



Plan

BESTEMMINGSPLAN NASSAUVESTE GEMEENTE BAARLE-NASSAU

21 januari 2015



ruimte voor ideeën

ruimtelijke
denkers

wissing

ruimtelijke
denkers

wissing

Middenbaan 108, 2991 CT
Postbus 37, 2990 AA Barendrecht

T +31 (0)180 61 31 44

www.wissing.nl

Nummer	Procedurefase	Datum
01	Concept	5 juni 2014
02	Voorontwerp voor inspraak/overleg na inspraak/overleg	12 juni 2014 26 september 2014
03	Ontwerp voor zienswijzen na zienswijzen	oktober 2014
04	Vastgesteld Raad	21 januari 2015

Bestemmingsplan

Nassauveste

Gemeente Baarle-Nassau

Opdrachtgever

Gemeente Baarle-Nassau

Documentnaam

1012-Nassauveste-20150204-hb-toelichting vastgesteld.docx

Datum

21 januari 2015

Toelichting

Inhoudsopgave

hoofdstuk 1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Doel en inhoud van het bestemmingsplan	3
1.3	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.4	Leeswijzer	4
hoofdstuk 2	Analyse plangebied	5
2.1	Baarle-Nassau	5
2.2	Huidig gebruik plangebied	5
hoofdstuk 3	Beleidskader	7
3.1	Inleiding	7
3.2	Vigerende juridische regeling	7
3.3	Rijksbeleid	7
3.4	Provinciaal en regionaal beleid	11
3.5	Gemeentelijk beleid	16
3.6	Welstandsnota	18
3.7	Nota parkeernormen 2011	18
hoofdstuk 4	Planbeschrijving	21
4.1	Inleiding	21
4.2	Ruimtelijke Structuur	21
4.3	Wonen	29
4.4	Beeldkwaliteit	29
hoofdstuk 5	Onderzoeken	31
5.1	Inleiding	31
5.2	Milieu	31
5.3	Externe veiligheid	35
5.4	Waterhuishouding	37
5.5	Cultuurhistorie en Archeologie	41
5.6	Flora en fauna	44
5.7	Kwaliteitsverbetering landschap	45
5.8	Mobiliteit	47
5.9	Duurzaam bouwen	47
5.10	Kabels en leidingen	48
5.11	Toetsing Besluit m.e.r.	48

hoofdstuk 6	Juridische planopzet	51
6.1	Inleiding	51
6.2	Systeem van de regels	51
6.3	Bestemmingsregeling	52
hoofdstuk 7	Uitvoerbaarheid	59
7.1	Inleiding	59
7.2	Economische uitvoerbaarheid	59
7.3	Handhaving	59
7.4	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	60

Bijlagen

hoofdstuk 1 **Inleiding**

1.1 Aanleiding

De locatie aan de Parallelweg genaamd Nassauveste is in ontwikkeling voor een nieuwe woonbuurt voor Baarle-Nassau. De initiatiefnemers voor deze ontwikkeling is het CPO collectief Baarle Bouwt Collectief. Het afgelopen jaar is er in een intensief proces samen met het CPO collectief en de gemeente gewerkt aan een stedenbouwkundig plan. Het is een bijzonder stedenbouwkundig plan geworden waar de toekomstige bewoners zelf een belangrijke bijdrage aan hebben geleverd. Inmiddels zijn de kavels verdeeld en is er begonnen met de architectonische invulling.

Het stedenbouwkundig plan is op 29 januari 2014 door het College van Burgemeester en Wethouders vastgesteld. Daarna zijn er nog enkele kleine aanpassingen geweest, maar het stedenbouwkundig concept is gelijk gebleven.

In het vigerend bestemmingsplan 'Dorpen' is de locatie aan de Parallelweg bestemd als 'Agrarisch'. Dit staat de ontwikkeling van woningbouw niet toe. Het nieuwe bestemmingsplan zal de nu voorliggende verkaveling op een flexibele manier vastleggen.

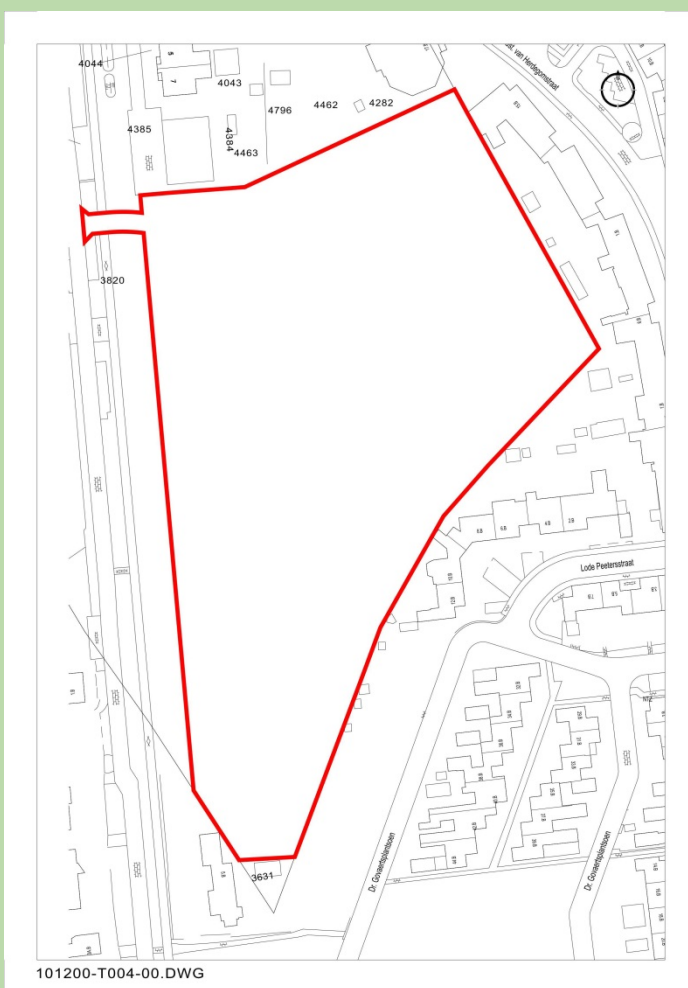
Onderhavig document vormt de toelichting op het bestemmingsplan, waarin het vastgestelde stedenbouwkundig plan juridisch-planologisch wordt vastgelegd.

1.2 Doel en inhoud van het bestemmingsplan

Aangezien de voorgestane ontwikkeling van Nassauveste in het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk is, is dit nieuwe bestemmingsplan noodzakelijk. Onderhavig bestemmingsplan is een zogenaamd ontwikkelingsgericht bestemmingsplan. Met dit bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van de woonbuurt Nassauveste mogelijk gemaakt. Het stedenbouwkundig concept is vertaald in de plankaart en de regels.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt ten zuidwesten van de kern van Baarle-Nassau aan de Parallelweg. De oost- en zuidgrens van de locatie zijn de landsgrens met België, de westgrens is de groene berm van het Bels Lijntje en de Parallelweg en aan de noordzijde wordt de locatie begrenst door bestaande bebouwing. De ontsluiting van de locatie gebeurt vanaf de Parallelweg en ook deze aantakking van de ontsluiting is onderdeel van het plangebied.



Figuur 1.1 Plangrens Nassauveste

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een legenda en verbeeldingen met planregels en gaat vergezeld van een toelichting.

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 toegelicht. Tenslotte wordt in het zevende hoofdstuk de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

hoofdstuk 2 **Analyse plangebied**

2.1 **Baarle-Nassau**

De gemeente Baarle-Nassau is gelegen in het zuiden van de provincie Noord-Brabant, dichtbij de grens met België. Bijzonder is de complexe grensverhouding met de Belgische gemeente Baarle-Hertog doordat de grenzen van beide gemeenten sterk met elkaar verweven zijn. Baarle-Nassau bestaat uit een groot aaneengesloten gebied en bezit 8 enclaves omsloten door Hertogse gronden. Baarle-Hertog bezit 22 enclaves omsloten door gebieden binnen de gemeente Baarle-Nassau.

Het dorp Baarle-Nassau heeft een oude kern, welke een centrumfunctie heeft binnen de gemeente. Hier is het grootste deel van het horeca- en winkelaanbod geconcentreerd. Daaromheen liggen voornamelijk woongebieden, zoals Baarle-Nassau Noord, Hoogbraak en de oostelijke woonwijk (het gebied ingeklemd tussen de Burgemeester De Grauwstraat, de Generaal Maczeklaan en de Alphenseweg). Aan de Singel komen de belangrijkste (doorgaande)wegen in het dorp samen. De Chaamseweg/Nieuwstraat zorgt voor een ontsluiting in noordelijke richting, de Molenstraat in zuidelijke richting en de Alphenseweg en Oordeelsestraat in oostelijke richting.



Figuur 2.1 Luchtfoto plangebied Nassauveste en omgeving

2.2 **Huidig gebruik plangebied**

Het plangebied Nassauveste is gelegen ten zuidwesten van de historische kern aan de Parallelweg. De locatie is in de huidige situatie een grasland omzoomd met een hekwerk. Rondom de locatie ligt aan alle zijden bebouwing, aan de noordzijde is dit onderdeel van Baarle-Nassau, maar de overige grenzen zijn landsgrenzen met Baarle-Hertog. De meeste bebouwing ligt met de achter- of zijkant naar het plangebied. Aan de Parallelweg ligt het belgische gemeentehuis.

De Parallelweg is de openbare zijde van de locatie. Tussen de Parallelweg en de locatie ligt het Bels Lijntje met een groene zone. Dit is een ecologische verbindingszone. Deze groene zone is van grote waarde en zal behouden moeten blijven.

hoofdstuk 3 **Beleidskader**

3.1 **Inleiding**

In dit hoofdstuk worden de beleidskaders die van belang zijn voor de locatie Nassauveste aan de orde gesteld. Middels beknopte samenvattingen van relevante beleidsnota's en plannen wordt een overzicht verkregen.

3.2 **Vigerende juridische regeling**

Voor het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan Nassauveste geldt op dit moment één bestemmingsplan, namelijk het bestemmingsplan 'Dorpen' wat op 11 april 2012 is vastgesteld. In het geldende bestemmingsplan 'Dorpen' is de planlocatie bestemd als 'Agrarisch' en is de ontwikkeling dus niet mogelijk.

3.3 **Rijksbeleid**

3.3.1 **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

Toetsingskader

In maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie vervangt de Nota ruimte, Nota mobiliteit (gedeeltelijk), de structuurvisie Randstad en nog een aantal kleine plannen. In de SVIR zijn, uitgaande van de verantwoordelijkheden van het Rijk, de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028, waarbij is aangegeven welke nationale belangen aan de orde zijn. De 3 hoofddoelen van de structuurvisie zijn hieronder benoemd. Deze hoofddoelen zijn vervolgens in de SVIR verder uitgewerkt in 13 nationale belangen. De hoofddoelen zijn:

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

Beoordeling en conclusie

In het bestemmingsplan worden bestaande natuurlijke waarden behouden. De groene zone langs het Bels Lijntje wordt in stand gehouden en zo min mogelijk gekruist. De ontsluiting van de buurt is beperkt tot één doorsnijding van de groene zone. Voorts wordt bij de ontwikkeling van de woningen rekening gehouden met een goede bereikbaarheid van het gebied. Er wordt hiermee rekening gehouden met de ambities en richtlijnen die in de SVIR zijn opgenomen.

3.3.2 **Barro**

Toetsingskader

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, ook wel het Barro genoemd, is met de aanvulling op 1 oktober 2012, volledig in werking getreden. Het Barro heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Het Barro is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dit betekent dat het Barro regels geeft over bestemmingen

en het gebruik van gronden en zich daarbij primair richt tot de gemeenten. Daarnaast kan het Barro aan de gemeenten opdragen om in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

De volgende onderwerpen uit het Barro moeten worden vertaald in bestemmingsplannen: (1) Project Mainportontwikkeling Rotterdam, (2) Kustfundament, (3) Grote Rivieren, Waddenzee en Waddengebied, (4) Defensie, (5) Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, (6) Rijkswaagen, (7) Hoofdwegen en spoorwegen, (8) Elektriciteitsvoorzieningen, (9) EHS, (10) Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en de (11) uitbreidingsruimte van het IJsselmeer.

Met het in werking treden van het Barro heeft er ook een wijziging plaatsgevonden van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de Bro is opgenomen dat gemeenten en provincies verplicht zijn om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een zodanig ruimtelijk besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Dit bestemmingsplan is een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan, waardoor op basis hiervan rekening gehouden dient te worden met de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze ladder is in paragraaf 3.3.1.3 verder behandeld.

Beoordeling en conclusie

Dit bestemming heeft geen relatie met de nationale onderwerpen uit het Barro. Wel moet er aandacht worden besteed aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

In de toelichting is in paragraaf 3.3.1.3 de ladder voor duurzame verstedelijking verder uitgewerkt, conform de Bro.

3.3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Toetsingskader

Per 1 oktober 2012 is in het Bro opgenomen dat gemeenten en provincies verplicht zijn om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een zodanig ruimtelijk besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Dit bestemmingsplan maakt een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk, derhalve dat de ladder in deze paragraaf is opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking moet het volgende inhouden:

- 1** er moet beschreven worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- 2** indien uit de beschrijving onder 1 blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
- 3** indien uit de beschrijving onder 2 blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Beoordeling

Deze punten zijn hieronder uitgewerkt:

- 1** In de Woonvisie 2007-2016 van de gemeente Baarle-Nassau is opgenomen dat de gemeente Baarle-Nassau koerst op een verdere 'aaneensmeding' van Baarle-Nassau en Baarle-Hertog en de daarin gelegen woongebied. Dit kan door herinrichting van vrijkomende en open gebieden en/of transformatie. Doel is meer samenhang in de stedenbouwkundige structuur te krijgen.
De gemeente Baarle-Nassau wil voldoende woningen bouwen zodat bewoners er naar tevredenheid wonen en mensen niet noodgedwongen naar elders hoeven verhuizen. Hierbij worden de juiste woningen op het juiste moment op de juiste plek gebouwd en is de woningbouw gericht op de doelgroepen die van belang zijn in het kader van het in stand houden van voorzieningen en sociale verbanden.

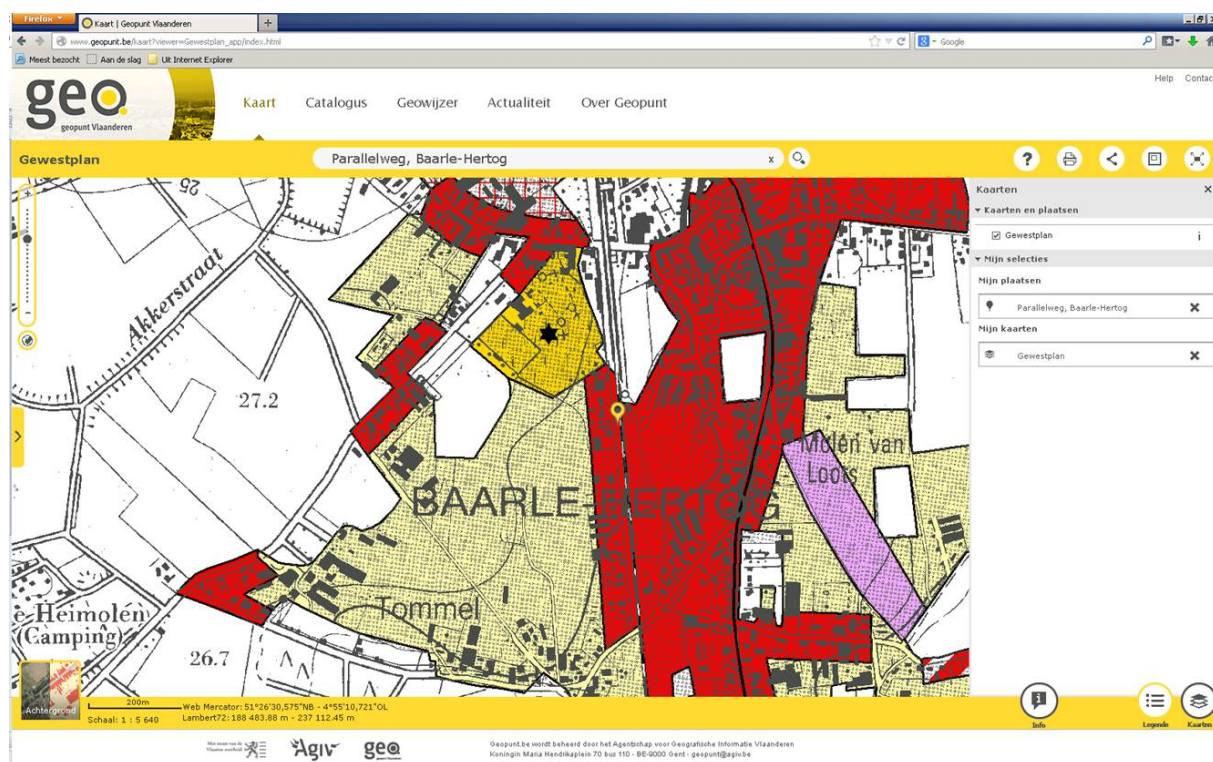
In het kader van de leefbaarheid geeft de gemeente eerste prioriteit aan het bouwen voor senioren en als tweede voor starters.

