

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon 076 – 5225262

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Baarle-Nassau

Bestemmingsplan

‘Molenbaan Baarle-Nassau’

Gemeente Baarle-Nassau

Bestemmingsplan

‘Molenbaan Baarle-Nassau’

Inhoud

1. Toelichting
2. Bestemmingsplanregels
3. Verbeelding

id.nr. : NL.IMRO.0744.BSPMolenbaan-d001

d.d. : 05-07-2016

Projectleider:	dhr. drs. ir. W.J.J. Leenders
Status:	vastgesteld

Toelichting

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Inleiding.....	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied.....	3
1.3	Vigerend juridisch-planologisch kader	4
1.4	Leeswijzer	5
2	GEBIEDSBESCHRIJVING	7
2.1	Inleiding.....	7
2.2	Baarle-Nassau	7
2.3	Bebouwingsstructuur en gebruik van het plangebied.....	8
3	PLANBESCHRIJVING	9
3.1	Planopzet.....	9
3.2	Stedenbouwkundige uitgangspunten	10
3.3	Parkeren	11
4	RUIMTELIJK BELEIDSKADER	13
4.1	Inleiding.....	13
4.2	Nationaal beleid	13
4.3	Provinciaal beleid.....	16
4.4	Gemeentelijk beleid	23
5	PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN	25
5.1	Inleiding.....	25
5.2	Bodem.....	25
5.3	Waterhuishouding.....	26
5.4	Cultuurhistorie en archeologie	28
5.5	Flora en fauna.....	30
5.6	Akoestiek wegverkeerslawaaï	31
5.7	Bedrijven en milieuzonering.....	32
5.8	Externe veiligheid	33
5.9	Kabels en leidingen	35
5.10	Luchtkwaliteit	36
5.11	Toetsing Besluit m.e.r.	36
6	JURIDISCHE PLANTOELICHTING	39
6.1	Algemene opzet.....	39
6.2	Opbouw van het bestemmingsplan	39
6.3	Bestemmingsplanregels	39
7	UITVOERBAARHEID	43
7.1	Inleiding.....	43
7.2	Economische uitvoerbaarheid	43
7.3	Handhaving.....	44
7.4	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44

BIJLAGEN

Bijlage 1 - Vooroverlegreactie provincie Noord-Brabant

Bijlage 2 - Vooroverlegreactie waterschap Brabantse Delta

1 INLEIDING

1.1 Inleiding

Aanleiding

Aan de Molenbaan in Baarle-Nassau zijn vier woonkavels voor vrijstaande woningen gelegen, welke op basis van de regeling 'Ruimte-voor-ruimte' mogelijk zijn gemaakt. Van deze kavels zijn inmiddels de buitenste twee verkocht. Voor de twee -nog niet verkochte- binnenste kavels wil de eigenaar graag meer flexibiliteit inbouwen. Behalve de bestaande mogelijkheid voor twee vrijstaande woningen dient hier ofwel de mogelijkheid te komen voor één tweekapper ofwel voor één vrijstaande woning en één tweekapper. In het laatste geval zal netto sprake zijn van de toevoeging van één wooneenheid.

Doel en reikwijdte bestemmingsplan

Het planvoornemen past niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan 'Dorpen' uit 2012. Binnen het ter plaatse aangeduide bouwvlak mogen maximaal vier vrijstaande wooneenheden worden opgericht. Als gevolg van het planvoornemen worden dit maximaal vijf wooneenheden, waarvan er twee zowel vrijstaand als in de vorm van een tweekapper kunnen worden uitgevoerd. Door het college van burgemeester en wethouders van Baarle-Nassau is d.d. 9 september 2014 aangegeven dat in principe medewerking zal worden verleend aan het initiatief, mits de mogelijkheid wordt opengehouden om afspraken te maken over het eventuele gebruik van een deel van de gronden direct gelegen aan de Molenbaan ten behoeve van de aanleg van een fiets- en/of voetpad. Met deze voorwaarde gaat de initiatiefnemer akkoord.

Teneinde de gewijzigde plannen voor de verkaveling ter plaatse (planologisch) mogelijk te kunnen maken, dient het vigerende bestemmingsplan te worden herzien. Het voorliggende bestemmingsplan betreft deze herziening.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Ligging

Het plangebied is gelegen aan de zuidwestzijde van het dorp Baarle-Nassau en maakt deel uit van het bebouwingslint aan de Molenbaan. De bebouwde kom van het dorp is op veel plaatsen duidelijk begrensd, terwijl op enkele plaatsen de overgang tussen dorp en buitengebied meer diffuus is. Met name nabij de uitvalswegen vanuit het dorp naar het buitengebied hebben zich bebouwingsconcentraties gevormd. Deze concentraties worden geduid als 'kernrandzone'. De onderhavige locatie is gelegen in een dergelijke kernrandzone, binnen de bebouwde kom van Baarle (Nassau en Hertog).

Binnen het plangebied zijn momenteel reeds twee woningen aanwezig (huisnummers 16 en 22). Het gaat om de buitenste twee van de in totaal vier kavels. Het gebied tussen deze woningen (de binnenste twee kavels) is momenteel nog braak liggend. Hier dienen de twee dan wel drie overige woningen te worden gerealiseerd.



Satellietfoto met weergave locatie aan de Molenbaan te Baarle-Nassau. Bron: Microsoft Corporation, 2014.

Begrenzing

Het plangebied omvat de huidige vier kavels aan de Molenbaan. Richting het dorp grenst dit gebied aan de kavel van de bestaande woning op nummer 14. De Molenbaan vormt de grens van het plangebied aan de voorzijde. Aan de overzijde van de weg zijn, op Belgisch grondgebied, al sinds jaren woningen aanwezig. Aan de overige zijde grenst het plangebied aan het open agrarische buitengebied. Het plangebied is circa 4.250 m² groot en bestaat uit de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Baarle-Nassau, sectie Q, nummers 00051 en 00052.

1.3 Vigerend juridisch-planologisch kader

Toetsingskader

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Dorpen', dat door de gemeenteraad van Baarle-Nassau is vastgesteld d.d. 11 april 2012. Het plangebied heeft de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. Binnen de woonbestemming is een bouwvlak gelegen, waarbinnen is aangeduid dat ter plaatse maximaal 4 vrijstaande wooneenheden zijn toegestaan.



Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan 'Dorpen' met weergave locatie aan de Molenbaan te Baarle-Nassau. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2014.

Beoordeling

Aangezien op basis van het planvoornemen de middelste twee kavels kunnen wijzigen in drie kavels, betekent dit dat binnen het bouwvlak vijf woningen kunnen komen. Twee van deze woningen kunnen bovendien als tweekapper worden uitgevoerd. Hiermee overschrijdt het planvoornemen zowel het maximale aantal toegestane woningen als de toegestane bouwvorm.

Conclusie

Het planvoornemen overschrijdt de maximaal toegestane bouw mogelijkheden ter plaatse en is derhalve niet realiseerbaar op grond van het vigerende bestemmingsplan, dat derhalve dient te worden herzien. Het onderhavige bestemmingsplan 'Molenbaan Baarle-Nassau' betreft deze herziening.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt in het kort de bestaande situatie in het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 wordt een omschrijving van de vigerende ruimtelijke beleidskaders gegeven. Hoofdstuk 4 gaat in op de planbeschrijving, waarna in hoofdstuk 5 de milieuhygiënische aspecten aan bod komen. In hoofdstuk 6 worden de bestemmingsplanregels en de verbeelding toegelicht. Tenslotte beschrijft hoofdstuk 7 de economische uitvoerbaarheid en hoofdstuk 8 de resultaten uit de inspraak en het overleg.

2 GEBIEDSBESCHRIJVING

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een integraal gebiedsprofiel gegeven van het gebied dat de omgeving vormt van het onderhavige plangebied. Om de onderhavige ontwikkeling in zijn ruimtelijke en functionele context te plaatsen wordt per aspect beschreven hoe deze structuur er uit ziet. De structuren worden beschreven voor de omgeving van het plangebied en eveneens voor de afzonderlijke delen van het plangebied.

2.2 Baarle-Nassau

Ontstaansgeschiedenis landschap

De bodem van Baarle-Nassau is in het begin van het Pleistoceen gevormd door rivierafzettingen van de Rijn, Maas en Schelde. Deze afzettingen bestonden uit een combinatie van klei, zand en leem. Gedurende de ijstijden zijn over deze laag dekzanden neergelegd. Op de dekzandrug zijn de eerste nederzettingen ontstaan, die de gronden rondom in cultuur hebben gebracht. Door menselijke invloeden is het landschap veranderd. Zo is het natuurlijk reliëf vergroot door eeuwenlange ophoging van de oude dorpsakkers met potstalmest.

In de vroege middeleeuwen (9^e / 10^e eeuw), toen de nederzettingen (waaronder. Baarle) op het grote dekzandplateau lagen, bestond de vegetatie van het gebied nog voornamelijk uit loofbos. In de periode van de 10^e tot de 12^e eeuw trad er een aantal veranderingen op die tot een geheel ander landschap in de late middeleeuwen leidden. De bewoning verplaatste zich gedeeltelijk naar de beekdalranden, waardoor de beekdalen gedeeltelijk werden ontgonnen. De bosvegetatie maakte geleidelijk plaats voor een heidevegetatie, plaatselijk afgewisseld met akkercomplexen.

De opmerkelijke versnippering van Baarle in Nederlandse en Belgische delen is ontstaan in 1198 toen een tweedeling ontstond tussen de bezittingen van de Hertog van Brabant en de Heer van Breda. Na 1648 werden deze bezittingen ondergebracht bij respectievelijk de Zuidelijke en Noordelijke Nederlanden. In 1995 zijn de grenzen officieel als rijksgrenzen vastgesteld. Planmatige uitbreidingen hebben vooral plaatsgevonden aan de noordzijde van Baarle. Aan de zuidzijde, waar ook het onderhavige plangebied ligt, is nog relatief veel lintbebouwing aanwezig.

Occupatiepatroon Baarle-Nassau en (omgeving) plangebied

Baarle is een goed voorbeeld van een zogenaamd kerkakker- of tiendakkerdorp. Dit bestaat een aantal kleine buurtschappen gegroepeerd rond een centraal gelegen parochiekerk. In Baarle zijn twee kransen van buurtschappen en gehuchten te onderscheiden. De eerste krans wordt gevormd door Loveren, Hoogbraak, Boschoven, Nijhoven, Reth, Schaluinen en Tommel. Met name Loveren, Tommel en Nijhoven zijn aan te merken als waardevolle, gave nederzettingen. De tweede krans bestaat uit Gorpeind, Eikelenbosch, Hoogeind, Heesboom, Reuth, Liefkenshoek, Veldbraak, Keizershoek, Heikant, Voske en Driehuizen.

