



Baarle-Nassau

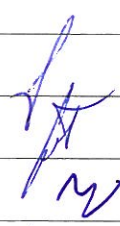
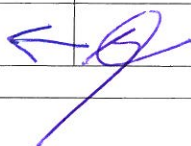
Behandelend ambtenaar: Bram Keijsers	 Paraaf	Dit besluit is:
Datum voorstel: 17 december 2013		☒ Openbaar
Totaal aantal bijlagen: 4		☐ Niet-openbaar
Akkoord afdelingshoofd:		☐ Vertrouwelijk
Datum: 18/12/2013	 Paraaf	Portefeuillehouder: Wethouder J.J.M. van Tilburg

Onderwerp

Quick-scan aanbod bedrijfshuisvesting 2013

(Concept)besluit

1. Kennisnemen van de Quick-scan aanbod bedrijfshuisvesting 2013 als afronding van het bedrijfsbehoefteonderzoek.
2. Op basis daarvan concluderen dat een ontwikkeling van 3ha (netto) nieuw regulier bedrijventerrein mogelijk is en dat daarmee ontwikkeling van de percelen op de hoek Visweg/Oordeelsestraat en Visweg/Kapelstraat in beeld komt en dat mogelijk ook het perceel Kapelstraat/Smederijstraat ontwikkeld kan worden.

Vergadering van: - 7 JAN. 2014		
Agendanummer 9.	Akkoord	Bespreken
Burgemeester V.T.M. Braam		
Wethouder J.J.M. van Tilburg		
Wethouder J.C.M. Vermeer		
Wethouder P.H.M.J. Antonis		
Secretaris		

Te behandelen in de raad van

Besluit van het college van burgemeester en wethouders

Datum	Datum - 7 JAN. 2014	Datum
☐ Aangehouden	☒ Akkoord conform	☐ In afwijking
		Paraaf secr.

B & W voorstel

Samenvatting

De gemeente is voornemens om het bedrijventerrein Baarle-Nassau uit te breiden. Daarvoor is nodig dat de gemeente vraag en aanbod van bedrijfslocaties in beeld brengt om zo aan te tonen dat deze uitbreiding nodig is. In provinciaal verband is afgesproken dat - mits onderbouwd - de gemeente netto 5 hectare bedrijventerrein mag uitbreiden (incl. reeds bestemde uitbreiding Drukkerij De Jong). Op 1 oktober 2013 heeft het college kennis genomen van behoefteonderzoek, nu krijgt het college de rapportage van de aanbodzijde voorgelegd.

Advies

Toelichting / doelstelling en argumenten

Op 1 oktober 2013 heeft u kennis genomen van het "Onderzoek ruimtebehoefte bedrijven 2012, gemeente Baarle-Nassau" en heeft u besloten BRO opdracht te verlenen ook de aanbodzijde in beeld te brengen. BRO heeft daarvoor de bijgevoegde "Quick-scan aanbod bedrijfshuisvesting 2013" opgesteld.

Bedrijfsbehoefteonderzoek – regionale afstemming

In het Regionaal Ruimtelijk overleg (RRO) West-Brabant zijn afspraken gemaakt met de regio en de provincie over het aantal hectares dat iedere gemeente mag bouwen. Voor Baarle-Nassau is dat 5 hectare netto. Voordat we gebruik mogen maken van deze 5 hectare dienen we de noodzaak voor uitbreiding aan te tonen. Dat hebben we gedaan via het eerder aan u aangeboden rapport "Onderzoek ruimtebehoefte bedrijven 2012" en daarop aanvullend nu het rapport "Quick-scan aanbod bedrijfshuisvesting 2013". Met deze twee rapporten zijn vraag en aanbod in beeld gebracht en op basis daarvan kunnen conclusies worden getrokken.

De conclusie is dat er een tekort bestaat aan locaties waar een bedrijfshal gebouwd kan worden. Er wordt een behoefte geconstateerd tussen 1 en 3 hectare, wat past bij de geplande uitbreidingsmogelijkheden.

