



Baarle-Nassau
Baarle-Hertog

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering: 14 juni 2017
Cluster: RO

Agendapunt: 10
Portefeuillehouder: Wethouder Van Cranenbroek
Programma: Ruimtelijke Ontwikkeling

Voorstel tot: Vaststellen bestemmingsplan Dorpen 2e correctieve herziening

1. Samenvatting

Aanleiding:

Op 15 maart 2017 heeft de Raad van State uitspraak gedaan op het beroep van de eigenaar van het perceel Stationsstraat 21 in Baarle-Nassau, tegen het bestemmingsplan Dorpen 1^e (correctieve) herziening. De Raad van State heeft dat bestemmingsplan voor dit perceel vernietigd en de gemeenteraad opgedragen om binnen 16 weken een nieuw besluit te nemen, met inachtneming van hun uitspraak.

Gevraagde beslissing:

Het bestemmingsplan Dorpen 2e correctieve herziening (NL.IMRO.0744.BSPDorpenherz2-VS01) vast te stellen.

Beoogd effect:

Het doel is uitvoering te geven aan de uitspraak van de Raad van State, waarbij een opdracht is gegeven om het bestemmingsplan te repareren.

2. Onderbouwing, aanpak, uitvoering

Op 15 maart 2017 heeft de Raad van State uitspraak gedaan op het beroep dat door de heer Aalders was ingesteld tegen het bestemmingsplan Dorpen 1^e (correctieve) herziening. De uitspraak van de Raad van State wordt hieronder toegelicht.

Voor onderhavig voorstel zijn het tweede en derde punt uit de uitspraak van belang:

- II. vernietigt het besluit van 24 februari 2016 van de raad van de gemeente Baarle-Nassau tot vaststelling van het bestemmingsplan "Dorpen 1e (correctieve) herziening" wat betreft het bouwvlak op het plandeel met de bestemming "Centrum" voor het perceel Stationsstraat 21 te Baarle-Nassau, alsmede voor zover de bestaande bebouwing op dit perceel daarin niet als zodanig is bestemd;
- III. draagt de raad van de gemeente Baarle-Nassau op om binnen 16 weken na verzending van deze uitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen een nieuw besluit te nemen wat betreft het hiervoor genoemde onderdeel II en dit vervolgens op de wettelijk voorgeschreven wijze en binnen de daarvoor geldende termijn bekend te maken en mede te delen;

De Raad van State overweegt ten aanzien van deze beslispunten samengevat het volgende:

De gemeente heeft in het bestemmingsplan Dorpen 1^e (correctieve) herziening het bouwvlak naar de westzijde van het perceel verplaatst. Doel was om nieuwbouw mogelijk te maken, waarbij het

hoofdgebouw aan de voorkant van het perceel mogelijk was, vergelijkbaar met de bebouwing van de Stationshof (appartementencomplex met Aldi). Daardoor ligt de bestaande winkel buiten het bouwvlak voor een hoofdgebouw. Zolang er nog geen sprake is van nieuwbouw op het perceel is de huidige winkel het hoofdgebouw op het perceel. Dat betekent dat het gebouw daarmee onder het overgangsrecht is gebracht.

Met betrekking tot legale bouwwerken stelt de Raad van State voorop dat deze in beginsel, gelet op de rechtszekerheid, als zodanig dienen te worden bestemd. Dit uitgangspunt kan onder meer uitzondering vinden indien een dienovereenkomstige bestemming op basis van nieuwe inzichten niet langer in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en het belang bij de beoogde nieuwe bestemming zwaarder weegt dan de gevestigde rechten en belangen. Daarnaast moet aannemelijk zijn dat er concreet zicht bestaat op verwijdering van de bouwwerken, omdat het overgangsrecht bedoeld is als overbrugging van een tijdelijke situatie.

Een gebouw onder het overgangsrecht mag gewoon blijven staan en ook worden gebruikt als hoofdgebouw. Echter de toets die de Raad van State heeft gedaan is of het aannemelijk is dat binnen de planperiode van het bestemmingsplan (10 jaar) nieuwbouw zal plaatsvinden, zodat de situatie in overeenstemming wordt gebracht met het nieuwe bestemmingsplan.

Nu het de Raad van State niet is gebleken dat de heer Aalders voornemens is zijn pand af te breken en hij heeft aangegeven ter plaatse de detailhandel te willen voortzetten, bestaat volgens de Raad van State geen concreet zicht op de sloop van het pand en is de ten onrechte niet als zodanig bestemd.

De Raad van State merkt daarbij ook op dat uitgangspunt van het bestemmingsplan ook is om de bestaande situatie als zodanig te bestemmen. Wat betreft het perceel Stationsstraat 21 te Baarle-Nassau staat in de plantoelichting dat dezelfde gebruiks- en bouwmogelijkheden uit het bestemmingsplan "Dorpsgebieden" zullen worden opgenomen. Dat de heer Aalders de wens heeft om nieuwbouw op het perceel te kunnen realiseren en de gemeenteraad hieraan zou willen meewerken onder de voorwaarde dat alleen de voorste 20 m van het perceel bebouwd mag worden, is onvoldoende om aan te nemen dat er concreet zicht op sloop van de bebouwing op het achterste deel van het perceel bestaat. Daarbij is ook van belang dat geen overeenstemming bestaat over het beperken van de bouwmogelijkheden tot de voorste 20 m en de gebruiksmogelijkheden van de bebouwing op het perceel en dat, indien overeenstemming over de invulling van het perceel wordt bereikt, een nieuwe planologische procedure moet worden opgestart. Het bestreden besluit is gelet op het voorgaande in zoverre onzorgvuldig en in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel.