Vanaf de eerste krans van buurtschappen ontspringen enkele beeklopen. Tussen de twee kransen liggen grote complexen van oude akkergronden. Naast de bebouwing in beide kransen is verspreid over het gebied een aantal kleine nederzettingen ontstaan, doordat opkomende adel en kloosters een woest stuk grond ver buiten het dorp aankochten en daarop een boerderij plaatsten van waaruit het land werd bewerkt. Deze hoeven werden in latere tijden veelal opgedeeld en verkeerden tot meerdere boerderijtjes die tot een gehucht aaneenklonterden; de zogenaamde hoeve- en akkergehuchten.

Het onderhavige plangebied is gelegen aan de rand van de kern van Baarle, in het gebied tussen Loveren en Tommel aan de Molenbaan, zijnde de verbindingsweg naar Zondereigen in België. Het lint, met bebouwing op zowel Nederlandse als Belgische gronden, is herkenbaar aan de grote bebouwingsdifferentiatie. Het gevelbeeld heeft een divers karakter door verschil in kleur- en materiaalgebruik. De bebouwing kent een verspringende rooilijn en afwisseling in zowel goot- als nokhoogte. Er komen woningen in zowel één als twee bouwlagen met kap voor. Het plangebied ligt op de grens van een bebouwingscluster/kernrandzone en zodoende aan het begin van het open landelijke gebied. Aan de overzijde van de Molenbaan zet het bebouwingsbeeld zich nog verder door.

2.3 Bebouwingsstructuur en gebruik van het plangebied

De bebouwingsstructuur binnen het plangebied wordt op dit moment bepaald door de twee reeds gebouwde woningen. De meest noordelijke woning sluit aan bij de bestaande rij woningen aan de Molenbaan. De meest zuidelijke woning ligt echter vrij in de open ruimte en heeft als gevolg van de afstand tot de andere woning geen duidelijke binding met de bebouwingswand aan deze zijde van de weg. Er is als het ware een gat aanwezig in die bebouwingswand. Het opvullen van dit gat met woningen is gewenst om tot een eenduidig straatbeeld te komen.



Huidige bebouwingsstructuur: twee gerealiseerde vrijstaande woningen met daar tussen het gat in de bebouwingswand.

Het gebruik van het plangebied bestaat uit wonen ter plaatse van de reeds gerealiseerde woningen. Het nog niet bebouwde gedeelte is braakliggend.

3 PLANBESCHRIJVING

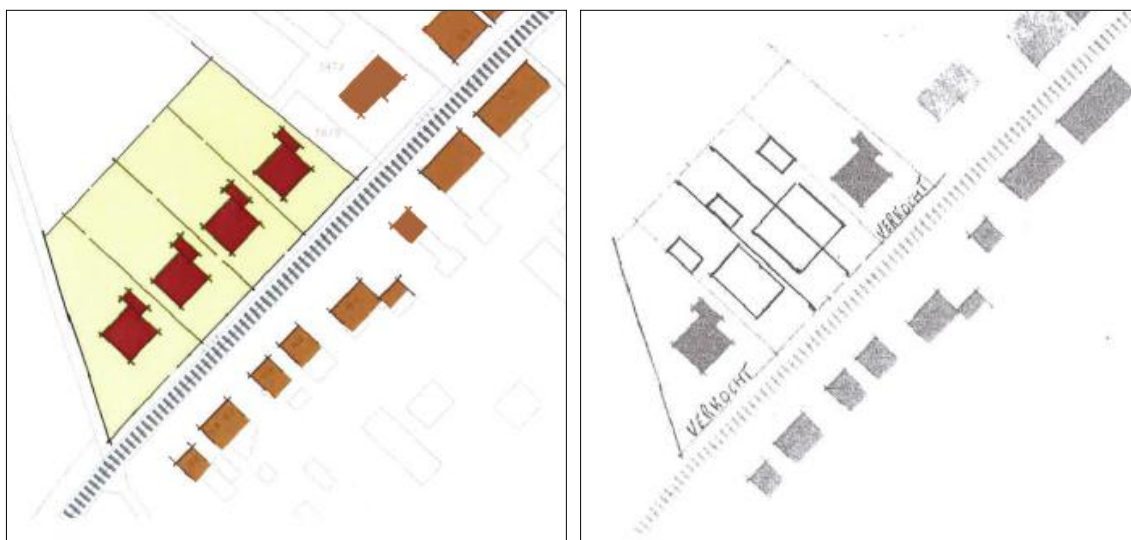
3.1 Planopzet

Het planvoornemen voorziet in een wijziging in de verkaveling van de nog niet bebouwde bouwkvavels voor woningen aan de Molenbaan in Baarle-Nassau. De buitenste twee kvavels zijn reeds ontwikkeld tot vrijstaande woningen. De verkoop van de twee middelste kvavels verloopt, mede ten gevolge van de huidige woningmarktsituatie, minder voorspoedig. Teneinde de verkoopbaarheid van deze kvavels te vergroten dient meer flexibiliteit in de verkavelingsmogelijkheden te worden gebracht.

De nagestreefde mogelijkheden voor de verkaveling van de nog onbenutte bouwkvavels zijn als volgt:

- twee vrijstaande woningen (conform de huidige planologische situatie);
- twee halfvrijstaande woningen (oftewel één tweekapper)
- één vrijstaande woning en twee halfvrijstaande woningen (totaal drie woningen)

De eerste twee mogelijkheden leiden niet tot een toename van het aantal reeds toegestane woningen ter plaatse. Bij de laatste mogelijkheid is dat wel het geval, aangezien daardoor één extra woning zal worden toegevoegd. Gelet daarop dient deze maximale situatie als uitgangspunt te worden genomen in dit bestemmingsplan.



Oorspronkelijk verkaveling (links) en mogelijke nieuwe verkaveling, uitgaande van de maximale bouw mogelijkheden (één vrijstaande woning en twee twee-aaneengeschakelde woningen)

De bestaande twee woningen worden ook meegenomen in dit bestemmingsplan, aangezien deze deel uitmaken van dezelfde bouwstrook als de nog te realiseren woningen. De maximaal toegestane bouw mogelijkheden (5 woningen) zijn immers aan de bouwstrook gekoppeld en kunnen alleen worden gewaarborgd door alle woningen (nieuwe en bestaande) in de regeling mee te nemen. Er vinden echter geen wijzigingen plaats in de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de bestaande woningen. Deze worden één op één overgenomen uit de vigerende regeling.

3.2 **Stedenbouwkundige uitgangspunten**

Als gevolg van het planvoornemen vindt een geringe aanpassing plaats in de oorspronkelijk nagestreefde stedenbouwkundige situatie. Uitgaand van de maximale mogelijkheden (één vrijstaande woning en twee twee-aaneen-geschakelde woningen) zal sprake zijn van een kleine verdichting. De ligging van het bouwvlak (bouwstrook) en de voorgevelrooilijn blijven ongewijzigd, evenals de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van de op te richten woningen. De ruimtelijke effecten van de aangepaste verkaveling zijn derhalve minimaal.

Het uitgangspunt voor de bouwwijze van de nog te realiseren woningen dient te zijn dat deze dient aan te sluiten bij de reeds gerealiseerde woningen in het plangebied en de overige bestaande woningen aan de Molenbaan. Dit houdt in dat de bebouwing zal worden opgetrokken uit baksteen met pannen op het dakvlak. Ook het kleurgebruik wordt op de bestaande situatie afgestemd. De beoogde beeldkwaliteit sluit daarmee aan op de landelijke omgeving.

Met betrekking tot de maatvoering wordt enerzijds aangesloten bij de uitgangspunten zoals gehanteerd in het oorspronkelijke verkavelingsplan en anderzijds bij het vigerende bestemmingsplan 'Dorpen'. Dit resulteert in de volgende uitgangspunten:

1. de maximale bebouwingsoppervlakte met woningen, aanbouwen en vrijstaande bijgebouwen bedraagt in totaal per bouwperceel 250 m²;
2. er dient een bebouwingsvrije zone van 3 m te worden aangehouden tot minimaal één van de zijdelingse perceelsgrenzen en tot de achterperceelgrens;
3. de goothoogte van een woning mag niet meer dan 3,5 m bedragen en de bebouwingshoogte niet meer dan 8,5 m;
4. de goothoogte van een aanbouw of vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 3,5 m bedragen en de bebouwingshoogte niet meer dan 5,5 m;
5. een aanbouw of vrijstaand bijgebouw dient minimaal 3 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de woning dan wel in of achter het verlengde daarvan te worden gebouwd;
6. de bebouwingshoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde, mag, met uitzondering van erfafscheidingen, maximaal 3 m bedragen;
7. de bebouwingshoogte van erfafscheidingen bedraagt maximaal 1 m voor de voorgevel en maximaal 2 m achter de voorgevel.

In het oorspronkelijke plan was als voorwaarde opgenomen dat een bebouwingsvrije zone van 3 m dient te worden aangehouden tot de beide zijdelingse perceelsgrenzen. Aangezien het onderhavige plan uitgaat van de mogelijkheid voor half vrijstaande woningen, kan deze voorwaarde logischerwijs niet worden overgenomen en wordt uitgegaan van een bebouwingsvrije zone van 3 m aan minimaal één zijde. Voor het overige zijn de uitgangspunten bij de maatvoering van de nieuwe verkaveling identiek aan die van het oorspronkelijke plan.

Een laatste uitgangspunt dat niet in het oorspronkelijke verkavelingsplan zat, maar dat in het onderhavige plan wel wordt opgenomen, is dat aan de voorzijde van de kavels een strook van maximaal 50 cm beschikbaar blijft voor de eventuele toekomstige aanleg van een nieuwe fietspad langs de Molenbaan. Hiertoe is een specifieke regeling opgenomen in het bestemmingsplan.

3.3 Parkeren

Toetsingskader

Door de gemeente Baarle-Nassau zijn in de 'Nota Parkeernormen 2011' parkeernormen gesteld waarbij zo veel als mogelijk aansluiting is gezocht bij de parkeernormen zoals die gesteld zijn in de destijds geldende publicaties van het CROW. Baarle-Nassau kan worden aangemerkt als een 'weinig stedelijk gebied' volgens de gebiedscategorisering van het CROW en de 'Nota parkeernormen 2011'. Hiervan gelden voor woningen de volgende parkeercijfers:

1 Parkeercijfers woningen		Centrum Baarle-Nassau	Overig gemeente Baarle-Nassau
Woning > 100m ²	per woning	1,70	2,00
Woning > 60 m ² en ≤ 100m ²	per woning	1,40	1,80
Woning ≤ 60 m ²	per woning	1,25	1,50
Kamer verhuur	per kamer	0,40	0,40
Aanleunwoning, zorgwoning (zelfstandig)	per woning	0,45	0,45

Beoordeling

Voor de onderhavige ontwikkeling kan worden uitgegaan van een gemiddelde parkeernorm, als gevolg van de ligging van het plangebied aan de rand van Baarle-Nassau. In de 'Nota parkeernormen 2011' wordt reeds gerekend met een gemiddelde parkeernorm, waarbij een onderscheid wordt gemaakt in verschillende oppervlaktematen.