De planlocatie ligt tussen bestaande bebouwing van Baarle-Nassau en Baarle-Hertog in en is eigenlijk een lege vlek in de stedenbouwkundige structuur. Dit plan Nassauveste is een invulling van een open gebied. In het bestemmingsplan wordt een langzaam verkeersverbinding mogelijk gemaakt tussen de Belgische wijk en de toekomstige Belgische school aan de overzijde van de Parallelweg en is daarmee een verbetering van de 'aaneensmeding' van Baarle-Nassau en Baarle-Hertog.

Daarnaast worden in dit bestemmingsplan diverse woningtypen mogelijk gemaakt met onder andere ook 14 woningen voor starters en 5 patiowoningen voor senioren en sluit het dus aan op het gevraagde woningprogramma. De kavelverdeling heeft inmiddels plaatsgevonden en toont ook aan dat er vraag is naar deze woningen, aangezien alle kavels al voor de start van de bestemmingsplanprocedure zijn toebedeeld.

In regionale afspraken (zie paragraaf 3.4.1.2) zijn de woningbouw aantallen besproken met de omliggende gemeenten en overeengekomen. De ontwikkeling van Nassauveste maakt hier onderdeel van uit.

- 2 De gemeente Baarle-Nassau realiseert alle reguliere woningbouwplannen voor de kern Baarle-Nassau binnen bestaand stedelijk gebied (met uitzondering van Ruimte voor Ruimte Nassaulaan). Hoewel op basis van provinciaal beleid sprake is van een "zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling" en daarmee de indruk kan ontstaan dat hier sprake is van een uitbreidingsgebied is feitelijk sprake van een binnenstedelijke locatie. Men kan deze locatie namelijk niet beoordelen zonder het bebouwd gebied van de Belgische gemeente Baarle-Hertog te betrekken. Het gebied wordt aan de noordzijde begrensd door bestaande bebouwing van de kern Baarle-Nassau, met direct daarachter het centrumgebied van deze kern. Aan de oost-, zuid en westzijde bevindt zich bestaand stedelijk gebied van de Belgische gemeente Baarle-Hertog. Deze bebouwing is ook vervat in de in België geldende planologische regelingen, zoals vastgelegd in het Gewestplan:



Aan de oostzijde is een jaren '60/'70 woonwijk gelegen die langzaam in zuidelijke richting wordt uitgebreid tot aan de Donkerstraat. Ten zuiden van de Donkerstraat ligt de woonwijk Tommelshof. Aan de westzijde ligt aan de overzijde van de Parallelweg het Belgische gemeentehuis, waarachter binnenkort de bouw zal starten van een nieuwe basisschool. De rest van het in geel aangeduide gebied is in gebruik als gemeentelijk sportpark.

In Baarle-Nassau zijn – afgezien van de locatie Limfa (deel Bar-le-Duc en deel erven Hendriks) – geen inbreidingslocaties beschikbaar voor dit aantal woningen. De locatie Limfa is echter niet beschikbaar voor collectief particulier opdrachtgeverschap. Enerzijds omdat de planontwikkeling voor deelplan Bar-le-Duc (Limfa fase 1) al in een vergevorderd stadium was en ook dient te voorzien in de vraag naar projectmatige woningbouw en individueel particuliere opdrachtgeverschap. Anderzijds omdat het deel erven Hendriks niet in gemeente-eigendom is en dit perceel in de woningbouwplanning is uitgesteld tot na 2022. De gemeente wil eerst Limfa fase 1 tot ontwikkeling brengen voor aan een 2e fase wordt gestart. Omdat er verder geen locaties beschikbaar zijn in bestaand stedelijk gebied is de locatie Nassauveste tot ontwikkeling gebracht.

- 3** Hoewel onder trede 2 is aangegeven dat de gemeente van mening is dat de locatie feitelijk in bestaand stedelijk gebied valt wil de gemeente voor de volledigheid – omdat de locatie in de provinciale verordening Ruimte wel is aangeduid als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling en daarmee de locatie strikt juridisch als uitbreiding te kwalificeren is – ook de afweging delen ten aanzien van trede 3.

De locatie is omsloten door bebouwing van Baarle-Nassau en Baarle-Hertog. Hiermee wordt een feitelijk binnen bestaand stedelijk gebied gelegen onbebouwd perceel ingevuld en de stedenbouwkundige samenhang tussen Baarle-Hertog en Baarle-Nassau versterkt. De locatie ligt goed ontsloten (via de bestaande Parallelweg), nabij het dorpscentrum en zal in de toekomst ook een nodige (langzaamverkeers)verbinding vormen tussen de Belgische wijk aan de oostzijde en de nieuw te bouwen basisschool achter het Belgische gemeentehuis aan de westzijde. De ontwikkeling is een initiatief van een CPO collectief die gezamenlijk een buurt wil ontwikkelen. Deze locatie is qua grootte en ligging uitermate geschikt voor een dergelijke ontwikkeling.

Conclusie

Met het bovenstaande is de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. De ontwikkelingslocatie betreft een binnenstedelijke locatie die uitstekend geschikt is voor woningbouw.

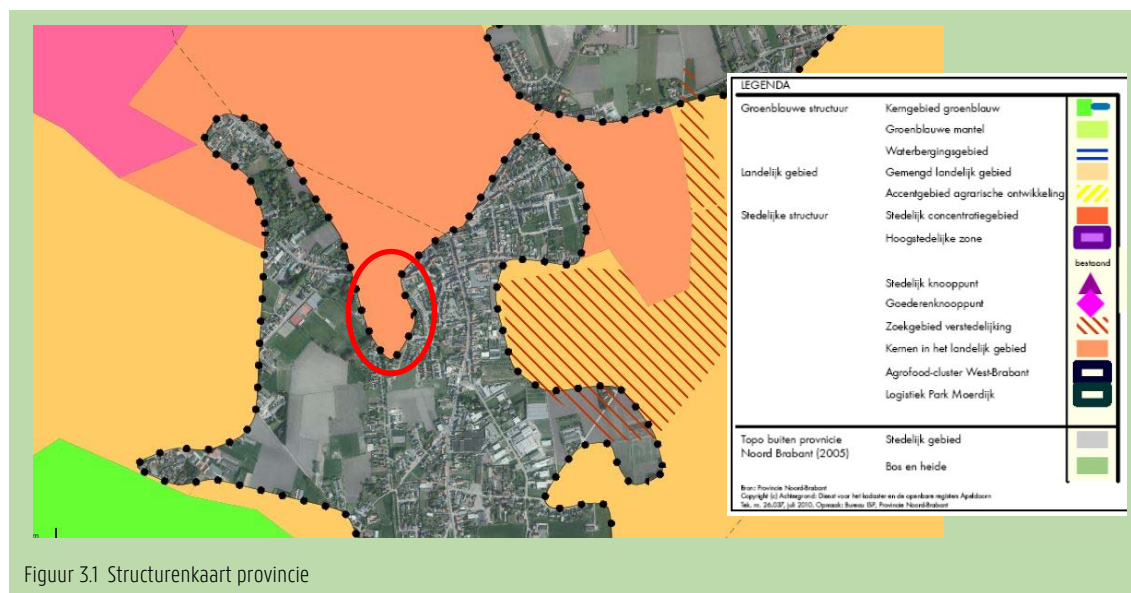
3.4 Provinciaal en regionaal beleid

3.4.1.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Toetsingskader

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wro biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte (zie paragraaf 3.4.1.2) zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt.



Figuur 3.1 Structurenkaart provincie

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden, waarbij kernen in het landelijk gebied relevant is voor Baarle-Nassau. In dergelijke gebieden wordt voor de dorpen de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen).

De stedelijke ontwikkelingen passen qua maat en schaal bij de kern. De ontwerpopgave hangt daarnaast samen met de historische gegroeide identiteit van kern en het omliggend landschap. Wat betreft woningbouw bouwt men in het overig stedelijk gebied voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van 'migratiesaldo-nul'. Er is ruimte beschikbaar voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang. Het gaat om kwalitatieve verbeteringen in bestaand stedelijk gebied.

Beoordeling

Het plangebied is een vrije plek in stedelijk gebied en daarmee een logische ontwikkellocatie. De ontwikkeling is een initiatief van een CPO collectief. Er is de behoefte naar een locatie om een eigen buurt te kunnen ontwikkelen. De locatie leent zich voor deze kleinschalige ontwikkeling en sluit aan op de bestaande stedenbouwkundige structuur. Met de invulling van de locatie wordt ingespeeld op het aspect zorgvuldig ruimtegebruik doordat er sprake is van inbreiding in bestaand bebouwd gebied.

Met onderhavige ontwikkeling wordt tevens voorzien in woningbouw, waarbinnen de lokale woningbehoefte kan worden opgevangen. Het collectief bestaat vrijwel geheel uit bewoners uit het eigen dorp en voorziet daarmee in bouwen voor de eigen behoefte. Door het realiseren van diverse woningtypen wordt bijgedragen aan een gedifferentieerde woningvoorraad.

Conclusie

Het onderhavige plan is passend binnen het beleid uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

3.4.1.2 Verordening Ruimte 2014

Toetsingskader

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. Op basis van een evaluatie van de verordeningen van 2010, 2011 en 2012 hebben er redactionele wijzigingen plaatsgevonden en op basis van het nieuwe beleid uit de SVRO hebben er eveneens inhoudelijke wijzigingen plaatsgevonden ten opzichte van de Verordening ruimte 2012.

Zoekgebied verstedelijking: kernen in landelijk gebied

De locatie van de voorgenomen ontwikkeling staat in de Verordening aangeduid als zoekgebied verstedelijking: kernen in landelijk gebied. Een bestemmingsplan, gelegen in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kan conform de verordening voorzien in een stedelijke ontwikkeling mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat. De verantwoording heeft betrekking op de volgende onderdelen.

Zorgvuldig ruimtegebruik

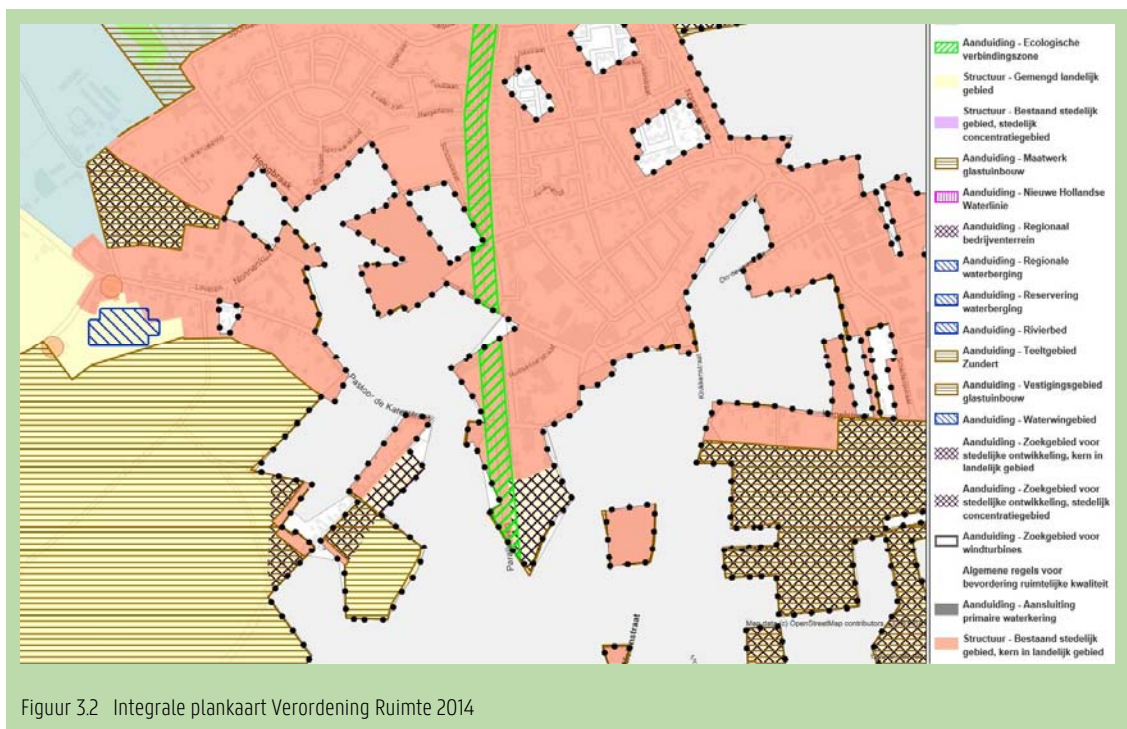
Uit de verantwoording blijkt dat er financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde vorm van stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied van een van de kernen van de gemeente te situeren, in het bijzonder door middel van inbreiden, herstructureren, intensiveren, meervoudig ruimtegebruik of enige andere vorm van zorgvuldig ruimtegebruik.

Grenzend aan stedelijk gebied

De stedelijke ontwikkeling sluit aan bij bestaand stedelijk gebied of vindt plaats in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing.

Ruimtelijke kwaliteit

Bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van de stedelijke ontwikkeling wordt rekening gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleiding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen. Daarnaast moet aangegeven worden dat er aantoonbaar geïnvesteerd is in het groen in het plangebied.



Figuur 3.2 Integrale plankaart Verordening Ruimte 2014

Beoordeling

Zorgvuldig ruimtegebruik

Binnen het bestaand stedelijk gebied van de kern Baarle-Nassau is geen ruimte meer voor inbreiding op deze schaal. Zie hiervoor ook de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking (3.3.1.3). Voor het initiatief van het CPO collectief wil de gemeente daarom aanspraak maken op het zoekgebied verstedelijking ten zuiden van Baarle-Nassau om een uniek woonmilieu in een lage dichtheid aan de kern te kunnen toevoegen.

Het groene karakter van de omgeving wordt in dit stedenbouwkundig plan doorgezet en uitgebreid. De ecologische verbindingzone wordt in het plan behouden en krijgt juist een verbinding met de grote groene ruimte in het stedenbouwkundig plan.

Grenzend aan stedelijk gebied

De ontwikkeling Nassauveste is omsloten door bebouwing van Baarle-Nassau en Baarle-Hertog. De ontwikkeling sluit aan bij bestaand stedelijk gebied waarbij de nieuwe percelen grenzen aan de achterkanten van de percelen van de bestaande woningen.

Ruimtelijke kwaliteit

Bij het ontwerp van Nassauveste is rekening gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving. Een beschrijving van het stedenbouwkundige plan is opgenomen in hoofdstuk 4. De belangrijkste ruimtelijke kwaliteit is de ecologische verbindingzone op de rand van het plangebied. Deze maakt geen onderdeel uit van het plangebied, met uitzondering van de doorsteek voor de benodigde ontsluiting vanaf de Parallelweg. In gebieden met de aanduiding Ecologische verbindingzone is geen bebouwing toegestaan, maar over doorkruising ervan met een weg wordt niet gesproken. Daarbij is ook in het vigerende bestemmingsplan op deze locatie een aanduiding voor een inrit opgenomen.

De omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, in het bijzonder wat betreft de omvang van de beoogde bebouwing, past in de omgeving. Het plan voorziet in maximaal 34 woningen in een lage dichtheid die qua kavelgrootte en goot- en bouwhoogte aansluit op de bestaande bebouwing. Daarnaast worden de woningen in het plan landschappelijk ingepast en wordt veel groen toegevoegd.

Ruimtelijke kwaliteit landschap

In het geval dat een ontwikkeling ten koste gaat van landelijk gebied stelt de provincie als voorwaarde dat de uitbreiding gepaard gaat met een landschappelijke kwaliteitsverbetering op de locatie of elders in het buitengebied.

Deze voorwaarde is de 'rood-met-groen-koppeling'. Bij elk plan voor een ruimtelijke ontwikkeling buiten het bestaande stedelijk gebied, moet een gemeente aangeven hoe de 'rood-met-groen-koppeling' inhoud krijgt. Zie hiervoor paragraaf 5.7 voor de onderbouwing van de Kwaliteitsverbetering landschap.

