

Vastgesteld

Bestemmingsplan “Lanen van Baerle”

Gemeente Baarle Nassau

Datum: 19 mei 2022

Status: Vastgesteld

plancode: NL.IMRO.0744.BPSchoolstraatong-VG01

Toelichting

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	7
1.1	AANLEIDING	7
1.2	PLANGEBIED	7
1.3	DOEL	8
1.4	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	8
1.5	LEESWIJZER	9
HOOFDSTUK 2	BESTAANDE SITUATIE	10
2.1	RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR	10
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	11
3.1	NIEUWE ONTWIKKELING	11
3.2	ARCHITECTUUR/ BEELDKWALITEIT	12
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	14
4.1	RIJKSBELEID	14
4.2	PROVINCIAAL BELEID	16
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	17
HOOFDSTUK 5	MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	19
5.1	INLEIDING	19
5.2	PARKEREN EN ONTSLUITING	19
5.3	WATER	20
5.4	NATUUR	22
5.5	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	24
5.6	MILIEUZONERING, GEUR EN SPUITZONES	26
5.7	MILIEUEFFECTRAPPORTAGE EN VORMVRIJE M.E.R. BEOORDELING	28
5.8	GELUID	29
5.9	LUCHTKWALITEIT	30
5.10	BODEMKWALITEIT	31
5.11	EXTERNE VEILIGHEID	31
5.12	TECHNISCHE INFRASTRUCTUUR	32
5.13	NIET GESPRONGEN EXPLOSIEVEN (NGE)	32
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	34
6.1	VERANTWOORDING PLANVORM	34
6.2	SYSTEMATIEK BESTEMMINGEN	34
6.3	ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING	34
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	37
HOOFDSTUK 8	PROCEDURE	38
8.1	OMGEVINGSDIALOOG	38
8.2	VOOROVERLEG	38
8.3	VERVOLG VAN DE PROCEDURE	38
SEPARATE BIJLAGEN		40

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor een agrarisch terrein westelijk van de Schoolstraat in Baarle-Nassau is de bouw van 51 nieuwe woningen gepland. Het woningbouwplan heeft een veelzijdig woningaanbod. 29 Koopwoningen worden gebouwd in de vrije sector. Dit aanbod bestaat uit vrijstaande, rijwoningen en half vrijstaande woningen. 8 Woningen zijn goedkope koopwoningen en 7 woningen zijn bedoeld voor sociale huur. Deze worden verhuurd door de woonstichting. 7 Woningen zijn levensloopbestendig. Dit wil zeggen dat voor deze woningen een volledig woonprogramma op de begane grond zal worden gerealiseerd.

Op grond van het bestemmingsplan “Dorpen” van de gemeente Baarle-Nassau is deze ontwikkeling niet mogelijk aangezien het plangebied de bestemming ‘Agrarisch’ heeft. Daarom dient het bestemmingsplan te worden herzien.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in de gemeente Baarle-Nassau, direct westelijk van de Schoolstraat. Onderstaande luchtfoto geeft zicht op het noordelijk deel van Baarle-Nassau en de ligging van de locatie.



Luchtfoto met daarop de ligging van de locatie in rood aangeduid. Bron: ruimtelijkeplannen.nl

Het plangebied bestaat uit de gronden die op dit de bestemming Agrarisch hebben. Het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit het kadastrale perceel met nummer C 453 (16.370 m²). Daarnaast zullen ook delen van de percelen C 4894 en C 4895 tot het plangebied gaan behoren. Deze laatste twee percelen zullen worden ingericht ten behoeve van ontsluiting en openbaar terrein. De volgende afbeelding toont de ligging van het plangebied.



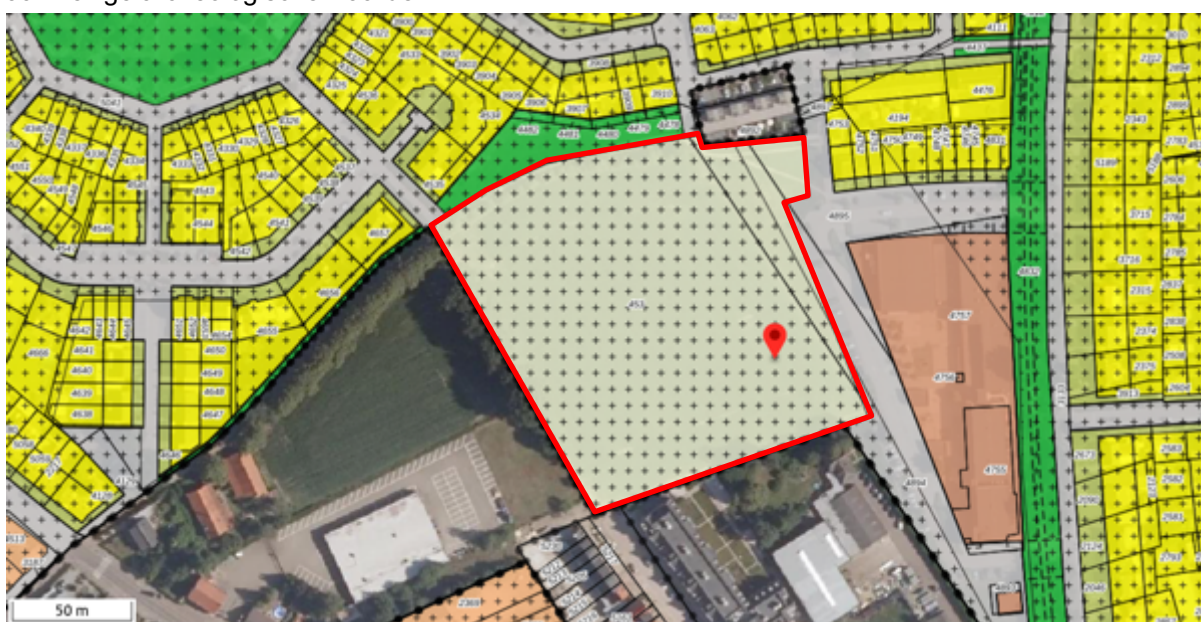
Luchtfoto met daarop de ligging van het plangebied in rood aangeduid. Bron: kadastralekaart.com

1.3 Doel

Het doel van dit nieuwe bestemmingsplan is het tot stand brengen van een juridische regeling om de gronden binnen het plangebied te ontwikkelen als woongebied.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan "Dorpen". De bestemming van het plangebied is "Agrarisch". Binnen deze bestemming is de bouw van woningen en het gebruik ervan niet toegestaan. Op het gehele perceel is de dubbelbestemming Waarde- Archeologie opgenomen. Deze dubbelbestemming voorziet in een regeling ter bescherming van eventueel in de bodem aanwezige archeologische waarden.



Uitsnede bestemmingsplankaart 'Dorpen' met in rood het plangebied aangeduid. Bron: ruimtelijkeplannen.nl

1.5 Leeswijzer

Het bestemmingsplan “Lanen van Baerle” bestaat uit een set regels en verbeelding en een toelichting daarop. Voorliggende toelichting bevat bovendien de onderbouwing om de haalbaarheid aan te tonen van het beoogde nieuwe bestemmingsplan.

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven en komen de functionele en ruimtelijke structuur aan bod. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens de beoogde ontwikkeling beschreven. Hoofdstuk 4 gaat in op de beleidskaders. Er zal onder andere getoetst worden of de ontwikkeling past binnen de beleidskaders op diverse niveaus. In het daaropvolgende hoofdstuk 5 komen de milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. Beoordeeld wordt of de ontwikkeling negatieve effecten heeft op de aanwezige waarden in het gebied dan wel of er mogelijk nog belemmeringen in de omgeving aanwezig zijn die mogelijk beperkend zijn voor de ontwikkeling. Hoofdstuk 6 bevat een juridische planbeschrijving. In hoofdstuk 7 komt de financiële haalbaarheid van het plan aan de orde. Tenslotte wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op de maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied is gelegen in een omgeving die sterk transformeert. Direct noordelijk en zuidelijk zijn jonge woningbouwontwikkelingen gerealiseerd. Oostelijk is een aantal jaren geleden een nieuwe basisschool gebouwd. Westelijk en zuidelijk is Belgisch grondgebied gelegen. Ook voor deze gebieden is een nieuw woningbouwplan gerealiseerd (Limfa-terrein). Vanuit ruimtelijk perspectief is het plangebied een restant onbebouwd terrein. Het ontwikkelen van het terrein voor woningbouw past binnen de ruimtelijke en functionele structuur van de directe omgeving.



Foto van de bestaande situatie van het plangebied

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Nieuwe ontwikkeling

Dit bestemmingsplan voorziet in een regeling op basis waarvan de bouw van 51 grondgebonden woningen kan worden vergund. Tevens voorziet dit bestemmingsplan in het bestemmen van delen van het plangebied voor de aanleg van openbaar gebied ten behoeve de ontsluiting van de woningen en de aanleg van groen, waterhuishoudkundige voorzieningen en wandelpaden. Onderstaande afbeelding toont het stedenbouwkundig plan. De tekening is noordelijk gericht. Westelijk wordt aangesloten op de bestaande weg; Beugelflesstraat. Het nieuwe woongebied krijgt een interne verkeersstructuur. Aan het einde van deze woonstraat wordt een keerlus gerealiseerd. In de noordoostelijke bocht zal een tijdelijke ontsluiting worden gerealiseerd. Deze zal blijven bestaan totdat de gemeente de definitieve ontsluiting op de Chaamseweg of Leliestraat heeft gerealiseerd. In verband met de schoolgaande kinderen zal hierbij alleen uitgaand verkeer (eenrichting) worden toegestaan. Er komen verbodsborden om op werkdagen tussen 8-9 en 14-15 het gebied niet uit te rijden. Op deze tijdstippen moet het woonverkeer via de Limfalaan ontsloten worden.

