



Baarle-Nassau

in de provincie Noord-Brabant

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering: 22 maart 2017

Cluster: RO

Agendapunt:

Portefeuillehouder: Wethouder Van Cranenbroek

Programma:

Voorstel tot: reparatiebesluit bestemmingsplan Grensweg 32

1. Samenvatting

Aanleiding:

Op 15 oktober 2015 heeft de raad unaniem het bestemmingsplan Grensweg 32 vastgesteld. Door een vijftal omwonenden is hiertegen beroep ingesteld. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) heeft op 28 december 2016 een tussenuitspraak gedaan ten aanzien van dit beroep. De Afdeling doet een tussenuitspraak als zij van mening is dat het plan voldoende basis biedt om met enkele (kleine) aanpassingen te kunnen voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. De Afdeling draagt de gemeenteraad op om binnen 26 weken een nieuw (/reparatie)besluit te nemen. Tevens heeft de Afdeling een voorlopige voorziening getroffen. Dit betekent dat het bestemmingsplan momenteel niet in werking is. De schorsing duurt tot het moment waarop het besluit waarmee het plan wordt gewijzigd (/gerepareerd) in werking treedt.

Naast dit formele traject heeft er overleg plaatsgevonden met zowel de indieners van het beroep en de adviseur, mevrouw Krijger (hierna: bezwaarmakers), als de initiatiefnemers. Deze overleggen hebben geleid tot een verdere finetuning van de aanpassingen ten einde een voor eenieder zo duidelijk mogelijk en daarmee goed handhaafbaar bestemmingsplan vast te stellen. In de commissie Ruimte & Economie bent u hier al voor een deel in meegenomen. Ook na de commissievergadering heeft er echter nog overleg plaatsgevonden. Hierna is het bestemmingsplan definitief gemaakt. In de bijlage treft u de definitieve versie aan, waarin de aanpassingen met geel zijn gemarkeerd.

Gevraagde beslissing:

Het bestemmingsplan Grensweg 32, met planidentificatienummer NL.IMRO.0744.BPGrensweg32-d002, zowel langs elektronische weg (digitaal) als de volledige verbeelding daarvan op papier (analoog) vast te stellen.

Beoogd effect:

Verwerken van de tussenuitspraak van de Afdeling ten einde tot een onherroepelijk bestemmingsplan te komen.

2. Onderbouwing, aanpak, uitvoering

Juridische aspecten

De Afdeling heeft een aantal beroepsgronden ongegrond verklaard. In grote lijnen heeft het bestemmingsplan dan ook stand gehouden. Alle in het bestemmingsplan opgenomen functies zijn overeind gebleven, hoogstens dient de omvang of plaats te worden vastgelegd. De Afdeling heeft op



RS17.00034

onderstaande onderdelen de gemeenteraad de opdracht gegeven voor het nemen van een nieuw besluit. De raad dient:

- nader te motiveren welke (verkeers)maatregelen genomen zijn ter voorkoming van geluidsoverlast ten gevolge van toenemend verkeer op de Grensweg;
- alsnog de aanleg en instandhouding van voldoende parkeerplaatsen in het plan te verzekeren;
- de omvang van de bij het plan mogelijk gemaakte terras nader vast te leggen;
- de plaats waar op grond van het plan horeca en een terras mogelijk zijn vast te leggen;
- nader te besluiten over de omvang van de bij het plan toegelaten detailhandel;
- artikel 11, lid 11.2.1, van de planregels zodanig te wijzigen dat deze planregel ook betrekking heeft op het perron.

Volledigheidshalve wordt verwezen naar de tussenuitspraak in de bijlage. Hieronder is per onderdeel aangegeven op welke wijze dit hersteld kan worden. Tevens is aangegeven welke maatregelen naar aanleiding van de overleggen nog meer zijn of worden genomen. Dit treft u telkens aan onder het kopje 'finetuning'.