Regionale afspraken

Ook stelt de Verordening dat gemeenten op basis van de provinciale woningbehoefteprognoses afspraken moeten 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. In 2012 heeft de provincie Noord-Brabant "De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisatie 2011" uitgebracht. Op grond van deze regionale afspraken mag de gemeente Baarle-Nassau voor de periode van 2013 t/m 2022 zo'n 160 nieuwe woningen bijbouwen.

Dit aantal heeft de gemeente als volgt opgebouwd (te realiseren van 2012 tot 2022):

<i>Kern Baarle-Nassau</i>			
		Gepland	Reeds gereed
Voormalige scholenlocatie	<i>Grondgebonden koop</i>	33	16 (2013)
Sportlaan/Reigerlaan	<i>Grondgebonden soc. huur</i>	10 (in uitvoering 2013)	10 (2014)
Ambtswoning	<i>Appartementen koop</i>	12 (in uitvoering 2013)	12 (2014)
Ruimte voor Ruimte Nassaulaan (reguliere kavels)	<i>Grondgebonden koop</i>	8 (deels in uitvoering 2012)	
Limfa-terrein fase 1 (deelplan Bar-le-Duc)	<i>Divers programma</i>	70	
CPO Parallelweg	<i>Grondgebonden koop</i>	34	
Woonzorgcomplex Janshove	<i>Appartementen huur</i>	25 (plus extramuralisatie)	
Kleinere inbreidingslocaties	<i>Divers programma</i>	4	
<i>Kern Ulicoten</i>			
Hof van Bernardus	<i>Grondgebonden koop</i>	12	
Maaijkant 2 ^e fase	<i>Divers programma</i>	15	
	TOTAAL	222 woningen	

Daarnaast kent de gemeente nog twee Ruimte voor Ruimte projecten:

Ruimte voor Ruimte Nassaulaan (Baarle-Nassau)	20 (in uitvoering 2012)
Ruimte voor Ruimte Dorpsstraat (Ulicoten)	8

De gemeente is zich er van bewust dat de planning nog boven de prognoses ligt en dat er een taakstelling ligt in het terugbrengen of faseren van de plancapaciteit. Eerder heeft de gemeente al twee locaties met in totaal 45 woningen in tijd uitgesteld tot na 2022 en wordt gewerkt om een bouwmogelijkheid van 50 appartementen terug

te brengen naar enkele grote villa's. Op deze wijze is al meer grip gekomen op de woningbouwplanning. Een deel van de hiervoor opgesomde plannen zijn inmiddels in aanbouw of gerealiseerd. Niet alle plannen zijn echter al onderdeel van harde bestemmingsplancapaciteit, wat ruimte biedt voor het bijsturen van de plancapaciteit of eventueel het aanbrengen van een fasering.

Naar aanleiding van het vooroverleg over het recent vastgestelde bestemmingsplan Limfa fase 1 is met de Provincie Noord-Brabant en de Regio West-Brabant (werkgroep Wonen, regio Breda e.o.) besproken welke plannen doorgang kunnen vinden ondanks de overprogrammering ten opzichte van de regionale afspraken van 2013. Geconcludeerd is dat de gemeente Baarle-Nassau het programma moet afstemmen met de gemeente Alphen-Chaam overeenkomstig de bepalingen uit artikel 37.4 van de Verordening ruimte 2014. Op 24 februari 2014 heeft naar aanleiding daarvan met die gemeente een bestuurlijk overleg over de woningbouwplanning plaatsgevonden. De gemeente Alphen-Chaam heeft op basis van dit overleg geconcludeerd dat men in kan stemmen met de in dat overleg gepresenteerde woningbouwplanning tot en met 2022 (inclusief de ontwikkeling van de locatie Nassauveste).

Daarbij hebben beide portefeuillehouders Wonen afgesproken ten minste één maal per jaar met elkaar de wederzijdse woningbouwplannen te bespreken, zodat ook in de toekomst de diverse projecten op elkaar afgestemd zullen blijven. Op deze wijze is – ondanks de op dit moment aanwezige overprogrammering – het plan Nassauveste gebracht binnen de regionale afspraken over woningbouw.

De ontwikkeling van Nassauveste is opgenomen in de met Alphen-Chaam besproken woningbouwprognose met 30 woningen. Bij de verdere planuitwerking is gebleken dat een aantal van 34 woningen benodigd is om tot een goede planinvulling te komen. Dit bestemmingsplan maakt de bouw van die 34 woningen mogelijk en is dus een kleine overschrijding van dit aantal. Dat wordt deels gecompenseerd met een hervorkaveling van het woningbouwplan op de voormalige scholenlocatie, waar 3 woningen minder komen dan in de bovenstaande planning, op grond waarvan het plan als passend wordt aangemerkt binnen de regionale woningbouwafspraken. Een fasering van het plan Nassauveste is overigens niet gewenst, omdat sprake is van collectief particuliere opdrachtgeverschap en daarmee het collectieve karakter aangetast wordt. De ontwikkeling is een initiatief van het CPO collectief en is inmiddels geheel gevuld met geïnteresseerden. Alle 34 woningen zijn toebedeeld en worden op dit moment per woning uitgewerkt. Dit laat zien dat het aanbod aansluit op de woningbehoefte met een divers woningbouwprogramma. Dit bijzondere ontwikkelingsprincipe is daarmee geslaagd. Voor deze specifieke doelgroep van bewoners die in een collectief een buurt willen bouwen is in Baarle-Nassau verder geen passend aanbod.

Conclusie

Met de onderbouwing van zorgvuldig ruimtegebruik, omsloten door het stedelijk gebied, ruimtelijke kwaliteit en de Kwaliteitsverbetering landschap in paragraaf 5.7 en de regionale afspraken over de woningbouwplanning kan worden gesteld dat de ontwikkeling van de locatie Nassauveste past binnen het beleid van de Verordening Ruimte 2014.

3.4.1.3 Provinciaal Waterplan

Het provinciale beleid (provinciaal Waterplan) richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Vijf hoofdthema's vormen de kern van het beleid:

- ▶ het realiseren van een duurzame watervoorziening;
- ▶ het verbeteren van de waterhuishoudkundige situatie;
- ▶ het verbeteren van de waterkwaliteit;
- ▶ het inrichten van waterlopen met het oog op de versterking van natuurwaarden;
- ▶ het anders omgaan met water in bebouwd gebied.

Voor de consequenties van dit beleid voor onderhavig bestemmingsplan wordt verwezen naar paragraaf 5.4 van deze toelichting.

3.4.14 Waterbeheerplan Waterschap Brabantse Delta

Waterschap Brabantse Delta is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het oppervlaktewater in de gemeente. Het waterbeheer is gericht op het duurzaam beheren van het watersysteem, waarbij uitgegaan wordt van een watersysteembenadering. Dit heeft het waterschap vastgelegd in het waterbeheerplan 2010-2015.

Het waterschap beoogt met dit plan een beter watersysteem, voor mensen en voor flora en fauna. Het watersysteem moet robuuster worden: veiliger, minder kwetsbaar voor regenval en droogte, schoner, natuurlijker en beter toegankelijk voor recreanten. Deze thema's pakt het waterschap in samenhang aan, omdat een integrale aanpak meerwaarde oplevert voor het resultaat. In het waterbeheerplan staan de doelen en de noodzakelijke ingrepen. Bij de keuze daarvan heeft het waterschap een afweging gemaakt tussen belangen van boeren, bedrijven, burgers, natuurbeheerders en andere partijen.

Ten aanzien van ruimtelijke plannen hanteert het waterschap enkele op ontwikkelingen gerichte uitgangspunten. De belangrijkste hiervan is de Beleidsnotitie Hydraulische Randvoorwaarden, waarbij het waterschap de randvoorwaarden biedt voor de hemelwaterafvoer (en hemelwaterbuffering) bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Beleidsregel hydraulische randvoorwaarden 2009

In de dagelijkse praktijk heeft het Waterschap Brabantse Delta in het beheersgebied te maken met allerlei ontwikkelingen. Gemeenten breiden het stedelijk gebied uit, landbouwgebied wordt omgevormd tot natuurgebied, burgers vragen een vergunning aan voor het leggen van een bruggetje, etc. Om het water schoon en veilig te houden moeten eventuele negatieve gevolgen van deze ingrepen voorkomen worden. Daarom stelt het waterschap zogeheten hydraulische randvoorwaarden aan deze ingrepen. Dit zijn regels om er bijvoorbeeld voor te zorgen dat het water niet te snel wordt afgevoerd en/of opgevangen kan worden. Zo wordt wateroverlast voorkomen. Daarvoor zijn het voorschrijven van de juiste afmetingen van sloten en voldoende ruimte voor waterberging noodzakelijk. Deze hydraulische randvoorwaarden zijn beschreven in de Beleidsregel hydraulische randvoorwaarden 2009

Voor de consequenties van dit beleid voor onderhavig bestemmingsplan wordt verwezen naar paragraaf 5.4 van deze toelichting.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Woonvisie 2007 - 2016

Toetsingskader

In 2007 heeft een actualisatie plaatsgevonden van de in 2005 opgestelde Woonvisie. Onderzocht is in hoeverre het daarin opgenomen woningbouwprogramma nog actueel is, of ambities gehaald zijn en in hoeverre sprake is van stagnatie en planbijstelling. Verder vormt het stuk een belangrijke basis voor prestatieafspraken tussen de gemeente en woningbouwcorporaties.

De gemeente Baarle-Nassau koerst op een verdere 'aaneensmeding' van Baarle-Nassau en Baarle-Hertog en de daarin gelegen woongebied. Dit kan door herinrichting van vrijkomende en open gebieden e/of transformatie. Doel is meer samenhang in de stedenbouwkundige structuur te krijgen.

De gemeente Baarle-Nassau wil voldoende woningen bouwen zodat bewoners er naar tevredenheid wonen en mensen niet noodgedwongen naar elders hoeven verhuizen. Hierbij worden de juiste woningen op het juiste

moment op de juiste plek gebouwd en is de woningbouw gericht op de doelgroepen die van belang zijn in het kader van het in stand houden van voorzieningen en sociale verbanden.

De gemeente hecht er belang aan dat er in de wijken en dorpen sprake is van een evenwichtige opbouw van zowel de bevolking als de kwaliteit van de woningen. Alle doelgroepen komen aan bod door een bouwprogramma te realiseren waarin op een evenwichtige manier aandacht wordt besteed aan zowel de huur- als de koopsector. In het kader van de leefbaarheid geeft de gemeente eerste prioriteit aan het bouwen voor senioren en als tweede voor starters. Het beleid is er op gericht om passende woningen voor doelgroepen aan te kunnen bieden (o.a. in de vorm van levensloopbestendige woningen) en het creëren van doorstroming in de woningmarkt.

Om differentiatie in de woningvoorraad tot stand te brengen is het gewenst een evenwicht in het woningbouwprogramma door te voeren. Hiervoor wordt het 15-40-45 kader aangehouden:

- ▶ ongeveer een zesde deel van de nieuwbouw is bestemd voor starters (15%);
- ▶ 40% voor doorstromers;
- ▶ en iets minder dan de helft voor senioren (45%).

De woonvisie wijst geen concrete ontwikkelingslocaties toe, maar binnen de kern van Baarle-Nassau wordt ingezet op het benutten van inbreidingslocaties om zodoende de stedenbouwkundige samenhang van Baarle te versterken.

Beoordeling

De planlocatie Nassauveste is een inbreidingslocatie tussen Baarle-Nassau en Baarle-Hertog in. De ontwikkeling van deze locatie zorgt voor de gewenste 'aaneensmeding'. Daarnaast wordt in het plan een divers woningaanbod gerealiseerd waar ook voor starters en senioren woningen zijn opgenomen.

Conclusie

De ontwikkeling van Nassauveste sluit zowel qua locatie als qua invulling aan op de woonvisie. De stedenbouwkundige structuur wordt verbeterd en Baarle-Nassau en Baarle-Hertog smeden meer aaneen. Daarnaast wordt er een divers woningbouwprogramma gerealiseerd.

3.5.2 Ruimtelijk Economisch Actieplan (REK)

Toetsingskader

Het Ruimtelijk-Economisch Kaderplan is een beleidsdocument dat sinds 2002 door beide gemeenten, Baarle-Nassau en Baarle-Hertog, als ruimtelijk structuurplan wordt gebruikt. Het document is gezamenlijk door de gemeenten Baarle-Nassau en Baarle-Hertog op- en vastgesteld. Naast de nodige analyses op de bestaande ruimtelijke en economische structuur van beide gemeenten zijn in het document richtinggevende uitspraken gedaan die vertaald zijn in een actieprogramma (Actieprogramma Baarle). Het REK heeft als doel te werken naar een optimale ruimtelijke structuur van Baarle als geheel waarbij verschillende elementen uit de visie bindend zijn gemaakt voor het gemeentelijk beleid.

De visie geeft aan dat ten aanzien van woningbouw verdichtingsmogelijkheden binnen het bebouwd gebied moeten worden benut via vervangende nieuwbouw en functiewijziging.

Onderhavig plangebied maakt in de REK onderdeel uit van het ontwikkelingsgebied 'Spoorzone'. Binnen dit ontwikkelingsgebied staan de voor onderhavig plangebied volgende ruimtelijke principes centraal:

- ▶ het versterken van de ruimtelijke verweving van Baarle-Hertog en Baarle-Nassau;
- ▶ het verbeteren van de visueel-ruimtelijke en functionele verbinding tussen de wijk Hoogbraak en het dorpscentrum;

- ▶ het saneren van de verlaten site van de bronwater-fabriek en hierdoor een erg storend element voor de woonomgeving wegnemen;
- ▶ het geven van een kwalitatieve en functionele invulling aan de restructies bij het Bels Lijntje;
- ▶ het globaal herwaarderen van de vroegere stations-omgeving door nieuwe functionele impulsen en ruimtelijke kwaliteit;
- ▶ het op een kwalitatieve manier inbrengen van een aantal nieuwe woontypologieën in de dorpskern.

Beoordeling

De planlocatie is één van de restructies aan het Bels Lijntje. Door de locatie in te vullen met deze woningbouwontwikkeling sluit het aan bij de gewenste ontwikkeling van de 'Spoorzone'. Het is een kwalitatieve en functionele invulling van de lege plek in de stedenbouwkundige structuur van de twee gemeenten. Door deze ontwikkeling wordt de ruimtelijke verweving vergroot.

Conclusie

De ontwikkeling van Nassauveste sluit aan op de ontwikkelingsrichting zoals deze is beschreven in de REK. Het is een verdichting binnen het bebouwd gebied op een locatie die valt binnen het ontwikkelingsgebied 'Spoorzone'.

3.5.3 Welstandsnota

De gemeente Baarle-Nassau hanteert een welstandsnota bij de toetsing van bouwaanvragen aan redelijke eisen van welstand. In de nota worden criteria benoemd die eraan bijdragen dat de toekomstige bebouwing past in de omgeving. De criteria zijn onder andere geformuleerd vanuit een visie op de toekomst van het gebied en vanuit een beeld van de aanwezige waarden. Aspecten die aan de orde kunnen komen betreffen zowel niet-ruimtelijk relevante aspecten zoals kleur en materiaalgebruik, als ruimtelijk relevante aspecten zoals hoogte, omvang en situering van de gebouwen. Er is dus een nauwe relatie met het bestemmingsplan. De ruimtelijk relevante aspecten worden –wanneer wenselijk en noodzakelijk– vertaald in de (bouw)regels van het bestemmingsplan. Voor niet-ruimtelijk relevante aspecten is deze vertaling niet mogelijk. Welstand kan kwalitatieve eisen, bijvoorbeeld het materiaalgebruik ten opzichte van de naastgelegen woning, aan een gebouw stellen terwijl het bestemmingsplan alleen kwantitatieve eisen stelt, bijvoorbeeld maximale nok- en goothoogte. Het welstandsbeleid en bestemmingsplan liggen dus in elkaars verlengde en vullen elkaar aan.

Een bouwaanvraag wordt zowel getoetst aan redelijke eisen van welstand als aan de bouwregels zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Wanneer er sprake is van een verschil tussen hetgeen in een bestemmingsplan geregeld is, bijvoorbeeld ten aanzien van de bouwhoogte, en in de welstandsnota hierover opgenomen is, dan blijven bij toetsing van een bouwaanvraag de welstandscriteria buiten toepassing. Het bestemmingsplan heeft hier formeel juridisch 'het laatste woord'.

De locatie Nassauveste valt binnen het reguliere welstandsniveau. Dit ambitieniveau bepaalt de aard en de intensiteit waarmee de bouwplannen aan de diverse criteria zullen worden getoetst. In het algemeen geldt: hoe waardevoller de gebiedskarakteristiek, hoe hoger het welstandsniveau. Op deze manier worden de gebiedseigen waarden met betrekking tot beeldkwaliteit doeltreffend beschermd.

