



Vergadering d.d. : 23 september 2015

Agendapunt :

Onderwerp : Bestemmingsplannen Visweg-Kapelstraat en Visweg-Oordeelsestraat

Programma : Programma 7: Ruimtelijke ontwikkeling

Portefeuillehouder : Wethouder J.G.M. van Cranenbroek

Samenvatting:

Hinke Fongers Beheer BV gaat twee uitbreidingen realiseren van het bedrijventerrein in Baarle-Nassau. De ontwerpbestemmingsplannen Visweg-Kapelstraat en Visweg-Oordeelsestraat hebben ter visie gelegen en daarop zijn zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn van een reactie voorzien. U wordt nu gevraagd een besluit te nemen op de zienswijzen en over de (gewijzigde) vaststelling de bestemmingsplannen.

Daarnaast wordt in onderhavig voorstel voorgesteld om het beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Visweg-Kapelstraat en de straatnaam Winkelhaak vast te stellen.

Inleiding

Hinke Fongers Beheer BV gaat op percelen in de hoek van de Visweg met de Kapelstraat en van de Visweg met de Oordeelsestraat uitbreiding van het reguliere bedrijventerrein voor Baarle-Nassau realiseren. De gemeente heeft in regionaal verband daarvoor 5 hectare beschikbaar. Voor realisatie hiervan is vaststelling van een tweetal bestemmingsplannen, een beeldkwaliteitsplan en een straatnaam nodig.

Afwegingen:

Nota zienswijzen

De bestemmingsplannen hebben van 26 mei t/m 6 juli 2015 ter visie gelegen. Er zijn zes zienswijzen ingediend (zie bijlagen). Het Waterschap heeft geen zienswijze ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien in de bijgevoegde "Nota zienswijzen bestemmingsplannen Visweg-Kapelstraat en Visweg-Oordeelsestraat". Over de inhoud van de nota is overleg geweest met de ontwikkelaar (Hinke Fongers Beheer BV) en zij kunnen instemmen met de inhoud hiervan.

Op basis van de Nota zienswijzen worden de zienswijzen deels gegrond verklaard moeten worden en zullen er bij vaststelling enkele wijzigingen doorgevoerd moeten worden. Deze wijzigingen zijn opgenomen in de nota.

Specifiek willen we hier aandacht vragen voor het bedrijf Mardenkro. Er is namens hen een zienswijze ingediend waarin wordt gesteld dat de PR10-6 veiligheidscontour groter zou moeten zijn op basis van de huidige milieuactiviteiten. Wij hebben over deze zienswijze advies gevraagd bij de Omgevingsdienst OMWB. De conclusie is dat ten aanzien van het bestemmingsplan Visweg-Oordeelsestraat enkele zaken aanpassing behoeven, maar dat de zienswijze ten aanzien van Visweg-Kapelstraat ongegrond is. Het advies van de OMWB is overgenomen in de nota zienswijzen.

Wij hebben dit advies inmiddels al gedeeld met de adviseur van Mardenkro. Deze kan zich vinden in de bevindingen en conclusies op basis van de huidige vergunning. Echter men constateert nog steeds dat de feitelijke situatie afwijkt van die vergunning. Men heeft inmiddels een conceptvergunning toegezonden, die nu aan OMWB wordt voorgelegd ter advisering. Of deze

groeiwens (of legalisering van de feitelijke milieuactiviteiten) nog mogelijk is, dat zal daaruit moeten blijken. Ook wordt dan de beoordeeld of die ruimte voor Mardenkro beïnvloed wordt door de nieuwe bedrijventerreinen of dat die al beperkt wordt door bijvoorbeeld de aanwezigheid van de burgerwoning Visweg 1 Baarle-Hertog of de aanwezigheid van Drukkerij De Jong (met veel personeel). Voor het bestemmingsplan kunnen we nu echter lastig rekening houden met nog niet ingediende (of verleende) vergunningen, op basis waarvan we in de zienswijzennota moeten uitgaan van de geldige milieuvergunning.

Ambtshalve wijzigingen

Na de ter visielegging is gebleken dat er nog twee drie punten zijn die ambtshalve gewijzigd moeten worden bij vaststelling:

1. De milieucategorie in het bestemmingsplan Visweg-Oordeelsestraat moet gewijzigd worden van categorie 3 naar 3.1 (beperking, hiermee sluiten we de hogere categorie 3.2 uit);
2. De laatste versie van het archeologisch rapport moet worden opgenomen. Er lag al geen dubbelbestemming Waarde archeologie op, dus die wijziging heeft geen juridische gevolgen;
3. In verband met de recente (ongewenste) ontwikkelingen rondom opslag van vuurwerk op het bedrijventerrein zal deze vorm van bedrijfsactiviteiten uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten worden geschrapt en opslag van vuurwerk als specifieke vorm van strijdig gebruik aan de regels van de bestemming Bedrijventerrein worden toegevoegd. Dit geldt voor beide bestemmingsplannen.

