



Baarle-Nassau

De raad van de gemeente Baarle-Nassau;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 september 2015;

gelet op:

- afdeling 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening

overwegende dat:

- Het ontwerpbestemmingsplan Boschoven 6 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:

De raad besluit:

1. Instemmen met de Nota van Zienswijzen;
2. Instemmen met de Staat van wijzigingen;
3. Het bestemmingsplan Boschoven 6 zowel langs elektronische weg (digitaal) als de volledige verbeelding daarvan op papier (analoog) gewijzigd vaststellen met de in het bijgevoegde amendement vastgelegde aanpassingen in de verbeelding en de aanpassingen in de regels.;
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

Vergadering d.d.	: 21 oktober 2015
Agendapunt	: 9
Onderwerp	: Bestemmingsplan Boschoven 6 te Baarle-Nassau
Programma	: Programma 7: Ruimtelijke Ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Cranenbroek

Samenvatting:

De gemeenteraad wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan Boschoven 6 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 Boschoven 6 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 19 februari 2013 heeft het college ingestemd met het principeverzoek van de eigenaren van de Boschoven 6 voor legalisatie van de aanwezige horeca in de monumentale Vlaamsche Schuur. 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 Boschoven 6 wordt voorgesteld in de op het perceel aanwezige monumentale Vlaamsche Schuur met een oppervlakte van 185m², kleinschalige horeca toe te laten. Specifiek voor deze locatie is dat de horeca een besloten of semi-openbaar karakter heeft, waardoor zelfstandige horeca op deze locatie uitgesloten is.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft begin 2014 ter inzage gelegen en heeft vooroverleg met de hogere overheden plaatsgevonden. In het ontwerpbestemmingsplan zijn enkele wijzigingen aangebracht voordat het plan ter visie is gelegd.

Ontwerpbestemmingsplan

Vanaf 9 september 2014 heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter visie gelegen. Er zijn 10 zienswijzen ingediend. Uit de zienswijzen kwam naar voren dat de geluidsoverlast, en dan met name s' nachts, bij iedere indiener van een zienswijze een probleem vormde. Horeca ter plaatse kan een aanvullende bestemming op het horeca aanbod in Baarle zijn, maar een horeca gelegenheid met de uitstraling van een disco of partycentrum is niet passend. Naar aanleiding hiervan heeft intensief overleg plaatsgevonden tussen de initiatiefnemers en wethouder Cranenbroek. Initiatiefnemers zijn bereid gevonden om de bedrijfsvoering zodanig aan te passen dat voor een groot deel tegemoet kan worden gekomen aan de ingediende zienswijzen. Dit betekent dat de volgende afspraken zijn gemaakt en worden doorgevoerd in het definitieve bestemmingsplan:

1. Nachthoreca is op deze locatie niet wenselijk. **De sluitingstijd wordt in het bestemmingsplan teruggebracht naar 23.00 uur;**
2. Live-muziek is op deze locatie niet wenselijk. Gebleken is dat live-muziek zodanig veel geluid produceert, dat er een overschrijding plaatsvindt op de gevel van de naastgelegen woning aan de Boschoven 4 (geluidsmeting door Agel adviseurs in opdracht van de gemeente, 24 december 2014). De overige woningen blijven net onder de maximale toegestane



Baarle-Nassau

geluidsbelasting. Onder live-muziek wordt een band of een DJ met versterkte geluidsinstallatie verstaan. **Live-muziek wordt in het bestemmingsplan uitgesloten;**

3. Dit bovenstaande betekent dat er op reguliere basis geen feesten en partijen met live-muziek tot 2 uur s' nachts plaats kunnen vinden. Op basis van de gemeentelijke APV (Algemene Plaatselijke Verordening) kan voor een horecagelegenheid tot maximaal 12 keer per jaar een ontheffing worden aangevraagd, zodat er incidenteel toch een feest tot 2 uur met live-muziek in de Vlaamsche Schuur (niet buiten) op de locatie Boschoven 6 kan plaatsvinden. Elke horeca-gelegenheid in Baarle-Nassau heeft deze mogelijkheid. De 'incidentele festiviteiten' dienen op basis van de APV uiterlijk twee weken voor aanvang van de activiteit te worden gemeld aan het College van B&W.

