

Bestemmingsplan 'Visweg - Oordeelsestraat'

Gemeente Baarle-Nassau

Vaststelling



Bestemmingsplan 'Visweg - Oordeelsestraat'

Gemeente Baarle-Nassau

Vaststelling

Rapportnummer:	211X07071.080980_3
Datum:	Oktober 2015
IMRO-IDN-nr:	NL.IMRO.0744.BPBTViswegOordeel-VS01
Contactpersoon opdrachtgever:	Hinke Fongers Beheer BV De heer T. Wouters
Projectteam BRO:	Pascal Hendriks, Ellen Mulders, Grietje Pepping
Concept:	1 oktober 2014 10 oktober 2014
Voorontwerp:	--
Ontwerp:	24 april 2015
Vaststelling:	23 september 2015
Trefwoorden:	--
Bron foto kaft:	Hollandse hoogte 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	18
4.3 Gemeentelijk beleid	27
5. RANDVOORWAARDEN	29
5.1 Inleiding	29
5.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	29
5.3 Geluid	30
5.4 Luchtkwaliteit	30
5.5 Externe veiligheid	32
5.6 Bodem	34
5.7 Water	34
5.8 Flora en fauna	36
5.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden	37
5.10 Verkeer en parkeren	38
5.11 Bedrijven en milieuzonering	40
5.12 Geurhinder	42

6. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGSPLANREGELING	43
6.1 Inleiding	43
6.1.1 Systeem van de regels	43
6.2 Bestemmingsregeling	44
6.2.1 Bedrijventerrein	44
6.2.2 Groen	45
 7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	 47
 8. PROCEDURES	 49
8.1 Inspraak en overleg	49
8.3 Vaststellingsprocedure	50
8.4 Beroep	50
 SEPARATE BIJLAGEN	
Bijlage 1: Onderzoek ruimtebehoefte	
Bijlage 2: Quick-scan aanbod bedrijfshuisvesting	
Bijlage 3: Collegebesluit behoefteonderzoek	
Bijlage 4: Bodemonderzoek en flora- en faunaonderzoek	
Bijlage 5: Watertoets	
Bijlage 6: Archeologisch onderzoek	
Bijlage 7: Selectiebesluit archeologie	
Bijlage 8: Verkeerskundige analyse Bedrijventerrein	
Bijlage 9: Akoestisch onderzoek verkeersaantrekkende werking	
Bijlage 10: Nota vooroverleg en inspraak	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De percelen ten zuidoosten van de kruising Visweg – Oordeelsestraat in Baarle-Nassau (gemeente Baarle-Nassau) hebben op dit moment een agrarische bestemming. De gronden grenzen aan het bestaande bedrijventerrein van Baarle-Nassau en komen straks, na realisatie van de rondweg, binnen het stedelijke gebied van Baarle-Nassau te liggen. De locatie is onderdeel van de te realiseren nieuwe bedrijvenstrook tussen de Oordeelsestraat, de Visweg en de nieuwe rondweg. Er is een concrete ontwikkelingswens voor het herbestemmen van de meest noordelijke gronden van deze bedrijvenstrook zodat deze uitgegeven kunnen worden als bedrijfskavel.

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.

Specifiek is voor de bedrijvenstrook in februari 2012 een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor de herontwikkeling van de strook tot bedrijventerrein. Onderhavig bestemmingsplan moet de ontwikkeling van de 'kop' van de bedrijvenstrook aan de Oordeelsestraat mogelijk maken.

De ontwikkeling van de meest noordelijke gronden van de bedrijvenstrook (de gronden ten zuidoosten van de kruising Visweg – Oordeelsestraat) is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied'. Deze ontwikkeling wordt 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 oosten van het bedrijventerrein.

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)

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Oordeelsestraat. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de Visweg. De oost- en zuidzijde van het plangebied worden begrensd door het agrarisch buitengebied van Baarle-Nassau. Op termijn is aan de oostzijde de nieuwe rondweg de begrenzing van het terrein. Aan de zuidzijde vormt in de toekomst de interne ontsluitingsweg van het nieuwe bedrijvendeel van EM de Jong de begrenzing. Het plangebied betreft de percelen die kadastraal bekend zijn als gemeente Baarle-Nassau, sectie R, nummer 193 (ged.) groot circa 5.100 m².

