



brd1200044



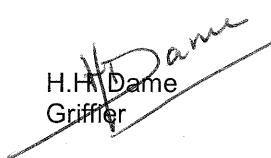
De raad van de gemeente Baarle-Nassau;

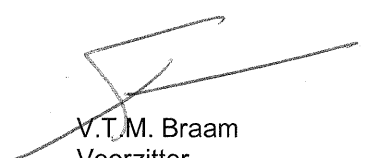
B. en W.		Raad
GEM. BAARLE-NASSAU		
Ingek.	12 DEC. 2012	
No.	Afd. 20	
B.	S.	W.

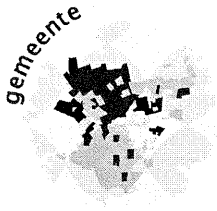
BESLUIT:

1. Geen exploitatieplan vaststellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is via een anterieure overeenkomst;
2. De Nota zienswijzen bestemmingsplan Bedrijventerrein Visweg-Oost vaststellen en op grond daarvan de ingediende zienswijze ongegrond verklaren;
3. Het bestemmingsplan Bedrijventerrein Visweg-Oost zowel langs elektronische weg (digitaal) als de volledige verbeelding daarvan op papier (analoog) ongewijzigd vast te stellen op basis van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;
4. Het beeldkwaliteitsplan Visweg-Oost (incl. de bijbehorende gevelstudie) op basis van artikel 12a van de Woningwet ongewijzigd vaststellen als aanvulling op de Welstandsnota Baarle-Nassau.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 12 december 2012


H.H. Dame
Griffier


V.T.M. Braam
Voorzitter



Baarle-Nassau

Vergadering d.d. : 12 december 2012

Agendapunt : 10

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Bedrijventerrein Visweg-Oost en
Beeldkwaliteitsplan Visweg-Oost

Portefeuillehouder : Wethouder Van Tilburg

Samenvatting:

Koninklijke Drukkerij Em. De Jong wil het bedrijf in oostelijke richting uitbreiden met een deel van het, bij hen in eigendom zijnde, perceel tussen de Visweg en de geprojecteerde Omlegging Baarle. Daarvoor zijn een bestemmingsplan en een beeldkwaliteitsplan in procedure gebracht. Er is één zienswijze ontvangen tegen het bestemmingsplan. De raad wordt voorgesteld om deze zienswijze ongegrond te verklaren en het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan ongewijzigd vast te stellen.

Gevraagde beslissing:

1. Geen exploitatieplan vaststellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is via een anterieure overeenkomst;
2. De Nota zienswijzen bestemmingsplan Bedrijventerrein Visweg-Oost vaststellen en op grond daarvan de ingediende zienswijze ongegrond verklaren;
3. Het bestemmingsplan Bedrijventerrein Visweg-Oost zowel langs elektronische weg (digitaal) als de volledige verbeelding daarvan op papier (analoog) ongewijzigd vast te stellen op basis van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;
4. Het beeldkwaliteitsplan Visweg-Oost (incl. de bijbehorende gevelstudie) op basis van artikel 12a van de Woningwet ongewijzigd vaststellen als aanvulling op de Welstandsnota Baarle-Nassau.

Inleiding:

In 2011 heeft Koninklijke Drukkerij Em. De Jong (in de vorm van haar vastgoedonderneming Hinke Fongers Beheer BV) de gemeente benaderd omdat men concrete plannen had voor uitbreiding van het bedrijf aan de oostzijde van de Visweg, waar het bedrijf grond in eigendom heeft. Er is overleg geweest met de provincie Noord-Brabant, om te bepalen of er maatwerk mogelijk was voor een bedrijf groter dan 5.000m². De Provincie heeft daar positief op geantwoord. Om inzicht te geven in de wijze waarop ze de nieuwbouw wilden invullen heeft de drukkerij een visiedocument op laten stellen. Op 29 maart 2012 hebben wij, onder een aantal voorwaarden, ingestemd met dit visiedocument als basis voor verdere uitwerking in een bestemmingsplan. U heeft een afschrift van deze brief ontvangen.

Om er voor te zorgen dat het zicht vanaf de aan te leggen Omlegging (dit is straks het enige punt waar een passant direct iets van de kern Baarle kan zien en omdat de provincie hier een dure tunnelbak aanlegt) en vanuit het buitengebied kwalitatief hoogwaardig is en omdat aanvulling van de welstandsnota voor deze uitbreiding nodig was, is overeengekomen dat een beeldkwaliteitsplan zou worden opgesteld.