In het zuiden wordt een nieuw openbaar groengebied aangelegd. De woningen die gelegen zijn aan dit groengebied worden aan de noordzijde ontsloten. In dit groengebied worden natuurlijke laagten aangelegd die gaan dienen voor de buffering van hemelwater afkomstig van de daken en terreinverhardingen. Deze laagten zullen worden gecombineerd met speelaanleidingen. Er is een werkgroep opgericht, bestaande uit een afvaardiging van de school, een natuurgroep, de gemeente en omwonenden. Deze werkgroep maakt plannen voor de inrichting.

In de onderstaande afbeelding is de ontsluitingsstructuur met blauw aangeduid, het groengebied is groen omlijnd en de tijdelijke ontsluiting is oranje aangeduid.



Illustratie van het stedenbouwkundig plan. Bron: geWOON architecten.

Het woonprogramma bestaat uit 29 koopwoningen in de vrije sector. Deze bestaan uit vrijstaande woningen, half vrijstaande woningen en rijwoningen. Het betreft een bouwplan met een sterk gevarieerd aanbod. Tevens bestaat het bouwplan uit 8 goedkope koopwoningen, waarvan er 2 op de hoeken (donkergroen in de volgende afbeelding) op de verdieping zijn gelegen en 7 sociale

huurwoningen. 7 woningen beschikken over een volledig woonprogramma op de begane grond en zijn daarmee levensloopbestendig. De volgende afbeelding toont het bouwprogramma.



Illustratie van het woonprogramma. Bron: Van Gisbergen



Illustratie van het groengebied. Bron: Buro Hofsteden

3.2 Architectuur/ beeldkwaliteit

Het plangebied bestaat uit rijwoningen, tweekappers, vrije kavels en seniorenwoningen. Hiervoor is een aantal architectonische uitgangspunten gekozen. Deze zijn beschreven in de bijlage bij deze toelichting (Beeldkwaliteitplan 'Lanen van Baerle'; geWOON architecten) en gelden voor alle

woningtypes.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeentes krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid. Op 13 maart 2012 is de SVIR in werking getreden.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is tot nu toe gedeeltelijk vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, het Natuur Netwerk Nederland, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) opgesteld. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen.

In het Barro zijn regels opgenomen voor de volgende nationale belangen:

- Rijksvaarwegen;
- Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuur Netwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Geen van de nationale belangen heeft betrekking op het project.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen die nieuwe woningen mogelijk maken, de treden

van deze ladder doorlopen moeten worden. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro gaat in op duurzame verstedelijking en luidt als volgt:

Lid 2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef onder i, van het Bro wordt in het Bro de de daarop berustende bepalingen onder stedelijke ontwikkeling verstaan: *“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaven, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”*

Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk 51 nieuwe woningen binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren. Er is sprake van een woningbouwlocatie en dus van een stedelijke ontwikkeling zoals op grond van artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef onder i, van het Bro wordt verstaan. Toepassing van de Ladder is daarom aan de orde.

De onderbouwing voor de behoefte en de regionale afstemming is opgenomen in de ‘Ladder voor Duurzame Verstedelijking Lanen van Baarle, dd 4 december 2020, opgesteld door BRO. Dit rapport is als bijlage toegevoegd aan de toelichting. De conclusie luidt als volgt;

Het initiatief Lanen van Baarle, met een gemixt programma van betaalbare koop- en huurwoningen, levensloopbestendige/levensloopgeschikte woningen, middeldure gezinswoningen en dure koopwoningen, voorziet in een kwalitatieve behoefte.

- Binnen de subregio Breda is het voor de kernen rondom het stedelijk concentratiegebied (o.a. Baarle) aantrekkelijk om het landelijk dorps karakter te koesteren en verder te versterken. Dorps en landelijke woonmilieus, met stedelijke kenmerken, zijn veelgevraagd in de gemeente Baarle-Nassau. Het initiatief Lanen van Baarle speelt hierop in door woningen te realiseren in een dorpswoonmilieu met een landelijke Kempische architectuurstijl.*
- De gemeente Baarle-Nassau streeft naar een divers woonprogramma en gemixte wijken. De ambitie van de gemeente is om een woningvoorraad te bieden met een passend aanbod voor gezinnen (ruimere, dure koopwoningen), maar ook voldoende aanbod voor huishoudens met lagere en middeninkomens (onder andere jongeren en starters). Ook oudere inwoners worden niet vergeten. De gemeente heeft de ambitie om passend woningaanbod voor deze doelgroep uit te breiden door levensloop-geschikte woningen te realiseren. Het initiatief Lanen van Baarle zet in op een gemixt programma dat voor het merendeel bestaat uit woningen geschikt voor gezinnen, namelijk middeldure gezinswoningen (30-35%) en dure koopwoningen (35-40%). Daarnaast worden betaalbare koop- en huurwoningen gerealiseerd (20-25%) voor huishoudens met een lager inkomen, waaronder jongeren en starters. Het initiatief zet bovendien in op de realisatie van levensloopbestendige dan wel levensloopgeschikte woningen (10-15%). Met dit woningbouwprogramma sluit Lanen van Baarle aan op de wens om een woningvoorraad te realiseren die gedurende een lange periode inspeelt op de woonwensen van verschillende doelgroepen.*
- In de gemeente Baarle-Nassau is enerzijds behoefte aan duurdere gezinswoningen in de koopsector (vanaf 275.000 à 300.000 euro). Anderzijds is er vraag naar goedkopere eengezinswoningen en appartementen. Binnen het initiatief Lanen van Baarle worden beide type woningen gerealiseerd met de nadruk op gezinswoningen in de koopsector (30-35% middeldure gezinswoningen, 35-40% dure koopwoningen), gevolgd door betaalbare koop- en huurwoningen (20-25%). Daarmee voorziet het initiatief in een kwalitatieve behoefte binnen de gemeente.*

Conclusie

Er is sprake van een behoefte aan de stedelijke ontwikkeling. Hiermee is sprake van duurzame verstedelijking.

4.2 Provinciaal beleid

Brabantse Omgevingsvisie

Vooruitlopend op de Omgevingswet heeft de Provincie Noord-Brabant reeds haar Omgevingsvisie opgesteld. De Omgevingswet heeft onder ander als doel om de overzichtelijkheid en gebruiksgemak van het Omgevingsrecht te verbeteren. Ook beoogt de wet meer bestuurlijke afwegingsruimte en een meer samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving. In de Brabantse Omgevingsvisie staat de fysieke wereld centraal. Deze fysieke wereld manifesteert zich in vier elementen: water, aarde, lucht en vuur (energie). De basis is dat deze elementen in balans zijn en blijven bij ruimtelijke transitie. Draagvlak en draagkracht zijn hierbij belangrijke aspecten. De Brabantse Omgevingsvisie bestaat uit zeven hoofdstukken.

In hoofdstuk 5 staat beschreven wat de kernwaarden zijn voor het handelen van de Provincie. Hierin wordt onder andere verwoord dat de Provincie gaat voor meerwaarde-creatie. Dit betekent dat uitdrukkelijk gekeken wordt naar de effecten van ontwikkelingen op sociale inclusiviteit, veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

De beoogde ontwikkeling betreft een goede bijdrage aan de verbetering van de omgevingskwaliteit doordat met het woningbouwplan sprake is van een inpassing in en afronding van de stedenbouwkundige structuur is sprake van een versterking van de omgevingskwaliteit. Omdat het bouwplan voorziet in verschillende woningtypen is sprake van een bouwplan voor verschillende doelgroepen. Er is sprake van een grote mate van sociale inclusiviteit. De beoogde ontwikkeling past binnen de kernwaarden voor het handelen van de Provincie.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening (IOV) betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. Naar verwachting treedt de Omgevingswet op 1 januari 2022 in werking.

De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze in de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid zoals de omgevingsvisie. Er heeft voor de Interim verordening geen expliciete afweging plaatsgevonden of de inzet van de verordening voor een bepaald onderwerp gecontinueerd moeten worden. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd. In het algemeen geldt daarbij dat de inzet van de verordening in de provincie Noord-Brabant is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor het vanuit provinciale belangen nodig is om regels in te zetten of waarvoor het vanuit de wet verplicht is om regels te stellen in de verordening.

De Interim omgevingsverordening is digitaal. Dit betekent dat alle regels gekoppeld zijn aan een op een digitale kaart weergegeven werkingsgebied. Door op een willekeurig punt in de kaart te klikken, kan iemand zien welke regels op die plek gelden. In hoofdstuk 3 zijn de instructieregels opgenomen die gemeenten moeten toepassen bij de uitvoering van hun bevoegdheden in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. De instructieregels uit hoofdstuk 3 gelden niet alleen voor bestemmingsplannen, maar bijvoorbeeld ook voor beheersverordeningen en uitvoeringsbesluiten.

Instructieregels voor het plangebied

Op basis van kaart 3 voor gemeenten – stedelijke ontwikkeling en erfgoed is duidelijk dat het plangebied is gelegen in het “Landelijke kern” en dat sprake moet zijn van een duurzame stedelijke ontwikkeling. Hiervoor geldt dat de ontwikkeling moet passen in regionale afspraken en dat invulling

moet worden gegeven aan de doelen op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie en veilige, gezonde woonomgeving.