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 'Buitengebied, partiële herziening 1994' van de gemeente Baarle-Nassau het vigerende bestemmingsplan voor het gehele plangebied. Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 26 januari 1995 en goedgekeurd door de provincie Noord-Brabant op 19 september 1995.

De gronden hebben de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijk en/of cultuurhistorische waarden'. De voorgestane ontwikkeling betreft het herbestemmen van de gronden zodat deze uitgegeven kunnen worden als bedrijfskavel. De bestemming van de gronden binnen het plangebied zal met onderhavig bestemmingsplan wijzigen om de realisatie van de bedrijfskavel 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 – Oordeelsestraat ligt ten oosten van de kern Baarle-Nassau. De omgeving van het plangebied betreft aan de westzijde het bedrijventerrein van Baarle-Nassau. Aan de zuidzijde bevinden zich de gronden die in de toekomst ontwikkeld zullen worden als bedrijventerrein. In de huidige situatie zijn de gronden als agrarisch gronden in gebruik. Aan de overige zijden wordt het plangebied omringd door het buitengebied rondom Baarle-Nassau. In de nabije toekomst wordt aan de oostzijde van het plangebied de rondweg van Baarle aangelegd. Daarmee is het plangebied onderdeel van de nieuwe dorpsrand van Baarle.

Het plangebied betreft de agrarische gronden gelegen aan de kruising van de Visweg met de Oordeelsestraat. In de huidige situatie bestaat het perceel uit een voedselrijk weiland gedomineerd door Engels raaigras. Het perceel wordt gebruikt als kweekland voor wintervoer van melkvee. Op het perceel of in de directe nabijheid groeien geen bomen en staan geen huizen of schuren.

3. PLANBESCHRIJVING

De planlocatie is onderdeel van de nieuwe bedrijvenstrook tussen de Visweg en de nieuwe rondweg. Voor het middendeel, de gronden van drukkerij EM de Jong, is de procedure van de bestemmingsplanwijziging inmiddels doorlopen. Ten noorden van de interne ontsluitingsweg van dit gebied wordt onderhavig plangebied ontwikkeld.

De gewenste ontwikkeling betreft de realisatie van een bedrijfskavel. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 4.500 m². Daarmee kan het perceel als één kavel worden uitgegeven worden, maar het is ook mogelijk het in meerdere kavels te verdelen.

Het perceel wordt ontsloten middels de Visweg. Er worden geen parkeervakken rechtstreeks aan de Visweg aangelegd. De bebouwing heeft een dubbelzijdige oriëntatie. Er zijn representatieve gevels naar de Visweg, de Oordeelsestraat en naar de nieuwe rondweg. Aan de oostzijde van het perceel wordt een groenbuffer van ten minste 7 meter aangelegd, conform het zuidelijke van de strook bedrijventerrein Visweg-Oost.

In opbouw sluit het bedrijfsperceel aan op het bestaande terrein ten westen van de planlocatie. De regels laten een rechthoekig basisvolume toe zonder kap met een bouwhoogte van 10 meter. Dit is veelal de functionele bedrijfshal. Om de hal op een logische manier aan te laten sluiten bij de toekomstige omliggende bebouwing aan Visweg wordt deze eenvoudig en het basisvolume in gedekte kleuren 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.

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.

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

³ Vastgesteld op 13 maart 2012.

- 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;
- hoofdenenergiernetwerk (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: Rijkswaardwegen, 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 2).

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 plannen		
	Bestaand	Herstructurering		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		tot 2020	na2020
Rucphen			4	1	5
Zundert	2		9	2	13
Alphen-Chaam	1		7		6
Baarle-Nassau	2		3		5
Totaal	5	23	3	29*	2
Prognose TM	1	11	3	15	

Afbeelding 2: 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 500m² – 1.000m².

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 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)

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.
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 aangebodene. 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

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/>

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

gevolg van verplaatsing. De ontwikkeling van de bedrijfskavel aan de Oordeelsestraat biedt hiervoor passende mogelijkheden.

