



RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering:	1 juli 2020	Agendapunt:	29
Behandelend ambtenaar:	Kristie Huijskens	Portefeuillehouder:	Wethouder Van Tilborg
Cluster:	Ruimtelijke Ontwikkeling	Programma:	Ruimtelijke ontwikkeling
Afdeling:	Fysiek Domein		

Voorstel tot: Het ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Gierlestraat 1-3, Baarle-Nassau'

1. Samenvatting

Aanleiding:

Het plan voorziet in de transformatie van een voormalig agrarisch bedrijf. De initiatiefnemer wil het Nederlandse deel van de locatie in gebruik nemen voor zijn bedrijf in industriële- en agroautomatisering. De locatie heeft nu de bestemming 'agrarisch - agrarisch bedrijf'. Daardoor is het niet mogelijk om een bedrijf te vestigen.

Gevraagde beslissing:

1. Dat geen exploitatieplan benodigd is, omdat het wettelijk kostenverhaal anderszins is verzekerd;
2. Het bestemmingsplan 'Gierlestraat 1-3, Baarle-Nassau (ID=NL.IMRO.0744.BPGierlestraat3) ongewijzigd vast te stellen;
3. Paragraaf 3.2.3 'Beeldkwaliteit' opnemen als bijlage bij de Welstandsnota Baarle Nassau (2004).

Beoogd effect:

Het voorliggend bestemmingsplan maakt de wijziging van een agrarisch bedrijf naar een industriële- en agroautomatiseringsbedrijf mogelijk. Hiermee bieden we ruimte voor de groei van een bedrijf dat een rol heeft bij de modernisering van de - in Baarle-Nassau belangrijke - agrarische sector. Ook vullen we hiermee een VAB-locatie in met een nieuwe functie en voorkomen leegstand op een prominente entree van Baarle.

2. Onderbouwing, aanpak, uitvoering

Op de locatie staan twee schuren. De oostelijke schuur (circa 750 m²) is een voormalige ligboxenstal. Deze zal worden gesloopt. Hiervoor in de plaats bouwt de initiatiefnemer een nieuw bedrijfsgebouw van circa 500 m². Het bedrijfsgebouw zal gebruikt worden voor het bouwen, repareren, updaten en upgraden van besturingspanelen en materieel voor de agrarische industrie. Daarnaast wil de initiatiefnemer 'CoderDojo classes' organiseren en faciliteren. Hier leren kinderen programmeren en de toepassing vervolgens tastbaar te maken in de werkplaats. Daarnaast zal het bedrijf stageplekken aanbieden en kunnen jongeren als bijbaan werkzaamheden verrichten op het bedrijf. De initiatiefnemer zet zich hiermee nadrukkelijk in voor het betrekken, stimuleren en leren van de jeugd van Baarle.



Het westelijke pand is een traditioneel gebouwde Vlaamse schuur. De Vlaamse schuur is een cultuurhistorisch waardevol gebouw vanwege de traditionele bouwvorm met lage gevels en een hoge kap in de vorm van een zadeldak met twee wolfseinden. De schuur is opgetrokken in baksteen en voorzien van een keramisch mulden pannendak in een oranje herfstkleur. Inpandig is de oorspronkelijke houten gebintsconstructie behouden gebleven. In het nieuwe bestemmingsplan zal deze als cultuurhistorisch waardevol worden aangemerkt om te zorgen dat deze waarden behouden blijven.



Figuur 1. Locatie plangebied

Waarom een nieuw bestemmingsplan?

Het perceel heeft de bestemming 'agrarisch - agrarisch bedrijf'. Hierbinnen is een bedrijf voor industriële- en agro-automatisering niet toegestaan. We kiezen voor een nieuw bestemmingsplan, zodat het duidelijk is dat de agrarische activiteiten zijn beëindigd en de locatie zich nu gaat richten op een andere bedrijfsvoering. Omwonenden en andere betrokkenen weten hierdoor waar ze aan toe zijn en welke veranderingen ze kunnen verwachten door de nieuwe regels en verbeelding die we opstellen.

Omgevingsdialoog

De initiatiefnemer voerde een mondeling omgevingsdialoog met zijn burens. Dit is gebeurd conform het omgevingsdialogenbeleid.

Beeldkwaliteit

Paragraaf 3.2.3 'Beeldkwaliteit' geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor de herbouw van het bedrijfsgebouw op deze planlocatie weer. Deze paragraaf is in overleg met de initiatiefnemer tot stand gekomen. In de paragraaf staan stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de toekomstige loods op Gierlestraat 3. Om ook daadwerkelijk als toetsingskader te kunnen dienen bij aanvragen voor omgevingsvergunningen moet het beeldkwaliteitsplan als aanvulling op de welstandsnota worden vastgesteld. Eerder hebben we dat bijvoorbeeld ook gedaan bij de plannen voor het bedrijventerrein en voor 'Ruimte voor Ruimte Nassaulaan'.

Vanuit het kader van herontwikkeling is een aanvullende beeldkwaliteit gewenst. De huidige voormalige varkensschuur heeft weinig stedenbouwkundige kwaliteit. Vanuit het principeverzoek was het de wens van uw college om de kwaliteit op de locatie te verbeteren. Daarom stellen we voor om paragraaf 3.2.3 'Beeldkwaliteit' als bijlage bij de welstandsnota vast te stellen. Hiermee kunnen we garanderen dat de stedenbouwkundige kwaliteit op de locatie verbetert.

