

Vergadering d.d. : 21 oktober 2015

Agendapunt :

Onderwerp : Bestemmingsplan Grensweg 32 te Baarle-Nassau

Programma : Programma 7: Ruimtelijke Ontwikkeling

Portefeuillehouder : Wethouder J.G.M. van Cranenbroek

Samenvatting:

De gemeenteraad wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan Grensweg 32 te Baarle-Nassau gewijzigd vast te stellen. Daarnaast wordt voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Gevraagde beslissing:

1. Instemmen met de Nota van Zienswijzen;
2. Instemmen met de Staat van wijzigingen;
3. Het bestemmingsplan Grensweg 32 zowel langs elektronische weg (digitaal) als de volledige verbeelding daarvan op papier (analoog) gewijzigd vaststellen;
4. Geen exploitatieplan vaststellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Inleiding:

Op 8 april 2014 heeft het college ingestemd met het principeverzoek van de heer R. Doms voor de herontwikkeling van de voormalige stationslocatie aan de Grensweg 26-32. Aangegeven is dat initiatiefnemer een bestemmingsplan diende op te stellen, waarin specifiek op de herontwikkeling kan worden ingezoomd en een onderbouwing wordt opgesteld, waarin is aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en er rekening wordt gehouden met de omwonenden. In het bestemmingsplan Grensweg 32 wordt voorgesteld het terrein een nieuwe functie te geven, waarbij gebruik wordt gemaakt van potenties van de ligging aan het Bels Lijntje.

De huidige bedrijfsbestemming komt te vervallen en maakt plaats voor de hoofdfunctie groothandel met daarbij ondergeschikte detailhandel (600m², niet dagelijkse goederen) en lichte horeca (175m², daghoreca en brasserie), een terras op een klein deel van het perron, een multifunctionele ruimte (ten behoeve van educatie en cultuur, géén horeca!) en een bedrijfswoning. Deze functies passen beter bij de bijzondere locatie, zowel vanuit cultuurhistorie, ecologie als de directe woonomgeving. De benadering wordt daarmee breder ingezet dan puur het (her)ontwikkelen van een bedrijfslocatie waarin het huidige bestemmingsplan voorziet.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft begin 2015 ter inzage gelegen en er heeft vooroverleg met de hogere overheden plaatsgevonden. In het ontwerpbestemmingsplan zijn enkele wijzigingen aangebracht voordat het plan ter visie is gelegd.

Belang behoud stationscomplex voor de gemeente

Een van de belangrijkste argumenten om de voorliggende ontwikkeling mogelijk te maken is het feit dat het een voor de gemeente Baarle-Nassau bijzondere locatie betreft. De locatie vervult een belangrijke rol in de geschiedenis van Baarle-Nassau en kent een grote cultuur-historische waarde. Op de te ontwikkelen locatie in het plangebied staan nog gebouwen die resteren van een veel groter grensstationscomplex, gelegen langs de voormalige spoorlijn tussen Turnhout en Tilburg, in de volksmond ook wel het "Bels Lijntje" genoemd. Het stationscomplex bestond uit een hoofdgebouw met een lengte van wel 164 meter. De grens liep dwars door het gebouw heen. Daarbij was een uitgebreid spoorwegemplacement met een lengte van 3 kilometer met 23 kilometer aan spoorrails, wissels en een draaischijf met een locomotievenloods. Ook andere bebouwing als opslagloodsen, seinhuizen en dienstwoningen voor werknemers maakten deel uit van het complex.

Helaas raakte in de jaren '70 van de vorige eeuw de spoorlijn buiten gebruik en is het gebied grotendeels ontmanteld. Het hoofdgebouw is afgebroken. Het voormalige gebruik is ondanks dat nog goed terug te zien. De dienstwoningen (inmiddels particuliere woningen), het personen- en het goederenperron en de voormalige goederenloods zijn bewaard gebleven. Daarnaast zijn in het landschap de contouren van het voormalige rangeerterrein en de draaischijf nog zichtbaar. Het tracé van het Bels Lijntje is in gebruik als fietspad en maakt onderdeel uit van diverse toeristische routes.

Duidelijk mag zijn dat de nu voorliggende ontwikkeling meer is dan zomaar een initiatief. Het plangebied maakt onderdeel uit van voornoemd stukje geschiedenis van Baarle en kan met inachtneming van met name de cultuur-historische aspecten en de toeristisch-recreatieve potentie van het Bels Lijntje behouden blijven voor de toekomst.

