

Bestemmingsplan 'Visweg - Kapelstraat'

Gemeente Baarle-Nassau

Vaststelling



Bestemmingsplan 'Visweg - Kapelstraat'

Gemeente Baarle-Nassau

Vaststelling

Rapportnummer:	211X07071.080980_3
Datum:	Oktober 2015
IMRO-IDN-nr:	NL.IMRO.0744.BPBTViswegKapel-VS02
Contactpersoon opdrachtgever:	Hinke Fongers Beheer BV De heer T. Wouters
Projectteam BRO:	Pascal Hendriks, Ellen Mulders, Grietje Pepping
Concept:	22 augustus 2014 23 september 2014
Voorontwerp:	--
Ontwerp:	20 november 2014, 24 april 2015
Vaststelling:	23 september 2015
Trefwoorden:	--
Bron foto kaft:	HH 3
Beknopte inhoud:	--

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerende bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	5
 2. BESTAANDE SITUATIE	 7
 3. PLANBESCHRIJVING	 9
 4. BELEIDSKADER	 11
4.1 Rijksbeleid	11
4.2 Provinciaal beleid	19
4.3 Gemeentelijk beleid	24
 5. RANDVOORWAARDEN	 25
5.1 Inleiding	25
5.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	25
5.3 Geluid	26
5.4 Luchtkwaliteit	26
5.5 Externe veiligheid	28
5.6 Bodem	31
5.7 Water	32
5.8 Flora en fauna	34
5.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden	35
5.10 Verkeer en parkeren	38
5.11 Bedrijven en milieuzonering	40
5.12 Geurhinder	43
 6. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGSPLANREGELING	 45
6.1 Inleiding	45
6.1.1 Systeem van de regels	45
6.2 Bestemmingsregeling	46
6.2.1 Bedrijventerrein	46
6.2.2 Groen	47
6.2.3 Verkeer	47

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	49
---------------------------------------	-----------

8. PROCEDURES	51
8.1 Inspraak en overleg	51
8.2 Vaststellingsprocedure	52
8.3 Beroep	52

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Onderzoek ruimtebehoefte
- Bijlage 2: Quick-scan aanbod bedrijfshuisvesting
- Bijlage 3: Collegebesluit behoefteonderzoek
- Bijlage 4: Beeldkwaliteitplan
- Bijlage 5: Externe veiligheid
- Bijlage 6: Bodemonderzoek
- Bijlage 7: Watertoets
- Bijlage 8: Quickscan flora en fauna
- Bijlage 9: Nader onderzoek vleermuizen en steenuilen
- Bijlage 10: E-mail regioarcheoloog
- Bijlage 11: Programma van eisen archeologie
- Bijlage 12: inventariserend veldonderzoek archeologie
- Bijlage 13: advies selectiebesluit archeologie
- Bijlage 14: polleninventarisatie archeologie
- Bijlage 15: Verkeersonderzoek
- Bijlage 16: Akoestisch onderzoek indirecte hinder
- Bijlage 17: Akoestisch onderzoek verkeersaantrekkende werking
- Bijlage 18: Geuronderzoek
- Bijlage 19: Nota vooroverleg en inspraak

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De percelen ten noordwesten van de kruising Visweg – Kapelstraat in Baarle-Nassau (gemeente Baarle-Nassau) hebben op dit moment een agrarische bestemming. De gronden grenzen aan het bestaande bedrijventerrein van Baarle-Nassau. Er is een concrete ontwikkelingswens voor het herbestemmen van de gronden zodat deze uitgegeven kunnen worden als bedrijfskavels.

De gemeente Baarle-Nassau is bereid medewerking te verlenen aan de ontwikkeling. In 2012 is onderzoek gedaan naar de lokale ruimtebehoefte in Baarle-Nassau.¹ Daarnaast is in 2013 onderzoek gedaan naar het aanbod bedrijfshuisvesting in Baarle-Nassau.² Op basis van dit behoefte- en aanbodonderzoek (als bijlage 1 en 2 bij onderhavige bestemmingsplantoelichting gevoegd) heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Baarle-Nassau bepaald dat een ontwikkeling van 3 ha (netto) nieuw regulier bedrijventerrein mogelijk is. Het collegebesluit (d.d. 12 augustus 2014) is als bijlage 3 bij deze bestemmingsplantoelichting gevoegd.

Aangezien de ontwikkeling van het bedrijventerrein ten noordwesten van de kruising Visweg – Kapelstraat niet mogelijk is op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Dorpen' wordt deze ontwikkeling door middel van onderhavige partiële bestemmingsplanherziening planologisch en juridisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt ten oosten van de kern Baarle-Nassau, ten zuidoosten van het bestaande bedrijventerrein.

Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de Kapelstraat en de perceelgrenzen van de twee woonpercelen aan Kapelstraat 1 en 3. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de Visweg. Zowel de west- als de noordzijde van het plangebied wordt begrensd door de naastgelegen percelen behorende bij het bedrijventerrein van Baarle-Nassau. Het plangebied betreft de percelen die kadastraal bekend zijn als gemeente Baarle-Nassau, sectie C, nummers 4503 (ged.), 4516, 4715 en 4300 (ged.), groot circa 19.367 m².

¹ Onderzoek Ruimtebehoefte Bedrijven 2012 gemeente Baarle-Nassau (rapportnr. 206x00381.076359_2). BRO, 18 juli 2013.

² Quick-scan aanbod bedrijfshuisvesting 2013 gemeente Baarle-Nassau (rapportnr. 206x00390.078009_1). BRO, 28 november 2013.



Afbeelding 1: Luchtfoto bestaande situatie plangebied (plangebied in rood kader, boven: globale ligging in groter verband, onder: gedetailleerde ligging in nabije omgeving)

Op afbeelding 1 is de globale ligging van het plangebied in groter verband weergegeven. Daarnaast is een gedetailleerde luchtfoto afgebeeld waarop de ligging van het plangebied in zijn nabije omgeving te zien is. De exacte begrenzing van het plangebied is ingetekend op de verbeelding van dit bestemmingsplan.

1.3 Vigerende bestemmingsplan

Op dit moment is het bestemmingsplan 'Dorpen' van de gemeente Baarle-Nassau het vigerende bestemmingsplan voor vrijwel het gehele plangebied. Het bestemmingsplan 'Dorpen' is vastgesteld door de gemeenteraad op 11 april 2012.

Voor het uiterste noordoostelijke puntje van het plangebied is het bestemmingsplan 'Omlegging provinciale weg Baarle' het vigerende bestemmingsplan. Dat bestemmingsplan is vastgesteld op 16 april 2009.

De gronden hebben grotendeels de bestemming 'Agrarisch', daarnaast zijn noordelijke en westelijke rand bestemd als 'Groen'. Ten slotte heeft het uiterste noordoostelijke puntje de bestemming 'Verkeer'. De voorgestane ontwikkeling betreft het herbestemmen van de gronden zodat deze uitgegeven kunnen worden als bedrijfskavels. De bestemming van de gronden binnen het plangebied zal met onderhavig bestemmingsplan wijzigen om de realisatie van de bedrijfskavels mogelijk te maken.

1.4 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende planregels, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving met (separate) bijlagen waarin relevante onderzoeksresultaten zijn opgenomen en de resultaten van het (voor)overleg ex artikel 3.1.1 Bro en de inspraak.

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit een achttal hoofdstukken en enkele (separate) bijlagen. De opbouw van de hoofdstukken is zodanig dat er sprake is van een logische volgorde in vraagstelling (wat, waarom, waar, hoe, etc.).

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 'De bestaande situatie', dit gaat in op de beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en directe omgeving. In hoofdstuk 3 worden de ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt op een rij gezet. Hoofdstuk 4 geeft een beschrijving van het relevante beleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Daarbij wordt bekeken of de voorgestane ontwikkeling in lijn is met dit beleid. In hoofdstuk 5 wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten zoals externe veiligheid, luchtkwaliteit en water wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom de ontwikkeling

die voorliggend bestemmingplan mogelijk maakt, uitgevoerd kan worden. In hoofdstuk 6 wordt de juridische planopzet toegelicht. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd juridisch wordt geregeld. Hoofdstuk 7 geeft inzicht in de economische uitvoerbaarheid van het plan. In het laatste hoofdstuk van dit bestemmingsplan zal verslag worden gedaan van inspraak en (voor)overleg.

2. BESTAANDE SITUATIE

Baale-Nassau behoort tot de gemeente Baarle-Nassau in de provincie Noord-Brabant en ligt ongeveer 15 km ten zuiden van Tilburg. Tot deze gemeente behoren naast de kern Baarle-Nassau nog vele andere kleine kernen, zoals Castelré, Driehuizen, Eikelenbosch, Gorpeind, Hogeind, Keizershoek, Ulicoten en Veldbraak.

De gemeente is via de N639 (Breda), de N260 (Tilburg) en de Belgische N119 (Turnhout) goed bereikbaar. Ook de snelwegen A58 in Nederland en de E34 in België liggen dicht bij de gemeente Baarle-Nassau. Baarle-Nassau vormt samen met de Belgische gemeente Baarle-Hertog het Kempense dorp Baarle. Het grondgebied van beide gemeenten loopt met name in de kern van Baarle flink door elkaar. Er zijn 22 exclaves van Baarle-Hertog in Baarle-Nassau en acht exclaves van Baarle-Nassau in Baarle-Hertog.

Het plangebied aan de kruising Visweg – Kapelstraat ligt ten oosten van de kern Baarle-Nassau. De omgeving van het plangebied betreft aan de noord- en westzijde het bedrijventerrein van Baarle-Nassau. Aan de overige zijden wordt het plangebied omringd door het buitengebied rondom Baarle-Nassau. Aan de zuidzijde van het plangebied bevinden zich de woningen aan Kapelstraat 1 en 3.

Het plangebied betreft de agrarische gronden gelegen aan de kruising van de Kapelstraat met de Visweg. Het plangebied bestaat grotendeels uit agrarisch bouwland waarop in de huidige situatie maïs geteeld wordt. Langs de west- en noordzijde ligt een houtsingel met opgaande bomen en struiken waaronder veel hazelaars. In het oostelijk deel van het plangebied ligt langs de Visweg een 2.000 m² groot verwilderd en verruigd terrein met een klein boomgaardje, struikopslag en een haag, enkele bomen en een vervallen schuurtje. Langs de oostzijde van het plangebied ligt een sloot. Langs de zuidzijde van het plangebied staat langs de Kapelstraat een aantal oude knotwilgen en in het uiterst zuidwestelijk deel van het plangebied bevindt zich een smalle strook grasvegetatie. Zie afbeelding 2 voor foto's van de bestaande situatie van het plangebied.