Verkeersmaatregelen

Als gevolg van het verkeer op de Grensweg leidt het plan tot een toename van geluid van 4db(A) op de gevels van de Grensweg. Deze toename kan worden voorkomen door het verlagen van de snelheid op de Grensweg naar 30 km/h, zo blijkt uit het akoestisch onderzoek van Vliex. Door het nemen van deze maatregel wordt tegemoet gekomen aan de bezwaren. Met een verlaging van de verkeerssnelheid tot 30 km/uur neemt de geluidsbelasting ten opzichte van de huidige situatie met 4 dB(A) af. Bij 50 km/uur zou sprake zijn van een toename van 2 dB(A) ten opzichte van de huidige situatie; dat is ongewenst. Verlaging van de snelheid naar 30 km/h zal via een verkeersbesluit worden geregeld. Dit is een collegebevoegdheid en zal via een separate procedure worden uitgevoerd welke reeds in gang is gezet door de terinzagelegging van een voorgenomen besluit. Het verkeersbesluit leidt niet direct tot aanpassingen van het bestemmingsplan. In de toelichting is bovenstaande wel opgenomen.

Finetuning

Het overleg heeft ertoe geleid dat met de bezwaarmakers is afgesproken dat op zeer korte termijn wordt doorgesproken met de bewoners van de Grensweg over de feitelijke inrichting van de Grensweg en de eventueel te nemen snelheidsremmende maatregelen. In het voorgenomen besluit wordt uitgegaan van de plaatsing van bloembakken. Er zijn uiteraard ook andere mogelijkheden. In het overleg zal worden getracht om hier overeenstemming in te bereiken.

In het overleg is verder aandacht gevraagd voor de geluidssituatie in de achtertuinen, specifiek voor de woningen Grensweg 20 en 22 welke achtertuinen grenzen aan de toegangsweg naar het terrein van initiatiefnemers. Volgens de bezwaarmakers is het geluidsniveau hier te hoog. Gevraagd is tot het plaatsen van een scherm of het asfalteren van de hobbelkeitjes met een stil (geluidsabsorberend) asfaltmengsel waarmee het geluidsniveau naar beneden gaat. Hierover is geen overeenstemming bereikt, aangezien ook in het verweer bij de Afdeling het standpunt is ingenomen dat geen sprake is van een te hoog geluidsniveau. Dit blijkt ook uit het akoestisch onderzoek. Tevens heeft de Afdeling in de tussenuitspraak gesteld dat deze conclusie aannemelijk is. In de tussenuitspraak is op dit punt dan ook geen herstelopdracht gegeven door de Afdeling. Los van de noodzaak zien wij ook het nut



van een dergelijke maatregel niet in. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat een scherm van 1 meter een reductie teweeg brengt van 2 dB. Dit is een zeer beperkte, nauwelijks waarneembare verlaging. Gelet op de kosten van een dergelijke ingreep zou dit een onevenredige maatregel betekenen. Dezelfde redenering gaat op voor het asfalteren van de toegangsweg. Overigens geldt het verkeersbesluit ten behoeve van de verlaging van de snelheid naar 30 km/h ook voor de toegangsweg naar het terrein. Ook voor dit gedeelte kunnen snelheidsremmende maatregelen worden getroffen om het geluidsniveau zo veel mogelijk te minimaliseren.

Parkeerplaatsen

Om de aanleg en instandhouding van voldoende parkeerplaatsen te verzekeren dient een parkeernorm aan de regels van het bestemmingsplan te worden toegevoegd met de verplichting dat het benodigde aantal parkeerplaatsen wordt aangelegd en in stand wordt gehouden. In de parkeerregeling wordt een koppeling gelegd met de gemeentelijke Nota Parkeernormen 2011. Uit herberekening blijkt dat de parkeerbehoefte voor het actuele programma (zie hierna) 54 parkeerplaatsen bedraagt. Dit is verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

Finetuning

Bij de herberekening van de parkeerbehoefte is naast het gewijzigde programma tevens rekening gehouden met de op dit moment aanwezige bebouwing (inmiddels is tussen gebouw 1 en 3 ca. 100 m² extra bebouwing gerealiseerd). De parkeerbehoefte is opnieuw in beeld gebracht. Dit is met de bezwaarmakers gedeeld. Daarnaast is in de regels opgenomen dat binnen de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' het gebruik als parkeervoorziening niet is toegestaan, zodat niet op het perron wordt geparkeerd door bezoekers maar enkel op het daarvoor bedoelde achterterrein.

Omvang terras

De maximale oppervlaktemaat van het terras bedraagt, overeenkomstig de Drank en Horecavergunning, 175 m². Deze maatvoering dient te worden opgenomen in de planregels.