Trede 3: invulling en inpassing ontwikkellocatie

Op korte termijn wordt ten oosten van de Visweg het tracé van de nieuwe rondweg rondom Baarle aangelegd. Daardoor komt een strook tussen de Visweg en de nieuwe rondweg aangrenzend aan het bestaande bedrijventerrein te liggen, dit vormt hier de nieuwe stedelijke rand van Baarle. De ontwikkeling van de kavel aan de Oordeelsestraat sluit aan op het bestaande bedrijventerrein Baarle-Nassau en op de nieuwe rondweg. Voor de strook tussen de Visweg en de nieuwe rondweg is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit wordt als uitgangspunt gehanteerd. 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 indien het perceel in twee kavels wordt opgesplitst, aangezien dan twee percelen van gemiddeld 2.250 m² worden aangeboden. In tabel 1 is tevens af te lezen dat 83% van de ondernemers die denkt te willen uitbreiden een kavel tot maximaal 3.000 m² zoekt. Indien het perceel als één kavel wordt uitgegeven, betreft het een perceel met een omvang van circa 4.500 m². Dit is dan wat groter dan de transacties in het recente verleden. Echter gezien de zichtlocatie is het zeer goed mogelijk om het perceel als één kavel uit te geven.

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 Oordeelsestraat, Visweg en nieuwe rondweg 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.

⁹ Bronnen: PropertyNL en VastgoedJournaal transactiedatabases

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. De visie is gericht op een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Er is aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen en voor een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Daarnaast is er 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.

SER-ladder

Om het aansnijden van nieuwe ruimte in directe samenhang te bezien met de mogelijkheden voor inbreiden en herstructurering, wil de provincie dat de zogenoemde SER-ladder wordt gehanteerd. Dit geldt zowel op strategisch niveau (programmering en locatieafweging) als op operationeel niveau, zoals bij ruimtelijke besluiten en uitgifte. Voor die gevallen waar het hanteren van de SER-ladder leidt tot de keuze voor uitbreiding van verstedelijkingsruimte zijn in de Verordening ruimte zoekgebieden voor verstedelijking aangegeven.

Regionale afstemming

Gemeenten en provincie voeren regionaal overleg om een goede afstemming van de stedelijke ontwikkelingen (wonen, werken en voorzieningen) binnen een regio te bevorderen. In het regionaal ruimtelijk overleg zet de provincie in op het intensiveren van ruimtegebruik rondom hoogstedelijke zones, stedelijke en goederen- knooppunten om zo de verknoping van stedelijke ontwikkelingen en infrastructuur te bereiken.

Doorwerking plangebied

Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan bevindt zich in een zone die op de structuurkaart van de Structuurvisie is aangewezen als 'Zoekgebied verstedelijking'. Het gebied wordt afgebakend door het tracé van de nieuwe rondweg rondom Baarle. De kernen in het landelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorzien in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken, voorzieningen). De aanduiding 'zoekgebied verstedelijking' geeft aan dat het transformeren van buitengebied naar stedelijk gebied (wonen, werken, voorzieningen, stedelijk groen) afweegbaar is als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien. Fysiek wordt door de aanleg van de nieuwe rondweg de strook onderdeel van de nieuwe stedelijke rand van Baarle-Nassau. Zoals in de vorige paragraaf bij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangegeven, is er sprake van een behoefte. Daarnaast is daar reeds aangegeven dat van uitbreiding sprake moet zijn om de bedrijfskavel te kunnen realiseren. Dit is niet mogelijk middels inbreiding of herstructurering. Daarmee is de onderbouwing voor wat 'concentratie van verstedelijking', 'zorgvuldig ruimtegebruik' en 'SER-ladder' gedaan. Voor wat betreft 'ruimtelijke kwaliteit' en 'regionale afstemming' wordt verwezen naar de onderbouwing aangaande de Verordening Ruimte die hierna volgt.

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.