Afbeelding 2: Foto's bestaande situatie

3. PLANBESCHRIJVING

De gewenste ontwikkeling betreft de realisatie van een bedrijventerrein met een ontsluitingsweg tussen de Kapelstraat en de Visweg. Voor de ontwikkeling zal de houtsingel langs de west- en noordzijde verwijderd worden alsook de vegetatie en het schuurtje binnen het 2.000 m² grote terrein langs de oostzijde. De sloot langs de oostzijde van het plangebied zal behouden blijven.

In de nieuwe situatie wordt de Visweg met een ontsluitingsweg verbonden met de Kapelstraat. Deze weg krijgt een snelheidsregime van 30 km/uur. Aan weerszijden van de weg worden nieuwe bouwpercelen gerealiseerd met een oppervlakte tot 5.000 m². De bebouwing is georiënteerd op deze nieuwe ontsluitingsweg. Daarbij hebben de percelen aan de Visweg een dubbele oriëntatie. Het bedrijventerrein wordt onderdeel van de dorpsrand van Baarle-Nassau. De bebouwing op deze hoekpercelen presenteren zich ook naar de Visweg. Het hoekperceel aan de Kapelstraat oriënteert zich zowel op de nieuwe ontsluitingsweg als op de Kapelstraat. De bestaande bomenrij op de perceelsgrens met de Kapelstraat (die staan op gemeentelijk grondgebied) is nadrukkelijk in het straatbeeld aanwezig. Het is gewenst om een afwisseling tussen groen en bebouwing aan de Kapelstraat te behouden. De nieuw te realiseren bebouwing op het hoekperceel ligt dan ook op gepaste afstand van de bomenrij.

In opbouw sluit het bedrijventerrein aan op het bestaande terrein ten noorden van de planlocatie. De regels laten een rechthoekig basisvolume toe zonder kap. Dit is veelal de functionele bedrijfshal. Om de hallen op een logische manier aan te laten sluiten bij de bebouwing aan Visweg en Kapelstraat worden deze eenvoudig en het basisvolume in grijs tinten/antraciet uitgevoerd. De identiteit van het bedrijf wordt door middel van een representatief (gevel)gedeelte gemarkeerd. Dit geveldeel wordt in een contrasterende kleur en materiaal ten opzicht van het basisvolume uitgevoerd. In alle gevallen moeten de toe te passen materialen hoogwaardig zijn en in kleurstelling zijn aangepast op de omgeving. Contrasterende kleuren zijn uitgesloten. Om sturing te geven aan de architectuur en vormgeving is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit plan is als bijlage 4 bij onderhavige bestemmingsplantoelichting gevoegd.

Bij de beoordeling van het principeverzoek tot ontwikkeling van het bedrijventerrein is de stedenbouwkundige opzet door de gemeente Baarle-Nassau getoetst. In het besluit van het college van burgemeester en wethouders (brief d.d. 5 juni 2014) wordt een akkoord gegeven op het stedenbouwkundig plan.



Afbeelding 3: Stedenbouwkundige schets toekomstige situatie

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte³ staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudigere regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

³ Vastgesteld op 13 maart 2012.

Uit bovenstaande drie doelen zijn de nationale belangen naar voren gekomen. Voor de regio Brabant zijn de volgende opgaven van nationaal belang:

- het verbeteren van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidoost-Nederland;
- versterking van de primaire waterkeringen;
- deelprogramma's Veiligheid, Zoetwater en Nieuwbouw en herstructurering van het Deltaprogramma;
- EHS inclusief Natura 2000-gebieden;
- buisleidingennetwerk ruimtelijk mogelijk maken;
- onderzoek naar goederenvervoer over het spoor;
- hoofdenrgienetwerk (380 KV) over de grens;
- voorkeursgebieden grootschalige windenergie Westelijk Noord-Brabant.

Doorwerking plangebied

Aangezien het plangebied geen deel uitmaakt van de ruimtelijke hoofdstructuur vormt het rijksbeleid geen belemmering voor de realisering van onderhavig plan.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (2011)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere pkb's met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden. Het besluit (eerste tranche) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In de SVIR is vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet door de Rijksoverheid. Het gaat onder meer om de volgende nationale belangen: Rijkswaagen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking plangebied

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk waarbij nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro heeft dan ook geen invloed op het bestemmingsplan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de “ladder duurzame verstedelijking”). De eerste trede in deze ladder is een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten. De beide vervolgstappen uit de genoemde ladder hebben betrekking op vraag of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ingepast kan worden en als dat niet mogelijk is op andere locaties, die vooral goed ontsloten moeten zijn.

Doorwerking plangebied

Voor een evenwichtig regionaal aanbod dat aansluit bij de vraag naar bedrijventerreinen, vindt afstemming plaats in regionaal verband over de ontwikkeling (kwalitatief en kwantitatief) van bedrijventerreinen. In het RRO West-Brabant zijn afspraken gemaakt over de regionale planning van de werklocaties. Daarbij is uitgangspunt geweest dat West-Brabant niet als één regio kan worden beschouwd wanneer het er om gaat, via het juiste aanbod van bedrijventerreinen, te voorzien in de (verwachte) vraag van het bedrijfsleven. Er is een onderverdeling gemaakt naar vier samenhangende subregio's, gebaseerd op de waarneembare economische dynamiek en de ervaring van de betrokken gemeenten. Dit zijn:

- Breda e.o. (Breda, Etten-Leur, Oosterhout, Geertruidenberg en Drimmelen);
- Land van Heusden en Altena (Aalburg, Woudrichem en Werkendam);
- Westhoek (Bergen op Zoom, Roosendaal, Halderberge, Steenbergen, Woensdrecht, Moerdijk en Tholen);
- Zandgemeenten (Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Rucphen en Zundert).

Uitgangspunt is samenwerking met de gemeenten in de regio en andere relevante partijen. De indicatieve verdeling van de vraag (netto ha) t/m 2020 is per subregio bepaald. Voor de Zandgemeenten is die behoefte circa 15 ha groot (zie afbeelding 4).

Trede 1: de (regionale) behoefte

In de regio Zandgemeenten is er sprake van een behoorlijk overaanbod van 17 ha. In Baarle-Nassau zijn vraag en aanbod in balans. Ondanks het overaanbod is binnen RRO verband (de regionale afspraken over de planning van werklocaties) afgesproken het totale aanbod te laten staan.

Wanneer namelijk gekeken wordt naar de achterliggende werkelijkheid zijn de nodige nuanceringen te maken:

- Maar liefst 6 hectare van alle plannen is gekoppeld aan de groei van een reeds bestaande specifieke bedrijven in twee verschillende gemeenten: een groenteverwerkend bedrijf in Zundert en een drukkerij in Baarle Nassau; beide bedrijven voorzien in een groot deel van de lokale werkgelegenheid en verplaatsing is geen realistische oplossing.
- Al het aanbod is lokaal van aard en de provinciale maximumgrens van 5.000 m² wordt bij nieuwe vestigers gerespecteerd. Afwijkingen worden enkel toegestaan bij specifieke, lokaal gebonden bedrijven. De terreinen bieden enkel ruimte aan kleinschalige bedrijvigheid en zijn daarom vrijwel niet concurrerend voor de aangrenzende gemeenten.
- De gemeenten geven aan hun bestaande areaal op orde te hebben. Er zijn geen grote herstructureringen voorzien. Ook liggen geen grote gebieden braak. De gemeenten hebben aangegeven de mogelijkheden op hun bestaande areaal optimaal te benutten.
- Voor het behoud (en verbetering) van de leefbaarheid (en werkgelegenheid) in de betreffende kernen is het van belang dat enige schuifruimte beschikbaar is.

Ten tijde van de planningsafspraken had alleen de gemeente Rucphen nog uitgeefbare grond beschikbaar. Het beleid van alle gemeenten is erop gericht om voldoende ruimte en kwaliteit te bieden aan kleinschalige bedrijvigheid die reeds in de betreffende gemeente is gevestigd en op het verplaatsen van enerzijds bedrijven die in een woonomgeving overlast veroorzaken en anderzijds de bedrijven in het buitengebied te verplaatsen naar reguliere bedrijfsterreinen, waardoor de aantrekkelijkheid van het waardevolle buitengebied wordt verhoogd. Door de gemeente Zundert wordt aangegeven dat de daaraan verbonden ruimteclaim ca. 20 ha. bedraagt.

Geconcludeerd kan worden dat hoewel in deze regio sprake is van een overaanbod ten opzichte van het TM-scenario (17 ha.), de voorgenoemde nuanceringen een regionaal gedragen onderbouwing bieden om de uitbreidingsmogelijkheden beschikbaar te houden. In diverse RRO-overleggen is hiermee ingestemd.

Aanbod			Geaccordeerde		
	Bestaand	Herstructurering	plannen	tot 2020	na2020
Rucphen	3			5	
Zundert	0		8	3	
Alphen-Chaam	0		6	2	
Baarle-Nassau	0		3	2	
	3		17	12	
				32	
Vraag	Kwaliteit		Totaal		
	Hoogwaardig	Modern gemengd	Functioneel	tot 2020	na2020
Rucphen		4	1	5	
Zundert	2	9	2	13	
Alphen-Chaam	1	7		6	2
Baarle-Nassau	2	3		5	
Totaal	5	23	3	29*	2
Prognose TM	1	11	3	15	

Afbeelding 4: Confrontatie vraag en aanbod Zandgemeenten (Bron: Regionale Agenda Werklocaties (2013))

Voor de specifiek regionale bedrijvigheid wordt aanvullend ruimte geboden. Die ruimte sluit aan op drie West-Brabantse TOP-sectoren Logistiek, Maintenance en Biobased Economy. Daarbij wordt gestreefd naar clustering van bedrijvigheid en het aanhaken bij reeds bestaande initiatieven. In Baarle-Nassau is hiervan geen sprake. De behoefte in Baarle-Nassau is hoofdzakelijk lokaal. In de samenwerking met de regio zijn hier afspraken over gemaakt. Daarbij geldt dat voor de kleinschalige bedrijventerreinen in kleine kernen omwille van het behoud van de lokale werkgelegenheid en leefbaarheid, ruimte gegeven mag worden voor ontwikkeling en uitgegaan mag worden van een invulling van gemengde lokale bedrijvigheid.

In 2012 is onderzoek naar de lokale ruimtebehoefte in Baarle-Nassau gedaan.⁴ Daarnaast is in 2013 onderzoek gedaan naar het aanbod bedrijfshuisvesting in Baarle-Nassau.⁵ De rapportages zijn als bijlage 1 en 2 bij deze bestemmingsplantoelichting gevoegd. De onderzoeken zijn in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Baarle-Nassau op 12 augustus 2014 vastgesteld. Het collegebesluit is als bijlage 3 bij deze bestemmingsplantoelichting gevoegd.