In het onderhavige geval is, uitgaande van de maximale gewijzigde verkaveling, de bouw van maximaal 3 woningen mogelijk (één vrijstaande woning en twee twee-aaneen-geschakelde woningen). Elk van deze woningen kan in beginsel groter dan 100 m² worden, zodat in totaal 3 x 2,00 = 6 parkeerplaatsen nodig zijn. De twee bestaande woningen binnen het plangebied zijn in deze berekening buiten beschouwing gelaten, aangezien daar reeds is voorzien in de benodigde parkeergelegenheid van 2 parkeerplaatsen per woning. Voor de nog te realiseren woningen geldt dat de betreffende kavels eveneens ruim genoeg zullen zijn voor het benodigde aantal van in totaal 6 parkeerplaatsen op eigen terrein. De totaal beschikbare gezamenlijke breedte voor de kavels bedraagt 40 meter, wat voldoende is om op elk van de maximaal 3 kavels een eigen oprit voor 2 auto's te realiseren.

Conclusie

In het plangebied kan voorzien worden in minimaal 10 parkeerplaatsen op eigen terrein (4 bestaand en 6 nieuw). Gesteld kan worden dat wordt voldaan aan de CROW-normen en de gemeentelijke parkeernota.

4 RUIMTELIJK BELEIDSKADER

4.1 Inleiding

De gemeente Baarle-Nassau heeft te maken met de vigerende beleidskaders van de landelijke en provinciale overheid; ontwikkelingen dienen te voldoen aan dit beleid. Daarnaast dient de voorgenomen ontwikkeling zich eveneens te voegen binnen de marges van het gemeentelijke beleid. Het ruimtelijk beleid van de drie voornoemde overheden is per overheidslaag neergelegd in één of meerdere zogenoemde structuurvisies. Voor de realisatie van het beleid zetten de verschillende overheden een mix van instrumenten in; één van die instrumenten betreft het vertalen van het beleid uit de structuurvisie naar een juridisch bindende verordening. Hieronder zijn de voor dit bestemmingsplan relevante structuurvisies en verordeningen per overheidslaag weergegeven en wordt getoetst of de onderhavige ontwikkeling passend is binnen het beleid.

4.2 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. De aanleiding voor het opstellen van deze structuurvisie is gelegen in het feit dat er nieuwe politieke accenten zijn gelegd en doordat er veranderende omstandigheden zijn zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Dit laatste onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De structuurvisie vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte), behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan.

Het Rijk zet twee zaken helder neer: een kader voor prioritering van investeringen om Nederland in beweging te krijgen en een selectief ruimtelijk beleid dat meer loslaat en overlaat aan provincies en gemeenten. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van:

1. een onderwerp dat nationale baten en / of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeenten overstijgt (bv. mainports);
2. een onderwerp waarvoor internationale verplichtingen zijn aangegaan (bv. werelderfgoederen);
3. een onderwerp dat (provincie-) of landsgrens overschrijdend is, of een hoog afwentelingsrisico kent of reeds in beheer bij het rijk is (bv. infrastructuur).

Het is de uitdaging om Nederland in de wereldeconomie van de toekomst concurrerend te houden. Dat betekent dat onze stedelijke regio's en netwerken versterkt moeten worden door de kwaliteit voor de leefomgeving te verbeteren, hoogwaardige en klimaatbestendige woon- en werkmilieus te realiseren, de bereikbaarheid te verbeteren en mobiliteit te verduurzamen, maatregelen te treffen ten behoeve van waterveiligheid, zoetwatervoorziening en ruimte te maken voor de noodzakelijke transitie naar duurzame energie.

Het Rijk onderscheidt hiertoe 13 nationale belangen in de SVIR. Daarnaast kiest ze nadrukkelijk voor een vereenvoudiging van de regelgeving en brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degenen die het aangaat: burgers en bedrijven. Zo beëindigt het Rijk zijn rol bij nationale landschappen, rijksbufferzones, binnenstedelijk bouwen, landsbrede verstedelijkingsafspraken, sport- en recreatievoorzieningen. Nationaal belang 13 vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden onderbouwd.

Beoordeling

De onderhavige ontwikkeling betreft het inbrengen van flexibiliteit in de verkavelingsmogelijkheden op de nog onbenutte ruimte in het plangebied. Daarbij is sprake van de toevoeging van maximaal één nieuwe woning ten opzichte van de vigerende planologische situatie. De ontwikkeling is als kleinschalig aan te merken; geen van de onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is van directe invloed op de ontwikkeling. De borging van nationaal belang 13, welke onder meer invloed heeft op de inhoud van bestemmingsplannen, komt elders in deze toelichting aan bod.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling niet in strijd is met het beleid van het Rijk.

Besluit ruimtelijke ordening en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, 2012

Toetsingskader

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten waarmee dat mogelijk is. Deze twee besluiten zijn verschillend van aard (procesmatig versus beleidsmatig):

- Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden (o.a. nationaal belang 13 uit de SVIR). De 'ladder van duurzame verstedelijking' is in 2012 opgenomen in het Bro. Op de procesmatige vereisten waaraan dit bestemmingsplan moet voldoen wordt teruggekomen in hoofdstuk 5, in dit hoofdstuk komen de planologische en milieuhygiënische uitvoerbaarheid aan bod.
- Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen. Het Barro is vastgesteld op 22 augustus 2011 en in werking getreden op 30 december 2011. Op 1 oktober 2012 is een wijziging van het Barro vastgesteld. Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen, bv. voor defensie en waterveiligheid, de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Naar aanleiding van een advies van de Raad van State voorziet het Barro ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Rarro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro.

Beoordeling

Ten aanzien van het onderhavige plangebied is, los van de 'ladder duurzame verstedelijking', nog een regel uit het Barro van toepassing. Dit betreft de regeling met betrekking tot het radarverstoringengebied van de Vliegbasis Woensdrecht (zoals weergegeven in de wijziging van het Barro per 1 oktober 2012, art. 2.4). Als gevolg van dit radarverstoringengebied geldt een maximale hoogtemaat van 113 meter +NAP voor op te richten bebouwing. In het onderhavige plan wordt deze bouwhoogte niet mogelijk gemaakt.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling passend is binnen de regels zoals gesteld in het Barro en de Rarro.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Toetsingskader

Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder van duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro. Het Barro verwijst naar het Bro; geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoorlocaties en woningbouwlocaties. De ladder van duurzame verstedelijking is eveneens vastgelegd in het beleid van de Provincie Noord-Brabant. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. De toetsing aan de ladder van duurzame verstedelijking werkt volgens drie stappen:

1. beoordeling door betrokken overheden of beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en gemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
2. indien er een vraag is aangetoond, beoordeling door betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. indien herstructurering of transformatie binnen bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Beoordeling

Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is noodzakelijk voor stedelijke ontwikkelingen, waaronder woningbouwlocaties, zoals aangegeven bij de eerste trede. In het Bro (artikel 1.1.1, lid 1, onder i) is voor stedelijke ontwikkeling de volgende definitie opgenomen: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

In het onderhavige bestemmingsplan worden in totaal maximaal vijf woningen geregeld. Daarvan zijn vier woningen echter reeds planologisch mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan en van die vier zijn twee woningen al gerealiseerd. De betreffende vier bouwtitels zijn bovenal mogelijk gemaakt op basis van de regeling 'Ruimte-voor-ruimte' en mogen derhalve buiten beschouwing worden gelaten bij het toetsen van de ontwikkeling aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Feitelijk is sprake van slechts één nieuwe woning.

In een uitspraak van de AbRvS (14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4) wordt gesteld dat de bouw van één woning geen stedelijke ontwikkeling is in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is daardoor niet van toepassing.

Los van het feit dat de regionale behoefte aan de eventuele extra woning in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking niet hoeft te worden aangetoond, dient in het kader van de uitvoerbaarheid evenwel inzichtelijk te worden gemaakt dat vraag bestaat naar de woning(en). In dat verband wordt aangehaald dat het planvoornemen juist is opgezet om aan te sluiten bij de huidige woningmarktsituatie. Momenteel is sprake van twee ruime kavels voor vrijstaande woningen, waarnaar onvoldoende vraag staat om deze op korte termijn te kunnen ontwikkelen. Door het inbrengen van meer flexibiliteit, met name het mogelijk maken van kleinere kavels, bestaat de verwachting dat de kavels sneller verkocht en derhalve ontwikkeld raken, waarmee de ruimtelijke en functionele structuur ter plaatse kan worden voltooid.

In dit verband wordt tevens verwezen naar een ander woningbouwplan in Baarle-Nassau, aan de Nassaulaan. Hier was eveneens sprake van grote kavels, waarbij is geconcludeerd dat onder de huidige marktomstandigheden de verkoop van kavels van een dergelijke omvang minder goed loopt dan bij de planontwikkeling werd verwacht. De vraag naar kavels met een grootte van 500 tot 750 m² is echter nog wel aanwezig, zo is gebleken.

Conclusie

Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking. Daardoor is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing in onderhavig geval voor wat betreft het aantonen van de regionale behoefte en de locatie waar de ontwikkeling plaats dient te vinden. Evengoed is ten behoeve van de uitvoerbaarheid de vraag naar de woningen onderbouwd.

4.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) – partiële herziening 2014, 2014

Toetsingskader

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Belangrijke beleidslijnen in de SVRO zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschaalde natuurgebieden. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de partiële herziening van de structuurvisie in 2014, vastgesteld op 7 februari 2014 en in werking getreden op 19 maart 2014. Op onder andere de volgende onderdelen vindt bijsturing van het beleid plaats: transitie van stad en platteland, intrekken reconstructie- en gebiedsplannen, groenbeleid, samenhangend beleid voor de ondergrond en de transitie naar een zorgvuldige veehouderij. De, ongewijzigde, provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Twee rollen zijn met name van belang voor onderhavig plan: de ordenende en de beschermende rol.

De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdkeers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn:

1. de groenblauwe structuur: gebieden waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden;
2. de agrarische structuur: een breed georiënteerde plattelandseconomie, waar landbouw een belangrijke drager is en waar de landbouwfunctie goed is afgestemd op de omgeving;
3. de stedelijke structuur: alle grote locaties voor wonen, werken en voorzieningen zoals steden, dorpen en bedrijventerreinen, waar de nadruk ligt op concentratie, zorgvuldig ruimtegebruik, ruimtelijke kwaliteit, verknoping aan infrastructuur en versterking van kennisinnovatieve economie;
4. infrastructuur: samenhangend netwerk van wegen, spoorlijnen, vaarwegen, luchthavens en buisleidingen waarbij de nadruk ligt op betere verknoping, bevorderen bereikbaarheid, aandacht voor landschap en goede verdeling over verschillende netwerken.