Ontwerpbestemmingsplan

Vanaf 14 april 2015 heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter visie gelegen. Er zijn 4 zienswijzen ingediend door de Provincie Noord-Brabant, de ABC Milieugroep, het buurtschap Baarle-Grens, Zondereigen en Weelde-Statie en door Krijger Advies, namens een 6-tal huiseigenaren. De zienswijzen hebben deels geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Daarnaast zijn er enkele ambtshalve aanpassingen. De belangrijkste worden hieronder toegelicht:

regels

Uit de zienswijzen is gebleken dat de begripsbepalingen "Cultuur en ontspanning" en "Detailhandel" kunnen worden aangescherpt. Duidelijk moet zijn dat deze locatie zich leent voor activiteiten ten behoeve van educatie en cultuur en dat de activiteiten die plaatsvinden gerelateerd moeten zijn aan de cultuurhistorische en ecologische waarden in en rond het plangebied.

Met betrekking tot detailhandel is nu duidelijk aangegeven dat het detailhandel betreft op het gebied van life-style en beleving. Vormen van detailhandel als een supermarkt en ambulante detailhandel, zoals in de naastgelegen markthal, zijn uitdrukkelijk uitgesloten. Deze laatste vormen van detailhandel hebben een andere aantrekkingskracht op het winkelend publiek. Dus niet geschikt voor deze locatie. Voor het overige betreft het een aantal marginale aanpassingen van de regels.

toelichting

Naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan heeft ambtelijk overleg plaatsgevonden met de Provincie Noord-Brabant. In dit overleg is de toetsing aan de verordening besproken. De functies groothandel, horeca en detailhandel zijn in overeenstemming met de Verordening Ruimte van de Provincie. In artikel 7.10 van de Verordening is echter aangegeven dat een ontwikkeling in gemengd gebied niet mag leiden tot een (zelfstandige) detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m². Het initiatief is in strijd met deze bepaling omdat de oppervlakte aan verkoopvloeroppervlak groter is (totaal 600m²). De provincie heeft laten weten in principe wél achter de ontwikkeling te staan, mits goed onderbouwd.

Om van artikel 7.10 van de Verordening ruimte af te kunnen wijken kan gebruikt gemaakt worden van de procedure artikel 36.7 van de Verordening Ruimte. Hiervoor is een verzoek bij de Provincie ingediend. De Provincie heeft echter aangegeven dat voor een dergelijke marginale afwijking deze procedure te zwaar is en dat ze derhalve deze procedure niet in gang wil zetten. Daarom wordt nu voorgesteld om gebruik te maken van de afwijkingsregeling die is opgenomen in de Verordening Ruimte onder artikel 3, 'Bevordering ruimtelijke kwaliteit'.

Artikel 3.3 geeft de mogelijkheid om af te wijken in verband met maatwerk. Volgens deze regeling kan een bestemmingsplan in een specifiek geval, vanwege bijzondere omstandigheden, een ondergeschikte afwijking bevatten van de maten zoals in de verordening genoemd, mits hierdoor geen afbreuk wordt gedaan aan de doelstelling van de algemene regel. In dit geval is de doelstelling van de algemene regel dat er geen grootschalige (al dan niet zelfstandige) detailhandel in het buitengebied wordt gevestigd.



Baarle-Nassau

Onderstaande argumenten zijn met de provincie gedeeld en uit dit overleg is gebleken dat de provincie deze ontwikkeling als niet grootschalig ziet.

Als eerste kan worden vermeld dat de voor detailhandel beoogde hal een oppervlakte heeft van 600m². Het deels in gebruik nemen van deze hal voor detailhandel zal de beleving van deze ruimte teniet doen en zal leiden tot een lastig te handhaven situatie. De totale ontwikkeling bedraagt ongeveer 5000m² (gebouwen en bijbehorende buitenruimte, exclusief perron). Op een dergelijke ontwikkeling kan 600m² detailhandel als ondergeschikt worden gezien. Daarbij wordt opgemerkt dat de gehele ontwikkeling in handen van 1 ondernemer is. Dit is ook in het bestemmingsplan geborgd. Hiermee wordt gegarandeerd dat de detailhandel onderdeel blijft uitmaken van het geheel en wordt een zelfstandige detailhandelsvoorziening voorkomen.

Ten tweede is er sprake van detailhandel in niet-dagelijkse goederen, lifestyle artikelen in het duurder segment. Dit is ook vastgelegd in het bestemmingsplan en er wordt een specifieke begripsbepaling voor opgenomen. Deze soort van detailhandel heeft een veel lagere aantrekkingskracht (en dus een lagere verkeersaantrekkende werking) dan bijvoorbeeld een supermarkt of de naastgelegen markthal.

