

ADVIES

| | |
|----------------|---|
| Project | : Kapelstraat 38-42, Baarle-Nassau |
| Opdrachtgever | : De heren Alphen en Jansen, woonachtig in het plangebied |
| Contactpersoon | : Mevrouw mr. W. Krijger |
| Datum | : 17 december 2014 |
| Referentie | : 141970 |
| Onderwerp | : Opname in bestemmingsplan Buitengebied |
| Behandeld door | : De heer ing. B. Nieuwenhuizen |

Inleiding en achtergrond

Aan de Kapelstraat 38-42 te Baarle-Nassau zijn al jaren twee bedrijven gevestigd. Te weten een timmerbedrijf/systeembouw (nr: 38) en een onderhoudsbedrijf (nr: 42).

Door een omissie in het bestemming 'Buitengebied' uit 1990 en de partiële herziening daarvan uit 1994 zijn de betreffende bedrijven niet opgenomen in de tabel van de ter plaatse vigerende bestemming 'Bedrijf'. Dit terwijl ze wel op de plankaart zijn opgenomen (nummer 18).

In het bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 2008 is opnieuw gepoogd de betreffende bedrijven te voorzien in een passend juridisch kader. Beide bedrijven zijn voorzien van een bouwvlak en opgenomen in de Staat van bedrijven. Het betreffende bestemmingsvlak is destijds echter gesplitst, hetgeen op basis van het provinciale beleid niet toegestaan is. Derhalve heeft het college van gedeputeerde staten van Noord-Brabant (verder GS) een reactieve aanwijzing ingediend tegen het bestemmingsplan uit 2008. Bij de handeling van de zaak bij de ABRS (200907617/1/R3) is GS in het gelijk gesteld en is het bestemmingsplan op (onder andere dit punt) vernietigd.



Uitsnede plankaart bestemmingsplan Buitengebied uit 1990

De betreffende bedrijven hebben echter beide de beschikking over alle benodigde vergunningen en zitten ter plaatse dus volkomen legaal. De gemeente Baarle-Nassau is derhalve voornemens in het kader van de aanstaande actualisatie van het bestemmingsplan 'Buitengebied', de kwestie definitief op te lossen. Voorliggende memo geeft een voorstel over hoe het betreffende plangebied voorzien kan

worden in een passende regeling welke eveneens de goedkeuring van de gemeente en de provincie kan genieten.

Voorgestelde regeling en relatie met Verordening ruimte 2014

Voorgesteld wordt om te werken met één bestemmingsvlak met de bestemming 'Bedrijf', in combinatie met twee bouwvlakken. De bouwmogelijkheden kunnen beperkt worden door te werken met een bebouwingspercentage. Hiervoor is nu 80% voor aangehouden, in lijn met de bouwmogelijkheden op het nabij gelegen bedrijventerrein zoals bestemd in het bestemmingsplan 'Dorpen' uit april van dit jaar. In de planregels moet worden gesteld dat ter plaatse van het betreffende bestemmingsvlak, twee (niet-agrarische) bedrijven toegestaan zijn.

In onderhavig geval houden we nadrukkelijk het uitgangspunt aan dat er in onderhavig geval sprake is van een bestaande en vergunde situatie waarvoor we enkel een passende juridische regeling voor moeten vastleggen. Van een nieuwvestiging, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Verordening ruimte 2014 is derhalve dan ook geen sprake. Ondanks dit uitgangspunt is het met het oog op het voorkomen van een zienswijze van de provincie Noord-Brabant op het uiteindelijke bestemmingsplan 'Buitengebied', raadzaam om daar waar mogelijk, met de nieuwe bestemmingsregeling zo veel mogelijk aan te sluiten op de gestelde regels uit dit betreffende artikel. In dat kader wordt voorgesteld om de voorwaarde dat een bouwperceel niet groter mag zijn dan 5.000 m² over te nemen in de planregels.

Verder kan er op basis van de reeds verleende vergunningen teruggevallen worden op artikel 2 sub 3b van de Verordening ruimte 2014. In dit artikel wordt het volgende gesteld:

Artikel 2 sub 3

Waar in deze verordening gesproken wordt over een bestaand bouwperceel, bestaande bebouwing, een bestaande planologische gebruiksactiviteit of een bestaande omvang, wordt daaronder verstaan:

- b. datgene waarvan vaststaat dat handhaving wegens strijdigheid met het geldende bestemmingsplan niet meer mogelijk is.

Situaties waarbij, zoals in onderhavig geval, op basis van reeds verleende vergunningen een bepaalde bestaande situatie ontstaan is waar dus niet meer op gehandhaafd kan worden, worden ondanks dat deze situatie niet passend is binnen de regels van de Verordening ruimte 2014, beschouwd als een bestaand bouwperceel, bestaande bebouwing, een bestaande planologische gebruiksactiviteit of een bestaande omvang (bestaande situatie). Op basis hiervan kan dus de aanwezigheid van de twee (niet-agrarische) bedrijven aan de Kapelstraat 38-42, inclusief de vergunde bebouwing beschouwd worden als een bestaande situatie.

Met het oog op flexibiliteit voor in de toekomst is de milieucategorie conform het huidige gebruik, gesteld op maximaal 3.1. Hiermee wordt eveneens aansluiting gezocht op de maximale toegestane bedrijfs categorie 3, op het nabij gelegen bedrijventerrein.

Hiermee zijn beide bedrijven voorzien van een juridische regeling waarbinnen ze de komende jaren prima kunnen functioneren.

Milieuplanologische aspecten

Ten behoeve van onderhavig plan dient conform art. 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek te worden gepleegd naar een aantal uitvoeringsaspecten. Het gaat hierbij om de volgende onderzoeksaspecten:

- toetsing m.e.r.
- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- flora en fauna;
- akoestiek;
- bedrijven en milieuhinder;
- externe veiligheid;
- kabels en leidingen;
- luchtkwaliteit;
- ladder voor duurzame verstedelijking.

Belangrijk uitgangspunt bij de toetsing aan de relevante planologische milieuaspecten is dat onderhavige situatie reeds bestaand en vergund is. Van nieuw te vestigen (niet-agrarische)bedrijven in het buitengebied is derhalve geen sprake. Dit is van groot belang omdat indien er wel sprake zou zijn van nieuwvestiging, de betreffende bedrijven milieukundig gezien niet zondermeer te verantwoorden zijn ten opzichte van de nabij gelegen burgerwoningen.

Uitgaande van enkel het creëren van een juridisch kader voor een reeds bestaande en vergunde situatie, zonder dat er sprake is van fysieke wijzigingen, zijn er voor de overige milieuaspecten geen bijzonderheden voorzien.

Conclusie

Uitgaande van de bestaande en vergunde situatie is het de beste oplossing om ter plaatse één bestemmingsvlak op te nemen met de bestemming 'Bedrijf', in combinatie met twee bouwvlakken. Op basis van artikel 2 van de Verordening ruimte 2014 kan gesteld worden dat in onderhavig geval sprake is van een bestaande situatie waarop niet meer gehandhaafd kan worden. In het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied' dient dan ook enkel voorzien te worden in een passende juridische regeling voor de bestaande situatie.

Ten aanzien van de milieuplanologische aspecten kan worden gesteld dat, eveneens uitgaande van de bestaande en vergunde situatie, er geen belemmeringen zijn.