Zowel het bestemmingsplan als het beeldkwaliteitsplan (incl. de bijbehorende gevelstudie) moeten door de gemeenteraad worden vastgesteld.

Beoogd effect:

Het mogelijk maken van een uitbreiding van Koninklijke Drukkerij Em. De Jong BV op het bij hun in eigendom zijnde perceel tussen de Visweg en de geprojecteerde Omlegging Baarle, met een goede beeldkwaliteit vooral vanaf de Omlegging Baarle en het buitengebied.

Argumenten:

Bestemmingsplan

De drukkerij heeft de omwonenden van Visweg 1 Baarle-Hertog en Visweg 4 Baarle-Nassau bezocht om met hen de uitbreidingsplannen te bespreken. Deze omwonenden hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben. Het wettelijk vooroverleg heeft ook plaatsgevonden, in die zin dat in 2011 met de provincie afspraken gemaakt zijn over maatwerk, die als vooroverleg mogen dienen en met het waterschap bij het opstellen van het bestemmingsplan veelvuldig contact is geweest.

Het bestemmingsplan heeft vanaf 5 september 2012 voor de duur van 6 weken ter visie gelegen. Er is één zienswijze ontvangen (zie bijlage). Deze zienswijze is samengevat en van een reactie voorzien in de Nota zienswijzen bestemmingsplan Bedrijventerrein Visweg-Oost. De conclusie is dat de zienswijze ongegrond verklaard moet worden. Provincie en waterschap hebben geen reactie ingediend. U wordt voorgesteld om de zienswijzennota vast te stellen en daarmee de ingediende zienswijze ongegrond te verklaren.

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen nodig ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan zal worden geüpdate naar aanleiding van de vaststelling daarvan (zie volgende kopje), dit heeft echter geen inhoudelijke gevolgen voor het bestemmingsplan.

Op grond van het voorgaande wordt u voorgesteld om het bestemmingsplan Bedrijventerrein Visweg-Oost ongewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen.

Beeldkwaliteitsplan (incl. gevelstudie)

De noodzaak voor een beeldkwaliteitsplan is tweeledig:

1. De welstandsnota kent voor het gebied voor de uitbreiding van de drukkerij geen welstandscriteria gericht op bedrijfsbebouwing, omdat het daarin nog een agrarische functie heeft. Het beeldkwaliteitsplan zal dit gebrek aan criteria invullen. Hier geldt hetzelfde als voor de beeldkwaliteitsparagraaf die u voor het plan RvR Nassaulaan heeft vastgesteld;
2. Het bedrijfspand komt direct aan de toekomstige Omlegging en het buitengebied te liggen. Het is belangrijk om hier een goede beeldkwaliteit te realiseren. Enerzijds omdat het de enige locatie is waar de kern Baarle-Nassau straks zichtbaar is van de Omlegging en daarmee een visitekaartje kan zijn (we mogen best trots zijn op het bedrijf) en anderzijds omdat de provincie bij de tunnelbak Oordeelsestraat/Omlegging een flinke investering doet en van ons verwacht dat wij dan ook zorgen voor een goede afronding van het bedrijventerrein. Ook grenst deze uitbreiding straks aan het buitengebied wat een mooie afronding van het stedelijk gebied vraagt.

Om de criteria uit het beeldkwaliteitsplan ook daadwerkelijk juridisch af te kunnen dwingen is noodzakelijk dat het beeldkwaliteitsplan (incl. de bijbehorende gevelstudie) als bijlage bij de Welstandsnota wordt vastgesteld.

Het ontwerpbeeldkwaliteitsplan heeft voor 6 weken ter visie gelegen, er is geen zienswijze ingediend. Tijdens de terinzagelegging heeft de welstandscommissie een positief advies afgegeven. Op grond hiervan wordt u voorgesteld om het Beeldkwaliteitsplan Visweg-Oost (incl. daarbij horende gevelstudie) ongewijzigd vast te stellen.