De totaal opgegeven ruimtebehoefte bedraagt 26.700m², waarvan één ondernemer een vraag heeft naar 20.000 m² op een bedrijventerrein of elders. Met de verplaatsing/uitbreiding verwachten 14 bedrijven ook een toename van de werkgelegenheid met in totaal een kleine 60 arbeidsplaatsen. De meest gewenste kavelmaat ligt tussen de 500 m² - 1.000 m².

Tabel 1: ruimtebehoefte in m2

<250	1	6%
250-500	3	17%
500-1.000	7	39%
1.000-2.000	1	6%
2.000-3.000	3	17%
5.000-10.000	2	11%
>10.000	1	6%
	18	100%

Bron: Ruimtebehoeftepeiler gemeente Baarle-Nassau (BRO, 2012)

Tabel 2: termijn voor uitbreiding of verplaatsing

Binnen 1 jaar	4	12%
Binnen 1-2 jaar	5	15%
Binnen 2-4 jaar	9	27%
Binnen 4-5 jaar	10	30%
Meer dan 5 jaar	5	15%
	33	100%

Bron: Ruimtebehoeftepeiler gemeente Baarle-Nassau (BRO, 2012)

⁴ Onderzoek Ruimtebehoefte Bedrijven 2012 gemeente Baarle-Nassau (rapportnr. 206x00381.076359_2). BRO, 18 juli 2013.

⁵ Quick-scan aanbod bedrijfshuisvesting 2013 gemeente Baarle-Nassau (rapportnr. 206x00390.078009_1). BRO, 28 november 2013.

Tabel 3: reden uitbreiding of verplaatsing

Verwachte toename bedrijfsactiviteiten	19	23%
Huidige kavel/pand te klein	9	11%
Beperkte gebruiksmogelijkheden (geluid, licht, geur)	7	8%
Geen uitbreidingsmogelijkheden pand (bestemmingsplan)	6	7%
Wil wonen bij het bedrijf	6	7%
Bereikbaarheid locatie	6	7%
Renovatie of modernisering pand	5	6%
Representativiteit pand	5	6%
Slechte bouwkundige staat pand	4	5%
Samenvoegen bedrijfslocaties	4	5%
Innovatieve ontwikkelingen	3	4%
Van huur naar koop	3	4%
Wil bedrijfspand los van woning (geen combi wo-we meer)	3	4%
Omschakeling naar andere bedrijfsactiviteiten	2	2%
Huidige kavel/pand te groot	1	1%
Anders	1	1%
	84	100%

Bron: Ruimtebehoeftepeiler gemeente Baarle-Nassau (BRO, 2012)

Trede 2: bestaand stedelijk gebied

De twee terreinen die in de gemeente zijn gelegen zijn geheel uitgegeven. Daarnaast is er nauwelijks sprake van leegstand. Er zijn al geruime tijd nauwelijks mogelijkheden tot vestiging in bestaand stedelijk gebied in de gemeente. De bedrijventerreinen zijn (vrijwel) geheel uitgegeven en er is nauwelijks bestaand aanbod. Medio april 2015 was er sprake van twee beschikbare locaties. Medio oktober 2015 waren dit er drie, te weten:

1. Oordeelsestraat 18. Dit betreft een locatie met omvang van circa 380 m² bvo op een kavel van 730 m². Het vastgoed is van een gematigde kwaliteit, getuige ook de foto's⁶ en aanvullend de huurprijs van € 31 per m² per jaar. De kavelomvang van 730 m² is kleiner dan de kleinste kavel in voorliggend plan. Daarnaast sluit de gefragmenteerde indeling en routing van het object niet aan bij de mogelijkheden die aan de Visweg worden geboden. En wijkt de kwaliteit van uitstraling sterk af van het niveau dat aan de Visweg wordt gerealiseerd. Er is dan ook duidelijk geen sprake van vergelijkbaar aanbod, waarin de behoefte die in het plangebied (aan de Visweg) geaccommodeerd gaat worden kan voorzien.
2. Alphenseweg 41. Dit betreft een langgevelboerderij in het buitengebied, met een aanvullende agrarische bestemming. Het object en de bestemming kunnen de behoefte die aan de Visweg wordt geaccommodeerd totaal niet opvangen⁷.

⁶ <http://www.fundainbusiness.nl/bedrijfshal/baarle-nassau/object-49418173-oordeelsestraat-18/fotos/#foto-6>

⁷ <http://www.fundainbusiness.nl/bedrijfshal/baarle-nassau/object-48989704-alphenseweg-41/>

3. Grens 32. Dit betreft een markthal met een omvang van bijna 3.000 m² bvo op een perceel van ruim 23.000 m². Een woning maakt onderdeel uit van het aangeboden. Het betreft een zeer specifiek en extensief benutte bedrijfslocatie met woonhuis, waar ook 400 parkeerplaatsen zijn gelegen. Het object is niet te vergelijken met hetgeen in het plangebied aan de Visweg wordt aangeboden⁸.

Het te realiseren programma is kortom niet in bestaand stedelijk gebied zijn op te vangen.

Tabel 4: bedrijventerreinen in Baarle-Nassau

Terreinnaam	Vol	Bruto	Netto
Bedrijventerrein Baarle-Nassau	ja	16,5	11,8
Bedrijventerrein Visweg-Oost	ja	3	2

Bron: Ibis 2014

De behoefte is zoals in trede 1 getoond wel aanwezig. 43 ondernemers hebben opgegeven plannen te hebben voor uitbreiding of verplaatsing. Ongeveer een kwart van de ondernemers verwacht binnen twee jaar de uitbreiding te realiseren. Vrijwel alle ondernemers willen zich op een bedrijventerrein vestigen. Circa 70% heeft de voorkeur voor koop, met een voorkeur voor nieuwbouw boven bestaande bouw. De huidige bedrijfsruimte wordt intensief benut. Bij verplaatsing of uitbreiding komt maar beperkt ruimte vrij. Daarmee lijkt de kans gering op het ontstaan van ongewenste langdurige leegstand als gevolg van verplaatsing. De ontwikkeling van de bedrijfskavels aan de Kapelstraat bieden hiervoor passende mogelijkheden.

Trede 3: invulling en inpassing ontwikkellocatie

De ontwikkeling van de kavels aan de Kapelstraat sluiten aan op het bestaande bedrijventerrein Baarle-Nassau. De verkavelingsopzet gaat uit van een nieuwe ontsluitingsstructuur van het terrein aanhakend op de Visweg en de Kapelstraat. Samen met de nieuwe rondweg wordt hiermee voor een gedegen verkeersafwikkeling gezorgd.

De verkaveling sluit aan bij de transacties die de afgelopen jaren in Baarle-Nassau zijn geregistreerd, met de nuance dat dit slechts enkele transacties⁹ betrof.

- Smederijstraat – 1.152 m² vvo (2012)
- Oordeelsestraat – 850 m² vvo (2008)
- Oordeelsestraat – 850 m² vvo (2001)

Deze maatvoeringen sluiten aan op de beoogde verkaveling, waarin kavels tussen de 800 en 2.130 m² worden aangeboden (en een enkele grote kavel van 4.265 m²). In tabel

⁸ <http://www.fundainbusiness.nl/bedrijfshal/baarle-nassau/object-84620781-grens-32/>

⁹ Bronnen: PropertyNL en VastgoedJournaal transactiedatabases

1 is tevens af te lezen dat 83% van de ondernemers die denkt te willen uitbreiden een kavel tot maximaal 3.000 m² zoekt.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de marktbehoefte aanwezig is en dat deze niet op bestaande terreinen kan worden opgevangen. Ook de kwalitatieve ontsluiting en stedenbouwkundige inpassing aan de Kapelstraat zijn geborgd.

4.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening

De Structuurvisie ruimtelijke ordening is op 19 maart 2014 in werking getreden. De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

De provincie streeft naar een complete kennis- en innovatieregio. Daarvoor zijn een aantrekkelijke woon- en leefomgeving, natuur- en landschapsontwikkeling, een robuust verkeer- en vervoersysteem en een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven van cruciaal belang. De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte en biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen. En een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Met aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter)nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden). Dit is vertaald in de volgende 14 provinciale ruimtelijke belangen:

1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Duurzaam gebruik van de ondergrond;
7. Ruimte voor duurzame energie;
8. Concentratie van verstedelijking;
9. Sterk stedelijk netwerk;
10. Groene geleidingszones tussen steden;
11. Gedifferentieerd aanbod aan goed bereikbare vrijetijdsvoorzieningen;
12. Economische kennisclusters;

13. (inter)nationale bereikbaarheid;

14. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

Voor de ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, speelt het belang van concentratie van verstedelijking een rol.

Concentratie van verstedelijking

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte. Voor de opvang van de woningbouwbehoefte geldt het principe van bouwen voor migratiesaldo-nul.

Naast concentratie van verstedelijking wil de provincie binnen de stedelijke structuur het volgende bereiken:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- versterking van de economische kennisclusters.

Voor de ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, spelen de elementen 'zorgvuldig ruimtegebruik' en 'meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit' een rol.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het 'aansnijden van nieuwe ruimte' voor verstedelijking wordt in samenhang gezien met deze mogelijkheden. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijke gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen.

Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit

Karakteristieke verschillen tussen dorpen en steden vervagen. Uitbreidingswijken en werklocaties in steden en dorpen gaan steeds meer op elkaar lijken. De provincie wil dat nieuwe ontwikkelingen meer inspelen op het karakter en de kwaliteit van de plek. Door bij stedelijke ontwikkelingen uit te gaan van het verschil in omvang en karakter van de verschillende kernen, wordt het contrast tussen stad en dorp behouden. Dit versterkt de identiteit en aantrekkelijkheid van kernen en hun relatie met het omliggende landschap.

Verordening Ruimte

De Verordening ruimte is op 19 maart 2014 in werking getreden. In de verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Hieronder volgt een samenvatting van de artikelen die van belang zijn voor onderhavig bestemmingsplan.

3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording:

1. Het plan dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid.
2. Er dient toepassing gegeven te worden aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Dit houdt in ieder geval in dat uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.
3. Daarnaast dient bij een stedelijke ontwikkeling toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening; de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Stedelijke ontwikkeling

Een bestemmingsplan dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling is uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied.

4.4 Ontwikkeling van bedrijventerreinen en kantorenlocaties

De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in een ontwikkeling of een uitbreiding van een bedrijventerrein of een kantorenlocatie bevat een verantwoording over de wijze waarop:

- a. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg als bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen;
- b. het beoogde netto ruimtebeslag zich verhoudt tot de afspraken, bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor bedrijventerreinen en kantorenlocaties;
- c. zorgvuldig ruimtegebruik op het terrein of de locatie wordt bevorderd.

