

Verslag
omgevingsdialoog
“Stationsstraat 7-7b en 11 te Baarle-
Nassau”

Datum: 30-11-2021
Projectnummer: 201120

III SCHOENMAKERS III

Omgevingsdialoog

1. Korte toelichting op het plan

De horeca-vraag loopt steeds meer terug, waardoor genoodzaakt wordt om steeds vaker horecagelegenheden te sluiten. Op de locatie Stationsstraat 7-7b en 11 loopt de horecagelegenheid op een einde. Voordat het pand leeg komt te staan is het voornemen om de locatie te her ontwikkelen naar appartementen in combinatie met een commerciële ruimte in de plint. Door op dit moment de locatie te transformeren naar woningbouw, blijft het centrum levendiger en leefbaar. Daarnaast vindt er ook een kwaliteitsverbetering plaats door fysieke verbetering van de locatie en/of omgeving. In totaal omvat de beoogde ruimtelijke ontwikkeling het realiseren van tien appartementen en twee commerciële ruimtes/horeca gelegenheden.

2. Wie is er benaderd?

In de nabije omgeving van de planontwikkeling, zijn de omwonenden benaderd door de initiatiefnemer. De bewoners van de volgende adressen zijn aangeschreven:

- Stationsstraat 1 – 2 – 3 – 3a – 3b – 4 – 5 – 5a – 5b – 6 – 8 – 10 – 12 – 13 – 14 – 15 – 16 – 17 – 19
- Roosakkerstraat 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 11 – 13 – 15 – 17 – 19 – 21 – 23 – 25 – 27 – 29

De bewoners van deze adressen hebben een uitnodiging ontvangen voor de omgevingsdialoog op 18 november 2021, op de planlocatie in café de Lindeboom.

3. Wie is er langsgekomen en welke informatie hebben deze personen gekregen?

Circa 17 omwonenden hebben de omgevingsdialoog bezocht. De posters (welke zijn toegevoegd in bijlage 1) stonden uitgesteld in de ruimte zodat deze door de bezoekers bekeken konden worden. De bezoekers van de omgevingsdialoog zijn geïnformeerd en de vragen die zij hadden zijn beantwoord door de medewerkers van Schoenmakers.

4. Wat waren de reacties/vragen/opmerkingen en wat heeft u hiermee gedaan?

De reacties van de omwonenden op de plannen ter plaatse van de locatie Stationsstraat 7-7b en 11 te Baarle-Nassau waren positief. De omwonenden aan de noordzijde van de planlocatie vroegen zich af hoe de poort en de schutting aangesloten worden op het nieuw te bouwen pand. De eigenaren van Roosakkerstraat 8 hebben een opmerking gemaakt over de parkeerplaatsen, welke voor de woning uitsteken. De omwonenden waren positief over het plan dat er horeca terug komt in de plint van het nieuw te bouwen pand.

5. Zijn de plannen nog aangepast?

De plannen zijn naar aanleiding van de omgevingsdialoog niet meer aangepast. Wel zullen we nog nader bekijken hoe de poort en de schutting aan de noordzijde aansluiten op het nieuw te bouwen pand. Dit zal in overleg gedaan worden met de eigenaren van de poort en de schutting. Dit geldt ook voor de parkeerplaatsen welke nu uitsteken voor de woning aan de Roosakkerstraat 8, dit zal nog nader bekeken en overlegd worden met de eigenaren van de betreffende woning.

1. Voorgestelde informatie Omgevingsdialoog

Bestaande Situatie

Baarle is een dorp met veel geschiedenis en is naast een aangename woonkern ook een toeristische trekpleister. De Stationsstraat ligt in het centrum van Baarle-Nassau en kenmerkt zich met name door de zeer grote variatie in architectuurstijlen, waardoor het individuele karakter van elk gebouw eruit springt. Het belangrijkste gebouw in deze straat is het monumentale Stationsgebouw. Het Stationsgebouw is gebouwd in 1867 als treinverbinding tussen Tilburg en Turnhout. Het is gebouwd in de typische stationsarchitectuur uit die periode.

Tegenover het stationsgebouw bevindt zich de projectlocatie: Stationsstraat 7, 7b en 11. Op de begane grond is horecazaak 'De Lindeboom' gevestigd. De horecagelegenheid bestaat uit een café/restaurant/dancing/feestzaal. Boven de winkel en de horecagelegenheid zijn drie wooneenheden aanwezig.



