



brd1300040



B. en W.		Raad
GEM. BAARLE-NASSAU		
Ingek.	12 JUNI 2013	
No.	Sect. Ro/Blue	
B.	S.	W. 20

De raad van de gemeente Baarle-Nassau;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 mei 2013;

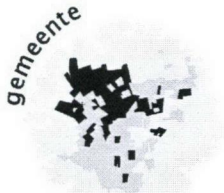
BESLUIT:

1. Geen exploitatieplan vaststellen, omdat kostenverhaal niet nodig is op basis van artikel 6.2.1a aanhef en onder b Bro;
2. Akkoord gaan met de ambtshalve aanpassing om een bed & breakfast op het perceel mogelijk te maken;
3. Het bestemmingsplan Boschoven 4 zowel langs elektronische weg (digitaal) als de volledige verbeelding daarvan op papier (analoog) gewijzigd vast te stellen op basis van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;
4. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verzoeken om zo spoedig mogelijk aan te geven als besloten wordt geen reactieve aanwijzing in te dienen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 12 juni 2013

H.H. Dame
Griffier

Drs. V.T.M. Braam
Voorzitter



Vergadering d.d. : 12 juni 2013

Agendapunt : 16

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Boschoven 4

Programma : Programma 7: Ruimtelijke ontwikkeling

Portefeuillehouder : Wethouder J.J.M. van Tilburg

Samenvatting:

Door de beëindiging van het agrarisch bedrijf op Boschoven 4 is de realisatie van de woonwijk Ruimte voor Ruimte Nassaulaan mogelijk geworden. De milieuvergunning van het bedrijf is inmiddels ingeleverd, via het nu voorliggende bestemmingsplan wordt ook de agrarische bedrijfsbestemming ingewisseld voor een woonbestemming.

Omdat de boerderij met de 3 noordelijk gelegen bijgebouwen een totaalensemble vormen (op het perceel zelf, maar ook in relatie tot de rest van Boschoven) is de vraag gesteld of het slopen tot maximaal 200m² bijgebouwen nodig is, omdat daarmee dit ensemble aangetast zou worden. De monumentencommissie heeft het ensemble als cultuurhistorisch aangemerkt, waarna besloten is dat 3 bijgebouwen met een maximum van 450m² mogen blijven staan. Uiteraard worden de voormalige stallen wel gewoon gesloopt (ruim 1.300m²).

De raad wordt nu voorgesteld om het bestemmingsplan, die het voorgaande regelt, vast te stellen.

Inleiding

Door de beëindiging van het agrarisch bedrijf op Boschoven 4 is de realisatie van de woonwijk Ruimte voor Ruimte Nassaulaan mogelijk geworden. Realisatie wordt hiervan is inmiddels gestart. De milieuvergunning is ingeleverd, maar ook de bestemming diende nog naar Wonen te worden gewijzigd. Vanwege een overmaat aan te behouden bebouwing kon dit niet via de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Buitengebied 2008 en is gekozen voor een apart bestemmingsplan.

Afwegingen:

Door de beëindiging van het agrarisch bedrijf op Boschoven 4 is de realisatie van de woonwijk Ruimte voor Ruimte Nassaulaan mogelijk geworden. De milieuvergunning van het bedrijf is inmiddels ingeleverd, via het nu voorliggende bestemmingsplan wordt ook de agrarische bedrijfsbestemming ingewisseld voor een woonbestemming.

Omdat de boerderij met de 3 noordelijk gelegen bijgebouwen een totaalensemble vormen (op het perceel zelf, maar ook in relatie tot de rest van Boschoven) is de vraag gesteld of het slopen tot maximaal 200m² bijgebouwen nodig is, omdat daarmee dit ensemble aangetast zou worden. De monumentencommissie heeft het ensemble als cultuurhistorisch aangemerkt, waarna besloten is dat 3 bijgebouwen met een maximum van 450m² mogen blijven staan. Uiteraard worden de voormalige stallen wel gewoon gesloopt (ruim 1.300m²). De toelichting van het bestemmingsplan geeft goed inzicht in de overwegingen hierbij.

De heer Van Hooijdonk heeft – conform de handreiking burgerparticipatie bij RO projecten – met omwonenden overleg gehad (inspraak). Daarbij zijn geen bezwaren naar voren gekomen. De provincie heeft in de vooroverlegreactie aangegeven dat het bouwvlak met de bestemming Wonen te groot was. Hieraan is tegemoet gekomen door de bestemming Tuin (zonder bouwmogelijkheden)

op een deel van het perceel te leggen.

Vervolgens is het bestemmingsplan als ontwerpbestemmingsplan ter visie gegaan. Er zijn geen zienswijzen binnen gekomen.