Onder harde plancapaciteit voor bedrijventerreinen en kantorenlocaties wordt verstaan de capaciteit voor aan te leggen of uit te breiden bedrijventerreinen en kantorenlocaties (uitgedrukt in het netto ruimtebeslag) die is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

De wijze waarop zorgvuldig ruimtegebruik wordt bevorderd, betreft in het bijzonder het opnemen van regels:

- a. om een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bij de inrichting van het bedrijventerrein of de kantorenlocatie te bevorderen;
- b. die een doelmatige verdeling van het ruimtebeslag voor bedrijven in verschillende milieucategorieën bevorderen;
- c. over de minimale omvang van de uit te geven bedrijfskavels;
- d. over een op de aard van het bedrijventerrein of de kantorenlocatie aangepast bebouwingspercentage en bouwhoogte;
- e. die oneigenlijk ruimtegebruik, gelet op de aard van het bedrijventerrein of de kantorenlocatie, tegengaan.

Onder oneigenlijk ruimtegebruik wordt bij een middelzwaar- en zwaar bedrijventerrein verstaan het gebruik voor:

- a. bedrijfswoningen;
- b. bedrijfsmatige uitoefening van administratieve diensten, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen en leisurevoorzieningen, tenzij deze direct verband houden met een of meer op het desbetreffende terrein gelegen bedrijven en deze zoveel mogelijk geclusterd zijn gesitueerd;
- c. andere bedrijven dan bedoeld onder b en behorend tot de milieucategorie 1 en 2, met uitzondering van een bedrijf met een omvang van meer dan 5000 m².

4.6 Aanvullende regels voor bedrijven in kernen in landelijk gebied

Een bestemmingsplan gelegen in een kern in landelijk gebied bepaalt dat een bouwperceel van een bedrijf ten hoogste 5.000 m² bedraagt.

In afwijking hiervan kan een bestemmingsplan voorzien in een vestiging of een uitbreiding van een bedrijf op een bouwperceel groter dan 5.000 m², mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:

- de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken voor het bedrijf om op het in gebruik zijnde bouwperceel tegemoet te komen aan de ruimtebehoefte door middel van zorgvuldig ruimtegebruik;
- aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig zijn die noodzaken tot uitbreiding of vestiging ter plaatse;
- de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om het bedrijf te verplaatsen naar of te vestigen op:
 - I. een bedrijventerrein in een nabij gelegen stedelijk concentratiegebied; of
 - II. een nabijgelegen bovenregionaal bedrijventerrein; of
 - III. wat betreft gemeenten in de regio's Land van Heusden en Altena, De Kempen en Land van Cuijk, een regionaal bedrijventerrein.

Doorwerking plangebied

3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

Voor wat betreft de verantwoording dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit, waaronder een landschappelijke inpasbaar-

heid, wordt verwezen naar hoofdstuk 3 Planbeschrijving en hoofdstuk 5 Randvoorwaarden. Daarin wordt op al de genoemde aspecten onderbouwd dat de voorgestane ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor het plangebied en de directe omgeving daarvan.

Ten aanzien van zorgvuldig ruimtegebruik kan gesteld worden dat de feitelijke mogelijkheden ontbreken om het bedrijventerrein binnen het toegestane ruimtebeslag uit te breiden. Voor de onderbouwing op dit aspect wordt verwezen naar paragraaf 4.1 Rijksbeleid, onderdeel ladder duurzame verstedelijking. Ook voor de toepassing van de ladder wordt verwezen naar dit onderdeel.

4.2 Stedelijke ontwikkeling

Het plangebied ligt binnen de gronden die op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte als 'bestaand stedelijk gebied; kernen in landelijk gebied' zijn aangeduid. De voorgestane ontwikkeling is zodoende in overeenstemming met artikel 4.2 van de Verordening ruimte 2014.

4.4 Ontwikkeling van bedrijventerreinen en kantorenlocaties

Voor wat betreft de ontwikkeling van bedrijventerreinen en kantorenlocaties zijn in de verordening specifieke regels opgenomen over de verantwoording van het nieuwe terrein. Voor wat betreft de plancapaciteit heeft de gemeente Baarle-Nassau een onderzoek naar de ruimtebehoefte bedrijventerrein uit laten voeren. Naar dit onderzoek is reeds verwezen in paragraaf 4.1 Rijksbeleid. Dit onderzoek is als bijlage 1 bij deze bestemmingsplan toelichting gevoegd. In de regels van onderhavig bestemmingsplan is het ruimtebeslag afgebakend en de maatvoering van percelen en bebouwing duidelijk geregeld. Daarnaast voorkomen de regels oneigenlijk gebruik van het nieuwe terrein. Zo is bijvoorbeeld detailhandel en horeca uitgesloten.

4.6 Aanvullende regels voor bedrijven in kernen in landelijk gebied

Aanvullend zijn voor kernen in het landelijk gebied (Baarle-Nassau wordt als een dergelijke kern gezien) aanvullende regels opgesteld over de maatvoering van het bouwperceel. Deze mag ten hoogste 5.000 m² bedragen. Vestiging of een uitbreiding van een bedrijf op een bouwperceel groter dan 5.000 m² is mogelijk, mits het in voldoende mate wordt verantwoord. Onderhavig bestemmingsplan staat een bouwperceel groter dan 5.000 m² niet direct toe.

4.3 Gemeentelijk beleid

Gemeente Baarle-Nassau beschikt niet over actueel beleid ten aanzien van bedrijvigheid. De gemeente is bezig met het opstellen van een nieuw structuurvisie. Ten behoeve daarvan is een Nota van uitgangspunten opgesteld. In deze nota is opgenomen dat wordt gewerkt aan de uitbreiding van het bedrijventerrein. Tevens worden de volgende doelen benoemd:

- Bedrijventerrein revitaliseren en uitbreiden
- Concentratie bedrijven op bedrijventerrein

Er wordt vermeld dat voor de keuzes die op dit vlak worden gemaakt een reëel beeld van vraag en aanbod moet worden geschetst. Daartoe heeft de gemeente een onderzoek naar de ruimtebehoefte bedrijventerrein uit laten voeren. Naar dit onderzoek is reeds verwezen in paragraaf 4.1 Rijksbeleid. Dit onderzoek is als bijlage 1 bij deze bestemmingsplantoelichting gevoegd.

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische aspecten daarbij een rol spelen. In dit hoofdstuk worden de verschillende voor dit bestemmingsplan relevante milieuaspecten behandeld.

5.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom vanaf 1 april 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is.

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Doorwerking plangebied

1. In het plangebied wordt een bedrijventerrein met een oppervlakte van circa 19.367 m² mogelijk gemaakt. Er is daarmee geen sprake van een overschrijding van de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r..
2. In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit paragraaf 5.8 (Flora en fauna) van de toelichting volgt dat het plangebied niet ligt in een gebied dat beschermd wordt op basis van de natuurwaarden. Het plan ligt daarnaast zodanig ver verwijderd van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied dat van externe werking geen sprake kan zijn. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een

Rijksmonument ligt of een Belvédèregebied. Daarnaast is er geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied.

3. In Hoofdstuk 5 Milieuhygiënische en planologische aspecten zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door onderhavig bestemmingsplan geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Zoals in bovenstaande opsomming blijkt, is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

5.3 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Doorwerking plangebied

Een bedrijventerrein is geen geluidsgevoelige functie. Een akoestisch onderzoek naar (spoor)wegverkeerslawaaï is dan ook niet noodzakelijk. In paragraaf 5.11 Bedrijven en milieuzonering wordt ingegaan op het geluid van het bedrijventerrein.

5.4 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Er is geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit "niet in betekende mate" aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Doorwerking plangebied

De in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling valt niet onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen.

Als gevolg van de ontwikkeling van het bedrijventerrein zal het aantal verkeersbewegingen toenemen. Daarnaast produceren de bedrijven die zich op het terrein vestigen een uitstoot.

Verkeer

Zoals in de paragraaf Verkeer en parkeren is opgenomen, blijkt uit de berekeningen dat door de uitbreiding van het bedrijventerrein gemiddeld 353 extra verkeersbewegingen per werkdagemaal op de Visweg en Kapelstraat zullen plaatsvinden.

Voor kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Uit deze rekentool blijkt dat 353 extra voertuigen per dag (aandeel vrachtverkeer 20%) NIBM is en onderzoek niet nodig is. De luchtkwaliteit wordt niet in betekenende mate aangetast door het verkeer dat de voorgestane ontwikkeling genereert.

Bedrijven

Op de website van het milieu- en natuurplanbureau zijn grootschalige concentratiekaarten (GCN-kaarten) van luchtverontreinigende stoffen opgenomen. De kaarten geven een beeld van de luchtkwaliteit in Nederland en hebben betrekking op zowel recente als toekomstige jaren. Voor het jaar 2015 is de achtergrondconcentratie in het plangebied voor stikstofdioxide $17,2 \text{ g/m}^3$ en voor fijn stof is dit $22,4 \text{ g/m}^3$. De grenswaarden zijn in 2015 voor stikstofdioxide 40 g/m^3 en voor fijn stof 40 g/m^3 . Dit betekent dat de achtergrondconcentraties ver onder de normen blijven. Gezien de omvang van het plangebied is de verwachting dat de eventuele uitstoot van luchtverontreinigende stoffen van de bedrijven die zich binnen het plangebied zullen vestigen geen overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen tot gevolg kan hebben.

Conclusie

Gezien het voorgaande is het initiatief niet bezwaarlijk in het kader van de luchtkwaliteits-eisen uit de Wet milieubeheer.

5.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen¹⁰ vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plan-gebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.).

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

¹⁰ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants¹¹.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transport-routes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Doorwerking plangebied

Een bedrijventerrein is een beperkt kwetsbaar object waardoor getoetst moet te worden aan het Bevi, het Bevb en de wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Buisleidingen

Volgens de risicokaart van de provincie Noord-Brabant¹² zijn in de omgeving van het plangebied geen buisleidingen aanwezig. Dit zorgt dan ook niet voor belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

Transport van gevaarlijke stoffen

Er bevinden zich volgens de risicokaart van de provincie Noord-Brabant geen transport-routes van gevaarlijke stoffen in de omgeving van het plangebied. Het aspect transport gevaarlijke stoffen zorgt dan ook niet voor belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

Inrichtingen

Volgens de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant zijn in de omgeving van het plangebied de volgende bedrijven die gevaarlijke stoffen transporteren of opslaan gevestigd:

1. Keustermans aan Kapelstraat 30;
2. Van Zuidam aan Smederijstraat 5;
3. Mardenkro b.v. aan Geerstraat 8.

Ad. 1.

Keustermans bevindt zich op een afstand van 55 meter. Er is een bovengrondse propaantank van 5 m³ aanwezig. Volgens de gevarenkaart uit de Leidraad is er geen PR 10⁻⁶ contour aanwezig. De veiligheidsafstand op basis van het Barim is 15 meter. Aangezien de afstand tot het plangebied 55 meter bedraagt, vormt dit bedrijf geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

¹¹ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

¹² Provincie Noord-Brabant, Risicokaart



Afbeelding 5: Inrichtingen in de omgeving van het plangebied (rode lijn is grens plangebied)

Ad. 2.