Bestemmingsplan

De horeca-vraag loopt steeds meer terug, waardoor genoodzaakt wordt om steeds vaker horecagelegenheden te sluiten. Op de locatie Stationsstraat 7-7b en 11 loopt de horecagelegenheid op een einde. Voordat het pand leeg komt te staan is het voornemen om de locatie te her ontwikkelen naar appartementen in combinatie met een commerciële ruimte in de plint. Door op dit moment de locatie te transformeren naar woningbouw, blijft het centrum levendiger en leefbaar. Daarnaast vindt er ook een kwaliteitsverbetering plaats door fysieke verbetering van de locatie en/of omgeving.

In totaal omvat de beoogde ruimtelijke ontwikkeling het realiseren van tien appartementen en twee commerciële ruimtes/horeca gelegenheden. In het vigerend bestemmingsplan 'Dorpen' en overeenkomstig de regels van het bestemmingsplan 'Dorpen, 1e herziening' heeft de locatie de bestemming 'Centrum' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.

Het is binnen de vigerende bestemmingsplannen niet rechtstreeks mogelijk om het aantal wooneenheden op de planlocatie uit te breiden. Dit betekent dat het vigerende bestemmingsplan ter plaatse dient te worden herzien door middel van een bestemmingsplanprocedure.

Door een passende aansluiting te creëren aan zowel de Stationsstraat als de Roosakkerstraat zal de projectlocatie een impuls geven aan een leefbare en aantrekkelijke dorpskern. Daarnaast zorgt de ontwikkeling voor een betere bereikbaarheid voor de Roosakkerstraat door het gebouw iets terug te zetten ten opzichte van de bestaande bebouwing.

Parkeren

In de bestaande situatie zijn circa 56 parkeerplaatsen voorzien, deze zijn in de openbare ruimte voorzien. In de omgeving van de planlocatie zijn diverse openbare parkeerplaatsen aanwezig.

In de nieuwe situatie zijn er circa 24 parkeerplaatsen benodigd. Er worden 14 parkeerplaatsen voorzien op eigen terrein. De overige 10 parkeerplaatsen blijven voorzien in de openbare ruimte. De parkeerdruk in de openbare ruimte wordt verlaagd, door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

De parkeerplaatsen zullen ontsloten worden doormiddel van een uitrit aan de Roosakkerstraat, welke uitkomt op de Stationsstraat.



Ontwikkeling Stationsstraat 7, 7b en 11

10 Appartementen en 2 commerciële ruimtes/horeca gelegenheden

Architectuur

Hierbij kan gedacht worden aan een tijdloos klassiek karakter voor de nieuwe bebouwing, met variatie in het gevelbeeld en met verwijzing naar de fijne geleding, het materiaalgebruik (baksteen) en de schaal van de bestaande bebouwing.

Het nieuwe gebouw oriënteert zich richting de Stationsstraat, waarbij het bestaande terras ook in de toekomst op deze manier gebruikt kan worden. Het gebouw zal bestaan uit twee lagen met een kap, zodat het goed in de omgeving zal passen qua schaal. Het restaurant en de appartementen erboven zullen vloeiend in elkaar overlopen waardoor het een mooi geheel zal vormen. De architectuur zal een klassiek karakter hebben met een modern tintje, waarbij de statigheid van het stationsgebouw ook terugkomt in het karakter. Karakteristiek voor klassieke architectuurstijlen is een verhoogde plint bij commerciële functies, de geleding in de gevel en het gebruik van baksteen en dakpannen. Door de