De architectenplannen zullen door de welstand worden beoordeeld en aansluitend zal er in overleg met de welstandscommissie een beeldregiedocument worden opgesteld voor de locatie in aanvulling op de welstandsnota.

3.5.4 Nota parkeernormen 2011

Om te bepalen wat voor parkeerdruk bouwplannen of gebruikswijzigingen van panden tot gevolg hebben en om te bepalen hoeveel parkeer ruimte daarvoor gerealiseerd moet worden stelt de gemeente parkeernormen op.

Een ontwikkeling, een bouwactiviteit en/of een wijziging van gebruik, kan dat tot gevolg hebben dat er (meer) ruimte nodig is voor het parkeren van auto's. De aanvrager moet ervoor zorgen dat er in voldoende mate voorzien wordt in ruimte voor het parkeren van auto's. Op basis van de parkeernormen wordt bepaald hoeveel parkeerplaatsen benodigd zijn voor een bepaalde bouwactiviteit. Voor woningen gaat het om de volgende parkeernormen:

Woning > 100 m ²	per woning 2,00 p.p.p.w
Woning > 60 m ² en < 100m ²	per woning 1,80 p.p.p.w
Woning < 60 m ²	per woning 1,50 p.p.p.w.

Parkeren op eigen terrein bij woningen

Voornamelijk bij woningen blijkt in de praktijk dat bijvoorbeeld een garage niet wordt gebruikt voor het stallen van de auto, maar als bergruimte. Ook moet een oprit voldoende lengte hebben om te functioneren als parkeerplaats. Als hier bij de parkeernormen geen rekening mee wordt gehouden, kan parkeeroverlast ontstaan. Naast de instandhouding van de parkeerplaatsen is ook het gebruik van deze parkeerplaatsen lager. Immers, als de eigenaar van een woning niet thuis is, kan een ander deze parkeerplaats niet gebruiken. De bezetting van parkeerplaatsen op eigen terrein is hierdoor lager dan de bezetting van openbare parkeerplaatsen. Ook garages worden niet altijd gebruikt om een auto in te stallen. Om hiervoor te compenseren worden parkeerplaatsen op eigen terrein van woningen niet volledig meegerekend.

Daarbij worden de volgende correctienormen gehanteerd:

Type parkeerplaats	Omvang	Feitelijk	Factor
Oprit	Minimaal 5 meter lang	1,0	0,8
Lange oprit	Minimaal 11 meter lang	2,0	1,5
Oprit met garage	Oprit minimaal 6 meter lang	2,0	1,5
Lange oprit met garage	Oprit minimaal 12 meter lang	3,0	2,0
Garage zonder oprit		1,0	0,5
Parkeerterrein/parkeerkelder/ parkeergarage		1,0	0,8

De verwerking van de parkeernota in het stedenbouwkundig plan wordt toegelicht in 4.2.3.

hoofdstuk 4 **Planbeschrijving**

4.1 **Inleiding**

De locatie Nassauveste is een ontwikkeling dat geïnitieerd wordt door het CPO Baarle Bouwt Collectief. In nauwe samenwerking met de gemeente is er gewerkt aan een stedenbouwkundig plan waar alle bewoners van het collectief zich thuis voelen. Dit heeft geleid tot een bijzondere stedenbouwkundig concept.

4.2 **Ruimtelijke Structuur**

4.2.1 **Situatie en uitgangspunten**

De locatie is driehoekig. Dit geeft in het noordelijk deel meer vrijheid in de verkaveling en aan de zuidzijde is de ruimte juist beperkt. De groene zone van het Bels Lijntje langs de locatie is een kwaliteit die behouden moet blijven en kan juist als meerwaarde dienen voor het plan. De andere grenzen zijn achterzijden van bestaande woningen, tuinen of volkstuinen en hebben daarmee geen specifieke eisen voor de ontwikkeling van het plangebied. Aan de noordzijde van de locatie staat een zendmast waaronder bij voorkeur geen woningen komen.

De ontsluiting is alleen mogelijk vanaf de Parallelweg, maar de doorsnijding van het Bels Lijntje moet tot het minimum beperkt blijven en is dus bij voorkeur maar één maal. Daarnaast dient er een koppeling gemaakt te worden naar de Pastoor Van Herdegomstraat voor langzaam verkeer van de belgische wijk naar de nieuwe belgische school.

4.2.1 **Stedenbouwkundig plan**

Een vrije indeling, met veel variatie en privacy, in een groene omgeving en zoveel mogelijk zuid-tuinen is het uitgangspunt geweest voor het concept. De woningen liggen, geclusterd in kleine groepjes, vrij in de groene ruimte met één centrale route door de buurt. Elke woning ligt aan het groen of heeft hier een directe zichtrelatie mee. In totaal bevinden er zich 34 woningen in het plan in diverse categorieën.

De woningen liggen verdeeld aan de randen van het plan met daartussen verschillende groene plekken en er liggen een aantal woningen vrij in de centrale groene ruimte. De kavels variëren in diepte en breedte.



Figuur 4.1 Stedenbouwkundig plan

4.2.2 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

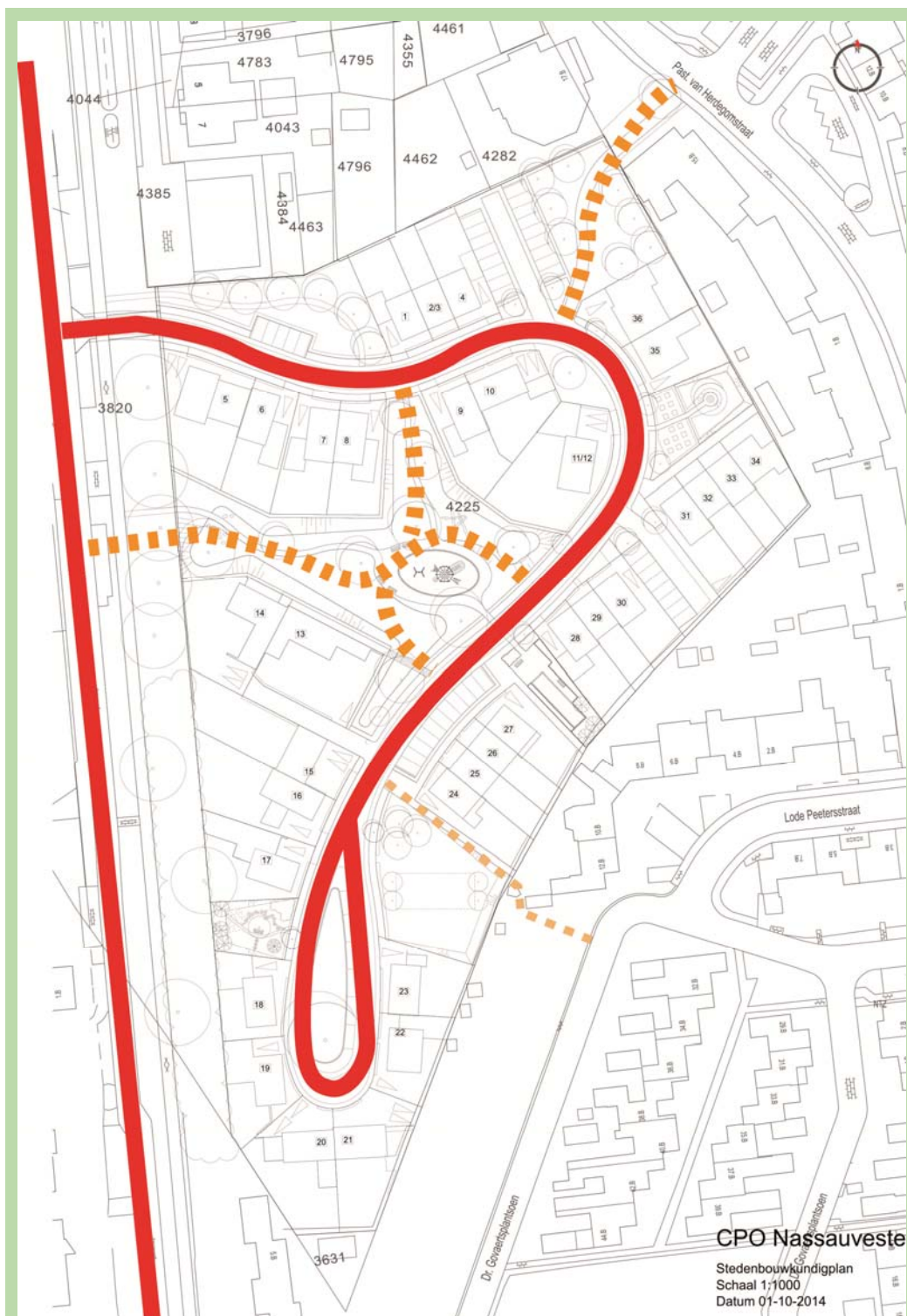
De ontsluiting van het plan vindt plaats vanaf de Parallelweg. Door één entree te maken is het Bels Lijntje en de daarbij horende groenzone maar één keer doorkruist. Vanaf de Parallelweg slingert de weg door de buurt en eindigt in de zuidelijke punt met een lus waar (vracht)auto's kunnen rondrijden. Deze route is doodlopend en enkel in gebruik voor de 34 woningen in het plan. Het profiel van de weg sluit aan op het gebruik. Een weg van 6 meter breed, met aan beide zijde een rabatstrook in afwijkende bestrating, is voor alle weggebruikers. Zowel de auto, fiets als voetganger maken gebruik van deze weg. De rabatstroken zijn in principe voor de voetganger, maar maakt ook het passeren van auto's en fietsers mogelijk. De inrichting van het profiel maakt duidelijk dat hier gebruik wordt gemaakt van het 'Shared Space' principe. De automobilist is zich ervan bewust dat er zich ook andere gebruikers op de weg bevinden. Het collectieve karakter van de buurt past goed bij deze vorm van inrichting.

Langzaam verkeer en calamiteiten

In de noordoosthoek is een langzaam verkeersverbinding naar de Pastoor Van Herdegomstraat. Deze verbinding is gewenste om een directe route te maken tussen de belgische wijk en de nieuw te bouwen school naast het belgische gemeentehuis. Deze ontsluiting dient ook als calamiteitenontsluiting als de auto-ontsluiting naar de Parallelweg niet toegankelijk is.

In de centrale groene ruimte bevinden zich daarnaast een aantal wandelpaden die vanaf het Bels Lijntje de buurt bereikbaar maken.

Mogelijk zal er in de toekomst een verbinding voor voetgangers gemaakt worden aan de zuidoost zijde (vanuit een openbare groenruimte aan deze zijde) naar het Dr. Govaertsplantsoen.



Figuur 4.2 Ontsluitingsstructuur

Parkeren

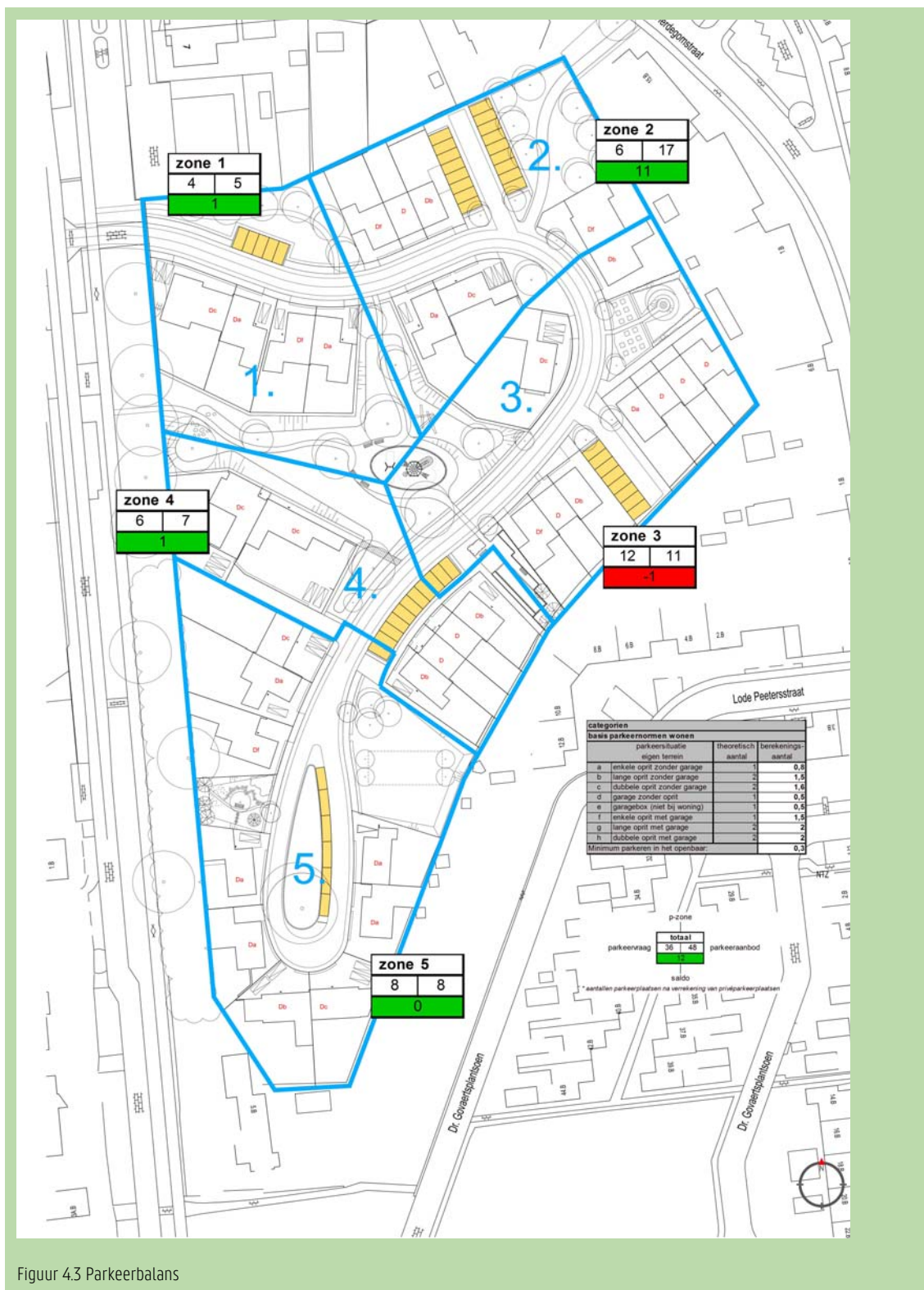
Bij ruimtelijke planontwikkeling, een bouwactiviteit of een wijziging van gebruik dient binnen de gemeente de Nota parkeernormen 2011 in acht te worden genomen om te bepalen hoeveel (extra) ruimte er nodig is voor het parkeren van auto's. Het plangebied is gelegen buiten het centrum van Baarle-Nassau en alle woningen zijn groter dan 100m². Voor de realisatie van woningen dient derhalve te worden uitgegaan van een parkeernorm van 2,00 p.p.p.w.

Ten aanzien van de woningen die gebruik maken van een garageplek kan een correctiefactor worden toegepast. De correctiefactor wordt toegepast doordat een garageplek nooit 100% wordt benut en derhalve ook niet voor 100% kan meetellen. Voor onderhavig plan geldt dat de correctiefactor voor de grondgebonden woningen wordt toegepast.

Het parkeren wordt zoveel mogelijk op eigen terrein en in parkeerkoffers opgelost. Alle vrijstaande woningen en tweekappers hebben zoveel mogelijk 2 auto's op eigen terrein, maar in ieder geval 1 auto. Ook bij de hoekwoningen is er op plekken parkeren op eigen terrein. Er zijn twee parkeerkoffers nabij de rijwoningen, omdat hier de parkeerdruk het grootst is. Als uitzondering hierop is op een drietal plaatsen parkeren langs de weg geplaatst. Dit is voor het bezoekersparkeren van de tweekappers en de vrijstaande woningen. Op één plek is het parkeren langs de weg voor de rijwoningen, omdat er tijdens het ontwikkelingsproces vraag was naar parkeren voor de deur en het op deze plek goed paste in de ruimte van het stedenbouwkundig plan.

De noordelijke parkeerkoffer heeft een overmaat aan parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen zijn gedeeltelijk voor het gezondheidscentrum ten noordoosten van het plangebied. De parkeerkoffer kan dubbel gebruikt worden, overdag voor het gezondheidscentrum en 's avonds en in de weekenden voor de woningen.

Het negatieve saldo in één deelgebied kan goed worden opgevangen door de omliggende deelgebieden.