Kanttekeningen:

- Op het moment van het opstellen van dit raadsvoorstel is er nog geen akkoord over de anterieure overeenkomst. De besprekingen zijn wel in een afrondende fase. Om die reden verwachten wij dat de overeenkomst ondertekend zal zijn voordat de raadsvergadering plaatsvindt. Mocht dat niet het geval zijn, dan zal het college onderhavig raadsvoorstel intrekken, omdat dan het wettelijk verplicht kostenverhaal niet verzekerd is.
- U kan besluiten om het beeldkwaliteitsplan niet vast te stellen. Dit heeft tot gevolg dat er geen goede welstandstoets kan plaatsvinden. Ook kan u het gewijzigd met een hoger of lager ambitieniveau vaststellen, daarbij zal in beeld gehouden moeten worden dat de nu voorliggende

documenten in nauw overleg met welstand, gemeente en de drukkerij tot stand zijn gekomen. Daarbij is aandacht geweest voor de wensen van de gemeente enerzijds (ligging aan Omlegging/buitengebied en wens voor vooraf bepaalde criteria voor beeldkwaliteit) en de drukkerij (kostenaspect en ook wens voor representatieve uitstraling).

Aanpak/uitvoering:

Na vaststelling zullen de ontwerpplannen definitief worden gemaakt en worden gepubliceerd. Tegen het bestemmingsplan staat beroep open bij de Raad van State. Voor de daadwerkelijke bouw is vervolgens nog een Omgevingsvergunning nodig. Voor archeologie loopt nog het onderzoek, waaruit moet blijken of opgravingen nodig zijn voordat de bouw kan beginnen.

De daadwerkelijke realisatie van dit project komt voor rekening en risico van Koninklijke Drukkerij Em. De Jong (dan wel de daaraan gelieerde vastgoedonderneming Hinke Fongers Beheer BV). Uiteraard blijft er ambtelijk overleg over de invulling van vooral de landschappelijke inpassing en waterberging aan de oostzijde. Ook zal het onderwerp archeologie (geborgd via een dubbelbestemming) nog ambtelijk overleg vergen.

Communicatie:

De vaststelling van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan wordt op de in de wet voorgeschreven wijze bekend gemaakt, waaronder plaatsing op onze website.

Tegen het bestemmingsplan staat beroep open bij de Raad van State, tegen het beeldkwaliteitsplan staat geen beroep meer open.

Financiën:

Het betreft een bouwplan dat valt onder de werking van de Grondexploitatiewet. Dat betekent dat de gemeente verplicht is de gemaakte kosten te verhalen op de initiatiefnemer. Op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad ligt er een door beide partijen ondertekende anterieure overeenkomst, waarin het kostenverhaal is afgedekt.

Bijlagen:

- Zienswijze J. Keustermans, Oordeelstraat 4, Baarle-Hertog, d.d. 8 oktober 2012;
- Nota zienswijzen Bestemmingsplan Bedrijventerrein Visweg-Oost, d.d. 15 oktober 2012;
- Advies Welstandscommissie d.d. 3 september 2012.

Ter inzage:

- Ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Visweg-Oost;
- Ontwerpbeeldkwaliteitsplan Visweg-Oost (incl. bijbehorende gevelstudie), versie 7 augustus 2012;

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan zijn ook raadpleegbaar via de website: www.baarle-nassau.nl > bestemmingsplannen > Bedrijventerrein Visweg-Oost

Ter inzage:

Na uw besluit zullen het vastgestelde beeldkwaliteitsplan en het vastgestelde bestemmingsplan op de website worden geplaatst.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN BAARLE-NASSAU



Y.M.B. Cornelissen EMPM
Secretaris



Drs. V.T.M. Braam
Burgemeester

Baarle-Hertog, 5 oktober 2012

AANGETEKEND



Aan:

Gemeenteraad Baarle-Nassau

Postbus 105

5110 AC Baarle-Nassau

B. en W.		Raad
GEM. BAARLE-NASSAU		
- 8 OKT. 2012		
Ingek.		
No.	Sect. <i>Grif</i>	
B.	S.	W. <i>us</i>

*copie JZ
RO*

Betreft: zienswijze Ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Visweg-Oost

Geachte leden van de gemeenteraad,

Geacht college van Burgemeester en Wethouders,

Bijgaand vindt u mijn opmerkingen, zienswijzen en bezwaren bij het Ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Visweg-Oost (**BVO**)

Ik ben woonachtig aan de Oordeelstraat 4, Baarle-Hertog (BELGIE), in de onmiddellijke nabijheid van de gronden van bovenvermeld ontwerpbestemmingsplan.

Allereerst verwijs ik naar mijn brieven, gericht aan het college B&W m.b.t. ruimtelijke ordeningsproblematiek in dit gebied, d.d. 9 maart 1999, 19 maart 2000, 1 september 2000, 2 mei 2002, 10 september 2004, 17 september 2004, 19 maart 2008 en 6 juli 2011.