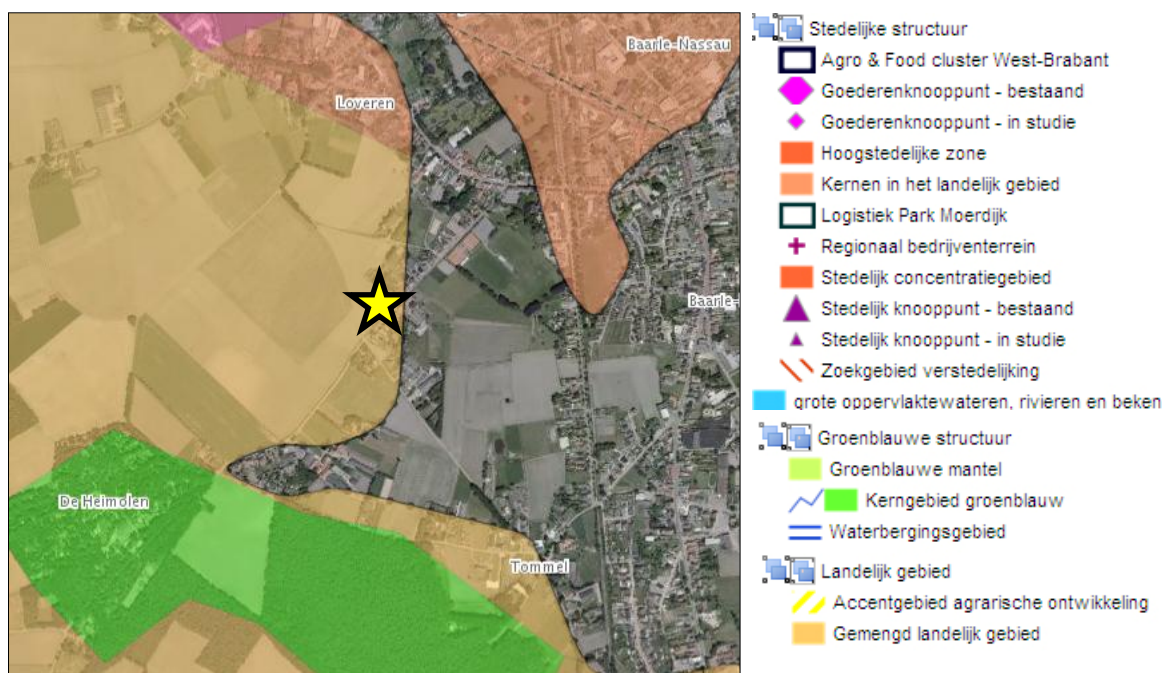
Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen.

Beoordeling

Voor het plangebied nabij de kern Baarle-Nassau geldt met name het accent dat de provincie in het ruimtelijk beleid legt op zorgvuldig ruimtegebruik; de provincie wil de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afremmen. Voor de 'kernen in het landelijke gebied' waar de kern Baarle-Nassau onder valt en waar het plangebied nabij gelegen is, betekent dat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal staat. Dit houdt in dat het accent op inbreiden en herstructureren ligt. Het aansnijden van nieuwe ruimte voor verstedelijking is pas aan de orde, als gebleken is dat de bouwopgave voor wonen en werken niet binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd, ook niet in andere kernen of op andere bedrijventerreinen binnen de betreffende gemeente, wat betreft wonen, en binnen de betreffende landelijke regio, wat betreft werken.

Als toch nieuw ruimtebeslag nodig is, kan dit alleen daar waar, gelet op de ruimtelijke kwaliteiten binnen dat gebied, verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten worden dus meer bepalend voor de wijze waarop de (economische) dynamiek in de landelijke regio's haar plek krijgt. Dit heeft tot gevolg dat de bouw mogelijkheden per kern verschillen en dat niet iedere gemeente of iedere kern een nieuwe locatie kan ontwikkelen.

Onderhavig plangebied is op de structurenkaart van de SVRO – partiële herziening 2014 gelegen binnen het gemengd landelijk gebied. Dit betreft de gebieden waarbinnen verschillende functies in evenwicht met elkaar worden ontwikkeld. Agrarische functies worden in samenhang met andere functies (in de omgeving) uitgeoefend. In het gemengd landelijk gebied wordt voldaan aan de vraag naar kleinschalige stedelijke voorzieningen, recreatie, toerisme en ondernemen in een groene omgeving. Het plangebied is gelegen in de kernrandzone van Baarle-Nassau in het gemengde landelijk gebied.



Uitsnede uit de Structurenkaart van de SVRO - partiële herziening 2014. Het plangebied is weergegeven met een gele ster.

Bron: provincie Noord-Brabant

Binnen het onderhavige plangebied, dat deel uitmaakt van de kernrandzone van Baarle-Nassau, is reeds sprake van een woonfunctie. Het huidige gebruik is passend in het gemengde landelijke gebied en zal als gevolg van het planvoornemen ook niet wijzigen. Wat wijzigt is het maximale aantal woningen dat binnen het plangebied kan worden gerealiseerd. Dit zal met maximaal één woning toenemen. Deze vorm van verdichting is passend in een kernrandzone gelegen in het gemengde landelijke gebied.

Conclusie

De onderhavige ontwikkelingen zijn passend binnen het ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant.

Verordening ruimte 2014, 2014

Inleiding

In de SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening', bekend als Verordening ruimte. Op 7 februari 2014 is de Verordening ruimte 2014 vastgesteld door Provinciale Staten. Deze stelt regels aan onder meer de bundeling van stedelijke ontwikkeling, natuurontwikkeling, de ontwikkeling van intensieve veehouderijen, waterberging, cultuurhistorie en het agrarisch gebied. De Verordening ruimte 2014 is in werking getreden op 19 maart 2014.

De Verordening ruimte 2014 is opgebouwd volgens het principe van een bestemmingsplan. Dit houdt in dat er zowel 'gebiedsgerichte regels' zijn gesteld als 'algemene regels'. Bij de gebiedsgerichte regels is vervolgens een onderscheid gemaakt naar 'structuren' (basisregels)

en 'aanduidingen' (aanvullende of afwijkende regels ten opzichte van de basisregels of andere aanduidingen). Tenslotte zijn er ook een aantal 'procedurele bepalingen'.

Aan de hand van deze systematiek wordt onderstaand het plan voor de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de relevante onderdelen uit de Verordening ruimte 2014.

Artikel 7.1: Beschrijving gemengd landelijk gebied

Toetsingskader

Het plangebied is gelegen binnen het 'Gemengd landelijk gebied'. In het landelijk gebied stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen. De Verordening ruimte geeft geen nadere definities van deze ontwikkelingslijnen, zodat er ruimte is voor lokaal beleid. De aanduiding van een gebied als gemengde plattelandseconomie impliceert meer ruimte voor niet-agrarische functies. Het gaat daarbij onder andere om het zoeken naar nieuwe economische dragers voor een vitaal platteland.

Het realiseren van woningen is in principe niet mogelijk in het Gemengd landelijk gebied. Alleen door gebruikmaking van de regeling Ruimte-voor-ruimte (artikel 7.8) is het onder voorwaarden toegestaan nieuwe burgerwoningen op te richten in deze gebieden.

Beoordeling

Op basis van de regeling 'Ruimte-voor-ruimte' zijn destijds de vier kavels en daarmee de woonfunctie binnen het plangebied mogelijk gemaakt. Na het gereedkomen van de planvorming voor de Ruimte-voor-ruimte kavels is het betreffende gebied, samen met de aangrenzende gronden aan de noordzijde, aangewezen als 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'.

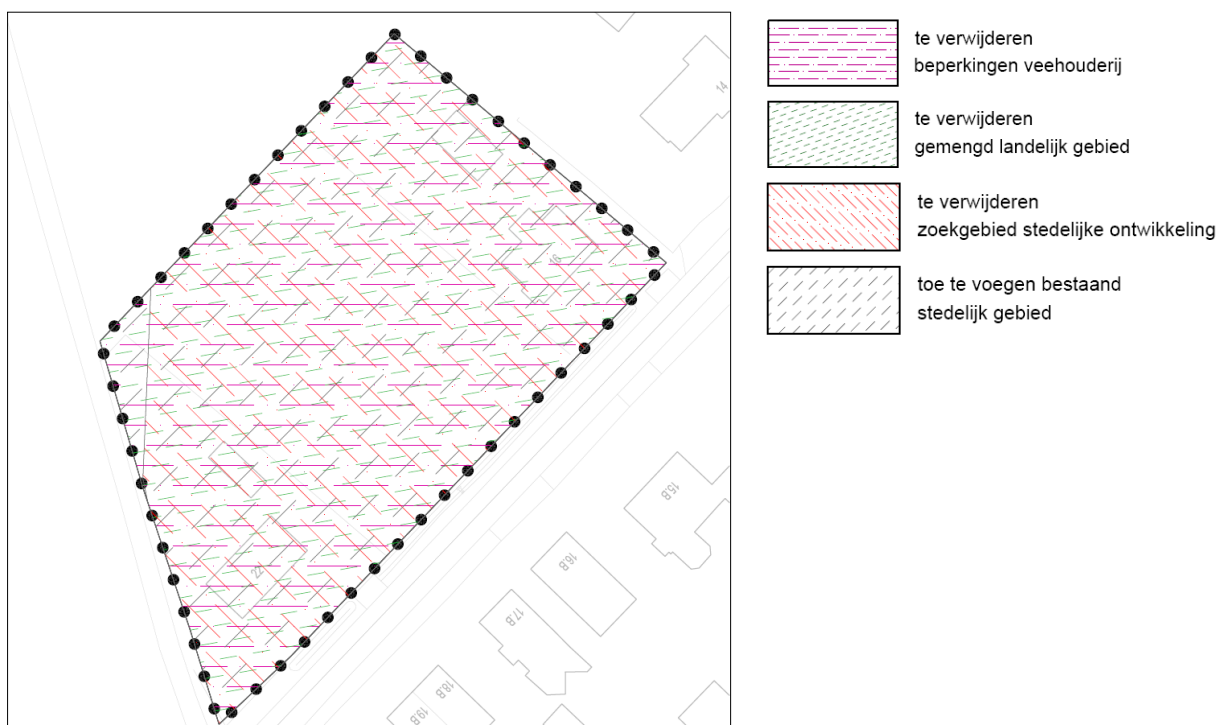


Uitsnede uit de kaart 'Gemengd landelijk gebied' van de Verordening ruimte 2014. Het plangebied is weergegeven met een rode contour. Bron: provincie Noord-Brabant

Door middel van de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan 'Dorpen' en de daarin geprojecteerde woonbestemming kwam het plangebied vervolgens feitelijk tot het bestaand stedelijk gebied van Baarle-Nassau te behoren. De begrenzing van het bestaand stedelijk gebied in de Verordening ruimte is daarbij echter ten oprechte niet aangepast, zoals ook door de provincie Noord-Brabant is gesteld in haar vooroverlegreactie op het voorontwerp van dit bestemmingsplan. De provincie acht het niet redelijk om het plan te toetsen aan de vigerende structuur en aanduidingen uit de Verordening ruimte 2014 en verzoekt dan ook om het plan te toetsen aan de ligging in bestaand stedelijk gebied. Dit vindt navolgend plaats.