Op basis van het voorgaande draagt de Raad van State de gemeenteraad op om binnen 16 weken na de uitspraak (die termijn eindigt op 27 juni 2017) een herstelbesluit te nemen, zodat de bestaande bebouwing weer positief bestemd wordt.

In het bijgevoegde bestemmingsplan Dorpen 2^e correctieve herziening is het bouwvlak weer op de huidige winkel gelegd. Daarnaast zijn – net als alle percelen in het bestemmingsplan Dorpen – de regels van de bestemming Centrum op het perceel gelegd. Uit de uitspraak mag niet worden afgeleid dat we letterlijk de regels van het oude bestemmingsplan Dorpsgebieden op moeten leggen: het gaat er om dat de huidige functie (detailhandel) en de voorheen geldende bouwmogelijkheden worden gerespecteerd. Dat is het geval als we de (ruime) centrumbestemming uit het bestemmingsplan Dorpen hanteren.

Hiermee ontstaat voor het perceel Stationsstraat dezelfde bestemmingsregeling als voor alle andere omliggende percelen binnen het centrum van Baarle-Nassau, met daarbij ook het juiste bouwvlak. Dat sluit aan bij de uitgangspunten die horen bij de actualisatie van het bestemmingsplan Dorpen, zoals die in 2010 is ingezet.

Juridische aspecten

De Raad van State heeft op ambtelijke navraag bevestigd dat er geen uitgebreide voorbereidingsprocedure doorlopen hoeft te worden om invulling te geven aan de opdracht. We kunnen volstaan met het vaststellen van het bestemmingsplan Dorpen 2^e correctieve herziening in uw gemeenteraad. Wel moet de vaststelling op regulier wijze worden gepubliceerd en staat daartegen beroep open bij de Raad van State.

3. Alternatieven

De Raad van State geeft de gemeenteraad een duidelijke opdracht. Deze opdracht biedt geen ruimte om een ander bestemmingsplan vast te stellen.

Op 10 mei 2017 heeft u een besluit genomen over de planvorming op de locatie Stationsstraat 21. U heeft daarbij de kaders gesteld voor het "kansrijk vervolgininitiatief" en u heeft een termijn van maximaal een half jaar gesteld om dit plan in te dienen. Voor dat plan zal ook een onderbouwing gemaakt moeten worden (inclusief benodigde onderzoeken), die de basis zal zijn voor een projectbesluit of bestemmingsplan. Dat plan zal de normale uitgebreide voorbereidingsprocedure moeten doorlopen, waarbij derden de kans krijgen om zienswijzen in te dienen. De termijn van 16 weken, die de Raad van State heeft gegeven, biedt geen ruimte om zo'n "kansrijk vervolgininitiatief" in te passen.

4. Lasten, baten en dekking

Investerings:

N.v.t.

Eenmalige kosten:

Door BRO Adviseurs is het bestemmingsplan Dorpen 2^e correctieve herziening opgesteld. Deze kosten bedragen € 900 excl. BTW.

Structurele kosten:

N.v.t.

Dekking:

Deze kosten worden gedekt uit het krediet Herziening bestemmingsplan Dorpsgebieden (FCL73910006).

5. Relatie met Baarle-Hertog

N.v.t.

6. Vervolg

Na uw besluit zal de vaststelling op de wettelijk voorgeschreven wijze gepubliceerd worden, inclusief plaatsing op www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website. Tegen dat besluit staat beroep open bij de Raad van State.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN BAARLE-NASSAU

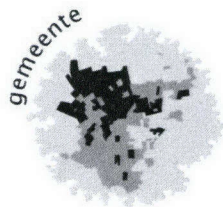
Ir. J.C. Slagboom
secretaris

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

*Bijlage(n): Uitspraak Raad van State, d.d. 15 maart 2017 (17ink10939)
Bestemmingsplan Dorpen 2e correctieve herziening (17ink17343 en 17ink17308)*



RS17.00132



Baarle-Nassau

Baarle-Hertog

DE RAAD VAN DE GEMEENTE BAARLE-NASSAU;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders nr. BW17.00524;

gelet op het bepaalde in artikel 3.8 Wro en de uitspraak van de Raad van State van 15 maart 2017 (nummer 201603444/1/R2);

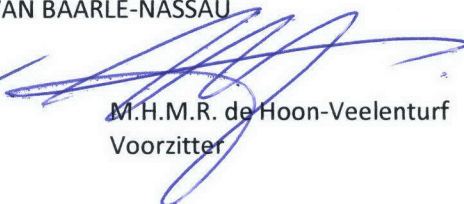
besluit:

Het bestemmingsplan Dorpen 2^e correctieve herziening (NL.IMRO.0744.BSPDorpenherz2-VS01) vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 14 juni 2017

DE GEMEENTERAAD VAN BAARLE-NASSAU


H.H. Dame
Griffier


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



RS17.00132