Zoals uit afbeelding 3 blijkt, ligt het plangebied binnen gronden die op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte als 'Zoekgebied verstedelijking – kernen in landelijk gebied' zijn aangeduid. Dit is een gebied waar onder voorwaarden een stedelijke ontwikkeling mogelijk is. De volgende artikelen uit de Verordening Ruimte zijn van toepassing op de voorgestane ontwikkelingen binnen het plangebied.



Afbeelding 3: Uitsnede kaart Stedelijke ontwikkeling Verordening Ruimte
Hoofdstuk 4

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.

3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving. De toelichting bij een bestemmingsplan bevat een verantwoording:

- a. van de wijze waarop de verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd;
- b. dat de verbetering past binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied.

De bedoelde verbetering kan mede betreffen:

- a. de landschappelijke inpassing van bebouwing, voor zover expliciet vereist op grond van deze verordening;
- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- c. activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- d. het wegnemen van verharding;
- e. het slopen van bebouwing;
- f. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.

Indien een kwaliteitsverbetering niet is verzekerd, wordt het bestemmingsplan slechts vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd en wordt over de werking van dat fonds regelmatig verslag gedaan in het regionaal ruimtelijk overleg.

4.2 Stedelijke ontwikkeling

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

8.1 Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling

In afwijking van artikel 4.2 (stedelijke ontwikkeling) kan een bestemmingsplan, ter plaatse van de aanduiding 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' voorzien in een stedelijke ontwikkeling. Een dergelijk bestemmingsplan strekt ertoe dat:

- a. de stedelijke ontwikkeling aansluit bij bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing;
- b. bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting rekening wordt gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleiding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen, door deze in de planontwikkeling te betrekken.

Op een bestemmingsplan zijn de bepalingen uit artikel 4.3 tot en met artikel 4.11 van overeenkomstige toepassing.

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 inpasbaarheid, 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. De gronden grenzen aan het bestaande bedrijventerrein van Baarle-Nassau en komen straks, na realisatie van de rondweg, binnen het stedelijke gebied van Baarle-

Nassau te liggen. De locatie is onderdeel van de te realiseren nieuwe bedrijvenstrook tussen de Oordeelsestraat, de Visweg en de nieuwe rondweg. Fysiek wordt door de aanleg van de nieuwe rondweg de strook onderdeel van de nieuwe stedelijke rand van Baarle-Nassau. Voor de nadere 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.

3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap

De voorgestane ontwikkeling is niet van invloed op de kwaliteiten van de bodem. Voor wat betreft water vindt er een verbetering van de situatie plaats aangezien er ruimte is gereserveerd voor een wadi in de groenstrook (zie paragraaf 5.7 Water). Zoals uit paragraaf 5.8 Flora en fauna blijkt wordt er rekening gehouden met de natuur binnen het plangebied en de directe omgeving daarvan.

Voor wat betreft landschap sluit het ontwerp aan op de landschappelijke inpassing van de rondweg zodat de gebieden op een logische manier op elkaar aansluiten (zie hoofdstuk 3 Planbeschrijving). Daartoe is op de verbeelding de strook tussen het nieuwe terrein en de rondweg specifiek bestemd als 'Groen'. De gronden zijn nu in gebruik ten behoeve van agrarische doeleinden. Na realisatie van de rondweg zal het plangebied behoren tot het stedelijk gebied van Baarle-Nassau. Bij de opzet van de bedrijvenstrook is rekening gehouden met de landschappelijke inpassing van het gebied. Zo wordt tussen de rondweg en de bedrijvenstrook een zone van 7 meter gehanteerd ten behoeve van een goede landschappelijke inrichting. Daarnaast zal de initiatiefnemer aan de grenzend aan de zuidzijde van de bedrijvenstrook en perceel geschikt maken ten behoeve van de waterberging. Afhankelijk van de te bergen hoeveelheid water wordt het perceel verder landschappelijk ingepast. Ondanks de stedelijke herinvulling wordt geïnvesteerd in een kwalitatief hoogwaardige inpassing van de nieuwe bebouwing.