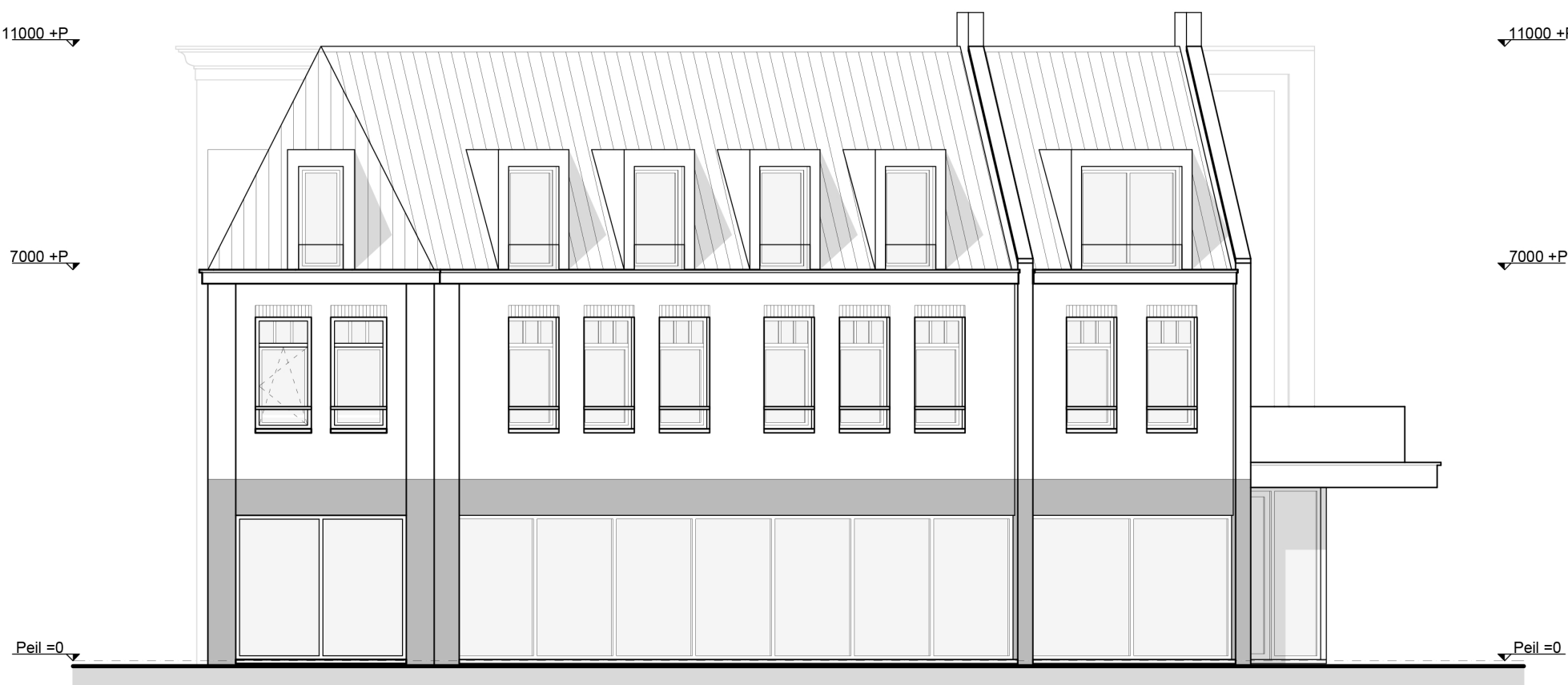
kozijnen antraciet te maken zal het geheel een modern tintje krijgen. Tegelijkertijd zorgt de rijke detaillering voor een dorps karakter: het staande metselwerk, de rollagen en de topgevels.

Materiaal- en kleurgebruik

Als materialisatie is gekozen voor baksteen, met sierelementen in de gevel die refereren naar de klassieke stijl van de stationsarchitectuur. Het gebouw is architectonisch opgedeeld in twee gebouwen, wat geaccentueerd wordt door het toepassen van twee kleuren baksteen, bruin en zandkleur. Het gedeelte met de horecagelegenheid zal een verhoogde plint in natuursteen hebben om zo de commerciële functie te benadrukken. Door het toepassen van kozijnen met een staal look zal het gebouw hierdoor een industriële uitstraling krijgen. De natuurstenen spekbanden en onderdorpels dragen bij aan de historiserende architectuurstijl.