Plaats horeca en terras

Door het opnemen van een aanduiding op de verbeelding van het bestemmingsplan wordt de plaats (/locatie) van het terras vastgelegd. Dit betreft het gedeelte van het perron dat aan het gebouw grenst, zodanig dat een terras enkel in de directe nabijheid van de horecalokaleiteit kan worden gesitueerd. Het overige gedeelte van het perron kan derhalve niet gebruikt worden als terras. Ten aanzien van de horeca is reeds een aanduiding op de verbeelding opgenomen. Deze is echter groter dan de toegestane 175 m². De aanduiding zal dus verkleind moeten worden tot 175 m². In de regeling wordt daarnaast opgenomen dat het horecagedeelte door een aparte ingang en door middel van een muur of wand als zodanig fysiek afgescheiden dient te zijn van andere functies.

Het verkleinen van de aanduiding 'horeca' leidt er tevens toe dat het bouwvlak strak om de bebouwing moet worden gelegd zodat de aanduiding exact overeenkomt met de feitelijke bebouwing/inrichting. Om deze reden is de verbeelding op dit punt ook aangepast ten opzichte van het in 2015 vastgestelde plan.

Finetuning

Het opnemen van de bepaling dat sprake moet zijn van een fysieke afscheiding ten aanzien van het horecagedeelte is ook als wens geuit door de bezwaarmakers om de handhaafbaarheid van het bestemmingsplan (beter) te waarborgen. Aan deze wens wordt met de aanpassing tegemoet gekomen. In de praktijk is overigens reeds een afscheiding aanwezig. Hiermee leidt deze bepaling van het bestemmingsplan niet tot een aantasting van het cultuurhistorische karakter van het pand.



In het overleg is daarnaast de wens geuit om in het bestemmingsplan ook op te nemen het terras fysiek afgescheiden moet zijn. Dit is echter hoogst ongebruikelijk en daarnaast niet nodig. De planregels zijn helder genoeg om op naleving hiervan toe te kunnen zien.

De bezwaarmakers hebben verder verzocht om een verbodsbepaling ten aanzien van feesten en partijen en evenementen met een grote verkeersaantrekkende werking. De beperkingen die conform onderhavig voorstel worden verwerkt in het bestemmingsplan bieden echter meer dan voldoende zekerstelling dat de horeca kleinschalig van aard blijft. Een nader verbod voor feesten en partijen is dan ook onevenredig. Daarnaast moet de ondernemer zich houden aan het evenementenbeleid en een vergunning aanvragen bij de burgemeester indien een evenement wordt gehouden.

Oppervlakte detailhandel

De Verordening ruimte 2014 biedt de mogelijkheid om maximaal 200 m² detailhandel te realiseren op de locatie. Via artikel 3.3, eerste lid van de Verordening ruimte kan een bestemmingsplan in een specifiek geval, vanwege bijzondere omstandigheden, een ondergeschikte afwijking bevatten van de maten zoals in deze verordening genoemd, mits hierdoor geen afbreuk wordt gedaan aan de doelstelling van de algemene regel. De Afdeling heeft overwogen dat een verdriedubbeling van het aantal vierkante meters de aan de gemeenteraad toekomende beoordelingsruimte om van de norm af te wijken te buiten gaat. Dit betekent dat bij de reparatie aansluiting dient te worden gezocht bij de norm zoals opgenomen in de Verordening ruimte. Indien deze maatvoering wordt overschreden in het plan, door bijvoorbeeld 250 m² op te nemen, biedt dit onnodig ruimte voor discussie of sprake is van een bijzonder geval en blijft het onzeker hoe de Afdeling dit zal beoordelen. De oppervlakte ten behoeve van detailhandel zal daarom overeenkomstig de Verordening worden teruggebracht tot 200 m². Tevens zal via een aanduiding op de verbeelding de plaats van de detailhandel worden bepaald. Dit betreft het zuidelijke gedeelte van het gebouw. In het overige gedeelte van het gebouw zijn groothandelsactiviteiten en cultuur en ontspanning toegestaan. Tot slot wordt in de regels het onderscheid tussen detail- en groothandel verduidelijkt op eenzelfde wijze als bij de horecafunctie (fysieke afscheiding door middel van een muur of wand en een aparte ingang).

Finetuning

Om de handhaafbaarheid van het bestemmingsplan te vergroten is door bezwaarmakers verzocht om in de regels van het bestemmingsplan nadrukkelijk het verschil te regelen tussen de detail- en groothandel. Door de voorgestelde aanpassing door te voeren wordt hieraan tegemoet gekomen.