Van Zuidam bevindt zich op een afstand 230 meter. Er is een ethanoltank van 25 m³ aanwezig. De PR 10⁻⁶ contour bedraagt 15 meter. Het plangebied ligt dus buiten deze contour waardoor dit geen belemmering vormt voor de voorgestane ontwikkeling.

Ad. 3.

Mardenkro bevindt zich aangrenzend aan het plangebied van onderhavig bestemmingsplan. Het bedrijf is een productie- en formuleringsbedrijf van reinigings- en beschermingsmiddelen die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de (glas)tuinbedrijven. In het bedrijf vindt opslag en fabriage van reinigings- en beschermingsmiddelen plaats alsmede de opslag van grondstoffen die daarvoor nodig zijn. Het betreft een Bevi-inrichting. De PR 10⁻⁶ contour bedraagt 75 meter (zie zwarte stippellijn op afbeelding 5) en het invloedsgebied heeft een omvang van 275 meter. Het plangebied bevindt zich gedeeltelijk binnen de PR 10⁻⁶ contour en geheel binnen het invloedsgebied van het bedrijf.

Er is een externe veiligheidsonderzoek uitgevoerd. Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is als bijlage 5 bij deze bestemmingsplantoelichting gevoegd.

Met het plan wordt een bedrijventerrein gerealiseerd. Het bedrijventerrein is gedeeltelijk gelegen binnen de PR 10⁻⁶ contour en geheel binnen het invloedsgebied van de inrichting Mardenkro. Een gewichtige motivering is gegeven. Het toelaten van beperkt kwetsbare objecten binnen de PR 10⁻⁶ contour 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 zijn 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.

5.6 Bodem

In het kader van de bestemmingsplanprocedure vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Er heeft dan ook een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden ter plaatse van het plangebied.¹³ Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is als bijlage 6 bij deze bestemmingsplantoelichting gevoegd.

Conclusie

In zowel de boven- als ondergrond zijn geen verhoogde gehalten gemeten. Tevens zijn in de gegraven gaten en boringen zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen.

Het grondwater is licht tot matig verontreinigd met barium, kobalt en zink. plaatselijk is een sterk verhoogd bariumgehalte gemeten, welke tijdens een herbemonstering niet is bevestigd. Aangenomen is dat er sprake is van een natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde. De gemeten gehalten vormen geen belemmering voor het toekomstig gebruik van de onderzoekslocatie.

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen zijn voor de geplande herontwikkeling en

¹³ Verkennend bodemonderzoek Visweg/Kapelstraat te Baarle-Nassau (project 2014.0048). Lycens milieu & ruimte, 22 september 2014.

bestemmingsplanwijziging indien het freatisch grondwater ter plaatse van peilbuis 2 niet gebruikt wordt voor de besproeiing van gewassen of als drinkwater voor vee.

5.7 Water

Nederland is groot geworden door het leven met en de strijd tegen het water. In de 20^e eeuw is, doordat er te weinig rekening is gehouden met het waterbelang, veel ruimte aan het water onttrokken en veel afvalwater direct geloosd op oppervlaktewater. Om de toekomst van Nederland veilig te stellen is het nodig om te anticiperen op klimaatsveranderingen en bij de ruimtelijke planvorming goed rekening te houden met water. De waterbeheerder heeft de taak, kennis en kunde om daar zorg voor te dragen. Daarom is het belangrijk om hem vroegtijdig te betrekken bij de planvorming. Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, sinds 1 november 2003 wettelijk vastgelegd.

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterplan van Noord-Brabant, Waterbeheersplan 2010-2015, het Nationaal Waterplan, de Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw (WB21), Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW). Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de 'Beleidsbrief regenwater en riolering' nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de drietrapsstrategieën.

Doorwerking plangebied

Er is een watertoets uitgevoerd.¹⁴ De watertoets is formeel ter beoordeling voorgelegd aan het waterschap. De uitkomsten van het gegeven wateradvies d.d. 26 november 2014 zijn verwerkt in de watertoets. Hieronder worden enkel de belangrijkste conclusies hiervan weergegeven. De volledige rapportage is als bijlage 7 bij deze bestemmingsplantoelichting gevoegd.

Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' is een verhardingspercentage van 80% van toepassing. De bestemming 'Verkeer' kan in zijn geheel worden verhard. Er is wel ruimte voor groen en bomen in de openbare ruimte, maar als 'worst case scenario' wordt voor de watertoets uitgegaan van volledige verharding van de bestemming Verkeer. Op basis

¹⁴ Watertoets Bedrijventerrein Visweg te Baarle-Nassau (projectnr. 20140102). Agel Adviseurs, 29 januari 2015.

hiervan komt de verhardingstoename van het nieuw verhard oppervlak op 13.417 m² voor de uitgifbare grond en 1.820 m² voor de bestemming verkeer.

Voor wat betreft de particuliere kavels binnen bestemming 'Bedrijventerrein' dient het regenwater op eigen terrein te worden opgelost. De hoeveelheid te verwerken regenwater op eigen terrein komt hiermee op 1.047 m³ (T=100 + 10%). Het waterbezwaar van de extra verharding van de ontsluitingsweg (verkeer) komt uit op 142 m³.

Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' wordt geen ruimte geboden voor bovengrondse berging en moet water ter plaatse in de bodem worden geïnfiltreerd. Met een gemiddelde hoogte grondwaterstand (GHG) van 3.14 m –mv is ondergrondse infiltratie mogelijk. Hierbij kan gedacht worden aan infiltratieunits, ondergrondse infiltratiekelder, waterbergende en infiltrerende wegfundering. Per bedrijfsperceel moet worden berekend hoeveel regenwater er geborgen en geïnfiltreerd moet worden. De grootte van de bedrijfspercelen is afhankelijk van de vraag, maar bedraagt maximaal 5.000 m².

De extra verharding door de aanleg van de ontsluitingsweg wordt geborgen binnen de bestemming 'Groen' aan de westzijde van de Visweg (binnen onderhavig bestemmingsplan), in de vorm van oppervlaktewater. Geadviseerd wordt om het RWA-stelsel ten behoeve van de ontsluitingsweg uit te voeren als een IT-riool. Het te realiseren oppervlaktewater dient gedoseerd geloosd te worden op het oppervlaktewatersysteem van het waterschap. Het RWA-stelsel voor de ontsluitingsweg met het te realiseren oppervlaktewater wordt in een beknopt rioleringsplan met verdere detaillering van de lozingsvoorziening uitgewerkt.

Ten behoeve van het afvalwater dient er in het plangebied een DWA-stelsel te worden gerealiseerd. Gezien het type te vestigen bedrijven zal de vuilwaterproductie op 1,21 m³/uur (12,1 m³/dag) komen conform de Leidraad Riolerings. Het nieuwe DWA-stelsel dient te worden gedimensioneerd op dit gebruiksvolume en nader te worden uitgewerkt in een rioleringsplan. De gemeente heeft aangegeven dat het vuilwater vanuit het plangebied aangesloten dient te worden op het vrijval DWA-stelsel in de Kapelstraat.

Om grondwateroverlast te voorkomen, wordt gestreefd naar een bepaalde minimale ontwateringsdiepte bij de gemiddelde hoogte grondwaterstand (GHG). In de keur van het waterschap Brabantse Delta zijn voor verschillende type stedelijk gebied de ontwateringsdieptes aangegeven. Voor het plangebied is een GHG bepaald van 24,36 m +N.A.P. Het huidige maaiveld van de planlocatie bedraagt 27,50 m +N.A.P., waardoor er een ontwatering is van 3,14 m (27,50-24,36). Voor stedelijk bebouwd gebied wordt een ontwateringsdiepte van 0,70 m –mv. nagestreefd. Hier voldoet het plangebied ruim aan.

Volgens de eisen van het waterschap dient er kwelneutraal gebouwd te worden. Dit betekent dat ten opzichte van de huidige situatie geen extra kwel mag ontstaan. Met name de gevolgen van het verdiept bouwen verdient aandacht.

Het plangebied ligt in een vrijafwaterend gebied, de dichtstbijzijnde stuw ligt op ca. 1,7 km stroomafwaarts en de onderzoekslocatie wordt grotendeels omringd met bebouwing. Hierdoor mag worden verondersteld dat er aan de droogleggingsnorm van het waterschap Brabantse Delta wordt voldaan.

5.8 Flora en fauna

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurgebieden en flora- en faunasoorten. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving en het natuurbeleid in Nederland.

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in de Structuurvisie en Verordening Ruimte is vastgelegd.

Doorwerking plangebied

Er is een verkennend flora en faunaonderzoek uitgevoerd om een beoordeling te maken van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden.¹⁵ Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is als bijlage 7 bij deze bestemmingsplantoelichting gevoegd.

Er zijn voor wat betreft flora en fauna geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling, onder voorbehoud van de volgende voorwaarden:

- Het plangebied vormt geschikt habitat voor vleermuizen welke allen zwaar beschermd zijn (tabel 3). Binnen het plangebied kunnen vaste verblijfplaatsen, foerageergebied en vliegroutes aanwezig zijn. Met het verwijderen van de houtsingel en opgaande vegetatie in het verruigde terrein kunnen eventuele negatieve effecten voor vleermuizen niet op voorhand worden uitgesloten. Nader onderzoek naar vaste verblijfplaatsen, foerageergebied en vliegroutes voor vleermuizen is nodig om het functioneel gebruik in kaart te brengen.
- Binnen het plangebied zijn broedende vogels te verwachten in de houtsingel en het verruigde terrein (inclusief schuurtje). Door de werkzaamheden buiten de broedperiode (half maart- half augustus) uit te voeren, wordt het risico op overtreding van de Flora- en Faunawet voor deze vogelsoorten sterk verminderd. Indien werkzaamheden tijdens het broedseizoen plaatsvinden dienen de uitvoeringslocaties vooraf en tijdens de werkzaamheden ongeschikt gemaakt te zijn voor broedende vogels. Dit kan

¹⁵ Quickscan flora en fauna Kapelstraat/Visweg, Baarle-Nassau (projectnr. 211x07071). BRO, 30 juli 2014.

door het slopen van het schuurtje en verwijderen van de aanwezige vegetatie voorafgaand het broedseizoen. Tijdens het broedseizoen zal opkomende vegetatie kort gehouden moeten worden.

- Met de in het verruigde terrein aangetroffen steenuilenkast en de daarop aanwezige schijfsporen is het voorkomen van steenuil (vogelsoort waarvan het nest jaarrond beschermd is alsook de functionele leefomgeving) binnen het plangebied niet geheel uitgesloten. Hierdoor zijn negatieve effecten voor steenuil als gevolg van de ontwikkeling niet op voorhand uit te sluiten. Nader onderzoek is nodig om vast te stellen of steenuil daadwerkelijk van het plangebied gebruik maakt.

