aan een bestemmingswijziging van 'bedrijf' naar 'wonen' en de woningsplitsing, mits aan de gestelde voorwaarden kon worden voldaan. Vervolgens heeft initiatiefnemer een bestemmingsplan laten opstellen om de gewenste herbestemming mogelijk te maken. Deze herbestemming heeft om verschillende redenen vertraging opgelopen, waaronder aanpassingen in verband met het provinciale beleid. Inmiddels heeft het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage gelegen. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

5. Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan Schootsenhoek 6 voorziet in de gewenste bestemmingswijziging

Het bestemmingsplan Schootsenhoek 6 in Castelné voorziet in de gewenste bestemmingswijziging van 'bedrijf' naar 'wonen'. Omdat er sprake is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing kan de woning worden gesplitst in twee woningen. De inhoud van het volledige pand bedraagt ca. 2.300 m³. Eén woning krijgt een inhoud van ca. 1.500 m³, de andere woning van ca. 800 m³. De inhoud van de woningen mag niet worden uitgebreid. In de oude situatie stond er ca. 625 m² aan bijgebouwen op de locatie. Hiervan blijft in de nieuwe situatie 300 m² gehandhaafd. Bij iedere woning komt 150 m² als bijgebouw in gebruik.

Daarnaast is de locatie voorzien van een landschappelijke inpassing. De landschappelijke inpassing is ook als zodanig bestemd met de bestemming 'groen-landschappelijke inpassing'. Tevens is de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing met een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan gewaarborgd.

1.2 Uit de gevoerde omgevingsdialoog en het wettelijke vooroverleg zijn geen onoverkomelijke bezwaren tegen het ontwerpbestemmingsplan naar voren gekomen

Initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gevoerd. De omgevingsdialoog is al uitgevoerd in 2018 en is daarom niet uitgevoerd op basis van het huidige omgevingsdialoogbeleid. Er zijn echter geen bezwaren uit de omgevingsdialoog naar voren gekomen. Daarom achten we de omgevingsdialoog uit 2018 voldoende.

Daarnaast is in het kader van het wettelijk vooroverleg (artikel 3.1.1. Bro) het voorontwerpbestemmingsplan aangeboden aan de provincie Noord-Brabant en het Waterschap Brabantse Delta. De vooroverlegreactie van het Waterschap Brabantse Delta heeft niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan. De provincie had in eerste instantie enkele opmerkingen op het bestemmingsplan. Deze opmerkingen zijn verwerkt in het bestemmingsplan en in de nota vooroverlegreacties Schootsenhoek 6. In januari 2021 heeft de provincie laten weten akkoord te zijn met de aanpassingen in het bestemmingsplan Schootsenhoek 6.

1.3 Er zijn geen zienswijzen tegen het bestemmingsplan ingediend

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 22 maart 2022 tot en met 2 mei 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Er is ambtelijk gezien geen aanleiding om aanpassingen door te voeren in het bestemmingsplan. Hierdoor kan het ontwerp bestemmingsplan ongewijzigd door uw gemeenteraad worden vastgesteld.

2.1 Het kostenverhaal is verzekerd via legesverordening en met initiatiefnemer is een verhaalsovereenkomst planschade afgesloten

Conform artikel 6.2.1 Bro is er geen sprake van een bouwplan. Er wordt immers niks bijgebouwd. Hierdoor is een exploitatieplan niet noodzakelijk. Om het kostenverhaal te regelen, is conform de legesverordening Baarle-Nassau een begroting opgesteld. De legeskosten zijn inmiddels betaald.

Daarnaast is met initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten. Hierin is afgesproken dat eventuele planschadeclaims voor rekening van initiatiefnemer komen.

6. Risico's en kanttekeningen

1.1 Er kan nog beroep tegen het bestemmingsplan worden ingediend

Als uw gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt, wordt dit besluit gepubliceerd. Belanghebbenden kunnen dan gedurende zes weken beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingediend, is het bestemmingsplan na afloop van de termijn 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 zaak. Omdat er geen zienswijzen zijn ingediend achten wij de kans minimaal dat er beroep wordt ingediend.

7. Alternatieven

Een alternatieve keuze is om het bestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen. Op het moment dat u besluit het bestemmingsplan niet vast te stellen, dan blijft de bestemming bedrijf bestaan. 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

Zie argument 2.1.

9. Relatie tot Baarle-Hertog

Er is geen directe relatie met Baarle-Hertog

10. Relatie tot ABG-Organisatie

Er is geen directe relatie met de ABG-organisatie.

11. Communicatie en vorm van participatie

De vaststelling van het bestemmingsplan zal via de gebruikelijke weg worden gepubliceerd in het Gemeenteblad, digitale weekblad en papieren Weekblad. De stukken worden op www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst.

12. Vervolg

Planning:

Nadat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is gepubliceerd, kan er gedurende zes weken beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingediend, is het bestemmingsplan na afloop van de termijn 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 zaak.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN BAARLE-NASSAU

M. Tromp
secretaris

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

- Bijlage(n):*
- 1. Toelichting ontwerp bestemmingsplan Schootsenhoek 6 te Castelre*
 - 2. Regels ontwerp bestemmingsplan Schootsenhoek 6 te Castelre*
 - 3. Verbeelding ontwerp bestemmingsplan Schootsenhoek 6 te Castelre*
 - 4. Verslag omgevingsdialoog Schootsenhoek 6*



Baarle-Nassau

DE RAAD VAN DE GEMEENTE BAARLE-NASSAU;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders nr. 399581;

gelet op het bepaalde in;

b e s l u i t :

1. Het bestemmingsplan Schootsenhoek 6 te Castelre, zoals vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0744.BPSchootsenhoek6-VS01 ongewijzigd vast te stellen.
2. Te besluiten dat geen exploitatieplan nodig is, omdat het wettelijk kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 29 juni 2022

DE GEMEENTERAAD VAN BAARLE-NASSAU



H.C. Veraart
Griffier



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

Zaaknummer: 399581