Sloopverbod perron

Het sloopverbod dat is opgenomen in artikel 11.2.1 ziet enkel op gebouwen. Het perron is geen gebouw. Het is echter wel wenselijk om ook het perron te beschermen. Het artikel zal worden aangepast door naast gebouwen ook bouwwerken, geen gebouw zijnde op te nemen.

Overige aanpassingen

Naast de aanpassingen die primair voortvloeien uit de tussenuitspraak van de Afdeling zijn, mede naar aanleiding van het overleg, nog enkele aanpassingen doorgevoerd. Dit heeft betrekking op het opnemen van een sluitingstijd, het inperken van de mogelijke horeca-activiteiten en het opnemen van een regeling met betrekking tot de overkapping aan het oude stationsgebouw.

Sluitingstijd

In het oorspronkelijk vastgestelde bestemmingsplan is bepaald dat horeca-activiteiten tot en met categorie 1b uit de Staat van Horeca-activiteiten zijn toegestaan. Dit betreft lichte horeca die gelet op hun activiteiten en de aard van de omgeving, overwegend overdag en 's avonds zijn geopend. Een specifieke sluitingstijd was echter niet opgenomen. Dit is ook niet strikt noodzakelijk, maar verduidelijkt het plan uiteraard wel en biedt ook een handvat om hier op te controleren. De

bezwaarmakers hebben aangegeven waarde te hechten aan avond- en nachtrust en daarom een sluitingstijd van maximaal 22:00 uur acceptabel te vinden.

Voorgesteld wordt om een tijdstip van 23:00 uur op te nemen als sluitingstijd. Dit sluit aan bij de tijdsvakindeling die voor de verschillende periodes wordt gehanteerd, waarbij 23:00 uur de standaard is voor de overgang van de avond- naar de nachtperiode. Het is daarnaast van belang om hierin een consequent beleid te voeren. Een sluitingstijd van 23:00 uur sluit aan op het tijdstip dat recentelijk is opgenomen voor het bestemmingsplan Boschoven 6 (Heerenboeren). Tot slot vinden wij 23:00 uur een sluitingstijd die billijk en redelijk is gelet op de horecavoorziening die is voorzien en die gelet op de beperkingen qua oppervlaktes etc. ter plaatse mogelijk is. Door de geplande aanpassing van de APV (raad van mei) ontstaat tevens een relatie tussen het bestemmingsplan en de APV waardoor de sluitingstijden van de horeca beter handhaafbaarheid wordt. De sluitingstijd geldt tevens voor het terras.

Staat van horeca-activiteiten

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om horeca-activiteiten te ontplooiën tot en met categorie 1b uit de Staat van Horeca-activiteiten. Onder categorie 1b zijn ook 'hotel', 'hotel-restaurant', 'restaurant' en 'pension' opgenomen. De bezwaarmakers hebben verzocht om deze activiteiten te schrappen.

Een hotel en/of pension is niet het door de initiatiefnemers voorgestelde gebruik. Deze activiteiten zijn daarnaast gelet op de beperkte omvang en overige beperkingen in het bestemmingsplan, niet realistisch. Voorgesteld wordt om de activiteiten 'hotel' en 'pension' te verwijderen uit de Staat van Horeca-activiteiten. Dit betekent dat een restaurant in feite mogelijk blijft. De beperkingen in het bestemmingsplan voor wat betreft oppervlaktes, sluitingstijden, koppeling APV etc. bieden voldoende waarborg dat dit slechts een beperkte uitstraling heeft op de omgeving.

Overkapping

Geconstateerd is dat de aanduiding 'overkapping' niet terug kwam in de regels. Dit is hersteld door binnen de bestemmingen 'Verkeer-Verblijfsgebied' en 'Gemengd' een bepaling hierover op te nemen. De overkapping wordt beschermd via het sloopverbod dat geldt op de aanduiding 'karakteristiek' die ook op de overkapping ziet.

Aanpak

Bovenstaande aanpassingen leiden tot wijzigingen in de toelichting, regels en verbeelding. Bijgevoegd treft u het aangepaste bestemmingsplan aan. De aanpassingen in de toelichting en regels zijn geel gemarkeerd. De aanpassingen op de verbeelding betreffen het toevoegen van de aanduiding 'terras' en de verkleining van de aanduidingen 'horeca' en 'detailhandel'. Vanwege de verkleining van de aanduiding 'horeca' is ook het bouwvlak strak om de bebouwing gelegd.