Figuur 4.3 Parkeerbalans

4.2.3 Groen, water en spelen

Een groene buurt is het uitgangspunt van het stedenbouwkundig concept. De groene ruimte is in het hele plan beleefbaar en verweven tussen de woningen. Centraal in het plan ligt een grote groene ruimte met daar omheen verschillende kleine groene plekken tussen de woningen. Het centrale groene park is de ontmoetingsplek van de buurt waar ook een speelvoorziening voor de buurt zal komen. De inrichting bestaat voornamelijk uit gras met bomen en paden. Dit park sluit aan op de groenstrook langs het Bels Lijntje en wordt daarmee onderdeel van de grotere groenstructuur van de omgeving. De bestaande bosschages langs het Bels Lijntje zullen worden behouden en hebben een afschermende werking voor de woningen aan deze zijde van het plangebied. Bij de inrichting van het park zal de huidige inrichting van de groenstrook worden meegenomen.

De groene sfeer wordt versterkt door de begeleiding van de weg met groene bermen van 1,50 meter aan beide zijde en hagen aan de voorzijde van de woningen. Deze groene bermen verbinden daarnaast ook de verschillende groene plekken aan de rand.

In het park liggen een aantal woningen. De afscherming van deze woningen dient passend te zijn bij de inrichting van het park. Om deze woning zal een uniforme haag van circa 1,50 meter geplaatst worden op het openbaar gebied. Hierbij wordt voorkomen dat er verschillende afschermingen komen. Daarnaast zal er een hoogteverschil gemaakt worden tussen de woningen en het park. De helling naar de woningen zorgt daarbij naast de afschermende haag voor privacy voor de woningen.

Een aantal groene plekken aan de rand zullen ingericht worden als collectief groen en dus niet door de gemeente worden onderhouden. Gedacht kan worden aan een boomgaard, een speelveld en eventueel een geitenweide.

Het park wordt verlaagd in verband met de waterberging. Het park en een aantal groene plekken functioneren op deze manier als wadi (zie paragraaf 5.4).

De totale ruimte voor spelen wordt minimaal 3% van het plangebied. In het park ligt een grote speelplek, maar ook in de andere plekken kunnen speelvoorzieningen en speelaanleidingen een plek krijgen. Een natuurlijke vormgeving van speeltoestellen en speelaanleidingen sluit aan op het stedenbouwkundig plan.



Figuur 4.4 Groen en spelen

4.3 Wonen

Deze paragraaf vormt een beknopte beschrijving van de functionele opbouw oftewel het woningbouwprogramma. Naast de functie wonen zijn er geen andere functies in het stedenbouwkundig plan opgenomen.

In de kern Baarle-Nassau is sprake van een goed en tamelijk gedifferentieerd woonklimaat. Belangrijk is het om de woningvoorraad en de (ruimtelijke) karakteristieken in stand te houden. Daar de gemeente Baarle-Nassau in een landelijke regio is gelegen, zijn er slechts weinig mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen. De locatie Nassauveste is hierop dus een uitzondering.

Ook voor Nassauveste is een divers woonklimaat het uitgangspunt. Het plan bestaat in totaal uit 34 woningen, allen grondgebonden. In het collectief is gezocht naar een diverse groep bewoners om te komen tot de gewenste mix van woningtypen. De menging is als volgt:

- ▶ 14 rijwoningen
- ▶ 7 bungalows
- ▶ 5 kleine tweekappers
- ▶ 7 grote tweekappers
- ▶ 1 vrijstaande woning

Naast variatie tussen de types is er binnen de types veel variatie. Tussen de kavels zit een groot verschil in breedte en diepte. Een deel van de bewoners hebben tijdens het ontwerpproces aangegeven een brede woning te willen realiseren. Dit hebben we in het stedenbouwkundig plan gebruikt om een gevarieerde verkaveling te maken. Ook zal er variatie zijn in vormgeving van de woningen. De architectuur loopt uiteen van traditioneel tot modern.

Alle woningen krijgen in het bestemmingsplan een woonbestemming. Deze bestemming biedt ruimte voor uitbreiding en aanpassing van de woning. Uiteraard is hierbij rekening gehouden met de eventuele gevolgen van deze wijzigingen voor de omgeving. Hierbij is aangesloten op de woonbestemming van het bestemmingsplan 'Dorpen' en daaraan gekoppeld een eenduidige regeling voor bedrijfsmatige en beroepsmatige activiteiten –aan– huis en voor mantelzorg.

In de woongebieden wordt aan de inwoners maar beperkt ruimte geboden om aan huis gebonden activiteiten te ontwikkelen. Er wordt binnen het bestemmingsplan onderscheid gemaakt in:

- ▶ Beroep aan huis zoals een huisarts, advocaat, pedicure, hondentrimsalon etc.
- ▶ Bedrijf aan huis zoals catering etc.

4.4 Beeldkwaliteit

De beeldkwaliteit wordt in het ontwerpproces begeleidt door de stedenbouwkundige, de gemeente en de projectarchitect. Binnen het plan is gekozen voor één projectarchitect wat ervoor zorgt dat de eenheid in het plan behouden blijft. De architectuur van de woningen loopt uiteen van traditioneel tot modern, maar de eenheid wordt behouden door de overkoepelende sturing van de projectarchitect.

Aansluitend aan het ontwerpproces van de 34 individuele woningen zal er een beknopt beeldregiedocument worden opgesteld die ook voor de toekomst de beeldkwaliteit garandeert.

hoofdstuk 5 **Onderzoeken**

5.1 **Inleiding**

De ruimtelijke ordening moet nadrukkelijk rekening houden met de gevolgen van ruimtelijke ingrepen voor het milieu en de beperkingen die milieuaspecten opleggen. In de praktijk is een bestemmingsplan vaak het belangrijkste middel voor afstemming tussen milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

Op grond van art. 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening onderzoek is de gemeente bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om de haalbaarheid te beoordelen. Hierbij moet rekening worden gehouden met de geldende wet- en regelgeving alsmede met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders (voor beleidskaders zie hoofdstuk 3).

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige haalbaarheid beschreven en er wordt ook een toets aan andere waarden uitgevoerd. Hierbij worden thema's belicht als: bodemkwaliteit, bedrijven en milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, waterhuishouding, natuur, cultuurhistorie & archeologie, duurzaamheid en m.e.r.. Dit zijn grotendeels aspecten die direct of indirect van invloed zijn op het woon- en leefmilieu.

5.2 **Milieu**

5.2.1 **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 vervolgmaatregelen getroffen moeten worden, zoals een nader onderzoek of eventueel een (functiegerichte) sanering.

Beoordeling

IDDS heeft in mei 2014 een bodemonderzoek uitgevoerd. Bijbehorende rapportage is als bijlage toegevoegd. In het onderzoek zijn de volgende uitkomsten naar voren gekomen:

Grond

- ▶ in de grond zijn geen bijmengingen met bodemvreemd materiaal waargenomen. Op het maaiveld en in het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen;
- ▶ de grond is niet verontreinigd met de onderzochte zware metalen, PCB's, PAK en minerale olie.

Grondwater

- ▶ het grondwater is licht verontreinigd met barium en naftaleen en is niet verontreinigd met de overige onderzochte zware metalen, vluchtige aromaten, VOCl en minerale olie.

Gelet op de onderzoeksresultaten, te weten de aangetoonde overschrijdingen van de betreffende streefwaarden (grondwater) dient de hypothese onverdacht voor de onderzoekslocatie formeel te worden verworpen. Echter, de gemeten waarden zijn dermate gering dat aanvullend onderzoek naar het voorkomen van deze stoffen in de bodem op het perceel ingevolge de Wet bodembescherming, niet noodzakelijk is.

Beperkingen inzake het verlenen van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen), alsmede de voortzetting van het huidige bodemgebruik, worden op basis van de onderzoeksresultaten uit milieuhygiënisch oogpunt niet voorzien.

Indien op de onderzoekslocatie ten gevolge van graafwerkzaamheden grond vrijkomt en buiten de locatie wordt hergebruikt, vindt hergebruik veelal plaats binnen het kader van het Besluit bodemkwaliteit. In dat geval dient de chemische kwaliteit van de grond te worden getoetst aan de kwaliteitsnormen die door het Besluit bodemkwaliteit aan de betreffende toepassing worden verbonden.

Conclusie

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

5.2.2 Geluid

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).

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 een akoestisch 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. Indien de geluidbelasting hoger is dan de voorkeurswaarde moeten er maatregelen worden getroffen om hieraan alsnog te kunnen voldoen. Blijkt dat niet mogelijk te zijn of op zwaarwegende bezwaren te stuiten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard dan is het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Baarle-Nassau (het college van Baarle-Nassau) bevoegd tot het vaststellen van hogere waarden.

Beoordeling

Door IDDS is in mei 2014 een akoestisch onderzoek verricht naar de geluidbelasting op de te ontwikkelen woningen als gevolg van het relevante wegverkeer. Bijbehorende rapportage is als bijlage toegevoegd.

Voor wegverkeerslawaaï zijn de Parallelweg, de Pastoor De Katerstraat, de Stationsstraat, de Molenstraat/Singel, de Pastoor Van Herdegomstraat en de nieuwe interne weg meegenomen in dit onderzoek.

Behalve langs 30 km/uur-wegen en woonerven bevindt zich overeenkomstig artikel 74 Wgh aan weerszijden van een weg een zone waarbinnen akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Voordat nieuwe woningen binnen deze zone kunnen worden geprojecteerd dient te worden onderzocht of aan de grenswaarden van de Wgh wordt

voldaan. De zonebreedte is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk gebied).

Langs de Parallelweg, de Pastoor De Katerstraat, de Stationsstraat en de Molenstraat/Singel is een zone aanwezig van 200 meter (2x1 rijstrook, stedelijk gebied). Deze zone wordt gemeten vanaf de buitenste begrenzing van de buitenste rijstrook.

Vanuit de Wgh is er langs een 30 km/uur-weg geen zone aanwezig, waardoor toetsing aan de grenswaarden van de Wgh niet nodig is. Vanuit vaste jurisprudentie is in het kader van een goede ruimtelijke ordening de Pastoor Van Herdegomstraat en de nieuwe interne weg in dit onderzoek meegenomen.

Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeurswaarde wordt overschreden door het verkeer op de Parallelweg, tot een maximale geluidbelasting van 50 dB. Door het verkeer op alle andere onderzochte wegen is de geluidbelasting lager dan 48 dB, waardoor dit niet leidt tot belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Geluidreducerende maatregelen Parallelweg

Met het treffen van maatregelen kunnen de geluidbelastingen worden gereduceerd. De systematiek in de Wgh is zodanig dat eerst moet worden beoordeeld of maatregelen aan de geluidbron mogelijk zijn en daarna in het overdrachtsgebied tussen de bron en de woningen.

1 Bronmaatregelen

Met het aanleggen van 'stille klinkers' op de Parallelweg (wegvak 1b, het gedeelte ten zuiden van de aansluiting naar het plangebied) worden de geluidbelastingen gereduceerd tot een maximale geluidbelasting van 47 dB. De voorkeurswaarde wordt in dit geval niet meer overschreden, waardoor het vaststellen van hogere waarden niet meer benodigd is.

Het terugdringen van de intensiteit en/of het weren van vrachtverkeer op de Parallelweg is vanwege zijn verkeersfunctie niet reëel.

2 Overdrachtsmaatregelen

Door het realiseren van een geluidsscherm over een lengte van 75 meter, met een hoogte van 1,6 meter, is het mogelijk om de geluidbelasting zodanig te reduceren dat de voorkeurswaarde niet meer wordt overschreden. In dat geval hoeven er geen hogere waarden te worden vastgesteld. Het doorgerekende scherm is op 1,0 meter van de Parallelweg gemodelleerd.

- 1** De geluidreducerende maatregel van het plaatsen van het geluidsscherm is niet mogelijk aangezien deze in de Ecologische verbindingszone ligt en bouwen hier niet is toegestaan/gewenst.
- 2** Aangezien de Parallelweg deels Nederlands en deels Belgisch is, is het lastig om eenzijdig aanpassingen in de bestrating door te voeren. Daarnaast acht de gemeente het financieel niet in verhouding om voor 3 woningen de bestrating aan te passen.

Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor het onderhavige initiatief, rekening houdend dat een ontheffingsprocedure voor een hogere waarde (nieuwbouw en vervangende nieuwbouw, maximaal 50 dB) wordt doorlopen voor de vier woningen aan de Parallelweg. De lichte overschrijding van 2dB is indien nodig bij de bouw van de woningen via maatregelen aan de gevel oplosbaar, zodat aan de binnenzijde wordt voldaan aan de voorwaarden uit het Bouwbesluit.

5.2.3 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht. De Wet luchtkwaliteit maakt onderdeel uit van de Wet milieubeheer en bevat grenswaarden voor luchtkwaliteit. Conform de richtlijn van de EU gelden de grenswaarden voor de buitenlucht voor het gehele grondgebied van de lidstaten, met uitzondering van de werkplek. De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (mr) die gelijktijdig met de Wet luchtkwaliteit in werking treden.

De luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe Wet luchtkwaliteit geen belemmering voor een ruimtelijke ontwikkeling als:

- ▶ er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- ▶ een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- ▶ een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- ▶ een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

In de Algemene Maatregel van Bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd, die betrekking hebben op het begrip NIBM. De EU heeft medio 2009 derogatie verleend waarmee het NSL inwerking is getreden. De NIBM norm is daarbij opgeschoven naar 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. De grenswaarden voor fijnstof (PM₁₀) gelden vanaf 11 juni 2011 en de grenswaarden voor NO₂ vanaf 1 januari 2015.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, infrastructuur, kantoor- en woningbouwlocaties en activiteiten of handelingen) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook indien aannemelijk gemaakt kan worden dat een gepland project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven. De wettelijke ondergrens voor onderzoek bedraagt de bouw van 1500 woningen.

Beoordeling

Door IDDS is in mei 2014 een onderzoek op het gebied van luchtkwaliteit verricht. Bijbehorende rapportage is als bijlage toegevoegd.

Middels het bestemmingsplan 'Nassauveste' wordt de realisatie van 34 nieuwe woningen juridisch mogelijk gemaakt. Gesteld kan worden dat dit plan in verhouding tot de wettelijke ondergrens voor onderzoek, gelegen op de bouw van 1500 woningen, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit. Toetsing aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit is dan ook niet nodig.

Daarnaast is in het kader van een goede ruimtelijke ordening ter plaatse van het plan de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO₂ en PM₁₀ bepaald. Deze waarden zijn veel lager dan de gestelde grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit. Een overschrijding van de grenswaarden is dan ook niet te verwachten.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen oplevert voor de voorgenomen ontwikkelingen in dit bestemmingsplan (artikel 5.16, lid 1 aanhef en onder c Wm).

5.2.4 Bedrijven en 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. 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

Door IDDS is in mei 2014 een onderzoek verricht naar bedrijven en milieuzonering. Bijbehorende rapportage is als bijlage toegevoegd.

Ten behoeve van de nieuwe woonbebouwing in het plangebied wordt enerzijds beschouwd of omliggende bedrijven worden beperkt in hun bedrijfsvoering als gevolg van de woningbouw. Anderzijds wordt bepaald of een goed woon- en leefklimaat in de nieuwe woningen gegarandeerd kan worden. In de volgende tabel is aangegeven welke inrichtingen in de omgeving van het plangebied zijn gelegen.

Tabel 5.1: Aanwezige inrichtingen in de omgeving van het plangebied.

SBI-Code	Adres	Omschrijving	VNG-Categorie	Richt-afstand	Werkelijke kortste afstand	Maatgevend aspect
4752	Parallelweg 2	Bouwmarkt/tuincentra 'Boerenbond'	2	30 meter	+/- 35 meter	Geluid

Het gebied dient beschouwd te worden als een rustige woonwijk. Toetsing aan de richtafstand vindt plaats aan de hand van de grens van de inrichting tot de gevel van de dichtstbijzijnde nieuwe woningen.

Aan de richtafstand van het bouw/tuincentrum 'Boerenbond' wordt derhalve voldaan. Een nadere onderbouwing waarom sprake is van een acceptabele milieusituatie is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

In de omgeving van het plangebied komt een enkele inrichting voor. Aan de richtafstanden van de bouwmarkt/tuincentrum 'Boerenbond' wordt voldaan. Aangehouden is dat een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden.

5.3 Externe veiligheid

Wettelijk 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. 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.

Het plangebied is niet gelegen nabij inrichtingen die relevant zijn in het kader van externe veiligheid.