Algemene beschouwing

Zoals ik reeds in mijn brief van 6 juli 2011 heb aangegeven betwist ik niet het belang van drukkerij de Jong voor Baarle-Nassau/Hertog en begrijp ik dat de bedrijfsactiviteiten voldoende ondersteund moeten worden met wettelijke vergunningen. In hoeverre de uitzonderingen in de geldende structuurvisies en verordening ruimte, bedoeld zijn voor de omvang van de voorgestelde uitbreidingen cq activiteiten, zal moeten blijken uit de motivering en belangenafweging die u ongetwijfeld gaat doen, en die voor zover ik het kan nagaan nog onvoldoende is uitgewerkt in onderliggende documentatie (los van referenties die niet beschikbaar zijn).

Ik ga ervanuit dat u hierbij alle belangen afweegt, want het is niet niets om de verantwoordelijkheid op zich te nemen om een bedrijf met een omvang van 60.000 m2 toe te staan op een plaats waar de wetgeving slechts 5.000 m2 voorziet. Allerlei factoren komen hierbij kijken. Welke extra risico's brengt dergelijke omvang met zich mee? Bent

u – als vergunnende gemeente – voldoende voorbereid op deze risico's? Of zou dergelijk bedrijf toch niet beter de overstap maken naar een regionaal bedrijventerrein (zoals bv bij de A58, te Gilze), daar waar de voorzieningen en bereikbaarheid vele malen beter zijn en het provinciaal beleid ook op gericht is ?

Specifieke bezwaren

Ik ben van mening dat de gemeente Baarle-Nassau op de zaken vooruitloopt en dat gezien de huidige planningsfase van de eventuele rondweg rondom Baarle-Nassau, het niet mogelijk is om het ontwerpbestemmingsplan BVO in behandeling te nemen, en dat het voorliggende plan in tegenspraak is met uw reactie op de zienswijzen UV2011-0067.

Zoals u weet is er recentelijk in België een plan-MER procedure gestart om de milieueffecten van een eventuele rondweg te bestuderen. De gemeente Baarle-Nassau heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid om in te spreken op de richtlijnen van deze plan-MER, ik mag er dan ook vanuit gaan dat de gemeente deze procedure serieus neemt. In de richtlijnen van de plan-MER, opgesteld n.a.v. deze inspraakprocedure (5 juli 2012, PL-MER-0115-RL) heeft u ook kunnen lezen dat er in de Belgische plan-MER verschillende tracés bestudeerd gaan worden, waarvan een aantal niet in de Nederlandse MER bestudeerd zijn. 1 van deze alternatieven wordt kort weergegeven in paragraaf 5 (aansluiting industrieterrein Weelde) en wordt aangeduid als alternatief 1A op de kaart. Zoals u kunt zien, bevindt dit alternatief zich op het gebied dat tevens onderwerp is van het bestemmingsplan BVO. Mocht dit alternatief uiteindelijk als MMA aangeduid worden, zult u de grond van BVO (mogelijks na onteigening) dienen te herbestemmen als gebruik voor de rondweg en aansluitingen. Het lijkt me dan ook niet serieus om dit in een bestemmingsplan (nota bene na bekendmaking van de richtlijnen) een andere bestemming te geven. Dit zou op z'n minst ervan getuigen dat u de Belgische procedure eigenlijk niet serieus neemt. Vanzelfsprekend zal de uitkomst van de Belgische plan-MER bepalend zijn voor het uiteindelijke tracé van de rondweg, en zijn de aannames die u nu doet in het BVO mogelijks irrelevant. Wat gaat u doen als alternatief 1 A gekozen wordt: alle landbouwgrond tussen het dorp en tracé 1A herbestemmen als industriegebied ? Of een gedeelte ? Op basis van welke criteria ?

Dezelfde problematiek stelt zich voor het verkeersplan. M.I. is niet uit te sluiten dat de rondweg Baarle nooit gerealiseerd gaat worden. Er is immers een planologische tegenstelling tussen de plannen van de provincie Noord-Brabant die de N260 ziet als een internationale verbindingsweg, en de in de richtlijnen bevestigde bestemming aan Belgische zijde. Daarnaast is het 0-alternatief een expliciete keuze in het Belgische plan-MER. In dat geval wordt de in het verkeersplan geschetste tijdelijke situatie een permanente situatie. In het verkeersplan wordt op geen enkele manier aangegeven hoe de gemeente dan een veilige situatie zal creëren (u geeft zelf aan dat zonder het extra verkeer dat de drukkerij zal genereren, er reeds sprake is van een onveilige situatie: neemt u persoonlijk de verantwoordelijkheid om deze situatie nog onveiliger te maken zonder dat duidelijk is dat er een oplossing komt ?). Daarnaast kan er gevoeglijk van worden uitgegaan dat er in onderhavig geval ook geen provinciale middelen beschikbaar zullen zijn voor de benodigde infrastructurele werken. Daarnaast spreekt het vanzelf dat ook het voorliggende beeldkwaliteitsplan in dit geval irrelevant is (er is namelijk geen rondweg) om nog maar te zwijgen van de afbakening van het terrein dat dan volledig willekeurig in landbouwgebied plaatsvindt. Sowieso is de realisatie van de