Conclusie

Op basis van het beleid uit de Verordening ruimte 2014 is het planvoornemen niet zondermeer mogelijk. Een herbegrenzing van het bestaand stedelijk gebied dient plaats te vinden om de extra woning beleidsmatig te kunnen verantwoorden. De provincie draagt daarbij, met gebruikmaking van de algemene wijzigingsbevoegdheid uit artikel 36.4 van de Verordening ruimte 2014, zelf zorg voor de noodzakelijk herbegrenzing van de Verordening ruimte. Door middel van lid 2, onder c. van dit artikel kan Gedeputeerde Staten de begrenzing van structuren en/of aanduidingen wijzigen indien deze begrenzing niet langer in overeenstemming is met een vastgesteld bestemmingsplan. Voorwaarde daarbij is dat in het ontwerp bestemmingsplan gebiedsaanduidingen worden opgenomen voor het verwijderen van de structuur van het Gemengd landelijk gebied en de aanduidingen voor 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' en 'beperkingen veehouderij' en het toevoegen van de structuur van het bestaand stedelijk gebied. Deze gebiedsaanduidingen hebben derhalve deel uitgemaakt van het ontwerp van het onderhavige bestemmingsplan.



Te verwijderen en toe te voegen structuren en aanduidingen in de Verordening ruimte 2014, zoals opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan

Herbegrenzing definitief

Door middel van de 'Wijziging Verordening ruimte 2014 ivm plan Molenbaan Baarle-Nassau', zoals vastgesteld door Gedeputeerde Staten d.d. 7 juni 2016, is de wijziging in de begrenzing van de Verordening ruimte 2014 definitief geworden. Derhalve dient het planvoornemen per die datum getoetst te worden aan artikel 4 Bestaand stedelijk gebied uit de Verordening ruimte 2014. Dit gebeurt navolgend.

Artikel 4.2 Stedelijke ontwikkeling en artikel 4.3 Nieuwbouw van woningen*Toetsingskader*

Artikel 4.2 bepaalt dat bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend zijn gelegen in bestaand stedelijk gebied. In artikel 4.3 is bepaald dat de toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen een verantwoording bevat over de wijze waarop de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen. Ook dient inzichtelijk te worden gemaakt op welke wijze de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot deze afspraken bedoeld en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

Beoordeling

De ten opzichte van de vigerende situatie maximaal één toe te voegen woning is, met inachtneming van de door te voeren herbegrenzing, volledig gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. De wijze waarop de nieuwe woning zich verhoudt tot de (regionale) woningbouwafspraken (zoals bedoeld in artikel 37.4 van de Verordening ruimte 2014) wordt navolgend verantwoord.

Conclusie

Het planvoornemen is mogelijk op basis van de provinciale regels voor het bestaand stedelijk gebied.

Artikel 37.4 lid b: woningbouwafspraken*Toetsingskader*

Gemeenten moeten op basis van de provinciale woningbehoefteprognoses afspraken maken over het aantal te bouwen woningen. Op basis van artikel 37.4 lid b van de Verordening Ruimte 2014 maakt de gemeente Baarle-Nassau regionale woningbouwafspraken. De basis voor deze afspraken zijn de bevolkings- en woningbehoefteprognoses van de Provincie Noord-Brabant. Eind 2014 heeft de provincie Noord-Brabant de meest recente prognoses uitgebracht.

Beoordeling

Op basis hiervan heeft de gemeente Baarle-Nassau in het Regionaal Ruimtelijk Overleg van 9 december 2015 regionale woningbouwafspraken gemaakt over de periode 2015 t/m 2024. Daarin is vastgelegd dat de gemeente Baarle-Nassau een programma krijgt van 145 woningen (95 woningen op basis van de prognose plus 50 woningen overgeheveld van uit de regio), met daarbij opgemerkt dat de gemeente de met de provincie Noord-Brabant besproken lijst van woningbouwplannen sowieso mag realiseren. Het bestemmingsplan Molenbaan Baarle-Nassau staat met de benodigde 1 woning op deze geaccordeerde lijst van woningbouwplannen (als Molenbaan (herontw. RvR)). Op de volgende pagina is deze lijst weergegeven.

Woningbouwafspraken Baarle-Nassau 2015 t/m 2024 (na RRO 9-12-2015)						
		plan status	inbreiding of uitbreiding	totale plan capaciteit per 01/01/2015	woningbouw capaciteit 2015 t/m 2019	woningbouw capaciteit 2020 t/m 2024
Baarle-Nassau	Vml. Scholenlocatie	ONH	I	17	17	0
	Kapelakkers (Nederlandse woningen)	ONH	I	2	2	0
	Janshove	ONH	I	25	25	0
	Vml. Baarle-Duc fabriek	ONH	I	55	39	16
	Nassaulaan (regulier programma)	ONH	U	8	4	4
	Nassauwete (CPO Parallelweg)	ONH	I	34	34	0
	Baarl's Roem (Stationsstraat)	PLV	I	4	4	0
	Molenbaan/Pastoor de Katerstraat	ONH	I	4	4	0
	Industrieweg ong.	ONH	I	1	1	0
	Molenbaan (herontw. RoR)	PLV	U	1	1	0
	Kapelstraat/Smederijstraat (bedrijfswoningen)	PLV	I	3	2	1
	Gransweg 32 (bedrijfswoning)	OTW	U	1	1	0
	Landgoed Hooghuys	ONH	U	5	1	4
	Sint Annaplein 8-10	PLV	I	3	3	0
	Sint Annaplein 5-9	PLV	I	3	3	0
	Nieuwstraat 20	PLV	I	1	1	0
	Nonnenkruis ing.	PLV	I	1	1	0
Ulicoten	Maxijkant De fase	POC	U	5	5	0
	Derpsstraat/Chammsweg-Hazenberg	PLV	I	3	3	0
	Bosstraat ong.	OTW	I	1	1	0
	Bernardshof	ONH	I	12	12	0
	Derpsstraat 38	PLV	I	1	1	0
Totaal gemeente				190	165	25
Ruimte voor Ruimte						
	Nassaulaan RoR	ONH	U	20	10	10
	Molenbaan RoR	ONH	U	2	1	1
	Derpsstraat 4/7 Ulicoten	ONH	U	8	0	8
	Derpsstraat 38 RoR Ulicoten	PLV	U	6	2	4
	Grans RoR (opr. Klooster De Grans)	PLV	U	3	0	3

N.B. Woningbouw die vallen binnen de Ruimte-voor-ruimte-regeling vallen buiten de regionale woningbouwafspraken.
 N.B.2 Sint Janshove en Baarl's Roem betreft alleen de toevoeging van nieuwe zelfstandige woningbouw

Conclusie

Het plan past in de langjarige woningbouwplanning van de gemeente en binnen de in het Regionaal Ruimtelijk Overleg van 9 december 2015 vastgestelde woningbouwprogramma voor de gemeente Baarle-Nassau.

Artikel 3.1: Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

Toetsingskader

Binnen de provincie Noord-Brabant geldt de algemene regel dat een ruimtelijk plan dat een ruimtelijke ontwikkeling bevat dient te verantwoorden dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving. Daarnaast dient sprake te zijn van zorgvuldig ruimtegebruik.

Beoordeling

De onderhavige wijziging in de verkaveling vindt plaats binnen een (planologisch) bestaand bebouwingsensemble, waar echter maximaal vier woningen zijn toegestaan. Het planvoornemen maakt maximaal vijf woningen mogelijk. Het ruimtebeslag neemt echter niet toe, aangezien de bestaande kavels intensiever worden benut en het reeds aanwezige bouwvlak niet wordt vergroot. Daarmee is sprake van compact en zorgvuldig ruimtegebruik. Uit

financieel oogpunt is het noodzakelijk meer flexibiliteit in te bouwen en de mogelijkheid voor maximaal vijf woningen in het plangebied vast te leggen. Voor zover door de gewijzigde verkaveling gevolgen optreden voor de naaste omgeving, is daarmee rekening gehouden. Hiervoor wordt verwezen naar het hoofdstuk dat de milieuhygiënische en planologische uitvoeringsaspecten behandelt. Specifieke waarden zijn hier niet aanwezig.

Conclusie

Gesteld kan worden dat, in combinatie met de beoordeling van andere artikelen, sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

4.4 Gemeentelijk beleid

StructuurvisiePlus, 2002

Toetsingskader

In het in 2002 opgestelde Ruimtelijk-Economisch Kaderplan (R.E.K.) zijn de gemeenten Baarle-Nassau en Baarle-Hertog tot één visie gekomen om de meest wenselijke ruimtelijke ontwikkelingen voor het gehele gebied te kunnen sturen met behoud van de unieke staatkundige situatie. Het plan, dat beschouwd kan worden als een StructuurvisiePlus, maar niet door beide gemeenteraden als zodanig is vastgesteld, beschrijft de gewenste ontwikkeling van de verschillende ruimtelijke functies voor de periode tot 2015. Op het vlak van economische ontwikkelingen streeft Baarle 'selectieve groei' na. Baarle wil de kwalitatieve en aantrekkelijke uitstraling verder ontwikkelen.

In het plan worden verschillende speerpunten van beleid gegeven ten aanzien van diverse aspecten. Voor wat betreft het aspect wonen wordt ingezet op het voorzien van voldoende en geschikte woonmogelijkheden aangepast aan het profiel van de gezinnen. Daarnaast staan het verbeteren van de woonomgevingkwaliteit en het optimaliseren van het bestaande woningaanbod voorop.

In ruimtelijk opzicht wordt ten aanzien van wonen in het landelijke gebied gestreefd naar het maximaal vrijwaren van de open ruimte van bijkomende zonevreemde elementen. Voor wonen in de kern Baarle-Nassau worden grenzen gesteld aan de uitbreiding van bebouwing, waarbij aan de westzijde van het dorp de kerngrens wordt bevroren en niet verder uitgebouwd in het landschap. Verdichting blijft wel mogelijk en draagt bij aan het beperken van inname van het landelijk gebied.

Beoordeling

Het onderhavige plan voorziet in een gewijzigde verkaveling van een bestaande woningbouwmogelijkheid aan de westelijke kernrand van Baarle-Nassau. Met de wijziging wordt ingespeeld op de actuele woningmarktsituatie aan daarmee op het huidige gezinsprofiel. Er is geen sprake van een nieuwe uitbreiding in het landelijke gebied, aangezien de eventuele extra woning binnen het bestaande ruimtebeslag voor de reeds vergunde woningen wordt gerealiseerd. Door middel van het planvoornemen wordt een passende afronding van dit gedeelte van de kernrand van Baarle-Nassau bewerkstelligd.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plan passend is in de ruimtelijke visie van de gemeente Baarle-Nassau.

Volkshuisvestingsbeleid*Toetsingskader*

Op basis van regionale afspraken, gebaseerd op de bevolkings- en woningbehoefteprognoses van de Provincie Noord-Brabant, mag de gemeente Baarle-Nassau voor de periode van 2015 t/m 2024 145 nieuwe woningen bijbouwen (95 woningen op basis van de prognose plus 50 woningen overgeheveld van uit de regio). Daarbij dient te worden opgemerkt dat de gemeente de met de provincie Noord-Brabant besproken lijst van woningbouwplannen sowieso mag realiseren.