3. Alternatieven

U kunt besluiten om geen reparatiebesluit te nemen voor het bestemmingsplan Grensweg 32. In dat geval dient u het plan in te trekken wat betekent dat de beoogde ontwikkeling ter plaatse niet kan plaatsvinden en er wordt teruggevallen op het bestemmingsplan Buitengebied 2008.

U kunt ook een reparatiebesluit nemen dat afwijkt van dit voorstel. Dit betekent dat er op onderdelen wellicht niet wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. In de einduitspraak zal de Afdeling dan mogelijk het betreffende onderdeel of het gehele plan vernietigen.

4. Lasten, baten en dekking

Investering:

N.v.t.

Eenmalige kosten:

Tot aan vaststelling van het bestemmingsplan kunnen de kosten hiervan voor rekening worden gebracht van de initiatiefnemer. Omdat onderhavige reparatie na de oorspronkelijke vaststelling plaatsvindt is zijn deze kosten voor de gemeente. De exacte kosten van de reparatie zijn op moment van schrijven nog niet bekend, maar bedragen naar schatting € 8.000,-.

Structurele kosten:

N.v.t.

Dekking:

In de begroting is een algemeen budget opgenomen van € 3.500 ten behoeve van advieskosten op het gebied van ruimtelijke ordening (FCL 6081002). Omdat betreffend budget wordt aangewend voor reguliere werkzaamheden, is voor de hiervoor genoemde werkzaamheden geen dekking in de begroting aanwezig. Aangezien het hier een opdracht vanuit de Raad van State betreft, wordt u voorgesteld de reparatie toch vast te stellen. Gezien de hoogte van de eenmalige kosten stellen wij voor de overschrijding van het budget te verwerken in de 1e tussentijdse rapportage.

5. Relatie met Baarle-Hertog

N.v.t.

6. Vervolg

Planning & communicatie:

De Afdeling heeft in de tussenuitspraak bepaald dat met het reparatiebesluit geen toepassing hoeft te worden gegeven aan afdeling 3.4 van de Awb. Dit betekent dat er geen zienswijzenperiode nodig is maar dat het besluit direct gepubliceerd wordt en voor zes weken ter inzage wordt gelegd. In deze termijn kunnen derden eventueel beroep instellen tegen de aanpassingen. Het besluit wordt daarnaast onverwijld toegestuurd aan de Afdeling bestuursrechtspraak en de appellanten, waarna de Afdeling einduitspraak doet.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN BAARLE-NASSAU

Ir. J.C. Slagboom
secretaris

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



RS17.00034

*Bijlage(n): Tussenuitspraak Raad van State (Corsa: 16ink49972);
Bestemmingsplan Grensweg 32 (aangepast; NL.IMRO.0744.BPGrensweg32-0002. Corsa:
17ink06178)*



Baarle-Nassau

DE RAAD VAN DE GEMEENTE BAARLE-NASSAU;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

gelet op het bepaalde in Afdeling 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

overwegende dat:

- het bestemmingsplan Grensweg 32, met planidentificatienummer NL.IMRO.0744.BPGrensweg32-d001, op 15 oktober 2015 is vastgesteld;
- de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op 28 december 2016 een tussenuitspraak heeft gedaan ten aanzien van het beroep gericht tegen de vaststelling van het bestemmingsplan Grensweg 32;

b e s l u i t :

1. het (gerepareerde) bestemmingsplan Grensweg 32, met planidentificatienummer NL.IMRO.0744.BPGrensweg32-d002, zowel langs elektronische weg (digitaal) als de volledige verbeelding daarvan op papier (analoog) vast te stellen.

2. echter met een gewijzigde tekst onder artikel 3.3. onder c

3. de tekst :

c. het bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van detailhandel bedraagt maximaal 200 m2 en dient door een aparte ingang en door middel van een muur of wand als zodanig fysiek afgescheiden te zijn van andere functies;

wordt vervangen door

c. het bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van detailhandel bedraagt maximaal 200 m2 en dient door de inrichting als zodanig onderscheidend te zijn.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 22 maart 2017

DE GEMEENTERAAD VAN BAARLE-NASSAU


H.H. Dame
Griffier


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

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 Hoog-veelenturf
Voorzitter