Deze afspraken leiden ertoe dat een groot deel van de zienswijzen, welke gaan over geluid en overlast van de horecagelegenheid in de nachtperiode, worden gehonoreerd en leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan. Met de gemaakte afspraken is een evenwicht gevonden tussen het uitbaten van een horecagelegenheid in de historische Vlaamsche Schuur aan de Boschoven 6 enerzijds en de direct omwonenden anderzijds.

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

U wordt nu gevraagd het ontwerpbestemmingsplan Boschoven 6 gewijzigd vast te stellen.

Beoogd effect:

De functiewijziging van het voormalige stationsgebouw aan de grens planologisch vastleggen.

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. Daarnaast zullen de indieners van zienswijzen schriftelijk op de hoogte worden gesteld van uw besluit.

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 Boschoven 6 te Baarle-Nassau

Het ontwerpbestemmingsplan Boschoven 6 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

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'T.P.G. van der Horst', written in a cursive style.

T.P.G. van der Horst
Secretaris

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M.H.M.R. de Hoon', written in a cursive style.

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

AMENDEMENT

De Raad van de gemeente Baarle-Nassau, in vergadering bijeen op 21 oktober 2015

Betreft: agendapunt 9, Bestemmingsplan Boschoven 6 te Baarle-Nassau

Overwegingen

Het voorliggende bestemmingsplan houdt een uitbreiding in die afwijkt van hetgeen was opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Deze uitbreiding bestaat uit twee terrassen die in de Verbeelding worden aangeduid met (sh-1) respectievelijk (sh-2).

Gebruik van één van deze terrassen of van beide terrassen levert veel (geluids)hinder op voor omwonenden, waaronder – niet te vergeten! – de toekomstige bewoners van het ruimte-voor-ruimte gebied achter de Nassaulaan. Het gebruik zal voornamelijk in een periode plaatsvinden waarin deze omwonenden in hun eigen tuin willen genieten. De praktijk heeft geleerd dat de op deze terrassen aanwezige grote aantallen 'feestende' volwassenen en kinderen en gebruikmaking van o.a. springkastelen veel en védragend geluid produceren, dat leidt tot een onaanvaardbare verstoring van het woongenot.

Door de bestemming kleinschalige horeca uitsluitend te reserveren voor het oorspronkelijke terras wordt het zwaarst wegende bezwaar van omwonenden weggenomen.

Daarnaast constateren we dat er in de aanduiding 'terras' en de definities ten aanzien van horeca onduidelijkheden zitten die we willen wegnemen.

De Raad stelt het volgende amendement vast:

Aanpassingen verbeelding:

1. Beperken aanduiding 'horeca' tot het gebied dat samenvalt met de aanduidingen 'terras' en 'atelier';
2. Aanpassen legenda 'terras (t)' naar 'terras (tr)';
3. Verwijderen aanduidingen 'specifieke vorm van horeca - 1' en 'specifieke vorm van horeca - 2'.

Aanpassing regels:

1. Artikel 1.42 en 1.43 (nieuw): de in de Staat van wijzigingen voorgestelde aanvulling met artikel 1.43 niet als aanvulling opnemen, maar als wijziging van artikel 1.42;
2. Artikel 1.54: Als volgt aanpassen: "terras met een maximale oppervlakte van 150m², uitsluitend binnen de aanduiding 'terras', behorende bij en ondergeschikt aan het gebruik van de Vlaamse schuur, op de verbeelding aangeduid als 'atelier', tezamen in gebruik ten behoeve van kleinschalige lokale locatiegebonden horeca";
3. Artikel 4.1 onder b: Als volgt aanpassen: "uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca', een horecabedrijf voor uitsluitend kleinschalige lokale locatiegebonden horeca in de dag- en avondperiode";
4. Artikel 4.3.1: de in de Staat van wijzigingen voorgestelde aanvullingen i t/m k, als volgt aanpassen in nieuw sub i: "het gebruik van gronden en gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'horeca' voor het hebben van gasten tussen 23.00 en 7.00 uur".

Baarle-Nassau, 21 oktober 2015

CDA



C.J. de Jong

Fractie Ulicoten



J.J.B.M. Rijvers

Vooruitstrevende Partij Baarle

C.A.M. Severijns