Daarnaast doet BRO enkele aanbevelingen waar we bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein rekening zouden moeten houden. Met die aanbevelingen zullen we rekening houden bij de plan- en contractvorming met de ontwikkelende partijen.

Met het opleveren van deze rapportage is het vraag- en aanbod voldoende in beeld gebracht – voor zover dat mogelijk is op de schaal van Baarle-Nassau. Ons inziens ligt er nu voldoende basis om de grondeigenaren de ontwikkeling van het bedrijventerrein op te laten pakken. De onderzoeken zullen vervolgens als onderbouwing/bijlagen bij het bestemmingsplan gevoegd moeten worden.

Indeling 5 hectare

De in het RRO afgesproken 5 hectare bedrijventerrein wordt als volgt opgebouwd:

- | | |
|---|--------------------------------|
| - Uitbreiding Drukkerij De Jong (BP Visweg-Oost): | 26.950m ² (2,7ha) |
| - Hoek Oordeelsestraat/Visweg: | + 5.000m ² (0,5ha) |
| - Hoek Visweg/Kapelstraat: | + 15.000m ² (1,5ha) |
| - Hoek Kapelstraat/Smederijstraat (woon/werk): | 3.570m ² (0,4ha) |

Dit levert totaal: 5,1 hectare op. Er wordt op dit moment door Hinke Fongers Beheer BV voor de locatie Visweg/Kapelstraat een stedenbouwkundige opzet opgezet. Daarna kunnen de netto hectares precies bepaald worden (na aftrek van groen en wegen) en het moet mogelijk zijn om binnen de 5 toegekende hectares te blijven.

Overigens plant ook Baarle-Hertog een nieuw bedrijventerrein tussen de Oordeelsestraat en de Alphenseweg. Als de gemeente Baarle-Nassau daar medewerking aan wil verlenen zal waarschijnlijk ook het Nederlandse perceel van de heer Hendriks betrokken moeten worden, aangezien dat centraal in dit gebied ligt. Dit perceel is 0,6ha groot. We zullen in regionaal verband en met de provincie af moeten stemmen hoe dit zich verhoudt tot de toegekende 5 hectares (puur) Nederlands bedrijventerrein.

B & W voorstel

Vervolgprocedure

De uitbreiding van het bedrijventerrein vindt plaats in 3 delen met ieder hun eigen tijdlijn:

1. Uitbreiding Drukkerij De Jong

Het bestemmingsplan voor de uitbreiding van Drukkerij De Jong is al vastgesteld en ligt op dit moment ter beoordeling voor bij de Raad van State.

2. Uitbreiding bedrijventerrein Oordeelsestraat/Visweg en Visweg/Kapelstraat

Dit betreft de reguliere uitbreiding van het bedrijventerrein met de percelen op de hoek Oordeelsestraat/Visweg en Visweg/Kapelstraat. Deze percelen zijn in grotendeels eigendom bij Hinke Fongers Beheer BV en voor een klein deel bij Storm Investerings/Exploitatiemaatschappij Busio BV. Daarnaast heeft de gemeente de afsluitende groenstrook langs het bestaande bedrijventerrein in eigendom. Hinke Fongers heeft met Storm/Busio en ambtelijk met ondergetekende afgesproken dat zij als belangrijkste eigenaar de kar trekken en een stedenbouwkundig bureau in de arm gaan nemen om een stedenbouwkundige opzet te maken voor het perceel Visweg/Kapelstraat. Hierin worden keuzes gemaakt over het stratenpatroon, groen, water en de ligging van de bedrijfspercelen. Dit stedenbouwkundig plan wordt aan u voorgelegd, waarna de onderzoeken voor en het opstellen van het bestemmingsplan kan worden gestart. Dat is ook het moment dat we de anterieure overeenkomst(en) gaan sluiten.