Nader onderzoek steenuilen en vleermuizen

Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend flora en faunaonderzoek is een nader onderzoek naar vleermuizen en steenuilen uitgevoerd.¹⁶ Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is als bijlage 9 bij deze bestemmingsplantoelichting gevoegd.

Met de gevonden resultaten valt er nog niet zo heel veel te zeggen over de effecten de ingreep voor de functies van het terrein voor vleermuizen. De omgeving van het plangebied lijkt wel redelijk vleermuisrijk, er zijn in de directe omgeving zowel gewone als ruige dwergvleermuizen waargenomen, en een rosse vleermuis. Het plangebied zelf, zowel de maisakker en de haag rondom de akker, als de fruitboom-gaard wordt in de nazomer niet gebruikt als foerageergebied of vliegroute. Dit zegt echter niets over de mogelijke activiteit in het voorjaar. De knotwilgen langs de Kapelstraat lijken wel in gebruik als foerageergebied en vliegroute. In hoeverre het hier gaat om een essentiële vliegroute is nu nog niet met zekerheid te zeggen.

Met het niet aantonen van aanwezigheid van steenuil in de najaarsperiode is nog niet gezegd dat steenuilen binnen het plangebied afwezig zijn. Vervolgonderzoek in de voorjaarsperiode en het doen van navraag bij steenuilvrijwilligers zal uitsluitel moeten geven of steenuil daadwerkelijk afwezig is binnen het plangebied.

Op basis van de resultaten van het nader onderzoek in het voorjaar naar steenuilen en vleermuizen worden indien noodzakelijk nadere maatregelen getroffen.

5.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Cultuurhistorie

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het

¹⁶ Ecologisch onderzoek naar vleermuizen en steenuil in het kader van de Flora- en Faunawet

voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken. De aandacht voor cultuurhistorie is ook wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Artikel 3.1.6 onder 2 van dit Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden.

Doorwerking plangebied

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant zijn voor wat betreft cultuurhistorie geen bijzonderheden ingetekend voor het plangebied. Dit vormt dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkelingen.

Ten oosten van de kruising Visweg-Kapelstraat staat de Sint Salvatorkapel (in de volksmond de kapel van Nijhoven genoemd). De huidige kapel uit 1930 is gemeentelijk monument en heeft enkele voorgangers gehad. Al in de achtste eeuw wordt melding gemaakt van een houten kapel op de plek met begraafplaats. De kapel ligt in de huidige situatie in het midden van een bidtuin met Lourdesgrot, Calvarieberg en Kruisweg. Verder staan er in de tuin paalkapelletjes.

De planlocatie ligt op een afstand van circa 50 meter van het gebied rondom de kapel. Aan de westzijde en zuidzijde van het plangebied lopen bestaande wegen (Nijhoven en Visweg). Tussen Visweg en bidtuin is een parkeerterrein aangelegd. Na realisatie van de rondweg rondom Baarle (deze loopt ten oosten van het kapelterrein in noord-zuidrichting) wordt de weg Nijhoven één van de belangrijkste toegangsweg tot het centrum van Baarle. Ook de Visweg wordt in het kader van de aanleg van de rondweg enigszins verlegd en verbreed. Voor de aanleg van de rondweg en verbreding van de Visweg is een aparte bestemmingsplanprocedure doorlopen.

Met onderhavig bestemmingsplan zal ten westen van de Visweg, binnen het zicht van het kapelterrein een bebouwingswand ontstaan van nieuwe bedrijfsbebouwing. De bebouwing wordt onderdeel van de dorpsrand van Baarle-Nassau. De Sint Salvatorkapel ligt in het buitengebied, maar zichtbaar vanuit de dorpsrand. De bebouwing van het bedrijventerrein die grenzen aan de Visweg krijgen een representatieve geveluitwerking. Er is een beeldkwaliteitplan voor de nieuw te realiseren bebouwing opgesteld. Daarmee wordt bewerkstelligd dat de bebouwing wordt gerealiseerd met respect voor de cultuurhistorische waarden van de kapel.

Archeologie

Op basis van de Archeologische beleidskaart van de gemeente Baarle-Nassau kan worden geconcludeerd dat het plangebied een zeer hoge archeologische verwachting heeft. Dit wordt bevestigd in een e-mail van de regioarcheoloog aan de gemeente Baarle-Nassau (d.d. 17 juni 2014). De e-mail is als bijlage 10 bij deze bestemmingsplantoelichting gevoegd.

In overleg met de regioarcheoloog is bepaald om een proefsleuvenonderzoek uit te voeren met een dekkingsgraad van circa 10% en het couperen van alle sporen. Hiervoor is een Programma van Eisen¹⁷ opgesteld met daarin een uitgebreid archeologisch verwachtingsmodel op basis van o.a. de toelichting op de gemeentelijke archeologische kaart (RAAP-RAPPORT 2233), de onderzoeken uit de directe omgeving, waaronder ADC-rapport 1815, en informatie van de Heemkundekring Amalia van Solms.

Doorwerking plangebied

In november 2014 is een Inventariserend Veldonderzoek (waarderende fase) door middel van Proefsleuven (IVO-P) uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn beschreven in een rapportage.¹⁸ Deze rapportage is als bijlage 12 bij deze bestemmingsplantoelichting gevoegd.

Op basis van het proefsleuvenonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- Het plangebied bevindt zich landschappelijk gezien op een relatief vlak gelegen dekzandplateau, dat is afgedekt door een (dun) akkerdek. De ondergrond bestaat uit fijn lemig zand;
- Binnen de grenzen van het plangebied zijn beperkt bewoningsresten aangetroffen. De archeologische sporen bestaan uit enkele paalkuilen behorend bij spiekers. Deze zijn te dateren in de (vroeg) ijzertijd;
- Tussen het afdekkende plaggendek en het aangelegde (sporen)vlak ligt een vuilgrijsbruine laag, waarin scherven aardewerk uit de ijzertijd zijn aangetroffen. Deze laag is als akkerpakket geïnterpreteerd;
- Het zuidelijke deel van het plangebied is op grote schaal verstoord ten gevolge van het inkuilen van gras of het winnen van zand. Archeologische sporen worden hier niet meer verwacht.

Het onderzoek is beoordeeld door de regioarcheoloog. In het Advies Selectiebesluit¹⁹ (toegevoegd als bijlage 13) wordt geadviseerd aan de gemeente Baarle-Nassau om geen vervolgonderzoek te laten uitvoeren in de vorm van een definitieve opgraving en het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen bodemingrepen. Wel wordt geadviseerd om een tijdens het inventariserend veldonderzoek genomen grondmonster ten behoeve van de micromorfologie te laten analyseren. Hiermee kan de genese van de aangetroffen ijzertijdlaag bepaald worden. Door Transect is aanvullend een pollenonderzoek (paleobotanisch onderzoek) uitgevoerd. Het onderzoek²⁰ is als bijlage 14) toegevoegd. De pollenmonsters zijn geïnventariseerd om uit te zoeken welke monsters voor analyse in aanmerking komen. Daarbij is gekeken naar de pollensamenstelling van elk monster, waarbij extra aandacht is besteed aan de aanwezigheid van pollen van cultuurgewassen en aan andere indicatoren die op menselijke activiteiten wijzen.

¹⁷ Programma van eisen IVO-P – Kapelstraat/Visweg, Baarle-Nassau. Transect archeologie, erfgoed, ruimte, 6 oktober 2014.

¹⁸ Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven Baarle-Nassau Kapelstraat, Transect-rapport 559,

¹⁹ Advies selectiebesluit RWB, mevrouw drs. F. Timmermans, 04-03-2015.

²⁰ Polleninventarisatie Kapelstraat Baarle-Nassau, Transect ,april 2015.

Het monster op een diepte van 6-7 cm. plaatst het in de (post) Middeleeuwen. Duidelijke aanwijzing voor bemesting is niet aangetroffen. Ook het monster op een diepte van 27-28 cm. laat een middeleeuws pollenbeeld zien. Gezien de grote mate van overeenkomst in pollenspectra is analyse van beide monsters niet nodig.

5.10 Verkeer en parkeren

Verkeersafwikkeling solitaire ontwikkeling

Als gevolg van de realisatie van het nieuwe bedrijventerrein komt meer verkeer op het omliggende wegennet. Ten aanzien daarvan is een onderzoek uitgevoerd.²¹ Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is als bijlage 15 bij deze bestemmingsplantoelichting gevoegd.

Visweg

Voor de huidige situatie geldt dat door komst van het bedrijventerrein Visweg het aanliggende wegprofiel van de Visweg te smal is voor de optredende vrachtwagenbewegingen. Het wegprofiel dient daarbij over een minimale breedte te beschikken van 5,50 meter om het passeren van twee voertuigen met gepaste snelheid mogelijk te maken.

Voor de toekomstige situatie geldt dat bij realisatie van de omlegging Baarle en het bedrijventerrein Oostzijde Visweg, de Visweg verbreed dient te worden naar een wegbreedte van circa 6,00 meter. Daarnaast dient er extra ruimte (circa 4,00 meter) te worden gereserveerd voor fietsstroken of een vrijliggend fietspad om een verkeersveilige situatie te creëren.

Kapelstraat

Voor de huidige situatie geldt dat door komst van het bedrijventerrein het aanliggende wegprofiel van de Kapelstraat smal is maar dat de breedte acceptabel is om de optredende vrachtwagenbewegingen af te wikkelen.

Voor de toekomstige situatie geldt dat bij realisatie van de omlegging Baarle en het bedrijventerrein Oostzijde Visweg, de Kapelstraat verbreed dient te worden naar een wegbreedte van circa 6,00 meter. Daarnaast dient er extra ruimte (circa 4,00 meter) te worden gereserveerd voor fietsstroken of een vrijliggend fietspad om een verkeersveilige situatie te creëren.

Nijhoven

In de huidige situatie zal de Nijhoven nauwelijks als ontsluitingsweg worden gebruikt voor de ontsluiting van het bedrijventerrein Visweg.

²¹ Verkeerskundige analyse Bedrijventerrein Visweg te Baarle-Nassau (projectnr. 20140102). Agel Adviseurs, 28 juli 2014.

Voor de toekomstige situatie geldt dat bij realisatie van de omlegging Baarle en het bedrijventerrein Oostzijde Visweg, de Nijhoven verbreed dient te worden naar een wegbreedte van circa 6,00 meter en dient er extra ruimte (circa 4,00 meter) te worden gereserveerd voor fietsstroken of een vrijliggend fietspad om een verkeersveilige situatie te creëren.

Nieuwe ontsluitingsweg

De nieuwe ontsluitingsweg op het bedrijventerrein dient ingericht te worden voor vrachtverkeer. Om twee vrachtwagens elkaar hier te laten passeren is het gewenst om voor de rijbaan een breedte van 6,00 meter aan te houden.