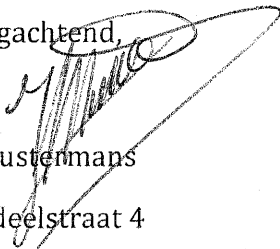
rondweg een project met onbekende einddatum. Alleen de planprocessen in België vergen nog minstens 3 jaar, los van de noodzakelijke bouwvergunning en wijzigingen die nodig zijn aan de Nederlandse kant. Kortom, het verkeersplan in de huidige vorm is onzorgvuldig m.b.t. de gevolgen ervan.

Samenvattend, lijkt het ontwerpbestemmingsplan erg voorbarig gezien de aannames m.b.t. de rondweg en de vereisten die dat stelt op uitbreiding, bestemming, verkeersveiligheid en beeldkwaliteit, onzeker zijn. Daarnaast blijkt uit een krantenartikel (kopie bijgevoegd) dat de drukkerij op dit ogenblik ook geen concrete plannen heeft, en een directe noodzaak dus ontbreekt. M.i. is er sprake van zorgvuldig bestuur wanneer er eerst duidelijkheid is m.b.t. de plannen van de rondweg. Opmerkelijk is dat u dit standpunt wel op de website van de gemeente Baarle-Nassau aanhoudt: *"Het bedrijventerrein is momenteel volledig in gebruik genomen door zo'n 30 bedrijven. Uitbreiding is voorzien tussen het huidige bedrijventerrein en de nieuwe provinciale weg Baarle. Dit is echter pas mogelijk na realisatie van de omlegging van de provinciale weg Baarle."* (bron: website gemeente Baarle-Nassau, d.d. 5/10/2012). Aangezien het tracé nog volop in studie is in het kader van de Belgische MER, is op dit ogenblik van realisatie al helemaal geen sprake. Kortom, u wilt een plan realiseren dat in tegenspraak is met uw eigen beleid. Het lijkt me dan ook onmogelijk om het ontwerpbestemmingsplan goed te keuren.

Gezien de onzekerheid m.b.t. de rondweg, de mogelijke onteigening van betrokken gronden ikv een nieuw tracé, de juridische procedures in België lijkt het me dan ook niet onverstandig om een alternatieve locatie te bestuderen.

Gezien de historie van het rondweg dossier moge het duidelijk zijn dat ik de juridische middelen zal uitnuttten die ter mijner beschikking staan.

Hoogachtend,



J. Keustenmans

Oordeelstraat 4

2387 Baarle-Hertog

België

Bijlage: kopie krantenartikel Gazet van Antwerpen, 28 augustus 2012

Drukkerij de Jong wil nog uitbreiden

Baarle

Drukkerij E.M. de Jong in Baarle wil verder uitbreiden. Daarom plant het gemeentebestuur een bestemmingswijziging.

• Met 380 werknemers is drukkerij E.M. de Jong de grootste werkgever van Baarle-Hertog-Nassau. Het bedrijf wil op termijn verder uitbreiden en kocht daarvoor de gronden aan de overkant van de Visweg aan. De gemeente Baarle-Nassau wil de bestemming van landbouwzone

naar bedrijvenzone wijzigen. Daarover start op 3 september een openbaar onderzoek.

“We hebben niet zo lang geleden nog een uitbreiding binnen de eigen site doorgevoerd, waardoor onze parking al naar de overkant is verhuisd. Concrete plannen voor

de nieuwe uitbreiding zijn nog niet aan de orde”, zegt Ron Grooten van drukkerij E.M. de Jong. Het bestemmingsplan schrijft wel voor dat de uitbreiding maximum drie hectare mag beslaan.

HO

**Nota zienswijzen bestemmingsplan Bedrijventerrein Visweg-Oost**Ter inzagelegging:

Het bestemmingsplan heeft in het kader van de procedure ex artikel 3.8 Wro ter inzage gelegen van 3 september t/m 15 oktober 2012.