Beoordeling

Het bestemmingsplan Molenbaan Baarle-Nassau staat met de benodigde 1 woning op de geaccordeerde lijst van woningbouwplannen en maakt derhalve onderdeel uit van woningen die op basis van de regionale afspraken mogen worden gerealiseerd.

Conclusie

De wijziging in de verkaveling in het plangebied is passend binnen het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid.

5 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN

5.1 Inleiding

Met betrekking tot een (ontwerp-)bestemmingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Daarnaast is bepaald dat ook moet worden getoetst aan het Besluit m.e.r.

In dit hoofdstuk worden achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- flora en fauna;
- bedrijven en milieuhinder;
- externe veiligheid;
- luchtkwaliteit;
- geluid;
- kabels en leidingen;
- toetsing Besluit m.e.r.

5.2 Bodem

Toetsingskader

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan vervolgens worden nagegaan of er vervolgmaterieën getroffen moeten worden, zoals een nader onderzoek of eventueel een (functiegerichte) sanering.

Beoordeling

In het voorliggende bestemmingsplan wordt het gebruik van de gronden niet gewijzigd. Er is slechts sprake van een wijziging in de verkaveling, waardoor maximaal één extra woning kan worden gerealiseerd. Het uitvoeren van een bodemonderzoek wordt hierdoor en gelet op het feit dat de locatie in het verleden al uitgebreid is onderzocht, niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

5.3 Waterhuishouding

Wettelijk toetsingskader

De laatste jaren dient in ruimtelijke plannen steeds meer aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen wordt landelijk ondersteund. In de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw tussen rijk, provincies, waterschappen en gemeenten (d.d. 14 februari 2001) is overeengekomen dat vanaf de ondertekening van deze overeenkomst op alle voor de waterhuishouding relevante nieuwe ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden. Concreet betekent de invoering van de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.6 lid 1, sub b Bro.

Het beleid is er op gericht om het watersysteem op orde te brengen en vervolgens op orde te houden. Dit betekent dat er zo min mogelijk wateroverlast ontstaat en dat de waterkwaliteit voldoende is. Het beleid van het waterschap Brabantse Delta is gericht op het voorkomen van rechtstreekse lozingen op het oppervlaktewater. De voorkeursvolgorde voor het omgaan met hemelwater is 'vasthouden, bergen, afvoeren'. Ten aanzien van de waterkwaliteit is de voorkeursvolgorde: 'schoonhouden, scheiden en zuiveren'. Voor nieuwbouwinitiatieven is het uitgangspunt dat deze 'waterneutraal' dienen te zijn. Dit betekent dat de ontwikkelingen niet mogen leiden tot verslechtingen aan het watersysteem. Voorkomen moet worden dat het water versneld afvoert ten gevolge van een toename van het verhard oppervlak. Schone oppervlakken worden indien mogelijk niet op een gemengd rioleringssysteem aangesloten. De voorkeur gaat uit naar een aansluiting van het hemelwater op een afzonderlijk hemelwaterstelsel. Voor daken, goten en overige regenwatervoorzieningen en wegverhardingen dienen bij voorkeur niet-uitlogende bouwmaterialen te worden gebruikt. Om de waterkwaliteit te verbeteren, wordt ook in bestaande situaties waar mogelijk schoon verhard oppervlak afgekoppeld van het rioolstelsel. Deze oppervlakken krijgen een eigen afvoervoorziening, waardoor het gemengd stelsel minder wordt belast. Hiermee wordt het aantal overstortgebeurtenissen met vervuild water vanuit het gemengde stelsel verminderd.

Beleid provincie Noord-Brabant en Waterschap Brabantse Delta

Op regionaal niveau is de provincie verantwoordelijk voor het beleidsveld water. Vigerend is het Provinciale Waterplan 2010-2015 (PWP). Het PWP is de structuurvisie voor het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat de verplichte onderdelen vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water. Behalve dat het PWP de uitgangspunten aangeeft voor het waterbeleid van waterschappen en gemeenten, toetst de provincie aan de hand van dit plan ook of de plannen van de waterschappen passen in het provinciale beleid. Als algemene uitgangspunten zijn onder andere te noemen de scheiding van relatief schone en vuile waterstromen en het benutten van mogelijkheden voor infiltratie en/of conservering van hemelwater.

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente. Het gaat dan om het waterkwantiteits en - kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer. Het waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het waterbeheersplan 2010-2015, wat is afgestemd op Europees, nationaal en provinciaal beleid. Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn veiligheid, droge voeten, voldoende water, gezonde natuur, schoon water, genieten van water en het waterschap als calamiteitenorganisatie. Het waterschap heeft in een toetsingskader RO 'De ruimte blauw geordend' aangegeven wat de ruimtelijke consequenties zijn van het waterbeleid.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur waterschap Brabantse Delta 2015 bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' (vastgesteld 24 februari 2015).

Voor nieuwbouw geldt dat het 'schone' regenwater van het 'vuile' huishoudelijke afvalwater gescheiden opgevangen en verwerkt dient te worden. Het huishoudelijke afvalwater kan direct aangesloten worden op een bestaand rioolstelsel in de omgeving, verder voert het Waterschap Brabantse Delta het volgende beleid:

1. Afgekoppeld verhard oppervlak nieuwe bouwplan groter dan 2.000 m²: 'Waterneutraal' bouwen;
2. Afgekoppeld verhard oppervlak nieuwe bouwplan kleiner dan 2.000 m²: geoorloofd direct af te voeren op het oppervlaktewater of op het in de omgeving aanwezige bestaande rioolstelsel.

Beoordeling

Ten aanzien van de onderhavige ontwikkeling vindt een intensivering plaats van de bouwmogelijkheden binnen het plangebied, aangezien op basis van het plan een extra woning kan worden toegevoegd ten opzichte van de huidige planologische situatie. De oppervlakte van het deel van het plangebied waarop de herverkaveling betrekking heeft is circa 1.000 m² groot. Daarmee wordt ruim onder de norm van 2.000 m² gebleven. Binnen dit oppervlak zijn bovendien reeds twee woningen met bijbehorende bebouwing en verharding toegestaan. De toevoeging van een extra woningbouwmogelijkheid leidt slechts tot een geringe toename aan verhard oppervlak.

Voor de reeds gebouwde woningen binnen het plangebied geldt dat deze via een gescheiden rioleringsstelsel aangesloten zijn op het aanwezige gemengde rioleringsstelsel van de Molenbaan. Zowel het afvalwater als het hemelwater worden via dit gemengde stelsel afgevoerd. Dit zal tevens gelden voor de nog niet gerealiseerde woningen.

Onderhavig plangebied ligt niet nabij een oppervlaktewater, zodat de Keur niet van toepassing is.

Conclusie

Gesteld kan worden dat het aspect water geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

5.4 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Toetsingskader

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo wijzigt de Bro (artikel 3.1.6, lid 2). Wat eerst voor alleen archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed.

In de toelichting van het bestemmingsplan 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. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart. Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

Beoordeling

De Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant laat zien dat het achterliggende gebied uit een oogpunt van historisch geografie als 'hoog' is beoordeeld. De wijziging in de verkaveling binnen het plangebied brengt hierin echter geen verandering.

Conclusie

Het planvoornemen doet geen afbreuk aan cultuurhistorische waarden binnen of in de omgeving van het plangebied.

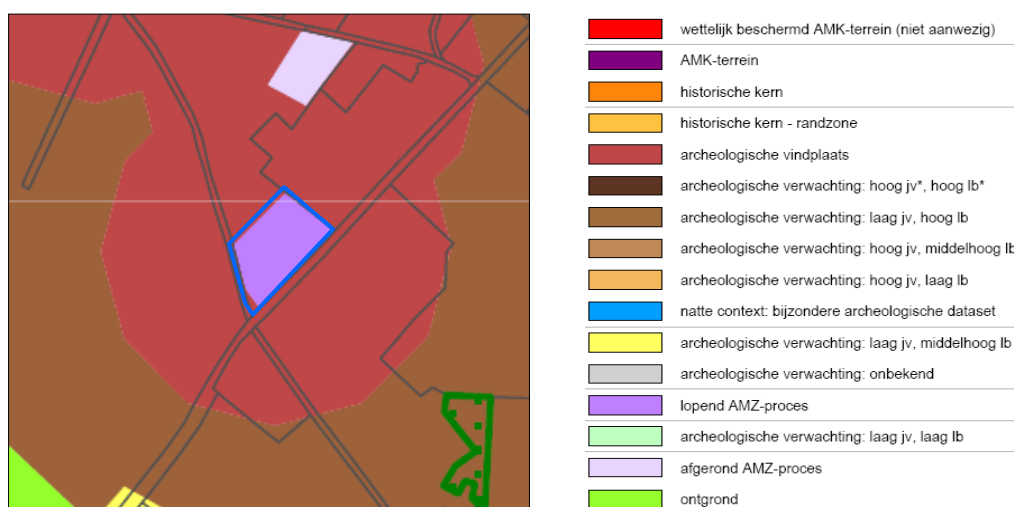
Archeologie

Toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg

(Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Op basis van deze wet zijn gemeenten verplicht een archeologisch beleid te voeren. Daarbij hoort ook dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt moeten worden. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen. Het doel hiervan is om het 'bodemarchief' zoveel mogelijk te beschermen. De archeologische resten in de bodem vormen een belangrijke bron van informatie over het verleden. In het bijzonder voor die perioden of aspecten van het verleden waarvan geen of weinig schriftelijke bronnen bewaard zijn gebleven of waarover niet of nauwelijks is geschreven.

Om het archeologisch belang goed mee te wegen in de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkeling is in februari 2011 door de gemeente Baarle-Nassau gemeentelijk archeologiebeleid ontwikkeld, met een bijbehorende archeologische beleidsadvieskaart. Een uitsnede daarvan is op de volgende pagina weergegeven.



Uitsnede uit de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Baarle-Nassau. Het plangebied is weergegeven met een blauwe contour.

Beoordeling

Op de archeologische beleidsadvieskaart is het plangebied aangegeven als een locatie waarvoor (ten tijde van het opstellen van de kaart in 2012) archeologisch onderzoek lopende is. Het betreffende onderzoek (proefsleuvenonderzoek) is opgestart ten behoeve van het oorspronkelijke plan voor de vier woningen aan de Molenbaan en inmiddels afgerond, waarna de locatie archeologisch is vrijgegeven.