Ten aanzien van het deelaspect transport kan worden geconcludeerd dat er geen transportroutes in de omgeving zijn die een belemmering vormen. De nabij gelegen provinciale wegen N639 en N260 verdienen wel extra aandacht, aangezien over deze weg beperkt vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het gaat hier om brandbare vloeistoffen en vervoer van LPG. Gezien de afstand van ten minste 200 meter tussen het plangebied en de N260 en een ontsluitingsweg die bewoners wegleidt in westelijke richting (weg van de N260) is het risico in het kader van externe veiligheid zeer laag en is een verdere verantwoording niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt door voldoende afstand van risicobronnen geen belemmering voor woningbouw.

5.4 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.

Beleid provincie Noord-Brabant

Op regionaal niveau is de provincie verantwoordelijk voor het beleidsveld water. Vigerend is het Provinciale Waterplan 2010-2015. 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

Beleid gemeente Baarle-Nassau

Op 22 december 2011 is door de gemeenteraden van Baarle-Nassau en Baarle-Hertog het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2012 – 2016 vastgesteld. Met dit plan wordt invulling gegeven hoe om te gaan met taken rondom afval-, hemel- en grondwater. Met het plan worden drie doelen beoogd:

- ▶ het doelmatig inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater;
- ▶ het doelmatig inzamelen en verwerken van hemelwater;
- ▶ het voorkomen dat grondwater een structureel nadelige invloed heeft op de bestemming van een gebied.

Huidige situatie

Het gebied is nu in gebruik als weiland. Het regenwater infiltreert in de bodem. Er zijn geen sloten waarop het water wordt afgevoerd. De bodemgesteldheid van de locatie is goed waterdoorlatend, dit biedt goede mogelijkheden voor infiltratie. De grondwaterstand van de locatie is gemiddeld 2,6m –mv

Kwantitatieve toets

In de nieuwe situatie is er sprake van een toename aan verhard oppervlak van 8.850 m². Deze toename dient, conform het uitgangspunt 'hydrologisch neutraal ontwikkelen' van het waterschap, afgekoppeld te worden. Voor het plangebied geldt derhalve dat de te realiseren infiltratie/waterbergingsruimte 8.850 x 0,078 (780m³/verharde ha) minimaal 690 m³ dient te bedragen.

Infiltratie en waterberging zijn in het plangebied goed mogelijk, aangezien er sprake is van een goede waterdoorlatendheid en in het plangebied wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Het gescheiden stelsel bestaat uit een hemelwaterriool en een afvalwaterriool. De waterberging in het plangebied vindt plaats in de vorm van wadi's, er zijn geen mogelijkheden voor een overstort naar riolering buiten het plangebied. Al het regenwater blijft binnen het plangebied. Het afvalwaterriool sluit onder vrij verval aan op de riolering in de Pastoor van Herdegomstraat (via de aan te leggen langzaam verkeersverbinding).

Wadi

Voor het plangebied geldt derhalve dat de te realiseren infiltratie/waterbergingsruimte minimaal 690 m³ dient te bedragen. Dit komt neer op een oppervlak van de wadi's van 1.380 m² met een diepte van 0,5 m. De totale oppervlakte van de gereserveerde gronden voor waterberging in het bestemmingsplan die ingericht kunnen worden als wadi bedraagt 1.877 m² wat gelijk staat aan 939 m³.



Figuur 5.3 Berekening waterberging

Kwalitatieve toets

In het plangebied wordt het hemelwater gescheiden van het afvalwater. Het huishoudelijk afvalwater wordt middels riolering afgevoerd naar de riolering onder de Pastoor van Herdegomstraat en gaat vervolgens naar de RWZI Baarle-Nassau. Bij de ontwikkeling van het woongebied wordt er rekening mee gehouden dat ten behoeve van het behoud van de kwaliteit van het grondwater er geen sprake is van gebruik van uitlogende materialen bij de realisatie van de gebouwen en de verharding. Zoveel als mogelijk zal toepassing worden gegeven aan milieuvriendelijke bouwmaterialen.

Conclusie

De ontwikkeling van het plangebied vormt geen belemmering voor het aspect water. Op basis van het toenemend verhard oppervlak dient het gebied te voorzien in minimaal 690 m³ aan infiltratie/ waterbergingsmogelijkheden. Binnen het plangebied is ruimte gereserveerd voor waterberging met een maximale inhoud van 939 m³. Er is dus nog voldoende ontwerprijheid voor de inrichting van de groene ruimten.

5.5 Cultuurhistorie en Archeologie

5.5.1 Cultuurhistorie

Wettelijk 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.

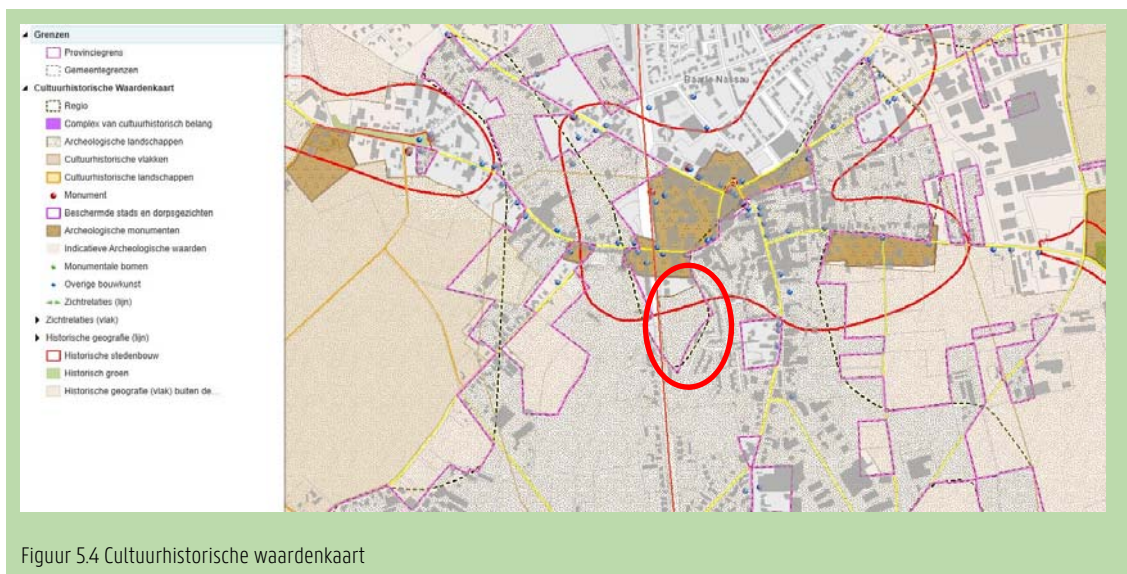
Beleid provincie Noord-Brabant

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

Op de cultuurhistorische waardenkaart staat de planlocatie geduid als Archeologisch landschap. Dit zijn samenhangende oude bewoningsgebieden waar nog relatief veel kampementen, nederzettingen, heiligdommen en grafvelden in het bodemarchief bewaard zijn en die in meer dan één gemeente liggen. In deze landschappen werkt de provincie aan afstemming van het archeologiebeleid van de gemeenten. Bij de inzet van middelen focust de provincie op deze landschappen. Deze archeologische landschappen zijn niet in de provinciale verordening vastgelegd. De archeologische waarden van de locatie worden onderzocht voor dit bestemmingsplan, zie hiervoor de volgende subparagraaf.

In het onderhavige plangebied zijn verder geen objecten gelegen die vallen onder historische bouwkunst. De rand van het plangebied ligt in een gebied met een redelijk hoge historische stedenbouw, maar dit gaat over de oude dorpskern Baarle-Nassau. Ook is het Bels Lijntje aangeduid als een hoge historische geografie. Deze waarden blijven beide gehandhaafd.



Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling. Wel zal er voor archeologie onderzoek moeten worden uitgewerkt.

5.5.2 Archeologie

Wettelijk 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.

Beleid gemeente Baarle-Nassau

Om het archeologisch belang goed mee te wegen in de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkeling is er in februari 2011 door de gemeente Baarle-Nassau gemeentelijk archeologiebeleid ontwikkeld, met een bijbehorende archeologische beleidsadvieskaart. Op de archeologische beleidsadvieskaart is het plangebied aangegeven als zijnde een hoge trefkans voor archeologische waarde. Archeologisch onderzoek wordt noodzakelijk geacht wanneer nieuwe ontwikkelingen een groot oppervlak beslaan.

Beoordeling

Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Baarle-Nassau heeft de planlocatie een hoge verwachting en valt voor een deel binnen de historische kern – randzone. Voor beide zones is onderzoek noodzakelijk in een vroegtijdige fase van de planvorming.

Archeologische beleidskaart
Gemeente Baarle-Nassau
 Beleidskaart behorende bij de Nota Archeologie
 Schaal 1:20 000, gebaseerd op RAMP-rapport 2233

legenda

archeologische kaarteenhed	categorie	beleid	diepte-ondergrens	omvang-ondergrens
archeologisch monument (niet beschermd)	1	behoud in situ, anders: onderzoek in vroege fase planvorming, bij overschrijding:	40 cm -Mv**	50 m2
historische kern	2	behoud in situ, anders: onderzoek in vroege fase planvorming, bij overschrijding:	40 cm -Mv**	100 m2
archeologische vindplaats	2	behoud in situ, anders: onderzoek in vroege fase planvorming, bij overschrijding:	40 cm -Mv**	100 m2
archeologische verwachting hoog: hoog jv*, hoog b*	2	behoud in situ, anders: onderzoek in vroege fase planvorming, bij overschrijding:	40 cm -Mv**	100 m2
archeologische verwachting hoog: hoog jv, middelhoog b	2	behoud in situ, anders: onderzoek in vroege fase planvorming, bij overschrijding:	40 cm -Mv**	100 m2
archeologische verwachting hoog: hoog jv, laag b	2	behoud in situ, anders: onderzoek in vroege fase planvorming, bij overschrijding:	40 cm -Mv**	100 m2
historische kern - randzone	3	behoud in situ, anders: onderzoek in vroege fase planvorming, bij overschrijding:	40 cm -Mv**	500 m2
archeologische verwachting hoog: laag jv, hoog b	3	behoud in situ, anders: onderzoek in vroege fase planvorming, bij overschrijding:	40 cm -Mv**	500 m2
natte context: bijzondere archeologische dataset	3	behoud in situ, anders: onderzoek in vroege fase planvorming, bij overschrijding:	40 cm -Mv**	500 m2
archeologische verwachting middelhoog: laag jv, middelhoog b	4	behoud in situ, anders: onderzoek in vroege fase planvorming, bij overschrijding:	40 cm -Mv**	1000 m2
archeologische verwachting: onbekend	4	behoud in situ, anders: onderzoek in vroege fase planvorming, bij overschrijding:	40 cm -Mv**	1000 m2
onderzoeksmetingen: legend AMZ proces	5	conform selectiebesluit	conform selectiebesluit	conform selectiebesluit
archeologische verwachting laag: laag jv, laag b	6	geen verdere restricties ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen	n.v.t.	n.v.t.
onderzoeksmetingen: vrijgeven of afgerond AMZ proces	6	geen verdere restricties ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen	n.v.t.	n.v.t.
ontgrond personeel	6	geen verdere restricties ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen	n.v.t.	n.v.t.

overig

boegebied: goede voorwaarden voor de gaafheid van archeologische vindplaatsen	conform onderliggende verwachting/beleidscategorie, maar bij overschrijding:	10 cm -Mv
gemeentegrens		
jv = jager-verzamelaars, b = landbouwers		
** in principe geldt een diepte-ondergrens van 40 cm -Mv, mits de verwachting niet in boegebied valt. In dat geval geldt inden van toepassing een diepte-ondergrens van 10 cm -Mv.		

Ten behoeve van het aspect archeologie is nader onderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek wordt uitgevoerd gedurende de bestemmingsplanprocedure. De dubbebestemming blijft behouden, aangezien het onderzoek nog niet was afgerond ten tijde van vaststelling. In het onderhavige bestemmingsplan is de bestemming Waarde – Archeologie uit het vigerende bestemmingsplan 'Dorpen' overgenomen op de kaart en in de regels.

5.6 Flora en fauna

Toetsingskader

De Nederlandse natuurwetgeving valt uiteen in gebiedsbescherming en soortbescherming. De gebiedsbescherming is geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998 en omvat de beschermde natuurmonumenten alsmede de gebieden met de status Vogel- en/of de Habitatrichtlijngebied. Globaal kan gesteld worden dat de gebiedsbescherming gericht is op de bescherming van de waarden waarvoor een gebied is aangewezen. Deze bescherming is gebiedsspecifiek, maar kent wel de zogenaamde externe werking. Dat wil zeggen dat ook handelingen buiten het beschermde gebied niet mogen leiden tot verlies aan kwaliteit in het beschermde gebied. Op 1 april 2002 is daarnaast de Flora- en faunawet in werking getreden. De soortbescherming is opgenomen in de Flora- en faunawet. Deze bescherming geldt overal in Nederland, ook in de beschermde gebieden. De soortbescherming kent geen externe werking. Projecten worden getoetst aan de directe invloed op beschermde waarden binnen de grenzen van het projectgebied. De wet regelt de bescherming van wilde dier- en plantsoorten. Ook omvat de wet de bescherming van Habitatrichtlijnsoorten buiten de aangewezen Natura 2000 gebieden welke zijn beschermd in bijlage IV. In de wet zijn de voormalige Jacht- en Vogelwet opgenomen.

Volgende de Flora- en faunawet mogen beschermde dier- en plantsoorten niet worden verwond, gevangen, opzettelijk worden verontrust of gedood. Voortplanting of vast rust- of verblijfplaatsen mogen niet worden beschadigd, vernield of verstoord. Beschermde planten mogen op geen enkele wijze van hun groeiplaats worden verwijderd of vernield. Ook legt de wet de zorgplicht van de burger voor de flora en fauna vast. Er zijn vrijstellingsbepalingen, onder andere in verband met de jacht en de schadebestrijding. Afwijkingen van de verbodsbepalingen zijn mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Sinds 23 februari 2005 is het Vrijstellingsbesluit van kracht. Met dit besluit is geregeld dat voor algemeen voorkomende soorten een vrijstelling geldt bij ruimtelijke ingrepen en geen ontheffing mee aangevraagd hoeft te worden. Wel blijft de algemene zorgplicht van kracht.

Conform de Flora- en faunawet is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde natuurwaarden binnen het projectgebied. Vanuit de kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet.

Beoordeling

Door IDDS is in mei 2014 een bureauonderzoek flora en fauna uitgevoerd. De bijbehorende rapportage is als bijlage bij onderhavige toelichting toegevoegd.

Gebiedsbescherming

De dichtstbijzijnde beschermde Natura 2000- en EHS gebieden bevinden zich respectievelijk op circa 3 kilometer en 700 meter afstand van het plangebied. Vanwege deze ruime afstand en het karakter en ligging van de voorgenomen ontwikkeling (bouw circa 30 ruim woningen, ruim opgezet) worden effecten op deze natuurgebieden niet verwacht. De groenstrook direct grenzend aan het plangebied (ten westen) die is aangeduid als 'ecologische verbindingszone' blijft behouden in de nieuwe situatie. Vanwege de ruim opgezette en groene inrichting van de nieuwe situatie worden ook geen externe negatieve effecten verwacht op de waarden en kenmerken van deze zone. Belemmeringen vanuit gebiedsbescherming zijn daarmee niet aan de orde.

Flora- en faunawet

In het plangebied zijn geen soorten te verwachten die in de Flora- en faunawet zijn aangemerkt als overig en streng beschermde inheemse soort (tabel 2 en 3) en waarvoor in het kader van de geplande werkzaamheden aanvullend onderzoek of een ontheffingsaanvraag nodig is. Echter extra aandacht is vereist voor de soortgroepen vogels en vleermuizen.

Soort(groep)	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Besluit Minister noodzakelijk	Bijzonderheden en/of opmerkingen
Vleermuizen	Nee	Nee	Nee	Mits wordt gewerkt bij daglicht
Broedvogels (algemeen)	Nee	Nee	Nee	Mits wordt gewerkt buiten het indicatieve broedseizoen

Toelichting

- ▶ eventueel aanwezige in gebruik zijnde nesten van broedvogels moeten worden ontzien tijdens werkzaamheden. Door te werken buiten het indicatieve broedseizoen (15 maart-15 juli) wordt de kans op verstoring/schade aan de meeste broedvogels tot een minimum beperkt.
- ▶ omdat vleermuizen actief worden vanaf de schemering wordt verstoring van mogelijke vliegende/foeragerende vleermuizen voorkomen door de werkzaamheden bij daglicht uit te voeren en lichtvervuiling door bouwlampen zoveel mogelijk te beperken.

Conclusie

Nader onderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen binnen het plangebied is niet noodzakelijk. Geconcludeerd kan worden dat het aspect flora- en fauna geen belemmering vormt voor het onderhavige plangebied. Bij de uitvoer van werkzaamheden wordt aangeraden rekening te houden met broedvogels door bij voorkeur te werken buiten het broedseizoen en vleermuizen door te werken bij daglicht.