In de notitie 'Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant' d.d. 26 juni 2013 zijn de regionale afspraken voor de benodigde kwaliteitsverbetering voor het landschap vastgelegd. In de notitie met de bijbehorende nota zijn drie categorieën aangewezen van ontwikkelingen in relatie tot de noodzaak voor kwaliteitsverbetering. Op grond van deze indeling is de met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling aangewezen in categorie 3. Dat zou betekenen dat kwaliteitsverbetering is vereist in fysieke vorm of door een evenredige financiële bijdrage in het daarvoor bedoelde fonds. Een fysieke bijdrage aan de kwaliteitsverbetering volgens deze methode is in dit geval in te passen. Dit wordt gedaan door het inpassen van de gehele nieuwe bedrijvenstrook tussen de Visweg en de nieuwe rondweg en door het oplossen van de waterberging op het perceel aangrenzend aan het plangebied aan de zuidzijde.

Vanuit cultuurhistorie wordt in paragraaf 5.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden beschreven dat de voorgestane ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op de cultuurhistorische waarden in het plangebied en de directe omgeving daarvan.

Door de aanleg van de nieuwe rondweg is de strook onderdeel van de nieuwe dorpsrand van Baarle. De strook wordt ingepast in het bestaande en nieuwe wegenpatroon. Er worden geen eventuele extensieve recreatieve waarden aangetast.

4.2 Stedelijke ontwikkeling

Het plangebied ligt binnen de gronden die op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte als 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling; kernen in landelijk gebied' zijn aangeduid. Daarom wordt verwezen naar 8.1 Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.

8.1 Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling

Zoals reeds eerder gesteld ontbreken de feitelijke mogelijkheden om de ontwikkeling binnen het toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden. Zoals uit hoofdstuk 1, 2 en 3 blijkt, is het plangebied aangrenzend aan het bestaand stedelijk gebied gesitueerd. Aan de oostzijde van het plangebied is de omlegging van de N260 voorzien. Deze weg vormt een logische nieuwe begrenzing van het stedelijk gebied. Daardoor kan gesteld worden dat het plangebied in de toekomst deel uitmaakt van het stedelijk gebied.

Zoals uit hoofdstuk 3 blijkt is er bij de inrichting van de ontwikkeling rekening gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten.

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 bestemmingsplantoelichting 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 5.100 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 produceert het bedrijf dat zich op het terrein vestigt een uitstoot.

Verkeer

Zoals in de paragraaf Verkeer en parkeren is opgenomen, blijkt uit de berekeningen dat door de ontwikkelingen binnen het onderhavige plangebied gemiddeld 95 extra verkeersbewegingen per werkdagemaal op de Visweg 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 95 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 het bedrijf dat zich binnen het plangebied zal 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.

(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.

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.

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

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 transportroutes) 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 transportroutes 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. Van Zuidam aan Smederijstraat 5;
2. Mardenkro b.v. aan Geerstraat 8.

Ad. 1.

Van Zuidam bevindt zich op een afstand van circa 330 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 op een afstand van circa 300 meter. Het bedrijf vervaardigt zeep-, was-, reinigings- en onderhoudsmiddelen. Het betreft een BEVI-inrichting. De PR 10⁻⁶ contour bedraagt 75 meter en het invloedsgebied heeft een omvang van 275 meter. Het plangebied bevindt zich buiten de PR 10⁻⁶ contour en het invloedsgebied van het bedrijf. Een en ander is dan ook niet van invloed op de voorgestane ontwikkeling.

¹² Provincie Noord-Brabant, Risicokaart

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 historisch bodemonderzoek plaatsgevonden ter plaatse van het plangebied.¹³ Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is als bijlage 4 bij deze bestemmingsplantoelichting gevoegd.

Conclusie

Het doel van het historisch bodemonderzoek is het vaststellen van de milieuhygienische kwaliteit van de bodem. Hierbij wordt bekeken of er aanleiding is om bodemverontreiniging te verwachten op de locatie. Op basis van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek wordt geconcludeerd dat de onderzoekslocatie als onverdacht kan worden aangemerkt ten aanzien van bodemverontreiniging. In het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt een bodemonderzoek uitgevoerd worden. Daardoor vormt het hierboven beschreven bodemonderzoek voldoende basis om de haalbaarheid van de met onderhavig bestemmingsplan mogelijk gemaakte bestemming Bedrijventerrein aan te tonen.