Artikel 3.42, lid 2 van de IOV beschrijft de voorwaarden voor een duurzame ontwikkeling voor wonen, werken en voorzieningen. Deze luiden als volgt:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Met de beoogde ontwikkeling wordt het bestaand stedelijk gebied beter benut waardoor sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. De woonfunctie is passend binnen de omgeving die gedomineerd wordt door woningen. Hierdoor wordt er aangesloten op de bestaande lagen (ondergrond- netwerk- en bovenste laag). Er is dus sprake van een bevordering van de omgevingskwaliteit. De woningen zullen gebouwd worden naar de huidige maatstaven voor wat betreft duurzaamheid. In de openbare ruimte wordt een grote wadi gepland voor de opvang van hemelwater. Dit gaat hittestress tegen. Voorwaarden e en f hebben geen betrekking op de bouw van woningen en zijn daarom niet van toepassing. Met de bouw van verschillende woningtypen wordt een sociale meerwaarde gecreëerd doordat woningen voor verschillende doelgroepen worden gerealiseerd.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de bouw van 51 woningen met een gevarieerd woningaanbod. Een dergelijke ontwikkeling past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma en is sprake van een duurzame verstedelijking zoals beschreven in paragraaf 4.1 (ladder voor duurzame verstedelijking).

Bevordering ruimtelijke kwaliteit

Voor het plangebied gelden ook de instructieregels aan gemeente die overeenkomen met de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit: zorgvuldig ruimtegebruik, toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie.

In artikel 3.5 uit de omgevingsverordening is beschreven dat voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving rekening moet worden gehouden met:

- a. *Zorgvuldig ruimtegebruik*
- b. *De waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering*
- c. *Meerwaardecreatie*

Hierbij ligt het provinciaal belang vooral in het landelijk gebied. De ontwikkeling vindt plaats in een bestaand woongebied. Het bestaand bebouwingspatroon wordt aangevuld. De bouwhoogten zijn afgestemd op de hoogten van de bestaande panden. De ontwikkeling past binnen de omgeving en er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik door het beter benutten van gronden in bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan het beleid van de Provincie Noord-Brabant.

4.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie gemeente Baarle-Nassau (2019)

In de Omgevingsvisie gemeente Baarle-Nassau (2019) wordt richting gegeven aan ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente met een visie op thema's en op deelgebieden. De gemeente kent op dit moment al grotere woningbouwlocaties die op korte termijn gerealiseerd worden en die al grotendeels vastliggen in plannen. Gelet op de bevolkingsontwikkeling lijken nieuwe grote

woningbouwplannen niet meer nodig. Dit betekent niet dat er geen nieuwbouw meer nodig is, maar de focus wordt meer gelegd op de bestaande woningvoorraad.

Doelen:

- Een toekomstbestendige woningvoorraad die duurzaam is en aansluit op de behoefte van inwoners, ook op langere termijn.
- Een geschikte (levensloopbestendige) woning voor iedereen.

Het plangebied is opgenomen als 'nieuw woongebied/ reservering'. Voor deze gebieden gelden enkele aandachtspunten:

- Zorgvuldig ruimtegebruik door de focus op het bestaand stedelijk gebied.
- Benutten van nieuwe woningbouwlocaties voor toevoeging van (vanzelfsprekend duurzame) woningen in aanvulling op het bestaande woningaanbod.
- Faciliteren van verduurzaming van de bestaande woningvoorraad.
- Nieuwe woningbouwprojecten bij laten dragen aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
- Inzetten op ruimtelijke kwaliteit.

De geplande ontwikkeling voorziet in de bouw van woningen die voldoen aan de tegenwoordige eisen ten aanzien van duurzaamheid en duurzaam bouwen. Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied. Er bouwplan past binnen de beleidsuitgangspunten zoals beschreven in de Omgevingsvisie.

Woonvisie 2018-2023

In de Woonvisie 2018-2023 krijgen vijf thema's de komende jaren prioriteit in de gemeente Baarle-Nassau:

- Identiteit van het wonen in Baarle-Nassau. Inzetten op het behoud en waar mogelijk versterken van de bruisende identiteit van de gemeente en de kernen. Bij woningbouwinitiatieven wordt aangesloten bij de kernwaarden van de gemeente: dorps karakter en een groene landschappelijke uitstraling. Bovendien wordt rekening gehouden met de schaal en het karakter van de kernen. Vooral in de kern Baarle onderzoeken in hoeverre de regionale aantrekkingskracht van de gemeente kan worden benut.
- Demografie en de woningbehoefte. De provinciale prognoses worden als richtinggevend beschouwd, nadrukkelijk niet als maximum. De gemeente streeft naar een woningvoorraad die kwantitatief en kwalitatief aansluit op de woonbehoeften van huidige en toekomstige inwoners. De focus ligt op de bestaande woningvoorraad, nieuwbouw is aanvullend. Desalniettemin wordt gestreefd naar een continue nieuwbouwproductie.
 - Met de focus op het bieden van een passend aanbod voor gezinnen (ruimere, dure koopwoningen).
 - Voldoende aanbod voor huishoudens met lagere en middeninkomens blijft een aandachtspunt, waaronder voor jongeren en/of starters.
 - Bij nieuwbouw op centrumlocaties wordt ingezet op toevoeging van levensloopgeschikte woningen, geschikt voor meerdere doelgroepen.
 - De gemeente zet in op het op peil houden van het bouwtempo en richt zich de komende jaren op ontwikkeling van de rest van Limfa en de locatie Maaijkant (Ulicoten).
- Betaalbaar wonen. Hierbij zet de gemeente in op voldoende beschikbaar woningaanbod in de sociale huursector en een toereikend aanbod betaalbare koopwoningen.
- Kwaliteit van de woningvoorraad. In de bestaande voorraad is structureel aandacht voor woningverduurzaming, zowel in de sociale huursector als in de particuliere huur en de koopsector. Nieuwbouw is in principe gasloos en gaat waar mogelijk verder dan het Bouwbesluit.
- Wonen met zorg en welzijn. Met als ambitie dat er voor ouderen die willen verhuizen voldoende geschikte woningen beschikbaar zijn.

Het geplande bouwplan voorziet in een gevarieerd aanbod voor verschillende doelgroepen en past binnen de uitgangspunten genoemd in de Woonvisie.

Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan het beleid van de gemeente Baarle-Nassau

Hoofdstuk 5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

5.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid, landschap en ruimtelijke ordening. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt te worden of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen en/of beperkingen aanwezig zijn voor de beoogde ontwikkeling. De milieukwaliteit vormt dan ook een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de milieuhygiënische en overige planologische aspecten. Indien noodzakelijk is aanvullend onderzoek uitgevoerd. De eventuele onderzoeksrapportages zijn separate bijlagen bij de toelichting. In deze toelichting zijn de samenvattingen en conclusies opgenomen.

5.2 Parkeren en ontsluiting

De gemeente Baarle-Nassau streeft naar een evenwichtige balans tussen parkeervraag en -aanbod waarbij aan de parkeerbehoefte van diverse doelgroepen (bewoners, bezoekers en bedrijven) zoveel mogelijk wordt voldaan, zonder dat dit ten koste gaat van de leefbaarheid in de wijk en de kwaliteit van de openbare buitenruimte.

Parkeerbehoefte

Voor de beoogde ontwikkeling speelt ook de vraag wat de nieuwe functies aan parkeerbehoefte met zich meebrengen en op welke wijze deze parkeervraag kan worden ingepast. Uitgangspunt daarbij is dat deze ruimtebehoefte in principe op het eigen terrein, dus niet in de openbare ruimte wordt opgevangen.

Voor het bepalen van de parkeervraag hanteert de gemeente Baarle-Nassau parkeernormen en heeft deze vastgelegd in de "Nota Parkeernormen 2011". Op basis van deze normen wordt het aantal benodigde parkeerplaatsen als gevolg van de ontwikkeling bepaald.

Berekening benodigd aantal parkeerplaatsen

De nota hanteert een norm per woning. Er wordt onderscheid gemaakt naar omvang van de woningen.

Woningtype	norm	aantal woningen	Aantal plaatsen
Woningen groter dan 100 m ²	2,0	7	14
Woningen tussen 60 m ² en 100 m ²	1,8	9	16,2
Woningen kleiner dan 60 m ²	1,5	35	52,5

Dit betekent dat voor de beoogde ontwikkeling in totaal 82,7 parkeerplaatsen nodig zijn. Deze kunnen in het nieuw aan te leggen openbaar gebied en op de woonpercelen worden gerealiseerd. De nota hanteert voor het parkeren op de woonpercelen een theoretisch aantal dat meegenomen mag worden in de parkeeroplossing. Zo heeft telt een lange oprit van minimaal 12 meter met garage voor een groter aantal plaatsen mee dan een garage zonder oprit. In het bouwplan is hier rekening mee gehouden. In totaal zal er binnen het plan, rekening houdend met de theoretische aantallen op de woonpercelen 83 parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Inzicht in de parkeerbalans en de wijze waarop de plaatsen ingepast zijn is zichtbaar in de bijlage (parkeerbalans dd 8 april 2021) bij deze toelichting. Daarbij speelt ook nog dat aan de oostzijde van de Schoolstraat nog eens 16 parkeerplaatsen worden aangelegd. Deze liggen buiten het plangebied en bieden extra parkeergelegenheid.

Conclusie

Op basis van de parkeernormen is berekend dat er 82,7 parkeerplaatsen benodigd zijn. Er is voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

Ontsluiting

De woningen worden middels een interne ontsluitingsweg direct ontsloten op de zuidelijk gelegen Beugelflesstraat. Met de aanleg van deze wijkontsluitingsweg is reeds rekening gehouden met de

ontwikkeling van het plangebied. Daarom moet geconcludeerd worden dat de capaciteit van de omliggende wegen voldoende is om de verkeersgeneratie van de nieuwe woningen op te kunnen vangen.

Het aspect “parkeren” en “ontsluiting” is geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Water

In het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond, middels een hydrologisch onderzoek, dat de waterhuishouding niet negatief wordt beïnvloed door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Sinds juli 2003 is de watertoets wettelijk verankerd in het Besluit op de Ruimtelijke Ordening. Het besluit verplicht tot het opnemen van een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding in de toelichting van alle ruimtelijke plannen. Ten aanzien van het beleid rond- en om water is het met name van belang of de wijzigingen een effect kunnen hebben op de hydrologische situatie.