5.7 Kwaliteitsverbetering landschap

Toetsingskader

Om de kwaliteit van het landschap te versterken heeft de provincie in haar Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap' geïntroduceerd. Dit principe omvat kort samengevat dat er enerzijds ontwikkelingsruimte wordt geboden, mits deze tevens gepaard gaat met maatregelen die het landschap versterken. De kwaliteitsverbetering kan onder andere worden ingevuld door landschapselementen aan te leggen of te herstellen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land (rood-met-groen koppeling). Bij elk bestemmingsplan dat een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijke gebied, geldt als uitgangspunt de voorwaarde dat in de toelichting wordt aangegeven waar en hoe deze rood-met-groen-koppeling inhoud krijgt en op welke wijze deze wordt zeker gesteld. Om invulling te geven aan de rood-met-groen koppeling is door de Regio West-Brabant in samenspraak met de provincie Noord-Brabant een handreiking opgesteld.

Basisinspanning bij stedelijke uitbreiding

Vanuit provinciale optiek is het wenselijk dat er binnen Brabant zoveel mogelijk een uniforme toepassing wordt gegeven aan de rood-met-groen koppeling. In dit kader zijn afspraken gemaakt met de regio West-Brabant over de hoogte van de minimale basisinspanning.

Voorgesteld wordt om bij stedelijke uitbreidingen van een minimum bijdrage per m² uit te geven grond uit te gaan. Bij stedelijke uitbreiding is deze basisinspanning vastgesteld op 1% van de uitgifteprijs per m².

Beoordeling

Door IDDS is in mei 2014 een rapportage opgesteld betreffende de kwaliteitsverbetering van het landschap. De rapportage is als bijlage bij onderhavige toelichting toegevoegd.

In totaal wordt in het plangebied 8.890 m² woongebied uitgegeven. De gemeenteraad van Baarle-Nassau heeft voor dit project grondprijzen vastgesteld. De onderstaande prijzen gelden voor de verschillende woningtypes:

Tabel 5.2: vastgestelde grondprijzen CP0 Baarle Bouwt Collectief.

Woningtype	Grondprijs / m ²
Starters/rijwoning (kavel 150-175 m ²)	€ 157,50 excl. BTW
Tweekapper (kavel 225-400m ²)	€ 236,25 excl. BTW
Vrijstaand/tweekapper (kavel 400-600m ²)	€ 258,75 excl. BTW
Patiowoning (kavel 200-250m ²)	€ 236,25 excl. BTW

Bijdrage

De gronduitgifte is per woningtype bepaald en weergegeven in tabel 2. Hierbij is tevens de potentiële grondopbrengst berekend. Tenslotte is de bijdrage bepaald voor de kwaliteitsverbetering van het landschap. Hierbij is gerekend met een minimale basisinspanning van 1% (naar boven afgerond).

Tabel 5.3: Overzicht bijdrage per woningtype.

Woningtype	Uitgeefbaar oppervlak	Potentiële grondopbrengst	Basisinspanning bijdrage (1%)
Starters/rijwoning (kavel 150-175 m ²)	2.645 m ²	€ 416.635,-	€ 4.200,-
Tweekapper (kavel 225-400 m ²)	4.992 m ²	€ 1.179.430,-	€ 11.800,-
Vrijstaand/tweekapper (kavel 400-600 m ²)	468 m ²	€ 121.200,-	€ 1.200,-
Patiowoning (kavel 200-250 m ²)	974 m ²	€ 229.990,-	€ 2.300,-
Totaal			€ 19.500,-

Conclusie

Op grond van de provinciale verordening is de minimale investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap bepaald op € 19.500,-. In overleg met de provincie is bepaald dat de investering in het raadsbesluit wordt opgenomen (zie raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan). De gemeente heeft enkele opties waar deze investering plaats kan vinden:

- ▶ De restgronden langs de Omlegging Baarle;
- ▶ Percelen in de buurt van het Merkske die nog geen natuurinrichting hebben;
- ▶ De voormalige gemeenteopslag langs de Baarleseweg
- ▶ Een perceel ten zuiden van de uitbreiding van Drukkerij De Jong (waar zij een waterberging willen maken en de gemeente dan de groene inpassing kan verzorgen).

De provincie zal de gemeente de komende jaren monitoren of aan deze verplichting wordt voldaan.

5.8 Mobiliteit

Toetsingskader

Voor het aspect mobiliteit moet worden nagegaan of het extra verkeer door de 34 nieuw te bouwen woningen niet leidt tot belemmeringen op de ontsluitende wegen, zoals de Parallelweg, de Pastoor De Katerstraat en de Stationsstraat.

Beoordeling

Door IDDS is in mei 2014 een mobiliteitsonderzoek gedaan. De bijbehorende rapportage is als bijlage bij onderhavige toelichting toegevoegd. Tijdens de werkzaamheden is per abuis uitgegaan van de realisatie van 36 woningen. Dit betekent dat de effecten van de realisatie van dit project in geringe mate overschat zijn.

De realisatie van 36 woningen zorgt voor een toename van het verkeer op de omliggende wegen. Voor het bouwplan is een verkeersgeneratie van 8,1 verkeersbewegingen per woning voor een gemiddelde weekdag aangehouden. In totaal bedraagt de verkeersgeneratie voor het bouwplan 292 verkeersbewegingen voor een gemiddelde weekdag.

De Parallelweg, de Pastoor De Katerstraat en de Stationsstraat zijn aan te merken als erftoegangswegen. Voor erftoegangswegen, zowel binnen als buiten de bebouwde kom, geldt een verkeersverwerkingscapaciteit van 5.000 tot 6.000 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etm).

De etmaalintensiteiten in de situatie dat het bouwplan is gerealiseerd blijft op de ontsluitende wegen ruim onder de capaciteit van deze wegen. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de toekomstige intensiteit goed worden afgewikkeld en zodoende niet leidt tot verkeersproblemen.

Conclusie

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

5.9 Duurzaam bouwen

Toetsingskader

De gemeente heeft op dit moment geen specifiek duurzaamheidsbeleid. Voor nu is het Bouwbesluit het enige wettelijke kader waar aan voldaan moet worden.

Wettelijk kader Bouwbesluit

De wettelijke eisen aan nieuwbouw van woningen staan in het bouwbesluit. De volgende eisen worden gesteld bij nieuwbouw en/of verbouwingen:

- ▶ Een minimale isolatiewaarde van $R_c=3,5$ voor dichte uitwendige scheidingsconstructies;
- ▶ Een maximale U-waarde van 1,65 voor ramen (glas en kozijn) en deuren;
- ▶ Een minimale EPC waarde afhankelijk van het type gebouw. De EPC dient berekend te worden middels de EPG methodiek;
- ▶ Milieuprestatie Gebouw (MPG).

Milieuprestatie Gebouw (MPG):

Vanaf januari 2013 geldt vanuit het Bouwbesluit de verplichting om bij de aanvraag omgevingsvergunning Bouwen een berekening aan te leveren van de Milieuprestatie van een gebouw.

De verplichting geldt voor alle woningen, woongebouwen en kantoorgebouwen (groter dan 100 m²).

De initiatiefnemer kan op twee manieren aantonen te voldoen aan het Bouwbesluit:

- ▶ zelf documenten aanleveren waarbij aantoonbaar voldaan wordt aan de SBK-Bepalingsmethode Milieuprestatie Gebouwen en GWW-werken;
 - ▶ het aanleveren van een SBK-bewijs MPG, hetgeen voldoende bewijs is dat voldaan is aan het Bouwbesluit
- Stichting Bouwkwiteit (SBK) geeft op de website www.milieuprestatiebewijs.nl informatie over het aanvragen van een SBK-bewijs. Voor het aanvragen moet een berekening worden aangeleverd, voor maken van een berekening is een gratis licentie beschikbaar bij de Omgevingsdienst voor de software van GPR Gebouw.

Beoordeling

Het CPO collectief zet zich in om de particulieren de mogelijkheid te geven hun woning duurzaam te bouwen. Hiervoor zijn verschillende mogelijkheden van duurzame energieopwekking onderzocht en aangeboden. Per particulier staat het hem vrij om voor één van deze oplossingen te kiezen. Duurzaam bouwen wordt op deze manier geïntegreerd in de planvorming.

Verder zal in ieder geval voldaan worden aan de eisen van het bouwbesluit. Dat zal in de praktijk inhouden dat niet iedere woning een gelijke MPG heeft bij de aanvraag van de omgevingsvergunning.

Conclusie

De mogelijkheden voor duurzaam bouwen worden in een vroegtijdig stadium aan de particulieren aangeboden. In hoeverre eenieder hiervan gebruik maakt is op dit moment nog onbekend. In ieder geval zal voldaan worden aan het Bouwbesluit.

5.10 Kabels en leidingen

Er komen in het plangebied geen straalpaden, kabels of leidingen voor die beperkingen van de inrichting en het gebruik van het plangebied ten gevolge hebben en/of een regeling in het bestemmingsplan noodzakelijk maken.

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 om wel 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.

In het plangebied worden maximaal 34 woningen mogelijk gemaakt. De ontwikkeling dient 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.

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. En is er geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied. In dit hoofdstuk zijn tevens 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.

hoofdstuk 6 **Juridische planopzet**

6.1 **Inleiding**

Het voorliggende bestemmingsplan bevat de planologische regeling voor ontwikkeling van Nassauveste. In het bestemmingsplan is zoveel mogelijk gewerkt met directe bestemmingen dat wil zeggen bestemmingen op basis waarvan het gemeentebestuur omgevingsvergunningen ten behoeve van het bouwen kan verlenen; het bestemmingsplan is direct uitvoerbaar. Er zijn geen nadere besluiten nodig, zoals dit bijvoorbeeld bij een wijzigingsbevoegdheid wel het geval is.

Hieronder wordt de juridische regeling nader uiteengezet.

6.2 **Systeem van de regels**

In de regels is de volgende opbouw gebruikt:

Hoofdstuk 1: 'Inleidende regels' omvat twee artikelen:

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

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

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

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

- ▶ Anti-dubbeltelregel;
- ▶ Algemene bouwregels m.b.t. ondergronds bouwen;
- ▶ Algemene gebruiksregels; deze bepaling vormt het sluitstuk van de bestemmingssys-tematiek in die zin dat deze bepaling alle gebruik van gronden en opstallen dat strijdig is met de aan de grond gegeven bestemming verbiedt;
- ▶ Algemene afwijkingsregels; het gaat hierbij om een afwijkingsmogelijkheid van de in de regels gegeven maten en normen met betrekking tot het bouwen;
- ▶ Algemene wijzigingsregels; het gaat hierbij om een afwijkingsmogelijkheid van de in de regels gegeven maten en normen met betrekking tot het bouwen;

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

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

Hieronder zal op de bestemmingsregeling in hoofdlijnen worden ingegaan.

6.3 Bestemmingsregeling

6.3.1 Algemeen

Besluit omgevingsrecht (Bor)

Er wordt praktisch met het Bor omgesprongen. Er is niet getracht de regels van het onderhavige bestemmingsplannen naadloos te laten aansluiten op het Bor, bijlage II, artikel 1 en 2 (door bijvoorbeeld geen bouwregels op te nemen voor bouwvergunningsvrije bouwwerken).

Als basis voor de bouwregels geldt het stedenbouwkundig plan. Dit betekent, dat soms in het bestemmingsplan bouwwerken worden verboden, die bouwvergunningsvrij zijn. Echter de regels uit een bestemmingsplan blijven buiten toepassing voor zover deze betrekking hebben op vergunningsvrije bouwwerken.

Er wordt geen gebruik gemaakt van begrippen als aangebouwd bijgebouw, aanbouw, uitbouw, etc. Alle gebouwen, aangebouwd of vrijstaand, die in ruimtelijk opzicht ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw worden dan ook gerekend tot de bijgebouwen. Gelet op de terminologie in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (voorts: 'Wabo') zal het begrip bijgebouwen worden vervangen door 'bijbehorende bouwwerken'.

Peil

Hoogtes worden gerelateerd aan peil. De volgende definitie wordt als definitie van peil opgenomen:

"peil:

1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: het hoogste punt van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;"

Ondergronds bouwen

Ondergronds bouwen wordt in het bestemmingsplan overal toegestaan in het kader van zuinig ruimtegebruik. Voor het ondergronds bouwen wordt een algemene regeling opgenomen, waarbij kelderruimte e.d. in één bouwlaag onder gebouwen direct mogelijk worden gemaakt. Daar waar bovengronds gebouwd mag worden zijn ook ondergrondse bouwwerken toegestaan, met dien verstande dat er in verband met daglichttoetreding en/of bereikbaarheid (aanleg trap) ondergronds 15 m² extra is toegestaan ten opzichte van bovengronds. De oppervlakte van ondergrondse bouwwerken telt niet mee bij de bepaling van het aantal m² aan gebouwen (en bijbehorende bouwwerken) op een perceel. De bebouwingregeling is tot een diepte van 3,5 meter onder peil rechtstreeks toegestaan, met dien verstande dat voor een randvoorziening ten behoeve van de waterhuishouding tot maximaal 6 meter onder peil gebouwd mag worden.

Inritconstructies ten behoeve van kelders

Inritconstructies zijn niet rechtstreeks toegestaan in het bestemmingsplan. Enkel via een afwijking van het bestemmingsplan middels een omgevingsvergunning. Voorwaarden waaraan onder andere voldaan dient te worden zijn bijvoorbeeld de garantie dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeersveiligheid en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken. De volledige specificatie van alle voorwaarden zijn opgenomen in de planregels in artikel 9.2.

6.3.2 Groen

Structurele groengebieden hebben de bestemming 'Groen' gekregen. Dit betreffen het centrale groene park en de groene plekken aan de randen tussen de woningen. De groene bermen en het groen in de lus van de weg zijn onderdeel van de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied om de flexibiliteit in het plan te behouden. Binnen de bestemming Groen zijn onder andere ook speelvoorzieningen en paden toegestaan. Binnen de groenbestemming is een deel van de ruimte ook bestemd voor waterberging, deze gebieden hebben de aanduiding 'waterberging'.

Gebouwen zijn binnen de bestemming groen niet toegestaan, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut. In de bouwregels zijn regels opgenomen omtrent het maximaal te bouwen oppervlak aan gebouwen, hoogten, e.d.. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

6.3.3 Verkeer en Verkeer – Verblijfsgebied

In het bestemmingsplan 'Dorpen' wordt het onderscheid gemaakt tussen hoofdwegen (bestemming 'Verkeer') en verblijfsgebieden (bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'). De weg in dit bestemmingsplan 'Nassauveste' heeft een 30 km/h-regime en is daarmee bestemd tot 'Verkeer - Verblijfsgebied'.

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

6.3.4 Wonen en Tuin

Binnen de bestemming 'Tuin' zijn tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen toegestaan, evenals water en waterhuishoudkundige voorzieningen. De specifieke situatie van woningen met achterkanten en zijkanten naar het park heeft zich in het bestemmingsplan vertaald dat ook hier de bestemming 'Tuin' is gelegen. Aan deze zijden van de tuinen zijn geen hoge erfscheidingen en bijgebouwen toegestaan. De haag als erfscheiding van deze woningen ligt in het openbaar gebied, in de bestemming 'Groen'.

Binnen de bestemming 'Wonen' is naast wonen een beroep aan huis rechtstreeks toegestaan. De maximale omvang van deze activiteiten bedraagt 40% van het grondvloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen met een maximum van 45 m². Voor de woning bij de entree van Nassauveste is deze mogelijkheid vergroot, door middel van een aanduiding, tot 75 m² in verband met de geplande fotostudio op dit perceel. Deze locatie is uitermate geschikt voor deze vergroting door de bereikbaarheid, de ligging aan de Parallelweg en de vorm en grootte van het kavel.

Naast een beroep aan huis is het binnen de bestemming 'Wonen' ook mogelijk om een bedrijf aan huis op te richten. In verband met de invloedsmogelijkheden op de omgeving van bedrijven aan huis zijn deze bedrijven uitsluitend toegestaan middels een afwijkingsmogelijkheid van het bestemmingsplan middels een omgevingsvergunning. Als voorwaarde van de afwijkingsmogelijkheid geldt dat het bedrijf aan huis geen

onevenredige parkeerdruk mag geven op de omgeving. Hiernaast mag het bedrijf aan huis niet groter zijn dan 40 m². De volledige specificatie van alle voorwaarden zijn opgenomen in de planregels in artikel 6.5.2.