Ambtshalve wijzigingen

Na ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is gebleken dat Van Hooijdonk op zijn perceel een bed & breakfast wil beginnen. Daar voorziet het ontwerpbestemmingsplan niet in. Van Hooijdonk wil de bed & breakfast uitoefenen in het gebouw dat in de toelichting op pagina 5 is aangeduid als "Berging en garage" (dit is een oude na-oorlogse noodwoning). Om die reden wordt voorgesteld om de volgende ambtelijke wijziging door te voeren:

Toevoegen nieuw artikel "5.5 Afwijken van de gebruiksregels"

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.1 teneinde verblijfsrecreatief medegebruik in de vorm van bed & breakfast toe te staan mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie dient zowel visueel als qua aard primair te blijven en de activiteit mag niet leiden tot verstoring van het woongenot ter plaatse en in de directe omgeving. Ook dient de ruimtelijke uitstraling in overeenstemming te zijn met de woonfunctie;*
- b. de oppervlakte aan bebouwing welke wordt aangewend voor de Bed and Breakfast mag per bestemmingsvlak niet meer dan 40% van het oppervlak aan gebouwen bedragen met dien verstande dat het maximale oppervlakte niet meer mag bedragen dan 150 m²;*
- c. de activiteit mag niet leiden tot onevenredige publieksaantrekkende werking;*
- d. de activiteit mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en op de parkeerbalans. Dit betekent onder meer dat binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' moet worden voorzien in de voor de activiteit benodigde parkeerruimte;*
- e. het verblijfsrecreatief medegebruik is uitsluitend toegestaan indien dit wordt geëxploiteerd door de bewoner van de woning.*

Beoogd effect:

De bestemming Agrarisch bedrijf omvormen naar de bestemming Wonen, zodat ook in de toekomst op deze locatie geen agrarisch bedrijf kan ontstaan dat hinder oplevert voor omwonenden.

Aanpak/Uitvoering:

Na vaststelling gelden de volgende termijnen voor het bestemmingsplan:

1. Onverwijld wordt het besluit toegezonden aan de hogere overheden, waarbij de mogelijkheid bestaat dat er een reactieve aanwijzing wordt ingediend.
2. Als er binnen zes weken geen reactieve aanwijzing is ingediend (of eerder als de hogere overheid aangeeft geen aanwijzing in te willen dienen), dan start de beroepsprocedure na publicatie in de Staatscourant en Ons Weekblad.
3. Zes weken mogelijkheid van instellen beroep bij de Raad van State tegen het vaststellingsbesluit (of eventueel de reactieve aanwijzing).
4. De beroepstermijn zal verlopen eind juli/begin augustus, het bestemmingsplan treedt dan in werking.

Omdat de wijziging zeer klein is en nauwelijks provinciaal belang raakt vragen we GS om zo snel mogelijk aan te geven als ze geen reactieve aanwijzing indienen, zodat we mogelijk eerder dan na 6 weken naar stap 2 kunnen. Beroep is vervolgens alleen mogelijk tegen de wijziging.

Op de locatie zelf zal niet veel meer gebeuren. De stallen zijn inmiddels gesloopt en voor het overige is de bebouwing al aanwezig.

Financiën:

Met de heer Van Hooijdonk hoeft geen anterieure overeenkomst te worden gesloten, omdat dit

dossier valt onder de uitzondering van artikel 6.2.1a aanhef en onder b Bro (er zijn geen kosten te verhalen). Er zullen wel € 5.000 leges in rekening worden gebracht conform de legesverordening en er is een planschadeovereenkomst worden gesloten.

Communicatie:

Zie hiervoor het kopje aanpak/uitvoering.

Gevraagde beslissing:

1. Geen exploitatieplan vaststellen, omdat kostenverhaal niet nodig is op basis van artikel 6.2.1a aanhef en onder b Bro;
2. Akkoord gaan met de ambtshalve aanpassing om een bed & breakfast op het perceel mogelijk te maken;
3. Het bestemmingsplan Boschoven 4 zowel langs elektronische weg (digitaal) als de volledige verbeelding daarvan op papier (analoog) gewijzigd vast te stellen op basis van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;
4. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verzoeken om zo spoedig mogelijk aan te geven als besloten wordt geen reactieve aanwijzing in te dienen.

Bijlagen:

Ontwerpbestemmingsplan Boschoven 4

Ter inzage:

Het complete ontwerpbestemmingsplan is raadpleegbaar via de website: www.baarle-nassau.nl > bestemmingsplannen > bestemmingsplan Boschoven 4

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN BAARLE-NASSAU



Y.M.B. Cornelissen EMPM
Secretaris



Drs. V.T.M. Braam
Burgemeester