Met betrekking tot hydrologisch neutraal ontwikkelen hebben de drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hun keuren geharmoniseerd. De grenswaarde waaraan getoetst wordt is een verhardingstoename van 500 m² of meer. In dat geval dient er rekening gehouden te worden met een wateropgave van 60 mm per m² aan verhardingstoename.

Met de beoogde ontwikkeling is sprake van een verhardingstoename van meer dan 500 m². Verderop in deze paragraaf wordt hier inzicht in gegeven. Daarmee wordt voldaan aan de actuele grenswaarde van een toename van 500 m². Vanuit de Algemene Regel van Waterschap Brabantse Delta is er verplichting tot aanleg van een retentievoorziening of infiltratievoorziening.

Aanvullend op de beleidsregels is het stuk “Hydrologische uitgangspunten bij de keurregel voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen”. Het bovenstaande resulteert in een voorkeursvolgorde voor het verwerken van hemelwater waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 5 het minst wenselijk is:

1. Hergebruik
2. Vasthouden
3. Bergen en afvoeren
4. Afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect)
5. Afvoeren naar de riolering

Gemeentelijk waterbeleid

Op 4 november 2020 heeft de gemeenteraad van Baarle-Nassau het verbreed gemeentelijk rioleringsplan (vGRP) 2021-2025 vastgesteld. In het vGRP verwoordt de gemeente hoe zij invulling geeft aan de gemeentelijke taken rondom afval-, hemel- en grondwater. De gemeente wil zich nadrukkelijk profileren als groene gemeente met een veerkrachtig watersysteem, een goede waterkwaliteit, waarvan duurzaam gebruik wordt gemaakt en waarbij natuurwaarden worden hersteld. In de vGRP wordt het watersysteem in het stedelijk gebied in grofweg drie delen verdeeld;

- Het stedelijk watersysteem: hemelwater, de vijvers, grachten en sloten;
- Het grondwatersysteem dat zich in het hele stedelijk gebied onder de wegen, woningen en groenvoorzieningen bevindt;
- Het afvalwater systeem: afvoer van het overschot van water (afval-, hemel- en grondwater) naar zuivering of oppervlaktewater.

De drie systemen staan onlosmakelijk met elkaar in verbinding en worden gevoed door neerslag ofwel hemelwater (regen, hagel en sneeuw). Hemelwater komt in de grond en/of wordt opgevangen door de verschillende systemen om wateroverlast in woningen en straten te voorkomen. De loop van het hemel- en grondwater geschiedt op verschillende wijze:

- Het hemelwater wordt apart van het afvalwater ingezameld (gescheiden stelsel);
- Het hemelwater wordt gezamenlijk met afvalwater ingezameld (gemengd stelsel);
- Het apart ingezamelde hemelwater wordt direct getransporteerd naar het oppervlaktewater;
- Het hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem;
- Het grondwater stroomt in de regel naar het oppervlaktewater;
- Het grondwater inzamelen en transporteren naar het RWA-riool in een gescheiden stelsel;
- Het grondwater inzamelen en afvoeren naar het gemengd stelsel;
- Het grondwater inzamelen ten behoeve van drinkwaterproductie.

Waterhuishoudkundig plan

Voor onderhavige ontwikkeling is een passend watersysteem ontwikkeld, rekening houdend met bovengenoemde wijze waarop met water moet worden omgegaan. Dit watersysteem is beschreven in het waterhuishoudkundig plan (TBInfra dd 17 november 2021) en is in zijn geheel als bijlage aan de toelichting toegevoegd. Hierbij is rekening gehouden met een verhardingstoename en met het beschikbaar watersysteem zoals dat in 2014 voor het Limfa-terrein is opgesteld. De belangrijkste zaken van het waterhuishoudkundig plan luiden als volgt;

Wateropgave hemelwater

Conform de nieuwbouwplannen wordt 9.385 m² van het plangebied verhard. Met een bergingseis van 60 mm resulteert dit in een bergingsopgave van 564 m³ (563,10 m³). Voor de uitwerking is ervoor gekozen deze bergingsopgave volledig in een bovengrondse waterberging te realiseren. Hierbij is de vormgeving van de waterberging achter de kavels 34 t/m 38 als uitgangspunt aangehouden. Deze waterberging heeft een maximale diepte van 1,20 m en een taludverhouding van 1:3. Voor het plangebied is daarmee een maximale waterpeil van 1,20 m vastgesteld.

De lediging van het stelsel vindt plaats via infiltratie. Enerzijds via het infiltratieriool en anderzijds via de bovengrondse waterberging. Dit onderscheid is noodzakelijk i.v.m. een verschil in k-waarde. Voor de riolering kan een k-waarde van 2,7 m/dag worden aangehouden, maar voor de bovengrondse waterberging dient i.v.m. de grasmat gerekend te worden met een k-waarde van 0,5 m/dag. Middels deze gegevens wordt de ledigingstijd van het stelsel bepaald.

Doordat het waterpeil van de waterberging gedurende de lediging afneemt is het infiltratieoppervlak van het talud voor de helft meegenomen. De volgende infiltratieoppervlakten zijn meegenomen.

- Riolering: 273 m²
- Bodem bovengrondse waterberging: 374 m²
- Taludoppervlak bovengrondse waterberging: 126 m²

Het riool heeft daarmee een infiltratiecapaciteit van 738 m³/dag en de bovengrondse waterberging een infiltratiecapaciteit van 250 m³/dag. De totale infiltratiecapaciteit ligt daarmee op 988 m³/dag. De benodigde bergingsopgave is daarmee in ca 13 uur weer volledig beschikbaar.

Beschermingsgebied

Op basis van de [Watertoetskaart](#) is bepaald dat de projectlocatie niet is gelegen in een "beschermde zone". De ontwikkeling zal geen negatieve effecten hebben op een Natura 2000 gebied.

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. De stedelijke ontwikkeling heeft geen rechtstreekse invloed op het oppervlaktewater.

Afvalwater

Ook voor de verwerking van het afvalwater is in het waterhuishoudkundig plan aandacht besteed. Het afvalwater zal gescheiden van het hemelwater worden aangeboden. Hiervoor is onder andere het

volgende bepaald. Voor een volledige behandeling van het waterhuishoudkundig plan, wordt verwezen naar de genoemde bijlage van TBInfra;

De 51 nieuwbouwwoningen dienen te worden aangesloten op een vuilwaterstelsel. Zoals aangegeven wordt voor dit plangebied gerekend met een bezettingsgraad van 3 inwoners per woning. De gemeente dient dan ook rekening te houden met een extra belasting van 2,29 m³/uur. Lettend op deze belasting kan in het plangebied een riolering worden aangelegd met de minimale diameter van 250 mm.

Het aspect “water” is geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.4 Natuur

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Vanaf 1 januari 2017 is er de Wet natuurbescherming in. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. De uitvoering van de Wet natuurbescherming ligt bij de Provincie. Ten behoeve van de ontwikkeling is een natuuronderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is in zijn geheel toegevoegd aan dit bestemmingsplan. De conclusie luidt als volgt;

Beschermde natuurwaarden

Het plangebied is niet gelegen in of in de directe nabijheid van een Natura 2000-gebied. De instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000 gebieden zullen geen negatieve effecten ondervinden van de geplande ontwikkelingen, ten opzicht van het huidige gebruik. Er vinden geen verhoogde emissies van licht, geluid of stoffen plaats die van negatieve invloed zouden kunnen zijn op Natura 2000 gebieden. Een vergunning Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk.

Flora

Bij de veldinspectie is het plangebied onderzocht door een ervaren vegetatiekundige, op het voorkomen van beschermde soorten of resten hiervan. De locatie laat zich omschrijven als voedselrijke gebruiksground. Op en langs de randen van de percelen zijn enkel vrijgestelde soorten en zijn er geen beschermde soorten aangetroffen. Het plangebied is met nadruk geïnspecteerd op potentiële groeiplaatsen voor beschermde soorten. Deze soorten of hun groeiplaatsen zijn niet aangetroffen in het plangebied. Op basis van de deskstudie NDFF in combinatie met de veldinspectie, de aanwezige structuren en biotopen worden beschermde soorten niet verwacht op de planlocatie. Ongewervelden Beschermde ongewervelden, zoals bepaalde vlinders, libellen en kevers, zijn niet aangetroffen op de planlocatie. De locatie bevatten geen natuurlijk ontwikkelde oevervegetaties of arme- of matig-voedselrijke vegetaties. Beschermde soorten zijn vaak zeer specifiek in hun biotoopkeuze en afhankelijk van de aanwezigheid van (vaak zeldzame en kwetsbare) waardplanten of vegetaties. Op de planlocatie ontbreken deze omstandigheden, waardoor ook geschikte biotopen voor deze beschermde ongewervelden ontbreken. Op basis van de aangetroffen omstandigheden kan worden geconcludeerd dat er geen beschermde soorten voorkomen. Op basis van de deskstudie NDFF in combinatie met de veldinspectie, de aanwezige structuren en biotopen worden beschermde soorten niet verwacht op de planlocatie.

Amfibieën, vissen en reptielen

Potentiële geschikte water- en oeverstructuren voor beschermde soorten ontbreken op de ontwikkellocatie zelf. Beschermde amfibieën- of vissoorten zullen hierdoor geen gebruik maken van het plangebied als voortplantingsgebied. In theorie is het mogelijk dat er in het plangebied enkele algemene amfibieënsoorten, zoals bruine kikker of gewone pad in landfase voorkomen. Hoewel deze soorten beschermd zijn (artikel 3.10), worden zij niet bedreigd in hun voorkomen en staan vermeld als vrijgestelde soorten in de provincie Noord-Brabant. Voor het opzettelijk doden of vangen en voor het opzettelijk beschadigen of vernielen van vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen wordt vrijstelling verleend als de handeling verband houdt met ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden (hier van toepassing). Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Op de planlocatie zijn geen overig beschermde soorten aangetroffen. Op basis van de

deskstudie NDFF in combinatie met de veldinspectie, de aanwezige structuren en biotopen worden beschermde soorten niet verwacht op de planlocatie.