Naast een bedrijf aan huis is ook mantelzorg toegestaan na afwijking van het bestemmingsplan middels een omgevingsvergunning. Voorwaarden waaraan onder andere voldaan dient te worden is de voorwaarde dat er geen onevenredige aantasting plaats mag vinden van in het geding zijnde belangen van omwonenden en bedrijven. Daarnaast mag het gebruik ten behoeve van mantelzorg niet meer dan 80 m² bedragen. De volledige specificatie van alle voorwaarden zijn opgenomen in de planregels in artikel 6.5.3.

Hoofdgebouwen (woningen)

Er is gekozen voor het op de verbeelding aangeven van bouwvlakken (voor hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken). Buiten het bouwvlak zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan. De voortuinen (en plaatselijk zij- en achtertuinen) krijgen de bestemming 'Tuin', hier mag slechts beperkt worden gebouwd. In het bouwvlak worden middels aanduidingen het maximaal aantal woningen vermeld. Het type woning wordt niet weergegeven op de verbeelding, met uitzondering van de patiowoningen. Doordat het maximale aantal woningen binnen een bouwvlak wel op de verbeelding is weergegeven, is een wisseling van type woning toegestaan

Voor de breedte en diepte van de bouwvlakken is eerst gekeken naar de bouwplannen en het stedenbouwkundig plan. Vervolgens zijn de bouwvlakken ingedeeld volgens de onderstaande maatvoerings-eisen om ook voor de toekomst de nodige flexibiliteit te behouden binnen het stedenbouwkundig concept.

Dieptes woningen: keuze voor maatvoering per woningtype:

- ▶ vrijstaand: 14 meter;
- ▶ twee-aaneen en geschakeld : 12 meter;
- ▶ aaneengebouwde woningen: 10 meter;

Deze maten zijn dus niet overal één op één overgenomen, maar afgestemd op de locatie in het stedenbouwkundig plan.

Voor de bouwvlakken is zoveel mogelijk met stroken gewerkt. Daar waar dit niet mogelijk is zijn losse bouwvlakken ingetekend. Onderstaande regels omtrent de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en bouwdieptes dienen in acht genomen te worden bij het bouwen van woningen.

Ligging zijgevelbouwgrenzen bij de verschillende woningtypen

Voor de afstand van de woningen tot de zijdelingse perceelsgrens zijn in de regels voor vrijstaande woningen en tweekappers maten opgenomen. Voor de overige woningen worden de afstanden bepaald door de bouwvlakken of specifieke bouwaanduidingen.

De goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen bedragen standaard respectievelijk 6 en 10,5 meter. Er zijn uitzonderingen hierop. Die zijn op de verbeelding aangegeven. De dakhelling van hoofdgebouwen is niet vastgelegd. Er mag gebouwd worden conform het envelop-principe (zie volgende paragraaf)

Indien een erker wordt opgericht en het dakvlak van het hoofdgebouw wordt over de erker getrokken, mag de dakhelling van het hoofdgebouw niet gewijzigd worden.

Het envelop-principe

Voor de bouwmogelijkheden tussen de maximale goothoogte en de maximale bouwhoogte geldt het zogenaamde envelop-principe. Dit principe is gekozen omdat het vastleggen van een verplichte dakhelling architectonisch als te beperkend wordt ervaren. Het envelop-principe maakt allerlei creatieve en architectonisch fraaie bouwmogelijkheden mogelijk binnen bepaalde marges.

Uitgangspunten voor het envelop-principe zijn:

1. de maximale goothoogte;
2. de maximale bouwhoogte;
3. de diepte van het bouwvlak, zoals op de verbeelding staat aangegeven.

De goothoogte is als volgt gedefinieerd: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. De goothoogte is de 'kniklijn van de envelop'.

Daarbij gelden nog de volgende kanttekeningen:

- 1** een hoofdgebouw kan 'meerdere' enveloppen hebben: zo kan de kniklijn liggen op:
 - de achter- en voorgevels;
 - de beide zijgevels;
 - de achter-, voor- en zijgevels.
- 2** overschrijding van de denkbeeldige lijnen van de envelop is mogelijk voor dakkapellen, schoorstenen en andere uitstekende delen van ondergeschikte betekenis. De formulering van 'ondergeschikte betekenis' is nader ingekaderd door de bepalingen opgenomen in artikel 9.2. van de regels.

Bijbehorende bouwwerken algemeen

Alle aan- uitbouwen en bijgebouwen, aangebouwd of vrijstaand, die in ruimtelijk opzicht ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw worden gerekend tot 'bijbehorend bouwwerk' (conform terminologie Besluit omgevingsrecht).

De situering van bijbehorende bouwwerken is gerelateerd aan de situering van de feitelijke woning en niet aan de mogelijke situering van woningen. De situering van bijbehorende bouwwerken mag in beginsel uitsluitend plaatsvinden achter de voorgevellijn (dit is gedefinieerd als de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen). Bijbehorende bouwwerken mogen tot in de zijdelingse en achterste perceelsgrens worden opgericht. Met uitzondering bij de woningen die in het park zijn gelegen waar de bestemming 'Tuin' aan de parkzijde ligt.

De gronden gelegen binnen het bouwvlak mogen voor 100% worden bebouwd met zowel hoofdgebouwen als bijbehorende bouwwerken. Daarnaast mogen ook buiten het bouwvlak bijbehorende bouwwerken worden gebouwd. De maximale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak wordt gerelateerd aan de oppervlakte van het bouwperceel. Het betreft een zogenaamd 'getrapt' stelsel. Deze ziet er als volgt uit:

Maximale gezamenlijke oppervlakte bijgebouwen buiten het bouwvlak

- ▶ Oppervlakte bouwpercelen tot en met 500 m² > 60 m², mits de gronden gelegen buiten het bouwvlak en gelegen binnen het bouwperceel voor niet meer dan 50% is dan wel wordt bebouwd
- ▶ Oppervlakte bouwpercelen groter dan 500 m² > 60 m², vermeerderd met 10% van de oppervlakte van het bouwperceel boven de 500 m² tot een maximum van 120 m², mits de gronden gelegen buiten het bouwvlak en gelegen binnen het bouwperceel voor niet meer dan 50% is, dan wel wordt, bebouwd

Wat betreft de hoogte van met het hoofdgebouw verbonden bijbehorende bouwwerken gelden de volgende maten:

- ▶ De maximale goothoogte mag niet meer bedragen dan de eerste volledige bouwlaag boven het peil. Met uitzondering van de eerste twee woningen bij de entree waar de goothoogte voor bijgebouwen ligt op 4 meter;
- ▶ De bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 5,5 meter, met dien verstande dat de minimale afstand tot de bouwhoogte van het hoofdgebouw 1,5 meter dient te bedragen. Doortrekken van het schuine dak van het hoofdgebouw over het aangebouwde bijbehorende bouwwerk met eenzelfde dakhelling is toegestaan. Dan geldt de feitelijke goothoogte van het hoofdgebouw als de maximale bouwhoogte van het aangebouwde bijbehorende bouwwerk. Met uitzondering van de twee woningen in de zuidelijkste punt van het plan waar een bouwhoogte van 6,5 meter is toegestaan.

Wat betreft de hoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken gelden de volgende maten:

- ▶ De maximale goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- ▶ De maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter.

Bijbehorende bouwwerken op hoekpercelen

Voor de bouw van bijbehorende bouwwerken op hoekpercelen bij woningen (niet zijnde gestapelde woningen) zijn voor het bestemmingsplan 'Dorpen' diverse regels opgesteld. Aangezien in dit plan er geen hoekwoningen zijn met aan twee zijden een openbare weg zijn er geen zijtuinen in het plan opgenomen. In de Nota van uitgangspunten van het bestemmingsplan 'Dorpen' staat het volgende: 'Er geldt geen zijtuinstrook indien de woning gelegen is aan openbaar groen (een groenstrook van minimaal 3 meter breed), een pad/weg naar binnenterreinen (niet doorlopende routes) of parkeerstroken. De uitzondering hierop zijn de woningen aan het park waar zowel voor de zij- als achtertuinen een strook van circa 2 meter als 'Tuin' is bestemd.

Erkers

Een erker is toegestaan zowel in de bestemming 'Wonen' als de bestemming 'Tuin'. In de bestemming 'Tuin' is naast een erker, entreeportaal e.d. geen bebouwing in de vorm van gebouwen toegestaan. Een erker moet voldoen aan de volgende eisen.

Gevelzijde	maximale breedte	maximale hoogte	maximale diepte
voorgevel	60% van de gevel	3 meter	25% diepte voortuin tot max. 1,5 meter
zijgevel	50% van de gevel	3 meter	25% diepte zijtuin tot max. 1,5 meter

Erkers, die gebouwd worden in de bestemming 'Tuin' tellen niet mee in de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, die zijn toegestaan binnen de bestemming 'Wonen'.

De erker mag worden voorzien van een kapconstructie zonder dat sprake is van een tweede bouwlaag. De afdekking van de erker (plat of kap) mag worden doorgezet tot en met de entree van de woning. Balustrades e.d. op erkers tot maximaal 1 meter worden beschouwd als ondergeschikte bouwdelen.

Overkappingen

Overkappingen bij woningen, als aanvulling op de overkappingen die vallen onder bijbehorende bouwwerken, dienen te voldoen aan de volgende regels:

- ▶ overkappingen zijn alleen toegestaan in de bestemming 'Wonen';
- ▶ het bebouwde oppervlak mag niet groter zijn dan 20 m²;
- ▶ de hoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- ▶ overkappingen worden niet meegerekend voor het maximale aantal m² dat aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan;
- ▶ er wordt in de bestemming 'Tuin' een zone 'bebouwd' opgenomen daar waar bijbehorende bouwwerken en/of overkappingen zijn gesitueerd in de voortuin.

Erfafscheidingen

Achter de voorgevellijn (de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen) mag een afscheiding twee meter hoog zijn. Met uitzondering de tuinmuur van de woning aan het park wat onderdeel is van het ontwerp van de woning en de bijbehorende bouwwerken.

Op de gronden gelegen in de bestemming 'Tuin' mag een afscheiding maximaal één meter hoog zijn.

Dakkapellen

In het bestemmingsplan wordt geen aanvullende regeling voor dakkapellen en dakopbouwen opgenomen. Wel wordt in de 'algemene bouwregels' aangegeven dat dakkapellen en dakopbouwen in beginsel ondergeschikte bouwdelen zijn. In de begripsbepaling is een definitie van 'ondergeschikt' opgenomen. Zodra dakkapellen en dakopbouwen niet meer ondergeschikt zijn worden ze beschouwd als onderdeel van het hoofdgebouw, waarbij de goothoogte en/of bouwhoogte van het hoofdgebouw wordt verhoogd.

Zwembaden

Zwembaden zijn in beginsel rechtstreeks toegelaten. Er wordt daarbij een onderscheid gemaakt in overdekte zwembaden en niet-overdekte zwembaden. Voor overdekte zwembaden gelden de regels voor bijbehorende bouwwerken. Voor niet-overdekte zwembaden is een aparte regeling opgenomen in artikel 9.1.2.

6.3.5 Waarde - Archeologie

Voor de gebieden met een archeologische waarde of verwachtingswaarde, is de dubbel-bestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen.

De dubbelbestemming heeft tot doel de bekende archeologische waarden, maar ook de te verwachten archeologische waarden te beschermen. De dubbelbestemming heeft voorrang boven de andere geldende bestemmingen, en legt beperkingen op aan deze onderliggende bestemmingen.

Ten eerste mag binnen de dubbelbestemming in beginsel niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwprojecten met een grondbeslag welke niet meer bedraagt dan de aangegeven ondergrens op de bij de regels gevoegde beleidskaart. 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 deze dubbelbestemming is een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden opgenomen. Voor gebieden groter en dieper dan de op de beleidskaart aangegeven oppervlakte en diepte grens, geldt een onderzoeksplicht.

NB Voor de exacte oppervlakte en verstoring voor de specifieke gebieden van Baarle-Nassau dienen de planregels in artikel 26 tezamen met bijlage 2 geraadpleegd te worden.

hoofdstuk 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 van het plan.

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, een wijziging van een bestemmingsplan, een projectbesluit of een projectafwijakingsbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld. Recent is de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd, waardoor voor onbenutte bouwruimte die al opgenomen was in een bestemmingsplan dat nog op basis van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening was opgesteld en vastgesteld en bij de herziening van dat bestemmingsplan na 1 juli 2008 geen andere bestemmingsregeling is vastgesteld, geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Door als gemeente alle gronden en opstallen in eigendom te hebben, zelf de grondexploitatie te voeren en de bouwgrond uiteindelijk bouwrijp tegen een marktconforme prijs te leveren wordt ook voldaan aan de eis van verplichte kostenverhaal. De kosten van grondexploitatie worden in dat geval verhaald via de gronduitgifteprijs.

Beoordeling en conclusie

Op 24 september 2014 zal de gemeenteraad een grondexploitatie openen voor de ontwikkeling van de locatie Nassauveste. Binnen deze grondexploitatie zijn de kosten afgezet tegen de op basis van door de gemeenteraad vastgestelde grondprijzen te realiseren opbrengsten. De grondexploitatie kent een positief eindresultaat. Op grond hiervan is voldoende zeker gesteld dat de gemeente haar kosten kan verhalen.

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 deze paragraaf belicht.

Informatieavond

Het stedenbouwkundig plan is in een informatieavond d.d. 25 februari 2014 gepresenteerd aan de direct omwonenden en andere belangstellenden.

Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Vóór het opstarten van de procedure is het voorontwerp bestemmingsplan ter vooroverleg opgestuurd naar het waterschap Brabantse Delta, de provincie Noord-Brabant en de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant. De Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) heeft laten weten dat wanneer geen nationaal belang gemoeid is, er geen vooroverleg gevoerd hoeft te worden. In dit geval is er inderdaad, zoals bij het beleidskader beschreven, geen nationaal belang gemoeid.

Het waterschap Brabantse Delta en de provincie Noord-Brabant hebben een vooroverleg reactie ingediend. Deze zijn samengevat en beantwoord in de Reactienota vooroverleg. Deze nota is als bijlage toegevoegd. De antwoorden zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft in het kader van afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gedurende 6 weken ter inzage gelegen van 20 oktober tot 1 december. Gedurende deze periode is er één zienswijze ingediend. De beantwoording van deze zienswijze is in de Nota zienswijzen bestemmingsplan Nassauveste verwerkt (zie bijlage). De zienswijze wordt hierin ongegrond verklaard en heeft niet tot een wijziging van het bestemmingsplan geleid.

Ambtshalve wijzigingen

Er zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in het ontwerpbestemmingsplan. Het gaat om de volgende aanpassingen:

- ▶ Met het nieuwe Besluit Omgevingsrecht dat per 1 november 2014 in werking is getreden kan het artikel 6.5.3 over mantelzorg vervallen, aangezien dat per die datum vergunningvrij is geworden;
- ▶ Met de inwerkingtreding van de Reparatiewet BZK per 29 november 2014 vervallen de stedenbouwkundige voorschriften in de bouwverordening. Dat betekent dat parkeren geregeld moet worden in bestemmingsplannen. Hiervoor is aan artikel 6 het volgende nieuwe lid: "artikel 6.4.1 Er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid." Toegevoegd. Het bestaand artikel 6.4 wordt daarmee artikel 6.4.2. In de toelichting is de koppeling met de gemeentelijke parkeernorm gelegd (nu vastgelegd in de Nota Parkeernormen 2011).
- ▶ We hebben geconstateerd dat artikel 13 kan vervallen, omdat dit in de wet is geregeld.
- ▶ Bij de kavels 23 en 27 sluit het bouwplan net niet aan op het bouwvlak op de verbeelding. Er zijn geen ruimtelijke bezwaren om hiervoor het bouwvlak beperkt aan te passen. Deze aanpassingen zijn doorgevoerd.
- ▶ Voor de paragraaf 5.7 Kwaliteitsverbetering landschap zijn afspraken gemaakt met de provincie, deze zijn in de toelichting verwerkt.

Bijlagen

1. Verkennend bodemonderzoek Nassauveste

IDDS

Kenmerk 14Q2G105/DBI/rap1

30 mei 2014

2 Milieuonderzoeken Nassauveste

IDDS

Kenmerk 14Q2G105/DBI/rap3

30 mei 2014

3. Bureaustudie ecologie Nassauveste

IDDS

Kenmerk 14Q2G105/DBI/rap2

5 juni 2014

4 Kwaliteitsverbetering van het Landschap Nassauveste

IDDS

Kenmerk 14Q2G105/DBI/rap4

30 mei 2014

5 Reactienota vooroverleg BP Nassauveste

Gemeente Baarle-Nassau

17 september 2014

6 Nota zienswijzen bestemmingsplan Nassauveste

Gemeente Baarle-Nassau

27 november 2014