Zienswijze:

Er is één zienswijze ontvangen: J. Keustermans, Oordeelstraat 4, 2387 Baarle-Hertog (België)

De zienswijze is als volgt samen te vatten:

1. Indiener betwist niet het belang van Drukkerij de Jong om het bedrijf uit te breiden. Echter hij stelt dat de stukken niet alle afwegingen en onderbouwingen bevatten om deze uitbreiding te kunnen verantwoorden;
2. Indiener vraagt zich af wat de risico's van een bedrijf van deze omvang zijn en of het bedrijf niet beter naar een regionaal bedrijventerrein kan verhuizen, conform provinciaal beleid;
3. Indiener is van mening dat de gemeente vooruitloopt op de realisatie van de Omlegging Baarle en stelt dat dit plan in tegenspraak is met de beantwoording op zijn zienswijzen op de tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan voor het parkeerterrein.
4. Indiener constateert dat er verschillen zitten tussen de alternatieven die in het kader van de Belgische MER-procedure voor de Omlegging Baarle worden doorlopen en de ontwikkeling van onderhavig bedrijventerrein: het alternatief uit paragraaf 5 loopt over het plangebied van onderhavig bestemmingsplan.
5. Indiener stelt dat indien de Omlegging Baarle nooit gerealiseerd wordt de in de toelichting opgenomen tijdelijke verkeerscirculatie permanent wordt en vraagt zich af hoe de gemeente dan een veilige verkeerscirculatie gaat realiseren?
6. Indiener stelt dat indien de Omlegging Baarle nooit gerealiseerd wordt de afbakening van het plangebied willekeurig is en ook het Beeldkwaliteitplan dan irrelevant zal zijn.
7. Er is geen noodzaak bij Drukkerij de Jong om nu de uitbreiding planologisch geregeld te hebben en dus geen haast om dit, in de ogen van indiener, voorbarige plan door te zetten.
8. Indiener stelt dat de gemeente in tegenspraak met zichzelf is als op de website vermeld staat dat de uitbreiding van het bedrijventerrein pas na de realisatie van de Omlegging kan plaatsvinden en nu toch dit plan in procedure brengt.

Reactie gemeente

1. Onduidelijk is welke stukken indiener mist. Het bestemmingsplan bevat in de toelichting een uitgebreide ruimtelijke verantwoording en in de bijlagen zijn de diverse relevante onderzoeken opgenomen.
2. Onduidelijk is wat voor risico's indiener koppelt aan de grote oppervlakte van het bedrijf. Drukkerij de Jong is geen bedrijf waar een risico vanuit gaat in het kader van externe veiligheid. Het bedrijf is werkzaam onder SBI-milieucategorie 3.2, waarbij een richtafstand geldt van 100 meter tot gevoelige objecten. De afstand tot de woning van indiener bedraagt ten minste 120 meter. Het beleid van de provincie is er op gericht om geen grote bedrijven te vestigen in landelijke kernen. Het provinciale beleid biedt ook mogelijkheden voor lokaal maatwerk voor bedrijven die van oudsher in landelijke kernen zijn gehuisvest en boven de provinciale grens van 5.000m² uitgaan. Met de provincie Noord-Brabant is over deze situatie overlegd. De provincie heeft ingestemd met maatwerk, zoals is aangegeven in paragraaf 7.3.2 van het bestemmingsplan, omdat een verplaatsing van het bedrijf geen reële optie is. De stukken waarin dit is vastgelegd ontbraken als bijlage bij het bestemmingsplan en worden aan het bestemmingsplan toegevoegd. Dit heeft echter geen inhoudelijke gevolgen voor het bestemmingsplan.
3. Niet wordt herkend dat dit bestemmingsplan in tegenspraak is met de Zienswijzennota UV2011-0067 (tijdelijk parkeerterrein Drukkerij De Jong). Hierin is het volgende opgenomen over de relatie tot de Omlegging Baarle:

Het tijdelijke parkeerterrein wordt gelegd op gronden die eigendom zijn van het bedrijf en wordt in omvang door de eigendomspositie bepaald. Deze gronden liggen inderdaad tegen het tracé van de toekomstige Omlegging Baarle, maar ook zonder aanleg van deze Omlegging kan er sprake zijn van uitbreiding van het bedrijventerrein in deze richting. Het nu geplande tijdelijke parkeerterrein loopt vooruit op plannen van het bedrijf om het perceel in de (nabije) toekomst in gebruik te nemen voor uitbreiding van de drukkerij, die er ook zal komen als de Omlegging onverhoopt niet door zou mogen gaan. De gronden hiervoor zijn reeds eigendom van de drukkerij, deze uitbreiding wordt binnen 5 jaar verwacht. Het bedrijf hanteert zelf het uitgangspunt dat in 2012 daartoe een bestemmingsplan kan worden vastgesteld door de gemeenteraad.