Een smalle strook aan de noord- en westzijde van het plangebied is niet onderzocht. Dit gedeelte is aangeduid als 'archeologische vindplaats'. Hier is archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen over een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 40 cm -mv. Het planvoornemen voor de herverkaveling brengt ten opzichte van de huidige situatie niet met zich mee dat binnen deze strook bodemingrepen plaatsvinden. Ter bescherming wordt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Ten behoeve van het planvoornemen is geen nader archeologisch onderzoek vereist.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

5.5 **Flora en fauna**

Toetsingskader

Gebiedsbescherming

Gebieden kunnen beschermd zijn doordat ze zijn opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998. Vanaf begin oktober 2005 zijn hierin ook alle Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijn-gebieden opgenomen als Natura 2000-gebieden. Activiteiten die van invloed kunnen zijn op de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied moeten door Gedeputeerde Staten beoordeeld worden alvorens een vergunning voor de activiteit kan worden verleend. Dit geldt dus ook voor activiteiten die plaatsvinden buiten de beschermde gebieden. Van deze activiteiten moet worden bepaald of er sprake is van externe werking of cumulatie. Bij een vergunningsaanvraag is een zogenaamde passende beoordeling of een verstorings- of verslechteringstoets gewenst. Daarnaast kunnen gebieden zijn opgenomen in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Soortenbescherming

Een aantal zeldzame en/of kwetsbare plant- en diersoorten wordt door de Flora- en faunawet beschermd. De doelstelling van de wet is de bescherming en het behoud van de gunstige staat van instandhouding van de in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is 'nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn. Van het verbod op schadelijke handelingen ('nee') kan onder voorwaarden ('tenzij') worden afgeweken, met een ontheffing of vrijstelling. Het verlenen hiervan is de bevoegdheid van het ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (EL&I).

Beoordeling

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een Natura 2000-gebied of EHS-gebied. De activiteiten die zich binnen het plangebied gaan voltrekken zijn ook niet van die aard dat hierdoor een nadelig effect zal optreden op dergelijke gebieden in de ruimere omgeving (Natura 2000-gebied Regte Heide & Riels Laag op circa 8 kilometer afstand).

Ten aanzien van de soortenbescherming kan worden gesteld dat het plangebied momenteel braakliggend is. Ter plaatse is enkel nog een combinatie van zand, gras en andere lage (eenjarige) beplanting aanwezig. Hiermee is het plangebied een potentiële habitat voor een aantal (algemene) beschermde soorten en enkele soorten zoogdieren die zijn vermeld in categorie 1. Deze soorten zijn niet beschermd in het kader van de Flora- en Faunawet of er geldt een algemene vrijstelling van art. 8 t/m 12 bij ruimtelijke ingrepen. Een omgevingsvergunning op basis van de Flora- en Faunawet is derhalve niet noodzakelijk.

Diersoorten zoals de das, reptielen en amfibieën worden niet verwacht in het plangebied zelf, gezien het ontbreken van structuurrijke elementen, watergangen en bomen. Het is daardoor onwaarschijnlijk dat de plannen leiden tot aantasting van leefgebieden van strikt beschermde vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, reptielen, amfibieën, vissen, insecten en ongewervelden.

Vleermuizen vallen in het zwaarste beschermingsregime. Vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen kunnen worden aangetroffen in gebouwen en in bomen.

Met de plannen worden geen gebouwen gesloopt of bomen gekapt, zodat het uit te sluiten is dat verblijfplaatsen van vleermuizen worden verwijderd. De plannen leiden niet tot aantasting van verblijfplaatsen van vleermuizen.

Het plangebied betreft een zeer open gebied zonder enige beschutting. Het is onwaarschijnlijk dat het plangebied dienst doet als belangrijk foeragegebied.

Alle vogels zijn beschermd in het kader van de Vogelrichtlijn en de Flora- en Faunawet. Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Met uitzondering op de vogels met een vaste verblijfsplaats die jaarrond beschermd zijn. Deze komen echter niet voor in de directe omgeving van het plangebied. Daar er geen gebouwen of bomen aanwezig zijn is van sloop- en kapwerkzaamheden geen sprake. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en Faunawet aan de orde.

Conclusie

Gesteld kan worden dat het aspect flora- en fauna geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling. Wel dient de algemene zorgplicht in acht te worden genomen.

5.6 Akoestiek wegverkeerslawaai

Toetsingskader

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

De onderzoekszone voor wegen zoals bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh is afhankelijk van de hoeveelheid rijbanen. Onderstaande tabel geeft hier een overzicht van:

	Stedelijk	Buitenstedelijk
<i>Aantal rijstroken</i>	<i>Aantal meter aan weerszijden van de weg</i>	
5 of meer	350 m	600 m
3 of 4	350 m	400 m
1 of 2	200 m	250 m

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Uit onderzoek moet blijken of, indien sprake is van een van de bovengenoemde ontwikkelingen binnen een zone als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh, deze binnen de waarden valt zoals deze voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh. De grenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk; Burgemeester en Wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente en onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

Beoordeling

De onderhavige locatie valt binnen de onderzoekszone van de Molenbaan, hetgeen een weg betreft met een maximum snelheidsregime van 50 km/h. Ten behoeve van het oorspronkelijke plan voor de vier woningen aan de Molenbaan heeft in een eerder stadium reeds onderzoek plaatsgevonden naar de akoestische situatie ter plaatse. Daarbij is geconcludeerd dat mits de woningen op een afstand van ten minste 15 meter uit de as van de weg worden geplaatst, de woningbouw in akoestisch opzicht mogelijk is, uitgaand van het jaar 2015.

Inmiddels zijn de bij het betreffende onderzoek gehanteerde geluidsmodellen niet meer actueel, waardoor feitelijk het uitvoeren van nieuw akoestisch onderzoek nodig is om aan te tonen dat ter plaatse van de eventuele extra woning sprake is van een goed woon- en leefklimaat. In onderhavig geval kan echter worden gesteld dat de eventuele extra woning op gelijke stand van de weg komt te liggen als de reeds gebouwde woningen in het plangebied. Bij deze woningen is reeds sprake van een goed woon- en leefklimaat. Het ligt in de lijn der verwachting dat daarom ook bij de nog niet gerealiseerde woningen, waaronder de eventuele extra woning, sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. Derhalve is het uitvoeren van een nieuw akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Gesteld kan worden dat het aspect wegverkeerslawaaï geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering

Toetsingskader

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG uit 2009. Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk of bij afwijkende bedrijven. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Beoordeling

In de directe nabijheid van het plangebied komen geen bedrijven voor die milieuhinder veroorzaken, zodanig dat deze beperkingen opleggen voor de onderhavige ontwikkeling. Het meest nabije bedrijf is gelegen in Baarle-Hertog en betreft een automatiseringsbedrijf voor kalverstallen op een afstand van circa 120 meter. Indien er op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009 van wordt uitgegaan dat het een constructiewerkplaats in een gesloten gebouw betreft, geldt hiervoor een aan te houden richtafstand van 100 meter. Aangezien de locatie op een grotere afstand is gelegen, mag worden aangenomen dat het bedrijf geen nadelige invloed uitoefent op het planvoornemen. Vice versa levert het plan ook geen belemmeringen op voor het bedrijf, mede gelet op het feit dat op kortere afstand van het bedrijf al diverse andere burgerwoningen zijn gelegen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

Geurhinder*Toetsingskader*

Voor veehouderijen is het beleid ten aanzien van het aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) die op 1 januari 2007 in werking is getreden. Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de wet zijn normen bepaald die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is (geen geuremissiefactoren vastgesteld), stelt de wet minimumafstanden tussen veehouderij en geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend met contouren. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden (OU_A of OU_A/S). Hiervoor zijn emissiefactoren vastgelegd in de Regeling geurhinder en veehouderij. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

Beoordeling

In de nabije of wijdere omgeving van het plangebied zijn geen actieve veehouderijbedrijven aanwezig. Geurhinder ten aanzien van veehouderijen wordt binnen het plangebied dan ook niet verwacht.

Conclusie

Gesteld kan worden dat het aspect geurhinder geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

5.8 Externe veiligheid*Toetsingskader*

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals bijvoorbeeld omwonenden. Bij ruimtelijke plannen dient aandacht te worden besteed aan de

vraag of er risicovolle activiteiten in en/of nabij het plangebied aanwezig zijn c.q. komen en zo ja, of er sprake is van een toelaatbaar risico.

Het veiligheidsbeleid in Nederland is gebaseerd op een tweetal begrippen, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat, één persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handeling van gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. De risico's worden weergegeven in PR risicocontouren. Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van een transportroute of een inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde kan gezien worden als een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag gemotiveerd wordt middels een verantwoordingsverplichting.

Het beleid inzake externe veiligheid is gericht op de beheersing van risico's voor de omgeving met betrekking tot:

1. het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
2. het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen, wegen en spoorwegen);
3. het gebruik van luchthavens.

Ad. 1 Inrichtingen

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Dit besluit heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Ad. 2 Transport

Het vervoer van gevaarlijke stoffen leidt tot risico's voor de omgeving. Er is daarom beleid opgesteld om te komen tot een afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving. Dit beleidskader wordt gevormd door de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs van 22 december 2009) en de Nota vervoer gevaarlijke stoffen (Nvgs van 2006). De circulaire is een operationalisering en verduidelijking van het beleid uit de nota. Tenslotte is vermeldenswaardig dat het Besluit transportroutes externe veiligheid (Bter) in voorbereiding is.

Met de Nvgs is beleidsvernieuwing op het thema vervoer van gevaarlijke stoffen gepresenteerd als uitwerking van de Nota Mobiliteit. Het nieuwe beleid is onder andere gericht op het verminderen van de spanning tussen belangen op het gebied van veiligheid, ruimtelijke ontwikkeling en vervoer. Die vermindering moet plaatsvinden door het wettelijk vastleggen van een Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. Op het Basisnet wordt een gebruiksruimte voor het vervoer vastgesteld en langs het Basisnet worden veiligheidszones vastgelegd (ruimtelijke ordening). In het Basisnet worden de rijkswegen opgenomen.

Per 1 januari 2011 vigeert tevens het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Bij het vaststellen van de externe veiligheidscontouren rondom buisleidingen zijn twee waarden van belang, het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het Besluit externe veiligheid buisleidingen stelt op basis van deze twee risico's een basisveiligheidsniveau vast.

Ad. 3 Luchthavens

Vastgesteld dient te worden of bebouwing in het plangebied gelegen is binnen verstoringszones van vliegvelden.

Beoordeling

Om eventuele belemmeringen op het gebied van externe veiligheid in beeld te brengen is de Brabantse risicokaart geraadpleegd. De kaart wordt door de provincie Noord-Brabant en al haar gemeenten gebruikt om informatie te verschaffen over risico's in Noord-Brabant. Op de risicokaart is te zien dat in de directe en wijdere omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen of transportroutes voor gevaarlijke stoffen aanwezig zijn.

Als gevolg van het planvoornemen worden geen nieuwe risicovolle inrichtingen gerealiseerd. Ook neemt het aantal gevoelige functies in het plangebied niet toe. Hetzelfde geldt voor de hoeveelheid aanwezige mensen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid is geen belemmering voor de onderhavige ontwikkelingen.

5.9 **Kabels en leidingen**

Toetsingskader

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer.¹⁾

- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken²⁾

1. 'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (Laatgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).
2. Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.