Broedvogels

Ten tijde van de veldinspectie zijn er geen broedgevallen waargenomen op de planlocatie. Langs de oostgrens is in een dode boom een spechtengat aangetroffen. Met een endoscoopcamera is vastgesteld dat het hier niet om een gebruikte nestlocatie gaat. De aanwezige groenstructuren kunnen potentiële broedlocaties voor algemene vogelsoorten omvatten. Jaarrond beschermde nesten komen niet voor in de aanwezige groenstructuren. Alle bewoonde nesten in het broedseizoen vallen onder de bescherming van de nieuwe Wet natuurbescherming. U dient daarom gedurende eventuele kapwerkzaamheden rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van vogels wordt voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Er wordt geen standaardperiode gehanteerd voor het broedseizoen.

Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden op het moment dat er geen broedgevallen (meer) aanwezig zijn, is overtreding van de wet niet aan de orde. Ter voorkoming van het verstoren van broedende vogels wordt aangeraden eventuele kapwerkzaamheden tussen half juli en half maart (buiten het broedseizoen) te verrichten. Het verstoren van broedende vogels is verboden conform de Wet natuurbescherming. Voor het verstoren van broedende vogels wordt geen ontheffing verleend. Kap in deze periode verkleint de kans op verstoring van broedende vogels. Op basis van de deskstudie NDFF in combinatie met de veldinspectie, de aanwezige structuren en biotopen worden beschermde soorten niet verwacht op de planlocatie.

Zoogdieren

Het is mogelijk dat er een enkel individu van een beschermde soort op de locatie kan worden aangetroffen, zoals egel, mol, konijn, veldmuis en bepaalde spitsmuizen. Deze soorten zijn weliswaar beschermd, maar behoren in de provincie Brabant tot de vrijgestelde soorten. In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen hoeft voor deze soorten geen ontheffing meer te worden aangevraagd. Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Hierbij valt te denken aan het uitvoeren van de meest versturende werkzaamheden in de maanden september en oktober.

In de provincie Noord-Brabant zijn de bunzing, hermelijn en wezel eveneens beschermd. De locatie is uitvoerig geïnspecteerd op sporen die duiden op de aanwezigheid van deze soorten. Ook is gekeken of er op de locatie potentieel geschikt habitat aanwezig is. Er zijn geen sporen zoals prooiresten, pootafdrukken, wissels, uitwerpselen of nestmateriaal aangetroffen. De open gronden maken dat de planlocatie geen essentiële onderdelen van marter-biotop bevat. Alle soorten vleermuizen vallen onder de groep beschermde soorten. Geschikte verblijfslocaties voor vleermuizen ontbreken op de locatie.

In de omgeving kunnen in theorie algemene soorten zoals gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) en laatvlieger (*Eptesicus serotinus*) voorkomen. Deze dieren zijn cultuurvolgers en maken vaak gebruik van lijnvormige groen- en bebouwingsstructuren en straatverlichting. In de bebouwde kern die de planlocatie omsluit zijn meerdere van deze structuren aanwezig, waardoor migratie- of foerageerroutes van vleermuizen niet worden aangetast door de voorgenomen plannen. De geplande ontwikkeling heeft door gebrek aan geschikte verblijfslocaties of het ontbreken van een gebruiksfunctie (foerageergebied of vliegroute) geen negatieve effecten op lokale populaties vleermuizen. Op basis van de deskstudie NDFF in combinatie met de veldinspectie, de aanwezige structuren en biotopen worden beschermde soorten niet verwacht op de planlocatie.

Stikstofdepositie

Te veel stikstofneerslag is slecht voor de natuur. Daarom is een natuurvergunning of een ander toestemmingsbesluit nodig voor activiteiten (bijvoorbeeld in de landbouw, woningbouw, wegenbouw of de industrie) waar stikstof vrij komt. Ook voor de bouw van de nieuwe woning is het nodig inzicht te krijgen in de stikstofdepositie op in de omgeving van het plangebied gelegen Natura-2000 gebieden. Om een zorgvuldige afweging te maken bij nieuwe activiteiten wordt AERIUS Calculator ingezet.

Hiermee kan berekend worden welke depositie een project veroorzaakt en op welke natuurgebieden die depositie neerslaat. Met het gebruik van AERIUS Calculator kunnen projecten doorgang vinden waar kan worden aangetoond dat een activiteit niet tot een toename, (groter dan 0,00 mol/ha/jaar) van depositie leidt. Er is dan namelijk geen toestemming vereist voor het aspect stikstofdepositie. Daarnaast is het met AERIUS Calculator mogelijk om vergunningen aan te vragen op grond van intern salderen.

Voor het project is daarom een AERIUS berekening opgesteld. De uitgangspunten, resultaten en conclusie van deze berekening is als bijlage aan deze toelichting gevoegd. De conclusie luidt als volgt:

Uit de rekenresultaten blijkt dat de gewenste ontwikkeling in zowel de aanlegfase en de gebruiksfase niet leidt tot nadelige effecten van stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden. In beide situaties bedraagt de stikstofdepositie 0,00 mol/ha/jr.

Hiermee kan worden geconcludeerd dat de beoogde situatie in de aanlegfase en de gebruiksfase, geen significant nadelige gevolgen met betrekking tot het aspect verzuring op Natura-2000 gebieden veroorzaakt. Conform de "Handreiking Voortoets Stikstof van BIJ12 is geen passende beoordeling noodzakelijk.

Nadelige gevolgen voor natuurwaarden worden daarom niet verwacht.

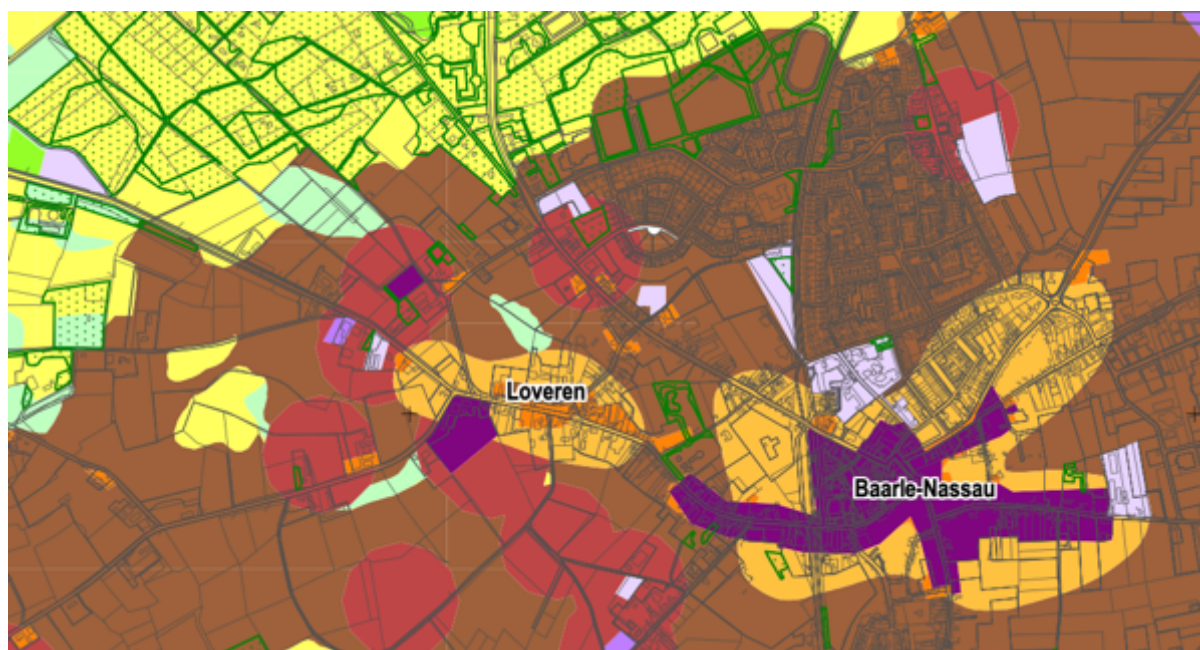
5.5 Archeologie en cultuurhistorie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien is aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een plantoelichting dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Archeologie

Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven. Bij ingrepen waarbij de ondergrond ernstig wordt geroerd, moet worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. De gemeente Baarle-Nassau heeft haar archeologiebeleid vastgelegd in de Archeologische beleidskaart en deze middels bestemmingsplannen verankerd in haar ruimtelijk beleid.

Op grond van de Archeologische beleidskaart blijkt dat het plangebied een hoge verwachtingswaarde heeft. De beoogde ontwikkeling voorziet in activiteiten waarvoor een onderzoek verplicht is.