Kruispunt Visweg Kapelstraat en Nijhoven

Voor de prognose 2024 waarbij de omlegging Baarle is gerealiseerd zien we in de spitsperiode dat er voor het kruispunt Visweg, Kapelstraat en Nijhoven bijna geen wachttijden optreden voor het verkeer. Vanuit oogpunt van verkeersdoorstroming en verkeersveiligheid is dit acceptabel.

Conclusie

Het bestemmingsplan “Omlegging provinciale weg Baarle” is het vigerende bestemmingsplan voor de Kapelstraat (ged.), Visweg en Nijhoven. In dit bestemmingsplan is voor de Kapelstraat de bestemming ‘Verkeer’ opgenomen met een breedte van 10 meter. Voor de Visweg is de bestemming ‘Verkeer’ minimaal 17 meter breed en voor de Nijhoven is deze minimaal 15 meter breed. Voor de Kapelstraat is tevens het bestemmingsplan “Buitengebied 2008” het vigerende bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan is voor de Kapelstraat de bestemming ‘Verkeer’ opgenomen met een breedte van 10 meter. Juridisch-planologisch is het dan ook mogelijk de gewenste wegverbredingen te realiseren.

In onderhavig bestemmingsplan is ten behoeve van de nieuwe ontsluitingsweg de bestemming Verkeer opgenomen met een breedte van 10 meter. De weg kan dus met de gewenste breedte van 6,00 meter uitgevoerd worden.

Parkeren solitaire ontwikkeling

In het plan zal op eigen terrein worden voorzien in de parkeerbehoefte. Hierbij worden de gemeentelijke eisen ten aanzien van parkeren toegepast.

Verkeersonderzoek ontwikkeling bedrijventerrein in groter verband

Aan de oostzijde van de Visweg, tussen Oordeelsestraat en nieuw aan te leggen randweg wordt gelijktijdig met onderhavig bestemmingsplan de uitbreiding van het bedrijventerrein mogelijk gemaakt. De planontwikkelingen brengen een wijziging in de verkeersstromen met zich mee en generen verkeer. Agel Adviseurs heeft de invloed van deze

effecten in beeld gebracht en een verkeerskundige analyse²² uitgevoerd. Het rapport is als bijlage 15 toegevoegd.

In de verkeerskundige analyse zijn verschillende scenario's beschouwd en berekend. Zo is onder andere de verkeersontwikkelingen door de uitbreidingen van het bedrijventerrein, met en zonder de aanleg van de randweg rondom Baarle in beeld gebracht. Geconcludeerd wordt dat het wegprofiel van de Visweg voor een deel te smal is voor de optredende vrachtwagenbewegingen. Het wegprofiel heeft een minimale breedte van 5.10 m. nodig om het passeren van twee vrachtwagens met gepaste snelheid mogelijk te maken. De Kapelstraat is in de huidige situatie te smal, maar de breedte is acceptabel om de optredende vrachtwagenbewegingen af te wikkelen. In de toekomstige situatie dient de wegbreedte verbreed te worden naar minimaal 6.10 m.

De weg Nijhoven wordt nauwelijks als ontsluitingsweg gebruikt voor de ontsluiting van het bedrijventerrein Visweg. Voor de toekomstige situatie geldt dat bij realisatie van de randweg Baarle de wegbreedte verbreed dient te worden naar minimaal 6.10 m. Het wegprofiel van de Oordeelsestraat en Smederijstraat is voldoende breed om de optredende vrachtbewegingen af te wikkelen. Het zuidelijke deel van Visweg (tussen Kapelstraat en nieuwe aansluiting van het bedrijventerrein Visweg-Kapelstraat) wordt afgesloten voor vrachtverkeer tot het moment dat de Visweg in zijn geheel verbreed wordt en geschikt is voor vrachtverkeer.

Voor de prognose 2024 waarbij de omlegging Baarle is gerealiseerd treden voor het kruispunt Visweg-Kapelstraat-Nijhoven in de spitsperiode bijna geen wachttijden op. Vanuit oogpunt van verkeersdoorstroming en verkeersveiligheid is dit acceptabel. Ook kan het verkeer op het kruispunt Industrieweg-Oordeelsestraat-Smederijstraat kan het verkeer goed worden afgewikkeld. Door de marginale toename met circa 45 PAE's in het spitsuur heeft die geen invloed op de verkeersafwikkeling op het kruispunt.

5.11 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen anderzijds milieugevoelige functies als wonen en recreëren. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

²² Verkeerskundige analyse Bedrijventerrein Visweg-Kapelstraat, Visweg-Oordeelsestraat (NL) te Baarle-Nassau (projectnummer 20140102), Agel Adviseurs, 4 maart 2015.

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijven.²³ Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-involed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden. Hierbij onderscheidt de VNG diverse omgevingstypen. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied voor bepaalde hinder afhankelijk is van het omgevingstype. De door de VNG aangegeven afstanden betreffen een rustige woonwijk. De mate van milieuhinder bepaalt in welke van de zes milieucategorieën een bedrijfssoort is ingedeeld. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. In principe is bedrijvigheid behorende tot de categorie 1 goed te mengen met de functie wonen, dit geldt in de meeste gevallen ook voor de categorie 2-bedrijven. Het is wenselijk om de bedrijvigheid in de categorie 3 te clusteren en een zonering in acht te nemen. Vanaf categorie 4 is menging met milieugevoelige functies niet mogelijk.

Doorwerking plangebied

Het plangebied ligt aangrenzend aan het bestaande bedrijventerrein in Baarle-Nassau. Daarnaast ligt het plangebied aan de Kapelstraat en de Visweg. Dit zijn de toegangswegen van de kern Baarle-Nassau en het bedrijventerrein en daarmee drukke wegen. Daarnaast kan de Kapelstraat worden aangemerkt als een straat met lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Gezien het voorgaande kunnen het plangebied en de omgeving daarvan beschouwd worden als een gemengd gebied. Daardoor kunnen kleinere richtafstanden worden aangehouden, te weten één afstandsstap lager.

Op basis van de richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied is de milieuzonering voor het plangebied bepaald. Daarbij zijn de woningen aan Kapelstraat 1 en 3 als uitgangspunt genomen. Op de zuidelijke gronden binnen het plangebied kunnen bedrijven t/m categorie 3.1 zich vestigen. Op de noordelijke gronden (ten noorden van de ontsluitingsweg en het verlengde daarvan) kunnen bedrijven t/m categorie 3.2 zich vestigen. De exacte begrenzing van deze zones is ingetekend op de verbeelding van dit bestemmingsplan.

In het kader van de ontwikkeling van het bedrijventerrein is een akoestisch onderzoek indirecte hinder uitgevoerd.²⁴ Doel van het onderzoek is het bepalen van de geluidbelasting ter plaatse van de bestaande woningen nabij de planlocatie in de huidige situatie en de situatie na ingebruikname van het bedrijventerrein. Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is als bijlage 16 bij deze bestemmingsplantoelichting gevoegd.

²³ Bedrijven en milieuzonering, VNG 2009.

²⁴ Akoestisch onderzoek indirecte hinder hoek Kapelstraat-Visweg te Baarle-Nassau (projectnr. 20140102). Agel Adviseurs, 22 september 2014.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van de verkeersaantrekkende werking van het totale bedrijventerrein maximaal 47 dB(A) bedraagt. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) zoals deze gehanteerd wordt voor de geluidbelasting ten gevolge van de indirecte hinder van één inrichting.

Verder blijkt dat de toename van de geluidbelasting als gevolg van de verkeersaantrekkende werking van het bedrijventerrein ter plaatse van de onderzochte woningen kleiner is dan 2 dB. De toename bedraagt maximaal 1,5 dB en kan dan ook als acceptabel worden aangemerkt.

Akoestisch onderzoek verkeersaantrekkende werking ontwikkeling in groter verband

Aan de oostzijde van de Visweg, tussen Oordeelsestraat en nieuw aan te leggen randweg wordt gelijktijdig met onderhavig bestemmingsplan de uitbreiding van de bedrijvenstrook mogelijk gemaakt. Een akoestisch onderzoek²⁵ is uitgevoerd om te bepalen wat de geluidseffecten zijn als gevolg van de extra verkeersgeneratie van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling voor de woningen in de omgeving van het kruispunt Visweg-Oordeelsestraat. Het akoestisch onderzoek is als bijlage 17 toegevoegd. Als toetsingskader voor de toename van het uitstralingseffect van het wegverkeer als gevolg van de nieuwe ruimtelijke ordening is uitgegaan van een toename van 2 dB ten opzichte van de referentiesituatie 2015. Dit toetsingskader komt overeen met het toetsingskader geldend voor de reconstructie van wegen.

Voor de beoordeling van de deelbijdrage van de verkeersaantrekkende werking is uitgegaan van het toetsingskader van 50 dB(A) etmaalwaarde voor verkeersaantrekkende werking zoals omschreven in de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering. Dit toetsingskader komt overeen met de circulaire "Geluidhinder veroorzaakt door het wegverkeer van en naar de inrichting; beoordeling in het kader van vergunningverlening op basis van de Wet milieubeheer", d.d. 29 februari 1996.

Uit de rekenresultaten blijkt dat er als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling geen sprake is een toename van meer dan 2 dB. Het uitstralingseffect bedraagt maximaal 1,87 dB ter plaatse van de woning Visweg 4. Ten aanzien van het uitstralingseffect van de rondweg kan gesteld worden dat dit op alle beoordelingspunten een positief effect geeft ten opzicht van scenario 3 (autonome situatie met uitbreiding), met uitzondering van de woning Oordeelstraat 5.B (Belgisch grondgebied). Ter plaatse van deze woning is er sprake van een toename van 2,97 dB ten opzichte van de referentiesituatie. Deze toename is echter grotendeels toe te wijzen aan de bijdrage van de rondweg.

Uit de rekenresultaten voor de deelbijdrage van de verkeersaantrekkende werking van de ruimtelijke ontwikkeling blijkt dat de grenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde niet wordt overschreden. De hoogst optredende geluidbelasting bedraagt 48 dB(A) ter plaatse van de woningen Oordeelstraat 4.B en Visweg 4.

²⁵ Akoestisch onderzoek verkeersaantrekkende werking Bedrijventerrein Visweg Baarle-Nassau (projectnummer 20130566-031), Agel Adviseurs, 27 februari 2015.

Op basis van de rekenresultaten kan gesteld worden dat de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling geen significant negatief effect heeft op het akoestisch klimaat ter plaatse van de woningen in de directe omgeving van het kruispunt Visweg-Oordeelsestraat. De toename van het uitstralingseffect is kleiner dan 2 dB en de deelbijdrage van de verkeersaantrekkende werking voldoet aan het hiervoor geldend toetsingskader zoals omschreven in de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering.