Verantwoording groepsrisico

Door de ligging van het bedrijventerrein Visweg-Kapelstraat tegen het bestaande bedrijventerrein, en meer specifiek het bedrijf Mardenkro. Dit bedrijf kent een PR10-6 contour en een invloedsgebied dat over de locatie Visweg-Kapelstraat ligt. Dit heeft beperkingen tot gevolg bij de ontwikkeling van dit bedrijventerrein, wat zich uit in de op de verbeelding aangegeven contour. Daarbinnen zijn geen nieuwe gevoelige objecten toegestaan. Dit betekent dat er wel productiebedrijven zijn toegestaan, maar bijvoorbeeld geen bedrijfsverzamelgebouwen.

Mardenkro heeft ook een zienswijze ingediend op het bestemmingsplan. Naar aanleiding daarvan is de situatie nogmaals gezien en heeft de Omgevingsdienst Midden en West-Brabant geadviseerd hoe met deze zienswijze om te gaan en of een ander goed in het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen. De conclusie was dat de zienswijze ongegrond verklaard kon worden.

De ligging binnen de veiligheidscontour betekende dat verantwoord moet worden hoe het met het groepsrisico in relatie tot dit bedrijventerrein zou worden omgegaan. Hiervoor verwijzen wij u naar bijlage 5 bij het bestemmingsplan.

Een gewichtige motivering is gegeven voor het toelaten van beperkt kwetsbare objecten binnen de PR 10-6 contour. Dit wordt toelaatbaar geacht omdat:

- er behoefte is vanuit de markt naar nieuw bedrijfsareaal;
- er geen geschikte ruimte is om deze behoefte elders in te vullen binnen stedelijk gebied in de gemeente Baarle-Nassau;
- met de ontwikkeling sprake is van een opvulling van bestaand stedelijk gebied;
- bouwkundige en planologische maatregelen genomen kunnen worden om een zo goed mogelijke externe veiligheidssituatie te kunnen borgen..

Voor het toevoegen van beperkt kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied is een verantwoording van het groepsrisico gegeven. Hierbij is advies ingewonnen van de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant. De veiligheidsregio adviseert een centraal afsluitbaar ventilatiesysteem toe te passen in verband met het toxisch scenario. Ten aanzien van bereikbaarheid gelden geen verdere aandachtspunten. De veiligheidsregio adviseert de risico's en de te nemen maatregelen goed te communiceren met de aanwezigen in het gebied. Aanwezigen moeten adequaat geïnstrueerd worden binnen te schuilen tegen de toxische effecten van het scenario.

U wordt voorgesteld met deze verantwoording in te stemmen.

Beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan is in overleg met de ontwikkelaar tot stand gekomen. Om ook daadwerkelijk als toetsingskader te kunnen dienen bij aanvragen voor Omgevingsvergunningen moet het beeldkwaliteitsplan als aanvulling op de welstandsnota worden vastgesteld. Eerder hebben we dat bijvoorbeeld ook gedaan bij de plannen Limfa fase 1 en bedrijventerrein Visweg-Oost.

U kunt er voor kiezen om geen beeldkwaliteitsplan vast te stellen. Dat betekent dat we terugvallen op de huidige agrarische voorwaarden, wat geen garantie zal zijn dat de uitstraling aan – met name – de Visweg en de Kapelstraat van voldoende kwaliteit zal zijn. Bij de Visweg is dat relevant vanwege de aanwezigheid van de Kapel van Nijhoven en de toekomstige ontsluitingsfunctie van dit deel van de Visweg. Aan de kant van de Kapelstraat geldt dat het bedrijventerrein zich moet voegen in karakter van die straat (lintbebouwing met in hoofdzaak woningen).

Voorgesteld wordt om het beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Visweg-Kapelstraat als bijlage bij de welstandsnota vast te stellen.

Voor de locatie Visweg-Oordeelsestraat geldt al het eerder vastgestelde beeldkwaliteitsplan in het kader van het bestemmingsplan Visweg-Oost.

Straatnaam

De Heemkundekring is gevraagd om een suggestie voor de nieuwe weg die wordt aangelegd tussen de Visweg en de Kapelstraat. De Heemkundekring heeft twee suggesties gegeven:

1. Winkelhaak;
2. Timmerwinkel.

Wij stellen u voor te kiezen voor de naam Winkelhaak. De onderbouwing van die naam is als volgt: "Deze naam zegt iets over de haakse vorm van de straat. We hebben nu (naast een werkplaats en een ambachtsman) van doen met een stuk gereedschap dat in verschillende ambachten gebruikt wordt". De Heemkundekring stelt expliciet voor om achter deze straatnaam geen 'straat' of iets dergelijks toe te voegen. Wij zien daartoe geen noodzaak.

Naar aanleiding van de vragen die de Heemkundekring stelt over de naamgeving van de omliggende straten is de bron van de Geerstraat nagezocht in ons archief. Daaruit blijkt dat naam Geerstraat (en de naam De Geer voor het gehele bedrijventerrein) als volgt onderbouwd wordt: In de verpondingslegger van 1623 treft men naast de Ordelsestraat de aantekening De Gheer aan. Bovendien voldoet de vorm van het bedrijventerrein in zijn totaal aan het begrip Geer, een van breed naar smal toelopend terrein. Een toepasselijke naam voor het bedrijventerrein is dus "De Geer".