Archeologische beleidskaart

Gemeente Baarle-Nassau

Beleidskaart behorende bij de Nota Archeologie
Schaal 1:20.000, gebaseerd op RAAP-rapport 2233

legenda

archeologische kaarteenheid	categorie	beleid	diepte-ondergrens	omvang-ondergrens
archeologisch monument (niet beschermd)	1	behoud in situ, anders: onderzoek in vroege fase planvorming, bij overschrijding:	40 cm -Mv**	50 m2
historische kern	2	behoud in situ, anders: onderzoek in vroege fase planvorming, bij overschrijding:	40 cm -Mv**	100 m2
archeologische vindplaats	2	behoud in situ, anders: onderzoek in vroege fase planvorming, bij overschrijding:	40 cm -Mv**	100 m2
archeologische verwachting hoog: hoog jr, hoog lb	2	behoud in situ, anders: onderzoek in vroege fase planvorming, bij overschrijding:	40 cm -Mv**	100 m2
archeologische verwachting hoog: hoog jr, middelhoog lb	2	behoud in situ, anders: onderzoek in vroege fase planvorming, bij overschrijding:	40 cm -Mv**	100 m2
archeologische verwachting hoog: hoog jr, laag lb	2	behoud in situ, anders: onderzoek in vroege fase planvorming, bij overschrijding:	40 cm -Mv**	100 m2
historische kern - randzone	3	behoud in situ, anders: onderzoek in vroege fase planvorming, bij overschrijding:	40 cm -Mv**	500 m2
archeologische verwachting hoog: laag jr, hoog lb	3	behoud in situ, anders: onderzoek in vroege fase planvorming, bij overschrijding:	40 cm -Mv**	500 m2
natte context: bijzondere archeologische dataset	3	behoud in situ, anders: onderzoek in vroege fase planvorming, bij overschrijding:	40 cm -Mv**	500 m2
archeologische verwachting middelhoog: laag jr, middelhoog lb	4	behoud in situ, anders: onderzoek in vroege fase planvorming, bij overschrijding:	40 cm -Mv**	1000 m2
archeologische verwachting: onbekend	4	behoud in situ, anders: onderzoek in vroege fase planvorming, bij overschrijding:	40 cm -Mv**	1000 m2
onderzoeksmeldingen: lopend AMZ-proces	5	conform selectiebesluit	conform selectiebesluit	conform selectiebesluit

Uitsnede Archeologische beleidskaart en uitsnede legenda. In zwart is het plangebied omlind.

Voor de projectlocatie is een bureauonderzoek gedaan naar de archeologische waarden in het gebied. Het rapport is in zijn geheel als bijlage toegevoegd aan deze toelichting. De conclusie luidt als volgt;

Volgens de opgestelde gespecificeerde archeologische verwachting kunnen in het hele plangebied archeologische resten voorkomen uit alle archeologische perioden. De gespecificeerde archeologische verwachting is middelhoog voor archeologische resten uit het Laat-Paleolithicum tot het Mesolithicum en hoog voor archeologische resten uit alle periodes vanaf het Neolithicum tot en met de Nieuwe tijd.

Gezien de in dit bureauonderzoek opgestelde archeologische verwachting is binnen het plangebied vervolgonderzoek noodzakelijk om deze te toetsen. Het vervolgonderzoek kan het beste worden uitgevoerd in de vorm van een inventariserend veldonderzoek, karterend en waarderend proefsleuven-onderzoek.

Voor de uitvoering van de werkzaamheden zal het nader onderzoek worden uitgevoerd. Ter verzekering van eventueel in de bodem voorkomende archeologische waarden is de vigerende dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' overgenomen.

Als tijdens de werkzaamheden toch archeologische resten of sporen aangetroffen worden, moet

hiervan terstond melding worden gemaakt bij het bevoegd gezag. Als blijkt dat de aangetroffen resten of sporen gedocumenteerd dienen te worden, zal overleg plaatsvinden tussen de initiatiefnemer en de bevoegde overheid waarin besproken wordt welke tijd en ruimte beschikbaar is om op een gedegen manier waarnemingen te verrichten. Op deze manier zijn toevalsvondsten ook tijdens de bouw op een goede manier verzekerd.

Cultuurhistorie

Binnen of in de nabijheid van het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen of gebouwen aanwezig.

De provincie ziet het Brabantse erfgoed als belangrijk onderdeel van haar identiteit en wil het een plaats geven in de verdere ontwikkeling van Brabant. Daarom heeft ze haar ruimtelijk erfgoed opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Prominent op de CHW is het provinciaal cultuurhistorisch belang. Het gaat hierbij om erfgoed dat van belang is voor de regionale identiteit. Dit belang hangt nauw samen met het provinciaal ruimtelijk belang, zoals benoemd in de Interim Omgevingsverordening. Het provinciaal belang is beperkt tot het landelijk gebied, waar de provincie haar belangrijkste taak heeft.

Op grond van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is het plangebied opgenomen in het vlak 'Brabant in het zand'. Het plangebied behoort niet tot de in de waardenkaart genoemde essentiële aspecten. Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig.

Het aspect "archeologie en cultuurhistorie" is na het doen van zorgvuldig veldonderzoek voor archeologie geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.6 Milieuzonering, geur en spuitzones

Bij elk ruimtelijk besluit zal er sprake moeten zijn van een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat gevoelige functies (zoals wonen) geen overlast mogen hebben van in de omgeving aanwezige en toegestane bedrijven. Aan de andere kant moet ook gemotiveerd zijn dat de rechten van bestaande bedrijven in de omgeving niet geschaad worden door een besluit dat een nieuw gevoelig object mogelijk maakt. Omdat hier sprake is van de toevoeging van woningen (gevoelig object) verdient het aspect "milieuzonering" aandacht.

Bedrijvigheid en richtafstanden

Op basis van milieuzonering wordt bepaald welke categorieën bedrijfsvestigingen en/of inrichtingen mogelijk kunnen worden gemaakt. Dit houdt in dat er een voldoende ruimtelijke scheiding aanwezig dient te zijn tussen milieubelastende bedrijven en/of inrichtingen en woongebieden of woningen. Hoe zwaarder de toegestane milieucategorie, hoe groter de afstand.

Zonering of functiemenging

Bij het bepalen van deze afstand wordt gebruik gemaakt van de VNG - brochure 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009 (VNG-brochure). In deze brochure worden onder meer richtafstanden aangegeven tot de omgevingstypen rustige woonwijk en gemengd gebied. Bij een gemengd gebied geldt dat de in de brochure genoemde richtafstand met één stap kan worden verlaagd. Ook beschrijft de brochure gebieden waarbinnen functiemenging juist gewenst is bijvoorbeeld in stadscentra. Voor dit soort gebieden kent de brochure de systematiek van functiemenging. De projectlocatie is niet gelegen in een omgeving waar functiemenging wordt nagestreefd. Een beoordeling op basis van zonering is nodig.

Zonering

In de nabijheid van het plangebied overheerst de woonfunctie. Oostelijk van het plangebied is een basisschool gelegen. Op basis van de VNG-brochure behoort een basisschool tot milieucategorie 2 (SBI-852). De richtafstand bedraagt 30 meter. Door de ligging van de Schoolstraat en de planning van

de interne wegenstructuur van het bouwplan aan de oostzijde wordt aan deze richtafstand voldaan en moet geconcludeerd worden dat sprake is van een goed woon-, en leefklimaat ter plaatse van de woningen in het plangebied.

Noordelijk van het plangebied is een bestaande woonwijk gelegen. Ten westen van de locatie, op Belgisch grondgebied is een slijter (Prik en Tik) gelegen. Detailhandel tbv particulieren kent op basis van de VNG-brochure de milieucategorie 1. De richtafstand is 10 meter. De afstand tussen de bedrijfsactiviteiten en het plangebied bedraagt circa 25 meter. Bovendien is het groengebied in het plangebied gelegen tussen de bedrijfsactiviteiten en de nieuwe woningen waardoor de afstand tot de nieuwe woningen nog groter is. Geconcludeerd moet worden dat sprake is van een goed woon-, en leefklimaat en dat de belangen van de slijter niet worden geschaad.

Ten zuiden van het plangebied op een afstand van 60 meter tot de dichtstbij gelegen nieuwe woning is een handelsbedrijf in metalen producten gelegen (Leo van Tilburg). De bedrijfsactiviteiten komen op basis van de VNG-brochure overeen met die van een bouwmarkt. De milieucategorie voor een bouwmarkt is 2. De richtafstand is 30 meter. Hieraan wordt voldaan. Geconcludeerd moet worden dat sprake is van een goed woon-, en leefklimaat en dat de belangen van het handelsbedrijf in metalen producten niet worden geschaad. Ten aanzien van het belang van het bedrijf moet nog worden gesteld dat de nieuwe woningen niet maatgevend zijn voor het bedrijf aangezien er reeds bestaande woningen op kortere afstand tot het bedrijf aanwezig zijn.

Conclusie

Hiermee is gemotiveerd dat er met de beoogde ontwikkeling geen sprake is van nadelige gevolgen voor de belangen van de omliggende bedrijven en dat er geen milieuhinder te verwachten is voor de beoogde woningen. Het aspect "Milieuzonering" is daarom geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Geurhinder agrarische bedrijvigheid

De wetgeving rondom geur heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting door het opnemen van geurnormen en vaste afstanden. Hierbij is het mogelijk dat de gemeenteraad afwijkende normen vaststelt in een gemeentelijke geurverordening. Met deze opgenomen normen moet rekening gehouden worden bij beslissingen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Indirect heeft de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt de omgekeerde werking genoemd. Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen betekent dit dat de volgende aspecten in ogenschouw moeten worden genomen:

- Wordt er een onevenredige inbreuk gedaan op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van de nabijgelegen veehouderijen;
- Is ter plaats een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd.

Op basis van de kaartbank van de provincie Noord-Brabant is gekeken of en zo ja wat voor agrarische bedrijven in de nabijheid van het plangebied aanwezig zijn. Hieruit is gebleken dat in de nabijheid van het plangebied geen veehouderijen aanwezig zijn. Van geurhinder is geen sprake.



Uitsnede uit de kaartbank veehouderijbedrijven; bron: provincie Noord-Brabant

Spuitzones open teelten

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Op grond van deze afweging kan het noodzakelijk zijn en om een spuitvrije zone aan te houden. Welke afstand (minimaal) aangehouden moet worden, is niet in een wettelijke regeling voorgeschreven. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Daarnaast kan het zijn dat gepaste maatregelen genomen moeten worden om de drift te voorkomen (bronmaatregelen zoals driftarme spuitdoppen) of overdrachtsmaatregelen zoals bijvoorbeeld een dichte haag.