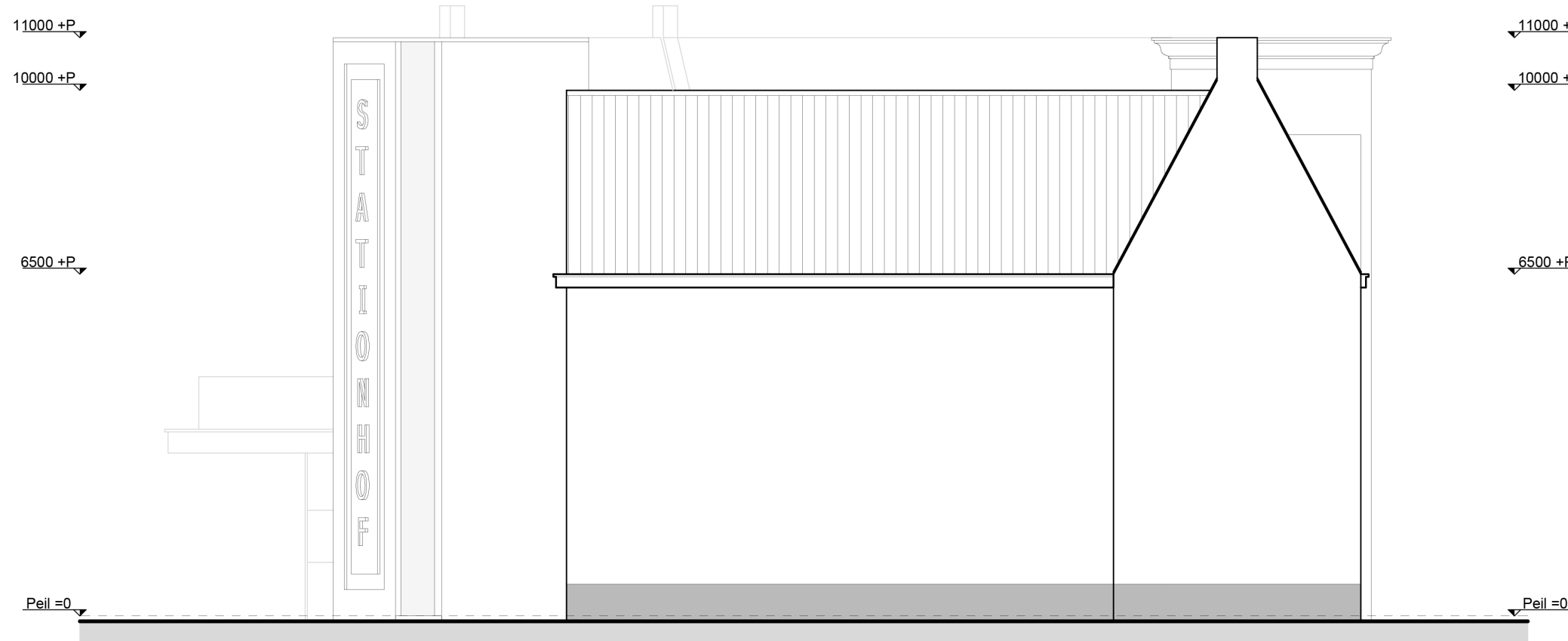
Voorgevel



Rechter zijgevel



Achtergevel



Linker zijgevel

2. Uitnodiging omgevingsdialoog

III SCHOENMAKERS III

Ruimtelijke Ontwikkeling

IBAN: NL 03 RABO 01349 44 364
K.v.K. nr.: 20135132
BTW nr.: 8187.17.944 B01

Aan de bewoners van dit pand

Betreft:	Uitnodiging omgevingsdialoog	Uw brief van:	--
Ons kenmerk:	--	Bijlagen:	01
Uw kenmerk:	--	Datum:	09 november 2021

Geachte heer/mevrouw,

Graag willen wij u informeren over de plannen aan de Stationsstraat 7,7b & 11 te Baarle-Nassau. Daarvoor willen wij samen met de initiatiefnemer een informatieavond houden en u hiervoor uitnodigen. De informatieavond zal plaatsvinden op donderdag 18 november 2021 met een inloop vanaf 18.00 tot 20.00 uur bij De Lindeboom, Stationsstraat 11 te Baarle-Nassau.

Wat doen wij tijdens de informatieavond?

Tijdens deze informatieavond geven wij informatie over het plan en is er gelegenheid om vragen te stellen. Er wordt een verslag gemaakt van deze informatieavond. Dit verslag betreft de gemeente bij het beoordelen van het plan.

Kunt u niet bij de informatieavond zijn?

Dan kunt u tot 26 november een reactie en/of vragen naar ons sturen. U kunt hiervoor gebruik maken van het bijgevoegde formulier.

In een later stadium is het ook nog mogelijk om een reactie in te dienen bij de gemeente. Wanneer u dit kunt doen, maakt de gemeente bekend via de gemeentelijke website, Ons Weekblad en de Staatscourant.

Heeft u vragen?

Als u na deze brief nog vragen heeft, dan kunt u contact opnemen met ons via e-mail info@schoenmakers-ontwerp.nl

Met vriendelijke groet,
A.C.C.M. Schoenmakers

Ruimtelijke Ontwikkeling
III Schoenmakers III

Bijlage

Reactieformulier in het kader van Stationsstraat 7,7b & 11 te Baarle-Nassau.

U kunt een reactie achterlaten via dit formulier en reageren per e-mail tot 26 november 2021. U kunt uw reactie sturen naar info@schoenmakers-ontwerp.nl

Naam	
Straatnaam en huisnummer	
Postcode en plaats	
Telefoonnummer	
E-mailadres	
Datum	
Wilt u dat wij contact met u opnemen om onze plannen te bespreken?	Ja/nee
Opmerkingen:	