4. De begrenzing wordt gevormd door het onherroepelijke Nederlandse bestemmingsplan "Omlegging provinciale weg Baarle". Aan dat bestemmingsplan heeft een uitgebreide Nederlandse MER-procedure ten grondslag gelegen. Zowel de MER als het bestemmingsplan zijn tot aan de Raad van State in stand gebleven. Nadat de Belgische Raad van State het Belgische Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan (PRUP) had vernietigd, is in België nu een nieuwe MER-procedure opgestart. Daarin zit een 0-plus-alternatief dat over de Visweg loopt en daarmee de uitbreiding van het Nederlandse bedrijventerrein zou doorsnijden. Een zeer vergelijkbaar alternatief, omschreven als een klein Omleggingsalternatief, is ook beoordeeld in de Nederlandse MER-procedure voor de Omlegging Baarle. Daarin is geconcludeerd dat dit geen haalbaar alternatief is, omdat het onvoldoende probleemoplossend vermogen heeft: de groeiende leefbaarheids- en doorstromingsproblemen in de kom van Baarle worden niet opgelost. Bovendien blijkt dat dit alternatief, gebruikmakend van bestaande wegen binnen de bebouwde kom, een oplossing zou geven die niet het karakter heeft van een provinciale weg. Het inpassen van een weg die wel voldoet aan de doelstellingen en functie-eisen van een provinciale weg eist ruimte op die niet of nauwelijks aanwezig is binnen de kom van Baarle. Ook wordt verwezen naar de, toen actuele, realisatie van het bedrijventerrein Baarle-Nassau, die belemmerend werkt (Paragraaf 5.2.1 van het Hoofdrapport van de MER-nota van september 2004, kenmerk 110621/CE4/2J2/000067). Wij achten het dan ook zeer onwaarschijnlijk dat dit alternatief in de Belgische procedure wel als "meest milieuvriendelijke alternatief" (verder: MMA) kan worden aangemerkt. Stel dat het klein Omleggingsalternatief toch het MMA zou worden, dan heeft dit niet alleen op deze locatie zware consequenties, ook is het de vraag of dit alternatief ooit realiseerbaar is. Door indiener wordt verder verwezen naar het tracé 1A, dat tracé loopt echter buiten onderhavig plangebied. Mocht dat tracé werkelijkheid worden, dan zal nieuwe besluitvorming plaats moeten vinden over het al of niet handhaven van de nu aangehouden oostelijke begrenzing van het bedrijventerrein, niet alleen op gemeentelijk maar ook op provinciaal niveau, omdat zoekgebied stedelijke ontwikkeling daar niet op aangepast is. Daarop lopen wij nu nog niet vooruit. Op basis van voorgaande argumenten zien wij niet dat de uitbreiding van Drukkerij de Jong een belemmering kan vormen voor de Omlegging Baarle of omgekeerd.
5. De realisatie van de Omlegging Baarle staat aan Nederlandse zijde niet ter discussie. Mocht de Omlegging Baarle onverhoopt niet aangelegd worden, dan zullen er middelen beschikbaar moeten komen om de infrastructuur van het bedrijventerrein op dit nieuwe gegeven in te richten. Dat zal niet de meest ideale situatie op leveren, maar er zal geen sprake zijn van verkeersbewegingen die dusdanig onveilig zijn dat een uitbreiding van het bedrijventerrein niet tot de mogelijkheden behoort. De infrastructuur kan op eventuele extra verkeersstromen worden aangepast, zodat een duurzaam veilige situatie ontstaat. Deze maatregelen komen echter pas in beeld als definitief is dat er geen Omlegging Baarle komt.
6. De realisatie van de Omlegging Baarle staat aan Nederlandse zijde niet ter discussie. Mocht de Omlegging Baarle onverhoopt niet aangelegd worden, dan ontstaat ruimtelijk een nieuwe situatie. Alle ruimtelijke plannen van de gemeente Baarle-Nassau en de Provincie Noord-Brabant (waar het gebied dat aangewezen is voor stedelijke ontwikkeling ook begrensd wordt door de geprojecteerde Omlegging Baarle) gaan uit van realisatie van de nieuwe weg. Mocht de Omlegging Baarle er niet komen, dan nog zal het bedrijventerrein in oostelijke richting worden uitgebreid, mogelijk met een nieuwe begrenzing met en overgang naar het landelijk gebied. Ook

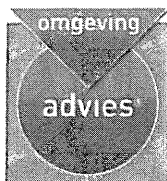


daarbij is een goede beeldkwaliteit vanuit het landschap noodzaak, niet alleen qua architectuur maar ook vanuit landschappelijke inpassing.