5.12 Geurhinder

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet vormt het toetsingskader voor vergunningen op grond van de Wet milieubeheer, waar het gaat om stank veroorzaakt door het houden van dieren. Daarnaast is de wet van belang in verband met de zogenoemde 'omgekeerde werking' in het kader van de ruimtelijke ordening. De Wgv kent een aantal standaardnormen. Daarnaast hebben gemeenten de mogelijkheid gekregen om binnen een wettelijk bepaalde bandbreedte van deze standaardnormen af te wijken. Op deze wijze kan de gemeente een geurhinderbeleid vaststellen, dat is afgestemd op de plaatselijke situatie.

Doorwerking plangebied

Er heeft een geuronderzoek plaatsgevonden ter plaatse van het plangebied.²⁶ Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is als bijlage 18 bij deze bestemmingsplantoelichting gevoegd.

De veehouderijen in de nabijheid van het plangebied worden door het wijzigingsplan niet onevenredig in hun belangen geschaad; de reeds bestaande woningen in de nabijheid van de veehouderijen (en in het bijzonder de woningen die liggen tussen de veehouderijen en het plangebied) vormen reeds de grootste beperking voor eventuele toekomstige uitbreidingen van de veehouderijen.

- Op basis van de voorgrondbelasting wordt geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied het woon- en leefklimaat aangetast is; het plangebied valt voor een groot gedeelte binnen de vergunde geurcontour van de veehouderijen aan de Kapelstraat 30 en de Nijhoven 2. Als gevolg van deze verhoogde voorgrondbelasting varieert de kwaliteit van het woon- en leefklimaat van 'tamelijk slecht' tot 'slecht'.

- Op basis van de achtergrondconcentratie is een vergelijkbaar woon- en leefklimaat vastgesteld; deze varieert van 'matig' tot 'slecht'.

²⁶ Beoordeling geurconsequenties bestemmingsplanwijziging uitbreiding bedrijventerrein te Baarle-Nassau (rapportnr. P2014.039-03). WINDMILL, 12 november 2014.

Het bevoegd gezag heeft afgewogen dat het aangetoonde woon- en leefklimaat aanvaardbaar wordt geacht voor de beoogde functies binnen het plangebied. Hierbij is meegewogen dat een bedrijfsgebouw weliswaar mogelijk als geurgevoelig object beschouwd dient te worden, maar dat een dergelijk object niet dezelfde bescherming dient te krijgen als een woning. In een bedrijf zijn immers slechts gedurende de dagperiode personen aanwezig, terwijl dit bij een woning in de dag- en nachtperiode het geval is.

6. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGSPLANREGELING

6.1 Inleiding

De in deze toelichting beschreven planuitgangspunten zijn juridisch-planologisch vertaald in een bestemmingsplan, dat bindend is voor overheid en burgers. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen.

De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

Hieronder wordt de juridische regeling nader uiteengezet.

6.1.1 Systeem van de regels

Qua systematiek en regels is aangesloten bij het bestemmingsplan 'Dorpen' van de gemeente Baarle-Nassau. In de regels is de volgende opbouw gebruikt:

Hoofdstuk 1: 'Inleidende regels' omvat twee artikelen:

- een artikel met een aantal noodzakelijke begripsomschrijvingen;
- een artikel met regels omtrent de wijze van meten;

Hoofdstuk 2: 'Bestemmingsregels' geeft per bestemming aan voor welke doeleinden de in het plan gelegen gronden mogen worden bebouwd. Het artikel bestaat uit de volgende elementen volgens de navolgende indeling:

- bestemmingsomschrijving: een omschrijving van de doeleinden van de bestemming;
- de bouwregels: regels omtrent hoogte, bebouwingsdichtheid enz.;
- afwijkmogelijkheid van de bouwregels: deze regeling maakt het mogelijk om onder bepaalde aangegeven voorwaarden af te wijken van de bouwregels;
- een aanvullende regeling omtrent het ander gebruik van gronden dan bouwen en omtrent het gebruik van opstallen;
- een afwijkingsregeling voor ander gebruik.

Hoofdstuk 3: 'Algemene regels', bevat o.a. bepalingen betrekking hebbend op:

- antidubbeltelregel;
- algemene bouwregels m.b.t. ondergronds bouwen;
- algemene afwijkingsregels; het gaat hierbij om een afwijkingsmogelijkheid van de in de regels gegeven maten en normen met betrekking tot het bouwen;
- algemene wijzigingsregels; het gaat hierbij om een afwijkingsmogelijkheid van de in de regels gegeven maten en normen met betrekking tot het bouwen.

Hoofdstuk 4: 'Overgangs- en slotregels', bevat o.a. bepalingen betrekking hebbend op:

- het overgangsrecht: aangesloten is bij de overgangsrecht zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening;
- Slotregel: geeft de naam van het plan weer.

Hieronder zal op de bestemmingsregeling in hoofdlijnen worden ingegaan.

6.2 Bestemmingsregeling

6.2.1 Bedrijventerrein

Het nieuwe bedrijventerrein is bestemd als 'Bedrijventerrein'. Binnen deze bestemming zijn bedrijven, daar waar aangeduid vermeld in de categorieën 1 tot en met 3.2 en 1 tot en met 3.1 van de Lijst van bedrijven met een maximale omvang van 5.000 m² toegestaan. De toegestane categorieën zijn dusdanig op de verbeelding opgenomen dat er in verband met de nabij gelegen woningen een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden.

Om te voorkomen dat de bedrijvenlijst al te star gaat werken, is in de regels onder andere een mogelijkheid opgenomen om af te wijken van de Lijst van bedrijven voor bedrijven uit naast hogere categorieën dan die direct zijn toegelaten. Voorwaarde is dat de bedrijven wat milieu-uitstraling betreft zijn gelijk te stellen met de direct toegelaten bedrijven.

Productiegebonden detailhandel is rechtstreeks binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' toegestaan. Perifere detailhandel is overal op het bedrijventerrein toegestaan, uitgezonderd perifere detailhandel in woon- en meubelinrichting.

In de bouwregels zijn regels opgenomen omtrent de afstanden tot perceelsgrenzen, het bebouwingspercentage, hoogten e.d. Daarnaast is op de verbeelding het bouwvlak aan de naar de weg gekeerde zijde vijf meter van de perceelsgrens gelegd. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

Op gronden met de bestemming Bedrijventerrein mogen toegestane bouwwerken en nieuwe verhardingen, zoals wegen, paden en parkeervoorzieningen, alleen worden gere-

aliseerd indien aangetoond is dat de toename van de afvoer van afstromend regenwater gecompenseerd wordt conform de eisen van het waterschap.

Van diverse bouwbepalingen is afwijking door middel van een omgevingsvergunning mogelijk: bouwen op de perceelsgrens en de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en het aanpassen van het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak. Het gemeentebestuur mag de omgevingsvergunning alleen verlenen als aan de opgenomen voorwaarden is voldaan.

6.2.2 Groen

Structureel groen heeft de bestemming 'Groen' gekregen. Binnen groen zijn tevens water en waterhuishoudkundig voorzieningen toegestaan. Gebouwen zijn binnen de bestemming groen niet toegestaan, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut. In de bouwregels zijn regels opgenomen omtrent het maximaal te bouwen oppervlak aan gebouwen, hoogten, e.d..

6.2.3 Verkeer

De weg die mogelijk gemaakt wordt middels dit bestemmingsplan heeft hoofdzakelijk een verkeersfunctie en is daarom bestemd als 'Verkeer' en niet als 'Verkeer – Verblijfsgebied'.

In de verkeersbestemmingen zijn gebouwen toegestaan ten behoeve van een kiosk,abri, telefooncel of voor voorzieningen van algemeen nut. In de bouwregels zijn regels opgenomen omtrent het maximaal te bebouwen oppervlak, hoogten, de e.d.. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Kostenverhaal

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de gemeenteraad van Baarle-Nassau verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (het bestemmingsplan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan de gemeenteraad van de gemeente Baarle-Nassau besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c is voldaan.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Echter is met de ontwikkelende eigenaren van de gronden die binnen het plangebied gelegen zijn, een anterieure overeenkomst gesloten zoals is bepaald in artikel 6.24 Wro, voordat het bestemmingsplan is vastgesteld, zodat de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet geldt. In deze anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het verhaal van kosten op afdoende wijze vastgelegd.

Financiële haalbaarheid

De initiatiefnemer beschikt over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. De planologische ontwikkeling leidt tot een waardevermeerdering van de grond. De kosten die initiatiefnemer maakt zijn een investering ten einde de waardevermeerdering te kunnen realiseren. Wanneer de kosten en opbrengsten naast elkaar worden gelegd is er sprake van een positief saldo. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

8. PROCEDURES

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

8.1 Inspraak en overleg

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak en inspraak wordt in de Wro ook niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken.

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zullen worden geïnformeerd.

Inspraak heeft plaatsgevonden volgens de in de Nota burgerparticipatie opgenomen procedure. Op 3 december 2014 is een informatieavond georganiseerd voor omwonenden en het bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro aangeleverd aan het Waterschap, de Provincie Noord-Brabant en de Veiligheidsregio. Inwoners van Baarle-Nassau hebben een concept van het bestemmingsplan op de website van de gemeente Baarle-Nassau kunnen raadplegen. Van de inspraakavond, het vooroverleg en de ingekomen reacties is door de gemeente Baarle-Nassau een 'Nota vooroverleg en inspraak' opgesteld. Deze is als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd. In de nota is aangegeven op welke punten het ontwerp-bestemmingsplan is aangepast.

8.2 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens de artikelen 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

8.3 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Onderzoek ruimtebehoefte**
- Bijlage 2: Quick-scan aanbod bedrijfshuisvesting**
- Bijlage 3: Collegebesluit behoefteonderzoek**
- Bijlage 4: Beeldkwaliteitplan**
- Bijlage 5: Externe veiligheid**
- Bijlage 6: Bodemonderzoek**
- Bijlage 7: Watertoets**
- Bijlage 8: Quickscan flora en fauna**
- Bijlage 9: Nader onderzoek vleermuizen en steenuilen**
- Bijlage 10: E-mail regioarcheoloog**
- Bijlage 11: Programma van eisen archeologie**
- Bijlage 12: inventariserend veldonderzoek archeologie**
- Bijlage 13: advies selectiebesluit archeologie**
- Bijlage 14: polleninventarisatie archeologie**
- Bijlage 15: Verkeersonderzoek**
- Bijlage 16: Akoestisch onderzoek indirecte hinder**
- Bijlage 17: Akoestisch onderzoek verkeersaantrekkende werking**
- Bijlage 18: Geuronderzoek**
- Bijlage 19: Nota vooroverleg en inspraak**

Regels