Ten derde is deze ontwikkeling opgenomen in de Regionale Detailhandelsvisie West-Brabant (2014-2020). Hierin is de visie van de regio West-Brabant op detailhandelsontwikkelingen in de regio uiteen gezet. Er is opgenomen dat het Nederlandse deel van het centrum van Baarle niet tot nauwelijks leegstand kent. Daarnaast wordt gestreefd naar een gezond winkelaanbod en wordt gestuurd op kwaliteitsverbetering van het aanbod en het streven naar diversiteit en complementariteit, ook buiten de kern. Met de invulling van een deel van het oude stationscomplex met detailhandel in de categorie niet-dagelijkse goederen wordt recht gedaan aan dit beleid. Dit soort detailhandel heeft ook behoefte aan een ruimere uitstalling. Op de stationslocatie is regionaal gezien de invulling voorzien van maximaal 750m² detailhandel in niet dagelijkse producten. De beoogde 600m² detailhandel in lifestyle producten sluit hier naadloos bij aan.

Geconcludeerd mag worden dat het voorliggend initiatief voldoet aan deze doelstelling. Voor wat betreft het onderdeel detailhandel kan dus worden afgeweken van de gestelde maat in de Verordening Ruimte. Hiervoor wordt een ambtelijke wijziging voorgesteld om de toelichting van het bestemmingsplan met een nadere onderbouwing aan te vullen.

Volledigheidshalve wordt verwezen naar de Nota van zienswijzen en de Staat van wijzigingen.

U wordt nu gevraagd het ontwerpbestemmingsplan Grensweg 32 gewijzigd vast te stellen.

Beoogd effect:

De functiewijziging van een deel van het voormalige stationscomplex aan de grens planologisch vastleggen, zodat de locatie, met inachtneming van zowel de cultuur-historische aspecten van de bebouwing en het goederenperron als de toeristisch-recreatieve potentie van het Bels Lijntje, voor de toekomst behouden blijft.

Argumenten:

Grondexploitatiewet

Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd middels het ondertekenen van een anterieure overeenkomst. Hier zijn de wettelijke verplichtingen aangaande kosten- en planschadeverhaal in vastgelegd.

Aanpak/uitvoering:

Nadat u het bestemmingsplan heeft vastgesteld gelden de volgende termijnen:

1. Onverwijld wordt het besluit toegezonden aan de Provincie;
2. Als er binnen zes weken geen reactieve aanwijzing is ingediend, start de beroepsprocedure en wordt het vastgestelde bestemmingsplan ter visie gelegd;
3. Zes weken mogelijkheid van instellen beroep bij de Raad van State tegen het vaststellingsbesluit;
4. De beroepstermijn zal verlopen medio januari 2016, het bestemmingsplan treedt dan in werking.

Communicatie:

Het vastgestelde bestemmingsplan zal op de in de wet voorgeschreven wijze bekend worden gemaakt.

Financiën:

In de anterieure overeenkomst is een exploitatiebijdrage overeengekomen die de gemeentelijke plankosten dekken. Er hoeven dan ook geen nadere afspraken op dit punt worden gemaakt.

Bijlagen:

- Ontwerpbestemmingsplan Grensweg 32 te Baarle-Nassau

Het ontwerpbestemmingsplan Grensweg 32 te Baarle-Nassau ligt ter inzage in de raadskamer en is raadpleegbaar via de website: www.baarle-nassau.nl → bestemmingsplannen. Tevens is het plan raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN BAARLE-NASSAU



T.P.G. van der Horst
Secretaris



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



Baarle-Nassau

De raad van de gemeente Baarle-Nassau;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 22 september 2015;

gelet op:

- afdeling 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening

overwegende dat:

- Het ontwerpbestemmingsplan Grensweg 32 te Baarle-Nassau voor de duur van 6 weken ter inzage heeft gelegen;
- Tegen het ontwerpbestemmingsplan zienswijzen zijn ingediend;
- De ingediende zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota van Zienswijzen;
- De ingediende zienswijzen hebben geleid tot wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, een en ander zoals verwoord in de Staat van wijzigingen.

BESLUIT:

1. Instemmen met de Nota van Zienswijzen;
2. Instemmen met de Staat van wijzigingen;
3. Het bestemmingsplan Grensweg 32 zowel langs elektronische weg (digitaal) als de volledige verbeelding daarvan op papier (analoog) gewijzigd vaststellen;
4. Geen exploitatieplan vaststellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 21 oktober 2015


H.H. Dame
Griffier


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