De agrarische schuur op Gierlestraat 1 is niet meegenomen in de beeldkwaliteitsparagraaf. Dit is ook niet nodig. De schuur op Gierlestraat 1 krijgt de aanduiding 'Cultuurhistorische waarden'. Hiermee zijn de huidige cultuurhistorische waarden vastgelegd in de regels. Het is hierdoor niet mogelijk om veranderingen aan te brengen die een negatief effect hebben op de cultuurhistorische waarden. De cultuurhistorische waarden zijn vastgelegd door het uitvoeren van een onderzoek.



Figuur 2. Links: waarde 'agrarische gebied op zandgronden' uit de welstandsnota
Midden: huidige voormalige varkensstal Gierlestraat 3
Rechts: beoogde stedenbouwkundige kwaliteit beeldkwaliteitsparagraaf.

Nota van zienswijzen

Binnen de ter inzage termijn zijn er geen zienswijzen binnen gekomen. Van onze overleg partners, de provincie Noord-Brabant en het Waterschap, hebben we ook geen zienswijzen ontvangen die leiden tot een wijziging in het bestemmingsplan. Er is dan ook geen nota van zienswijzen voor dit plan opgesteld.

Ambtshalve wijziging

Wij stellen u voor één ambtshalve wijziging door te voeren in de toelichting van het bestemmingsplan. Het gaat hierbij om het wijzigen van het beleid en toetsingskader in paragraaf 4.2. Dit is de waterparagraaf. De wijzigingen zijn afgestemd met het waterschap. Deze ambtshalve wijziging heeft geen gevolgen voor de conclusie van de waterparagraaf. De wijziging in de toelichting betreffen geen wijzigingen aan de regels of verbeelding. Hierdoor wordt het bestemmingsplan formeel-juridisch ongewijzigd vastgesteld.

3. Alternatieven

U heeft de keuze om niet mee te werken aan dit ontwerpbestemmingsplan. In de huidige situatie staan de gebouwen leeg. Door niet mee te werken aan een herontwikkeling van deze locatie en gebouwen, bestaat de kans dat deze gebouwen gaan vervallen of dat er ongewenste activiteiten plaatsvinden. Dit is ongewenst.

U kunt daarnaast het bestemmingsplan gewijzigd vast stellen om bijvoorbeeld nadere eisen te stellen en regels op de nemen. De huidige regels zijn toegespitst op deze beoogde ontwikkeling. Wij zien daarom geen reden om dit te doen.

4. Lasten, baten en dekking

Dekking:

Met de initiatiefnemer is een verhaalsovereenkomst planschade opgesteld. Daarnaast is conform artikel 2.8.2 van de legesverordening Baarle-Nassau een begroting opgesteld. Hiermee zijn de gemeentelijke plankosten gedekt.

5. Relatie met Baarle-Hertog

De locatie is onderdeel van een voormalig boerenerf dat zowel op Nederlands als Belgisch grondgebied ligt. De bedrijfsactiviteiten zijn op het Nederlandse gedeelte volledig beëindigd en op het Belgische gedeelte bijna volledig. Door de voorliggende bestemmingswijziging wordt er een start gemaakt om de hele locatie om te vormen. Op het Belgische gedeelte zal er op termijn ingezet worden op het slopen van de stallen en de originele bebouwing omvormen naar wonen.

6. Relatie ABG-Organisatie

n.v.t.

8. Vervolg

Planning:

We zullen de vaststelling van het bestemmingsplan op de wettelijk voorgeschreven wijze publiceren. Het vastgestelde bestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage. Beroep staat open bij de Raad van State. Uitgaande van een positief raadsbesluit op 1 juli 2020 zou de publicatie van het besluit tot vaststelling half juli kunnen plaatsvinden.

Communicatie:

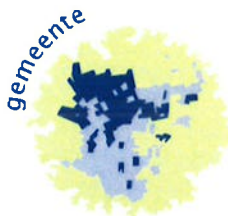
De vaststelling van het bestemmingsplan zal op de wettelijk voorgeschreven wijze worden gepubliceerd.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN BAARLE-NASSAU

M. Tromp
secretaris

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

Bijlage(n): 20int05648: Bestemmingsplan Gierlestraat 1-3, Baarle-Nassau



Baarle-Nassau

DE RAAD VAN DE GEMEENTE BAARLE-NASSAU;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders nr. RS20.00088 ;

gelet op het bepaalde in artikel 3.8 Wro en artikel 12a van de Woningwet;

b e s l u i t :

1. Dat geen exploitatieplan benodigd is, omdat het wettelijk kostenverhaal anderszins is verzekerd;
2. Het bestemmingsplan 'Gierlestraat 1-3, Baarle-Nassau (ID=NL.IMRO.0744.BPGierlestraat3) ongewijzigd vast te stellen;
3. Paragraaf 3.2.3 'Beeldkwaliteit' opnemen als bijlage bij de Welstandsnota Baarle Nassau (2004).

Aldus besloten in de openbare vergadering van 01 juli 2020

DE GEMEENTERAAD VAN BAARLE-NASSAU



H.C. Veraart
Griffier



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



RS20.00088

20ZK01281