Binnen een afstand van 50 meter van het plangebied zijn geen agrarische bedrijvigheden waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt.

Het aspect “milieuzonering, geur en spuitzones” is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.7 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r. beoordeling

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen, waaronder wijzigingsplannen en bestemmingsplannen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten;
- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden.

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.

Onder de grenzen uit de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. geldt nog wel de plicht om een 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' uit te voeren. Dit houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen. Deze zaken zijn uitgebreid onderzocht in het kader van onderhavige toelichting, tezamen met alle andere milieuhygiënische en planologische aspecten. Hieruit zijn geen bezwaren gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER.

Voorafgaand aan de terinzagelegging van onderhavig bestemmingsplan, is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd om na te gaan of het planvoornemen mogelijk tot significant negatieve milieueffecten zou kunnen leiden. De beoordeling, d.d. 12-11-2021, is als bijlage toegevoegd. Gelet op de kenmerken van de bestemmingsplanwijzigingen en de hiermee samenhangende (potentiële) milieueffecten, is geconcludeerd dat het planvoornemen van dusdanig beperkte invloed op het milieu is dat allerminst sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'. Er is dan ook geen aanleiding of noodzaak is voor het doorlopen van een m.e.r.-procedure dan wel een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure.

5.8 Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object, maar ook van een wijziging van bouwmogelijkheden nabij geluidbronnen, moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, vliegtuigverkeer, industrie en spoorwegen.

In de Wgh is geregeld dat bepaalde wegen, spoorwegen en bedrijven(terreinen) een zone hebben. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

De Wet geluidhinder beschermt de volgende objecten:

- Woningen;
- Andere geluidsgevoelige gebouwen;
- Geluidsgevoelige terreinen

Omdat door met de beoogde ontwikkeling nieuw woningen worden bestemd, is aandacht nodig voor het aspect geluid;

Wegverkeerslawaaï

Normen met betrekking tot verkeerslawaaï worden thans in Nederland gebaseerd op de "regels op het gebied van het voorkomen of beperken van geluidhinder" (Wet geluidhinder). Krachtens deze wet worden zones aangegeven aan weerszijden van wegen. Binnen de zones wordt geëist, dat de geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de betreffende weg ter plaatse van de gevels van woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen een zekere maximale waarde niet overschrijdt. Buiten de zones worden geen geluidseisen gesteld met betrekking tot wegverkeerslawaaï.

De projectlocatie is gelegen binnen de zone van de Chaamseweg. Een geluidsonderzoek is daarom verplicht. Er is een onderzoek uitgevoerd. Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen, dd 13 oktober 2020, K+ Adviesgroep. In dit rapport is in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook Leliestraat, Sint Janstraat en Boschovenseweg meegenomen in de beoordeling. Het rapport is in zijn geheel als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. De conclusie luidt als volgt;

Chaaamseweg

De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 44 dB, incl. aftrek artikel 110g. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Voor de Leliestraat, Sint Jansstraat en Boschovenseweg wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden. Er is sprake van een goed woon-, en leefklimaat.

Het aspect "Geluid" is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling

5.9 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. De luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 titel 2 van de Wet milieubeheer (Wm). In artikel 5.16 Wm staat een limitatieve opsomming van de bevoegdheden waarbij luchtkwaliteitseisen een directe rol spelen. Het gaat om ruimtelijke besluiten en milieuvergunningen die direct gevolgen voor de luchtkwaliteit hebben en daardoor kunnen bijdragen aan overschrijding van een grenswaarde.

Een vaststelling van een bestemmingsplan betreft de uitvoering van een bevoegdheid als bedoeld in artikel 5.16 van de Wm. Vaststelling van een bestemmingsplan is mogelijk als:

- De concentratie stoffen in de lucht door de voorgenomen ontwikkeling verbetert of gelijk blijft;
- Bij beperkte toename van de concentratie, door een met de activiteit samenhangende maatregel of optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbeterd;
- De toename, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt. Dit is het geval als een project of activiteit maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde bijdraagt aan de concentraties PM₁₀ of NO₂ (max1,2 µg/m³).

Toetsing initiatief aan "niet in betekenende mate" begrip

Projecten die "niet in betekenende mate" bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. De grens van "niet in betekenende mate" ligt volgens de gelijknamige AMvB bij 3% van de grenswaarde van een stof. Hiervan is volgens de ministeriële regeling van "niet in betekenende mate" sprake bij de realisatie van minder dan 1500 woningen op één ontsluitingsweg of minder dan 3000 woningen op twee ontsluitingswegen.

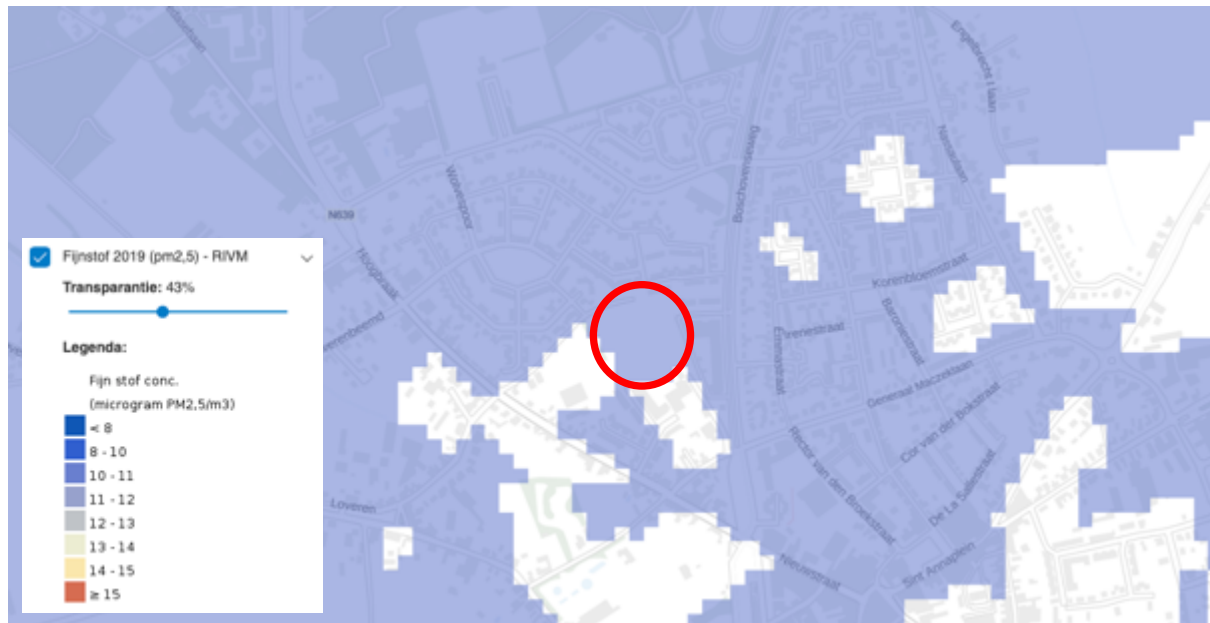
Dit bestemmingsplan betreft het bestemmen van 51 nieuwe woningen. Deze herziening is daarom een ontwikkeling die kleiner is dan 1500 woningen met één ontsluitingsweg. De ontwikkeling zal dan ook 'niet in betekenende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Toetsing initiatief aan "goede ruimtelijke ordening"

Naast de toetsing of het bouwplan een bijdrage levert aan de luchtkwaliteit dient beoordeeld te worden of sprake is van een goed woon-, en leefklimaat en daarmee of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De GGD geeft op lokaal niveau advies over luchtkwaliteit in relatie tot gezondheid en ruimtelijke ordening. Juist bij gevoelige bestemmingen nabij drukke wegen is het wenselijk dat de gemeente om advies vraagt aan de GGD. De ontwikkeling is niet gelegen in de nabijheid van en drukke weg.

Toch is inzicht gezocht in de luchtkwaliteit. Dit is onderzocht door middel van de actuele kaartgegevens met betrekking tot de aspecten stikstofdioxide, fijnstof, zeer fijnstof en roet. (atlasleefomgeving.nl). Hieruit blijkt dat ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarden (stikstofdioxide: 40 µg/m³ en fijn stof: 40 µg/m³). Voor stikstofdioxide en PM₁₀ is de achtergrondwaarde gelegen tussen 0 en 35 µg/m³ en voor zeer fijn stof (PM_{2,5}) is de waarde gelegen lager 20 µg/m³. Omdat het plangebied op basis van de kaartbeelden niet is gelegen in een gebied met

een slechte luchtkwaliteit (in de buurt van de grenswaarden), niet is gelegen in de nabijheid van een drukke weg kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.



Uitsnede kaart Fijnstof 2019 (pm2,5) met in rood het plangebied; bron: atlasleefomgeving.nl

Het aspect “Luchtkwaliteit” is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling

5.10 Bodemkwaliteit

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening dient inzicht te bestaan in de bodemkwaliteit teneinde de geschiktheid van de bodemkwaliteit voor een beoogde (nieuwe) bestemming te kunnen aantonen. Bij een bestemmingswijziging is het van belang dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen.

Voor inzicht in de actuele bodemkwaliteit op het perceel is onderzoek gedaan. Het onderzoek, ‘Verkenkend bodemonderzoek, dd 14 mei 2020, Lankelma’ is in zijn geheel aan deze toelichting toegevoegd. De conclusie luidt als volgt;

De in het onderhavige bodemonderzoek aangetoonde streefwaardeoverschrijdingen zijn dermate licht dat deze wat betreft de volksgezondheid en de functionaliteit van de bodem geen gevolgen zal hebben. Het instellen van vervolgmaatregelen wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Op basis van de resultaten van het onderhavige bodemonderzoek wordt de aangetroffen bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie aanvaardbaar geacht. Er zijn, ons inziens, uit milieuhygiënisch oogpunt dan ook geen belemmeringen met betrekking tot de voorgenomen nieuwbouw. Definitief oordeel hieromtrent is aan het bevoegd gezag.