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 Water-toets, 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).

¹³ Onderzoeken locatie ten noorden van Visweg-Oost (projectnr. 076622374:0.8-Definitief). Arcadis, 3 oktober 2012.

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 zijn verwerkt in de watertoets. Hieronder worden enkel de belangrijkste conclusies hiervan weergegeven. De volledige rapportage is als bijlage 5 bij deze bestemmingsplantoelichting gevoegd.

De verhardingstoename van het nieuw verhard oppervlak bedraagt 3.603 m².

Het regenwater dient op eigen terrein te worden opgelost. De hoeveelheid te verwerken regenwater op eigen terrein komt hiermee op 281 m³ (T=100 + 10%).

Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' wordt geen ruimte geboden voor bovengrondse berging. Binnen de groenstrook of in de omgeving van het plangebied zijn er echter verschillende oplossingen denkbaar. Eén van deze mogelijkheden is om een bovengrondse voorziening (wadi) te realiseren in de groenstrook. Het regenwater kan dan middels terreinriolering afwateren op deze infiltratievoorziening. Het regenwater uit de wadi wordt vervolgens vanuit de wadi gedoseerd geloosd op de A-watergang langs de Oordeelsestraat (ten noorden van het plangebied). Met een aangesloten verhardoppervlak van 3.603 m² mag vanuit de wadi op het oppervlakte water worden geloosd met 0,87 m³/uur (0,67 l/sec/ha). Indien gekozen wordt voor deze oplossing, dient de wadivoorziening met lozingsvoorziening in een later stadium verder te worden uitgewerkt en te worden toegevoegd aan de watervergunning.

Gezien het type te vestigen bedrijven zal de vuilwaterproductie op 0,3 m³/uur (3,0 m³/dag) komen conform de Leidraad Riolering. Het vuilwater wordt vanuit het plangebied aangesloten op het vrijverval DWA-stelsel in de Visweg. In het kader van de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteiten dient bepaald te worden hoe het DWA-stelsel vanuit het plangebied op het gemeentelijk rioolstelsel wordt aangesloten.

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. De maatgevende ontwateringsdiepte voor het plangebied valt onder bebouwing in buitengebied, namelijk 0,70 meter. Op basis van een GHG van 24,36 m +NAP binnen het plangebied dient het minimale maaiveldniveau in het plangebied 25,06 m +NAP te bedragen. Het gemiddelde huidige maaiveldniveau bedraagt circa 27,10 m +NAP, waarmee wordt voldaan aan de ontwateringsnorm.

¹⁴ Waterparagraaf Visweg – Oordeelsestraat te Baarle-Nassau (projectnr. 20140102). Agel adviseurs, 29 januari 2015.

Volgens de eisen van het waterschap dient er kwelwaterneutraal 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 van bijvoorbeeld de kelders in het plangebied verdient de aandacht. Als het aantrekken van extra kwelwater door bouwactiviteiten onvermijdelijk is dan zijn mitigerende maatregelen of compenserende maatregelen noodzakelijk. De extra hoeveelheid kwel wordt dan in het plangebied zelf geborgen.

Voor bebouwing in de bebouwde kom dient de drooglegging (afstand van het oppervlaktewaterpeil tot aan maaiveld) ter plaatse van bebouwing, ten minste 1,20 m te bedragen (ten opzichte van het peil in rust of ten opzichte van het winterpeil).

Het plangebied ligt in een vrijafwaterend gebied, de dichtstbijzijnde stuw is gelegen op circa 1,5 km stroomafwaarts en ligt aan de rand van het stedelijk gebied. Hierdoor mag worden verondersteld dat er aan 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 4 bij deze bestemmingsplantoelichting gevoegd.

Vanwege het ontbreken van geschikte habitats, zoals schrale vegetatie, bloemrijke schraallanden, sloten of oppervlaktewater, is het voorkomen van beschermde soorten uit te sluiten.

¹⁵ Onderzoeken locatie ten noorden van Visweg-Oost (projectnr. 076622374:0.8-Definitief). Arcadis, 3 oktober 2012.