Wij stellen voor om het voorstel van de Heemkundekring te volgen en daarom wordt u voorgesteld om Winkelhaak als straatnaam vast te stellen.

Beoogd effect:

Met realisatie van deze uitbreiding van het bedrijventerrein bieden we ruimte aan bedrijven die niet passend zijn in een woonomgeving, elders ongewenst zitten of een uitbreidingsbehoefte hebben. We hebben voor hen nu ruimte om binnen de gemeente te verplaatsen. Daarnaast biedt de uitbreiding kansen voor nieuwe (lokale) bedrijven.

Aanpak/Uitvoering:

Na afronding van de bestemmingsplanprocedures zal Hinke Fongers Beheer BV starten met het bouwrijp maken van de locatie Visweg-Kapelstraat. De bedrijfspercelen zullen via Hinke Fongers Beheer BV worden verkocht.

Financiën:

Er zijn op 21 juli 2015 twee anterieure overeenkomsten gesloten tussen de gemeente en Hinke Fongers Beheer BV. Daarmee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. In die overeenkomsten zijn ook afspraken gemaakt over het verhaal van planschadekosten.

Communicatie:

Na uw raadsbesluit zullen de wettelijk vereiste publicaties worden verricht. Verkoopactiviteiten zullen verricht worden door Hinke Fongers Beheer BV.

Gevraagde beslissing:

De raad besluit:

1. Dat geen exploitatieplan benodigd is, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is via de afsluiting van 2 anterieure overeenkomsten;
2. In te stemmen met de Nota zienswijzen bestemmingsplannen Visweg-Kapelstraat en Visweg-Oordeelsestraat en op grond daarvan de ingediende zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
3. In te stemmen met de in het raadsvoorstel opgenomen ambtshalve wijzigingen en deze bij vaststelling te verwerken in de bestemmingsplannen;
4. De bestemmingsplannen Visweg-Kapelstraat en Visweg-Oordeelsestraat, zowel langs elektronische weg (digitaal) als de volledige verbeelding daarvan op papier (analoog) gewijzigd vast te stellen op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;
5. Het beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Visweg-Kapelstraat op basis van artikel 12a van de Woningwet ongewijzigd vast te stellen als aanvulling op de Welstandsnota Baarle-Nassau;
6. De straatnaam Winkelhaak vaststellen voor de nieuw aan te leggen weg van de Visweg naar de Kapelstraat, zoals aangeduid op de bij het raadsvoorstel gevoegde situatietekening.

Bijlagen:

1. Ontwerpbestemmingsplan Visweg-Kapelstraat (uitsluitend als pdf);
2. Ontwerpbestemmingsplan Visweg-Oordeelsestraat (uitsluitend als pdf);
3. Zienswijze Brandweer Midden-West Brabant (15ink01483);
4. Zienswijze Van Puijenbroek (15ink1761);
5. Zienswijze Mol Ingenieursbureau, namens Mardenkro (15ink02011);
6. Zienswijze provincie op Visweg-Oordeelsestraat (15ink02278);
7. Zienswijze provincie op Visweg-Kapelstraat (15ink02286);
8. Nota zienswijzen bestemmingsplannen Visweg-Kapelstraat en Visweg-Oordeelsestraat;
9. Situatietekening straatnaam Winkelhaak;
10. Advies Heemkundekring straatnaam Winkelhaak (april 2015).
11. Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Visweg-Kapelstraat.

Ter inzage:

De volledige ontwerpbestemmingsplannen zijn ook raadpleegbaar via www.baarle-nassau.nl > bestemmingsplannen.

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 18 augustus 2015;

BESLUIT:

De raad besluit:

1. Dat geen exploitatieplan benodigd is, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is via de afsluiting van 2 anterieure overeenkomsten;
2. In te stemmen met de Nota zienswijzen bestemmingsplannen Visweg-Kapelstraat en Visweg-Oordeelsestraat en op grond daarvan de ingediende zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
3. In te stemmen met de in het raadsvoorstel opgenomen ambtshalve wijzigingen en deze bij vaststelling te verwerken in de bestemmingsplannen;
4. De bestemmingsplannen Visweg-Kapelstraat en Visweg-Oordeelsestraat, zowel langs elektronische weg (digitaal) als de volledige verbeelding daarvan op papier (analoog) gewijzigd vast te stellen op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;
5. Het beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Visweg-Kapelstraat op basis van artikel 12a van de Woningwet ongewijzigd vast te stellen als aanvulling op de Welstandsnota Baarle-Nassau;
6. De straatnaam Winkelhaak vaststellen voor de nieuw aan te leggen weg van de Visweg naar de Kapelstraat, zoals aangeduid op de bij het raadsvoorstel gevoegde situatietekening.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 23 september 2015


H.H. Dame
Griffier


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