Het aspect “Bodemkwaliteit” is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.11 Externe Veiligheid

De externe veiligheidsregelgeving is gericht op het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

De wet- en regelgeving ten aanzien van externe veiligheid is vastgelegd in het Besluit externe

veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), de Structuurvisie buisleidingen, het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Basisnet.

Om voldoende ruimte aan te houden tussen risicobronnen en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid rondom een risicobron kunnen om onderzoek vragen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon, die (onafgebroken en onbeschermd) op een bepaalde plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een calamiteit op het terrein van een inrichting of bij een transportmodaliteit. Het groepsrisico (GR) bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit op het terrein van een inrichting of bij een transportmodaliteit.

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.

Ten behoeve van het bouwplan, is er op basis van de Risicokaart geïnventariseerd in hoeverre er sprake is van veiligheidsgevaaren vanuit de omgeving.

Op basis van de risicokaart zijn er geen risicobronnen (inrichtingen en transportroutes) gevonden. De projectlocatie is niet gelegen binnen een invloedsgebied. Het aspect “externe veiligheid” is daarom geen belemmering.

5.12 Technische infrastructuur

Planologische relevante leidingen zijn leidingen die bescherming in het wijzigingsplan behoeven. Dit zijn bijvoorbeeld rioolwaterpersleidingen met een grote diameter en waterleidingen met een regionale functie. Op deze leidingen zijn geen veiligheidsafstanden van toepassing, maar wordt wel rekening gehouden met een zakelijk rechtstrook van de leidingen. Door binnen deze strook een bouwverbod op te nemen, wordt beschadiging van de leiding voorkomen. In of nabij het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig.

5.13 Niet gesprongen explosieven (NGE)

In 2018 is voor de gemeente Baarle-Nassau een historisch vooronderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van niet gesprongen explosieven (NGE) in de bodem. Het gehele grondgebied is daarbij aangemerkt als primair verdacht op de aanwezigheid van geschutmunitie (vanaf kaliber 2 cm), klein kaliber munitie, hand/ geweergranaten en munitie voor granaatwerpers. Voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden is het belangrijk om inzicht te krijgen in de mogelijke aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten en op welke wijze de werkzaamheden veilig en verantwoord kunnen worden uitgevoerd.

Hiervoor is een aanvullend onderzoek uitgevoerd. Het rapport, ‘Aanvullend onderzoek, dd 21 december 2020, EXPLOAD’ is in zijn geheel als bijlage aan de toelichting gevoegd. De conclusie luidt als volgt;

Expload is van mening dat het projectgebied niet langer beschouwd dient te worden als verdacht van geschutmunitie, klein kaliber munitie, hand/ geweergranaten en munitie voor granaatwerpers. Binnen de grenzen van het projectgebied komt het verdacht gebied daarmee te vervallen.

Er zijn geen veiligheidsrisico's voor nge's

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Verantwoording planvorm

Het bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Wat betreft systematiek van de integrale herziening is aangesloten bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP).

Er is sprake van een specifiek bestemmingsplan voor meerdere aaneengesloten kadastrale percelen, een postzegelplan. Het perceel ligt in het recente bestemmingsplannen; Dorpen en Dorpen, 1^e herziening. Dit postzegelplan sluit qua systematiek en bestemming zo veel mogelijk aan op dit bestemmingsplan.

6.2 Systematiek bestemmingen

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

1. Hoofdstuk 1 'Inleidende Regels' gaat in op de begripsomschrijvingen en de wijze van meten.
2. In hoofdstuk 2 van de regels - 'Bestemmingsregels'- wordt een regeling gegeven voor de bestaande functies in het plangebied die positief zijn bestemd. Bepaald is welke vormen van gebruik en bouwwerken rechtstreeks (dus zonder voorafgaande wijziging of afwijking) zijn toegestaan. Indien een bepaalde vorm van bebouwing past binnen de doeleinden van de bestemming en voldaan is aan de bouwregels, dan kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden verleend.
3. In hoofdstuk 3 zijn de algemene regels weergegeven (anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels etc.).
4. In hoofdstuk 4 zijn de overgangs- en slotbepalingen opgenomen.

6.3 Artikelsgewijze toelichting

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel is omschreven wat in onderhavig plan onder een aantal van de in de regels gebruikte begrippen wordt verstaan.

Wijze van meten

In dit artikel is vastgelegd hoe bij de toepassing van de bouwregels van onderhavig plan moet worden gemeten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Het bestemmingsplan kent de bestemmingen Groen, Verkeer – Verblijfsgebied, Wonen en Waarde - Archeologie. Hierna volgt een korte toelichting op deze bestemmingen.

Groen

Het gebied van de openbare ruimte dat als structureel groen zal worden ingericht is bestemd als Groen. Gebouwen zijn uitgesloten met uitzondering van bouwwerken ten behoeve van algemeen en openbaar nut.

Verkeer - Verblijfsgebied

De bestemming Verkeer - Verblijfsgebied heeft betrekking op de openbare ruimte. Binnen de bestemming mogen uitsluitend gebouwen in de vorm van nutsvoorzieningen worden gebouwd.

Wonen

De voor wonen bestemde gronden zijn bedoeld voor de bouw van woningen. Vrijstaande, half vrijstaande en aaneen gebouwde woningen zijn toegestaan. Gestapelde woningen zijn op een tweetal

plaatsen specifiek aangeduid. Maximum goot- en bouwhoogten zijn vermeld op de verbeelding. De afstand tot de perceelgrenzen is in de regels aangeduid. Voor drie vrijstaande woningen is in afwijking van de regels bepaald dat slechts aan één zijde 3 meter afstand tot de zijdelingsperceelgrens hoeft te worden aangehouden.

Waarde – Archeologie

Ter bescherming van het archeologisch bodemarchief is de dubbelbestemming opgenomen. Bouwen is slechts toegestaan op het moment dat middels een rapport is aangetoond dat geen sprake is van een archeologisch bodemarchief.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is een bepaling opgenomen ten aanzien van ondergeschikte bouwdelen.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn bepaalde specifieke gebruiksregels opgenomen voor het gebruik van de gronden en bouwwerken binnen het gehele plangebied.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om afwijking te verlenen van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen.

Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen te wijzigen.

Overige regels

In deze bepaling wordt onder andere geregeld dat voldaan moet worden aan het parkeerbeleid van de gemeente.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Deze regeling is op grond van de Wro verplicht.

Slotregel

Als laatste wordt de slotbepaling opgenomen. Deze bepaling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling betreft een particulier initiatief. Het grootste deel van de grond is in eigendom van een ontwikkelaar (initiatiefnemer). Ook voor de wijziging van de bestemming ter plaatse van gemeentelijk grondgebied worden de kosten voor de wijziging van de bestemming door de ontwikkelaar gedragen. Hierdoor zijn er geen kosten zijn voor de gemeente als gevolg van de wijziging van de bestemming. De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer draagt ook de procedurele kosten en eventuele kosten als gevolg van planschade. Eventuele kosten voor de gemeente zijn hiermee afgedekt en de ontwikkeling wordt daardoor financieel uitvoerbaar geacht.

Als met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In deze procedure zijn de procedurele kosten en eventuele kosten als gevolg van planschade gewaarborgd door een privaatrechtelijke -met de initiatiefnemer te sluiten- overeenkomst. Voorgaand aan het besluit omtrent vaststelling van het bestemmingsplan zal daarom worden besloten dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen.

Hoofdstuk 8 Procedure

8.1 Omgevingsdialoog

Voor de beoogde ontwikkeling is door de ontwikkelaar een omgevingsdialoog met omwonenden gevoerd. Een geanonimiseerde versie van het verslag is als bijlage aan de toelichting gevoegd.

8.2 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt het bestemmingsplan aan de Provincie Noord-Brabant en Waterschap de Dommel voorgelegd. Op deze wijze worden de Provincie en het Waterschap in de gelegenheid gesteld een reactie op het plan te geven.

8.3 Vervolg van de procedure

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening dient de kennisgeving als bedoeld in artikel 3:12 van de Awb in de Staatscourant en een huis-aan-huis blad te worden geplaatst en via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan de wettelijke overlegpartners.

Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Er zijn geen zienswijzen tegen het plan ingediend.

Tegen het besluit tot vaststelling staat direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt het plan in werking, tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt ingediend. In dat laatste geval wordt de werking van het vaststellingsbesluit opgeschort totdat op het verzoek is beslist.

Separate bijlagen

1. Beeldkwaliteitplan 'Lanen van Baerle'; geWOON architecten
2. Parkeerbalans 8 april 2021
3. Ladder voor Duurzame Verstedelijking Lanen van Baerle, dd 4 december 2020, BRO
4. Waterhuishoudkundig plan, dd 17 november 2021, TBInfra
5. Quick scan flora en fauna, dd 12 april 2021, IJzerman advies.
6. Voortoets Stikstofdepositie, dd 20 april 2021, Van Empel Milieuadvies
7. Archeologisch bureauonderzoek Schoolstraat, dd 15 januari 2021, Econsultancy
8. Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen, dd 13 oktober 2020, K+Adviesgroep
9. Verkennend bodemonderzoek, dd 14 mei 2020, Lankelma
10. Aanvullen onderzoek NGE, dd 21 december 2020, EXPLOAD.
11. Geanonimiseerd verslag omgevingsdialoog, 4 juni 2021.
12. Aanmeldnotitie mer, uitgevoerd door BuroGkracht, dd 12 november 2021