In het kader van de Flora- en faunawet zijn er geen knelpunten te verwachten door de voorgenomen ingreep, omdat er op de planlocatie geen optimale habitats aanwezig zijn. De planlocatie vormt alleen voor algemeen, licht beschermde soorten geschikt leefgebied. Bij de inrichting van het plangebied worden, mits gewerkt buiten het broedseizoen van broedvogels, geen verbodsbepalingen overtreden in het kader van de Flora- en faunawet. Een ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en faunawet is dan ook niet noodzakelijk. Uit het onderzoek kan geconcludeerd worden dat nader specifiek soortgericht ecologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

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 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.

Archeologie

Op basis van de Archeologische beleidskaart van de gemeente Baarle-Nassau kan worden geconcludeerd dat het plangebied een hoge archeologische verwachting heeft. Daarnaast is er een archeologische vindplaats aangetroffen. Dit laatste is geen verwachtingswaarde maar een vastgestelde waarde. Er heeft dan ook een proefsleuvenonderzoek plaatsgevonden ter plaatse van het plangebied.¹⁶ Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is als bijlage 6 bij deze bestemmingsplantoelichting gevoegd.

¹⁶ Baarle-Nassau, Visweg, een inventariserend veldonderzoek in de vorm van proefsleuven (ADC Rapport 3286). ADC ArcheoProjecten, december 2012.

Doorwerking plangebied

Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan betreft slechts een gedeelte van het onderzoeksgebied van het uitgevoerde proefsleuvenonderzoek. Daarom zijn voor dit bestemmingsplan alleen de conclusies voor dat gedeelte van het onderzoeksgebied relevant.

Het plangebied is lager gelegen en bevat om die reden vermoedelijk minder bewoningssporen. Mogelijk was deze zone te nat om te gebruiken als feitelijke woonplaats. Er is één vindplaats benoemd, aan de oostzijde van het plangebied (vindplaats 1). In werkput 8 zijn een gedeeltelijke spieker uit de IJzertijd en een middeleeuwse paalkuil aangetroffen, die vermoedelijk een dragende functie heeft gehad. De vindplaats kan niet begrensd worden. De vindplaats wordt als behoudenswaardig gezien. Er zijn aanwijzingen voor de aanwezigheid van huisplaatsen uit zowel de IJzertijd als de Middeleeuwen. Indien behoud in situ niet mogelijk is, wordt geadviseerd voor de vindplaats vervolgonderzoek in de vorm van een archeologische opgraving te doen (behoud ex situ).

Selectiebesluit

Op basis van het hierboven beschreven archeologisch onderzoek heeft gemeente Baarle-Nassau een selectiebesluit genomen.¹⁷ Het volledige besluit is als bijlage 7 bij deze bestemmingsplantoelichting gevoegd. Er is besloten vindplaats 1 af te schrijven. Daarmee is vervolgonderzoek niet noodzakelijk. Voor wat betreft archeologie zijn er dan ook geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkelingen.

5.10 Verkeer en parkeren

Verkeersafwikkeling solitaire ontwikkeling

Op basis van kengetallen uit de CROW publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' zijn voor de toekomstige functie op het bedrijventerrein Visweg - Oordeelsestraat de verwachte toename van verkeersbewegingen in beeld gebracht. Op basis van de netto-oppervlakte van het bedrijventerrein kan de verkeersaantrekkende werking worden bepaald.

Voor de toekomstige functies wordt uitgegaan van het type werkmilieu "Gemengd terrein". In navolgende tabel is de verkeersgeneratie in motorvoertuigbewegingen per week en werkdag aangegeven voor het bedrijventerrein.

¹⁷ Brief Selectiebesluit archeologisch onderzoek Bedrijventerrein Visweg-Oost (kenmerk 14uit01042/BKE). Gemeente Baarle-Nassau, 22 april 2014.

Voertuig	Netto Bedrijven- terrein (ha)	Verkeersgene- ratie per netto ha	Verkeersbewe- gingen week- dagetmaal	Verkeersbewe- gingen werkdag- etmaal
Personenau- to	0,45	128	58	77
Vrachtauto	0,45	30	14	18
Totaal		158	72	95

De omrekeningsfactor van weekdag naar werkdag bedraagt voor bedrijven 1,33 (bron CROW 317).