3. Hoek Kapelstraat/Smederijstraat

Dit betreft een plan met 3 bouw kavels voor een bedrijf met bedrijfswoning, dat u in de ronde 2012 van het Beleidskader Kleinschalige Bouwinitiatieven heeft geaccordeerd. Dit is aangehouden omdat – indien dit echt bedrijfs kavels worden – hiervoor ook hectares geaccordeerd moeten worden. Nu deze hectares beschikbaar komen kan dit plan weer opgepakt worden. Mogelijk wordt dit meegenomen in de reguliere uitbreiding bedrijventerrein, maar het kan ook zijn dat er een afzonderlijke procedure wordt doorlopen.

Gronduitgiftebeleid

Om de uitbreiding van het bedrijventerrein (door particuliere partijen) te kunnen sturen en op die wijze te voorkomen dat er allerlei ongewenste bedrijven zich huisvesten is het wenselijk om gronduitgiftebeleid te ontwikkelen. U moet dan denken aan criteria waaraan de bedrijven moeten voldoen om in aanmerking te komen (oa. lokale binding, serieuze bouwplannen, geen uitgifte aan beleggers). Daarbij zal gekeken worden naar de regiogemeenten (oa. Alphen-Chaam, Gilze en Rijen of Zundert). Omdat hierover ook afspraken gemaakt moeten worden met de ontwikkelaar is het de planning om dit op korte termijn op te pakken.

Zijn onderstaande aspecten benoemd in advies:

- Actieve informatie Raad	☐ Ja	☒ n.v.t.
- Externe communicatie	☐ Ja	☒ n.v.t.
- Gevolgen website	☐ Ja	☒ n.v.t.
- Financiën (stand van budget/krediet)	☐ Ja	☒ n.v.t.
- Juridische aspecten	☐ Ja	☒ n.v.t.
- Relatie met samenwerking	☒ Ja	☐ n.v.t.
- Risico's (bijv. planschade, WKPB)	☐ Ja	☒ n.v.t.

c.c. financiën

(concept)besluit

1. Kennisnemen van de Quick-scan aanbod bedrijfshuisvesting 2013 als afronding van het bedrijfsbehoefteonderzoek.
2. Op basis daarvan concluderen dat een ontwikkeling van 3ha (netto) nieuw regulier bedrijventerrein mogelijk is en dat daarmee ontwikkeling van de percelen op de hoek Visweg/Oordeelsestraat en Visweg/Kapelstraat in beeld komt en dat mogelijk ook het perceel Kapelstraat/Smederijstraat ontwikkeld kan worden.

B & W voorstel

Inlegvel voor opmerkingen vooraf
(s.v.p. geen aantekeningen op het voorstel)

Betreft de financiële consequenties bij het B&W-voorstel

Verwachte financiële consequenties	
Omschrijving	Bedrag
Totaal lopend jaar	€ -
Totaal volgende jaren	€ -

Voorgestelde dekking	
Budget lopend jaar	Bedrag
(deel) FCL:	
Reeds uitgegeven t/m maand-jaar	
Reeds aangegane verplichtingen	
Totaal beschikbaar budget lopend jaar	€ -
Totaal beschikbaar budget volgende jaren	€ -
Dekking lopend jaar	voldoende € -
Dekking structureel	voldoende € -

Afschrift aan cluster Financiën

B & W voorstel

Inlegvel voor opmerkingen vooraf
(s.v.p. geen aantekeningen op het voorstel)

Aantekeningen / opmerkingen	
Behandelend ambtenaar Bram Keijsers	Overleg gepleegd met: -
	Bijgevoegde concept-stukken/bijlagen
	1. ☐ Aanvraag
	2. ☐ Concept brief
	3. ☐ Concept raadsvoorstel
	4. ☐ Concept raadsbesluit
	5. ☐ Tekeningen
	6. ☐ Publicatie digitaal aangeleverd bij communicatie
	7. ☒ Quickscan aanbod bedrijfshuisvesting 2013, BRO, d.d. 28-11-2013
	8. Collegebesluiten d.d. 20 augustus 2013 en 1 oktober 2013
9. Onderzoek Ruimtebehoefte bedrijven 2012	
10.	
Totaal aantal bijlagen 4	

B & W voorstel