7. Uitgangspunt is dat wanneer een grondeigenaar verzoekt om medewerking aan een ruimtelijk plan op zijn eigen gronden er wordt bekeken op welke wijze medewerking kan worden verleend. Gezien het feit dat deze locatie is gelegen binnen het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, de locatie al jarenlang in beeld was voor uitbreiding van het bedrijventerrein, de provincie Noord-Brabant maatwerk wil toepassen en de gemeente en initiatiefnemer overeenstemming hebben bereikt over de aan te houden ruimtelijke randvoorwaarden is ontwikkeling van het perceel nu mogelijk. Het is aan initiatiefnemer om te bepalen op welke termijn hij het perceel gaat ontwikkelen. Een bestemmingsplan kent een geldigheidstermijn van 10 jaar, waarna een nieuwe afweging kan plaatsvinden.
8. De tekst op de website, waarnaar indiener verwijst, is achterhaald. Daar werd nog uitgegaan van een realisatie van de Omlegging medio 2013. Zoals indiener zelf al aangeeft is dat niet realistisch meer, terwijl de behoefte aan uitbreiding van het bedrijventerrein onverminderd blijft. Om die reden is de planvorming voor uitbreiding van het Nederlandse bedrijventerrein inmiddels opgepakt, waarbij de uitbreiding van Drukkerij De Jong de eerste aanzet is. Deze uitbreiding was al voorzien en gemotiveerd in het Ruimtelijk Economisch Kaderplan uit 2002. Er wordt eind 2012 gestart met de benodigde onderzoeken ter onderbouwing van de uitbreiding van het reguliere bedrijventerrein. Het tracé van de Omlegging Baarle is daarbij een gegeven en wordt als oostelijke begrenzing van de mogelijke uitbreiding van het bedrijventerrein aangehouden.

Conclusie: De mening dat sprake is van een prematuur bestemmingsplan wordt niet gedeeld. Het bestemmingsplan Bedrijventerrein Visweg-Oost past binnen het gemeentelijk en provinciale ruimtelijk beleid en wordt niet doorkruist door de in België op dit moment lopende MER-procedure. Om die reden dient de ingediende zienswijze ongegrond verklaard te worden. Wel moet de bijlage over het provinciale maatwerk worden toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Afdeling Ruimtelijke zaken
15 oktober 2012



omgevingadvies bv

Baronielaan 23
4818 PA Breda
T: 076 - 5229520
E: info@omgevingadvies.nl
W: www.omgevingadvies.nl

WELSTANDSCOMMISSIE

Gemeente Baarle-Nassau

Plan	: 1	Datum	: 03-09-2012
Aanvrager	: Drukkerij de Jong	Bwt.nr.	:
Bouwplan	: beeldkwaliteitsplan drukkerij de Jong	Dossiernr.	:
Bouwadres	:		:
Bouwsom	:		:
Ontwerper	:	Behandeling	: 1
Advies	: VOLDOET		

Geacht college,

In haar vergadering van 3 september 2012 heeft de welstandsc commissie uw plan beoordeeld.

Het plan ligt in het gebied dat in de Welstandsnota omschreven is als: Beeldkwaliteitplan.

Zij is van mening dat de beeldkwaliteit VOLDOET.

MOTIVERING:

In de hoofdpzet wordt de beeldkwaliteit voorstelbaar geacht. Aan de architecten die met de beeldkwaliteit gaan werken worden de volgende aanbevelingen gedaan.

De schaal van de bebouwing in relatie tot de materialen en vormen van de gevelopzet, dit in relatie tot de inpassing in de omgeving.

Geadviseerd wordt de dakvormen te beperken, bij voorkeur een plat dak, voor een rustig totaalbeeld van de verschillende bouwdelen.

Geadviseerd wordt geen opzichtig kleurgebruik toe te passen en de diversiteit te beperken.

Namens de commissie
De Architect

Ir. D.P. Ellens