De verkeersgeneratie per netto ha is afkomstig uit tabel 5 van de publicatie CROW 317.

De verkeersgeneratie voor de voorgestane ontwikkeling bedraagt 95 verkeersbewegingen per werkdagetmaal. Deze extra verkeersbewegingen kunnen door de omliggende wegen op een goede manier verwerkt worden.

De Visweg heeft ter plaatse van het plangebied een breedte van circa 6 meter en is daardoor van voldoende breedte. Daarnaast is er juridisch-planologisch nog voldoende ruimte om de weg te verbreden.

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

Op de hoek van de Visweg-Kapelstraat 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 analyse¹⁸ uitgevoerd. Het rapport is als bijlage 8 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.

¹⁸ Verkeerskundige analyse Bedrijventerrein Visweg-Kapelstraat, Visweg-Oordeelsestraat (NL) te Baarle-Nassau (projectnummer 20140102), Agel Adviseurs, 4 maart 2015.

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.

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 Industrierweg-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.

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijven.¹⁹ Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloed (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 Oordeelsestraat en de Visweg. Dit zijn de toegangswegen van de kern Baarle-Nassau en het bedrijventerrein en daarmee drukke we-

¹⁹ Bedrijven en milieuzonering, VNG 2009.

gen. Daarnaast kan de Oordeelsestraat 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 Oordeelsestraat 4B en Visweg 4 als uitgangspunt genomen. Op gronden binnen het plangebied kunnen bedrijven t/m categorie 3.1 zich vestigen.

Akoestisch onderzoek verkeersaantrekkende werking ontwikkeling in groter verband

Op de hoek Kapelstraat-Visweg wordt gelijktijdig met onderhavig bestemmingsplan de uitbreiding van het bedrijventerrein mogelijk gemaakt. Een akoestisch onderzoek²⁰ 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 9 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

²⁰ Akoestisch onderzoek verkeersaantrekkende werking Bedrijventerrein Visweg Baarle-Nassau (projectnummer 20130566-031), Agel Adviseurs, 27 februari 2015.

overschreden. De hoogst optredende geluidbelasting bedraagt 48 dB(A) ter plaatse van de woningen Oordeelstraat 4.B en Visweg 4.

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

Aan de Kapelstraat, de Oordeelsestraat en aan de Nijhoven zijn veehouderijen gelegen waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld. Deze bedrijven worden echter richting het plangebied al beperkt door aanwezige woningen en andere geurgevoelige objecten, waardoor de voorgestane ontwikkeling geen belemmeringen ondervindt. Daarnaast heeft de gemeente Baarle-Nassau geen geurverordening vastgesteld, waardoor er geen basis is om een eventuele toetsing ten aanzien van een goed woon- en leefklimaat uit te voeren. Er zijn voor wat betreft geurhinder dan ook geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkelingen.

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

Leeswijzer bij de regels

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.;
- afwijkingsmogelijkheid 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, vermeld in de categorieën 1 tot en met 3.2 van de Lijst van bedrijven met een maximale omvang van 5.000 m² toegestaan. 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 het bebouwingspercentage, hoogten e.d. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

Van diverse bouwbepalingen is afwijking door middel van een omgevingsvergunning mogelijk: 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.. 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 eigenaar 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 regeling. 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. Met de direct omwonenden is de initiatiefnemer overleg gevoerd over de inhoud van het bestemmingsplan. 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 het vooroverleg en de ingekomen reacties is door de gemeente Baarle-Nassau een 'Nota vooroverleg en inspraak' opgesteld. Deze is als bijlage 10 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: Bodemonderzoek en flora- en faunaonderzoek**
- Bijlage 5: Watertoets**
- Bijlage 6: Archeologisch onderzoek**
- Bijlage 7: Selectiebesluit archeologie**
- Bijlage 8: Verkeerskundige analyse Bedrijventerrein**
- Bijlage 9: Akoestisch onderzoek verkeersaantrekkende werking**
- Bijlage 10: Nota vooroverleg en inspraak**

Regels