Beoordeling

Binnen of nabij het onderhavige bestemmingsplan zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen.

5.10 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. Eén van de elementen daarvan is dat projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de concentraties, niet meer afzonderlijk getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. De 'regeling niet in betekenende mate bijdragen' kan in sommige situaties worden toegepast. Voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. Deze Ministeriële regeling, verder aan te duiden als de Regeling NIBM, geeft voor een aantal categorieën van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat om woningbouw- en kantoorprojecten en enkele soorten van inrichtingen (bijv. emplacementen, kassen en andere landbouwinrichtingen).

Beoordeling

In onderhavig geval is sprake van woningbouw, aangezien ten opzichte van de vigerende planologische situatie 1 extra woning mogelijk wordt gemaakt. Een criterium om nadere eisen te stellen aan bouwplannen is dat bij 1.500 woningen en 1 ontsluitingsweg het jaarlijks percentage stofdeeltjes omhoog kan gaan. Uitgaande van het 3% criterium is binnen het besluitgebied geen sprake van een project dat in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

5.11 Toetsing Besluit m.e.r.

Toetsingskader

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 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

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

Onderhavig plan betreft het wijzigen van de verkaveling binnen het plangebied, als gevolg waarvan maximaal één extra woning kan worden gerealiseerd. De ontwikkeling dient daarmee getoetst te worden aan activiteit D 11.2 uit de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Deze activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.

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 het onderhavige hoofdstuk, waaraan de resultaten van de toetsing juncto art. 3.1.6 Bro worden weergegeven, blijkt dat het plangebied niet ligt in of nabij een gebied dat beschermd wordt ten gevolge 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. In paragraaf 5.6 van onderhavig bestemmingsplan wordt verantwoord dat het plan geen belemmeringen veroorzaakt ten aanzien van eventuele cultuurhistorische waarden ter plaatse.

Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Bèlvéderegebied. Tevens is er geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied. In dit hoofdstuk zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

6 JURIDISCHE PLANTOELICHTING

6.1 Algemene opzet

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die de ontwikkeling van het plangebied mogelijk maakt.

6.2 Opbouw van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit (bestemmings)planregels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De planregels zijn zodanig opgesteld dat wordt aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan 'Dorpen'. De grootste wijziging die ten opzichte van dat plan optreedt is het aantal toegestane woningen binnen het plangebied en de bouwvorm. Voor het overige zijn de relevante artikelen uit het bestemmingsplan 'Dorpen' overgenomen en waar nodig afgestemd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De *verbeelding* heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de SVBP 2012.

De *bestemmingsplanregels* regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

De bestemmingsplanregels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

In de *toelichting* wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

6.3 Bestemmingsplanregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor sommige begrippen worden in de SVBP2012 standaard omschrijvingen gegeven. Deze zijn overgenomen.

Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Het stramien voor de bestemmingsplanregels is vastgelegd in de SVBP 2012. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Een bestemming hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen. Onderstaand worden de in het bestemmingsplan gehanteerde bestemmingen toegelicht.

Tuin

Deze bestemming is nauw verweven met de bestemming 'Wonen'. Binnen de bestemming 'Tuin' zijn tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen toegestaan, evenals water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Een strook van 50 cm aan de voorzijde van de nog onbebouwde percelen heeft de aanduiding 'verkeer' gekregen. Aan deze aanduiding is de regeling gekoppeld dat deze ruimte benut kan worden voor de aanleg van een fietspad, mocht daarvan ooit sprake zijn.

Wonen

Zowel de bebouwing van de bestaande woningen als de nog op te richten woningen wordt binnen deze bestemming geregeld. De hoofdgebouwen dienen daarbij binnen het aangeduide bouwvlak te worden opgericht. In het bouwvlak zijn aanduidingen opgenomen voor het maximaal toegestane aantal woningen, de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte en de bouwvorm (vrijstaand of twee-aaneen).

Binnen de woonbestemming zijn naast wonen onder voorwaarden ook een beroep en/of bedrijf aan huis toegestaan. In verband met de invloedsmogelijkheden op de omgeving van bedrijven aan huis zijn deze uitsluitend toegestaan door middel van een afwijkingsmogelijkheid van het bestemmingsplan (via een omgevingsvergunning).

Waarde - Archeologie

Voor de nog niet archeologisch onderzochte stroken aan de noord- en westzijde is deze dubbelbestemming opgenomen. Het doel van deze dubbelbestemming is om de bekende en te verwachten archeologische waarden te beschermen. In beginsel mag hier niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwprojecten met een grondbeslag welke niet meer bedraagt dan de opgenomen ondergrens. Daarnaast zijn activiteiten uitgezonderd waarvoor geen

omgevingsvergunning met betrekking tot bouwen vereist is en bouwprojecten waarvoor een omgevingsvergunning met betrekking tot bouwen verleend is en waarbij een rapport is overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld.

Aan de dubbelbestemming is een omgevingsvergunningestelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden opgenomen. Voor gebieden groter en dieper dan de ondergrens, geldt een onderzoeksplicht.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk omvat vijf artikelen:

Anti-dubbeltelregel

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van ondergrondse werken en bouwwerken. Ook bevatten de algemene bouwregels bepalingen ten aanzien van ondergeschikte bouwdelen en maatvoeringen.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn de algemeen geldende regels opgenomen ten aanzien van verboden gebruik ten aanzien van onbebouwde gronden en gebouwen.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen met betrekking tot de opgenomen bouw- en gebruiksregels.

Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn de gebiedsaanduidingen opgenomen die het mogelijk maken structuren en aanduidingen uit de Verordening ruimte 2014 te verwijderen en toe te voegen.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het bevoegd gezag om het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, het overschrijden van bebouwingsgrenzen, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen mogelijk te maken.

Overige regels

In dit artikel is een voorwaardelijke bepaling opgenomen ter waarborging van het voorzien in en behouden van voldoende parkeergelegenheid.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Overgangsrecht

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Wabo, overgenomen. Het betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze regel geeft aan hoe het plan kan worden aangehaald.

7 UITVOERBAARHEID

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ten eerste de economische uitvoerbaarheid beschreven. Vervolgens komt het aspect handhaving aan bod en tot slot de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Toetsingskader

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan of een projectafwijkingsbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro):

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Beoordeling

Door middel van het voorliggende bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden een extra woning toe te voegen aan het plangebied, derhalve is het plan exploitatieplanplichtig. In het onderhavige geval wordt het kostenverhaal anderszins verzekerd. De gemeente Baarle-Nassau sluit met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst af, waarin de verantwoordelijkheid voor gemaakte kosten wordt vastgelegd. Hierbij dient vermeld te worden, dat de gemeente alleen medewerking verleend aan het initiatief, als de exploitatiekosten van het initiatief voor de gemeente niet negatief zijn. De exploitatie is op deze manier anderszins verzekerd. Voor de realisatie van het plan hoeft door de gemeente geen investering gedaan te worden. De ontwikkelingskosten worden geheel door de initiatiefnemer gedragen.

Conclusie

Door het sluiten van een anterieure overeenkomst is de economische uitvoerbaarheid verzekerd.

7.3 **Handhaving**

Een belangrijk aspect in de uitvoering van het bestemmingsplan is van juridische aard. Het gaat hierbij om de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten te kunnen bewaren. Daarnaast is handhaving van belang uit het oogpunt van rechtszekerheid. Alle gebruikers dienen door de gemeente op een zelfde wijze aan het plan te worden gehouden. Met deze oogmerken is in het plan gestreefd naar een eenvoud van in het bijzonder de bestemmingsplanregels van het plan. Door de toegankelijkheid en de leesbaarheid daarvan worden de mogelijkheden om toe te zien op de naleving vergroot. In januari 2010 heeft de gemeenteraad van Baarle-Nassau de 'Beleidsnota integrale handhaving' vastgesteld. Deze nota vormt het beleidskader voor het gemeentelijke handhavend optreden tegen overtredingen met betrekking tot onder andere ruimtelijke regelgeving en bouwregelgeving (bouwen zonder of in afwijking van omgevingsvergunning).

7.4 **Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

In het bestemmingsplanproces bestaan diverse mogelijkheden tot communicatie. De voor dit voorliggende bestemmingsplan relevante communicatie wordt in dit hoofdstuk belicht.

Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

In onderhavig geval is een vooroverlegreactie ontvangen van de volgende instanties:

1. Provincie Noord-Brabant;
2. Waterschap Brabantse Delta.

De volledige reacties zijn opgenomen in bijlage 1 en 2 bij deze toelichting. Onderstaand wordt een korte samenvatting gegeven van de vooroverlegreacties en wordt het standpunt van de gemeente ten aanzien van de reacties verwoord.

Ad 1

Door de provincie Noord-Brabant is aangegeven dat de Verordening ruimte ter plaatse van het plangebied kennelijk een onjuiste begrenzing bevat van het bestaand stedelijk gebied. Een herbegrenzing dient plaats te vinden en het planvoornemen dient te worden getoetst aan de regels van het bestaand stedelijk gebied. Ook geeft de provincie aan dat onrecht niet wordt verwezen naar de meest recente regionale woningbouwafspraken.

De gemeente Baarle-Nassau heeft met de provincie kortgesloten dat een aanpassing van de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied zal plaatsvinden. Ook is de gemeente in overleg met de provincie over de te hanteren woningbouwaantallen. Het bestemmingsplan is hierop aangepast.

Ad 2

Het waterschap Brabantse Delta geeft in de vooroverlegreactie aan een positief wateradvies te kunnen geven. Wel wordt verzocht de waterparagraaf te actualiseren naar aanleiding van de inwerkingtreding van de nieuwe keur en de daarbij behorende beleidsregels.

Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van de vooroverlegreactie.

Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan wordt, vanwege de beperkte omvang, conform de inspraakverordening, niet ter inzage gelegd.

Conform de gemeentelijk Nota burgerparticipatie dient een initiatiefnemer zelf in contact te treden met direct belanghebbenden. De initiatiefnemer heeft daartoe de omwonenden geïnformeerd over het planvoornemen. De bewoners van de direct aangrenzende woningen (de twee reeds gerealiseerde woningen in het plangebied) hebben aangegeven akkoord te kunnen gaan met het voorliggende bestemmingsplan, onder de voorwaarde dat binnen het bouwvlak niet alleen de hoofdgebouwen, maar ook de bijbehorende bouwwerken minimaal 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens dienen te worden gebouwd. Aan deze voorwaarde wordt voldaan door middel van het toevoegen van een bepaling aan lid 4.2.3 onder a. van de regels.

De overige door de initiatiefnemer benaderde bewoners aan (het Nederlandse deel van) de Molenbaan hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het planvoornemen en stellen daar ook geen voorwaarden aan.

Tervisielegging

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 28 maart tot en met 9 mei 2016 ter visie gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Wel heeft een ambtshalve wijziging plaatsgevonden, waarna het bestemmingsplan is d.d. 2 juni 2016 gewijzigd is vastgesteld.

