

Gemeente Baarle-Nassau

Bestemmingsplan

**Centrum Noord-Oost en
Brede school**

Gemeente Baarle-Nassau

Bestemmingsplan

Centrum Noord-Oost en Brede school

Inhoud

1. Toelichting
2. Voorschriften
3. Plankaart

Blad: 0504

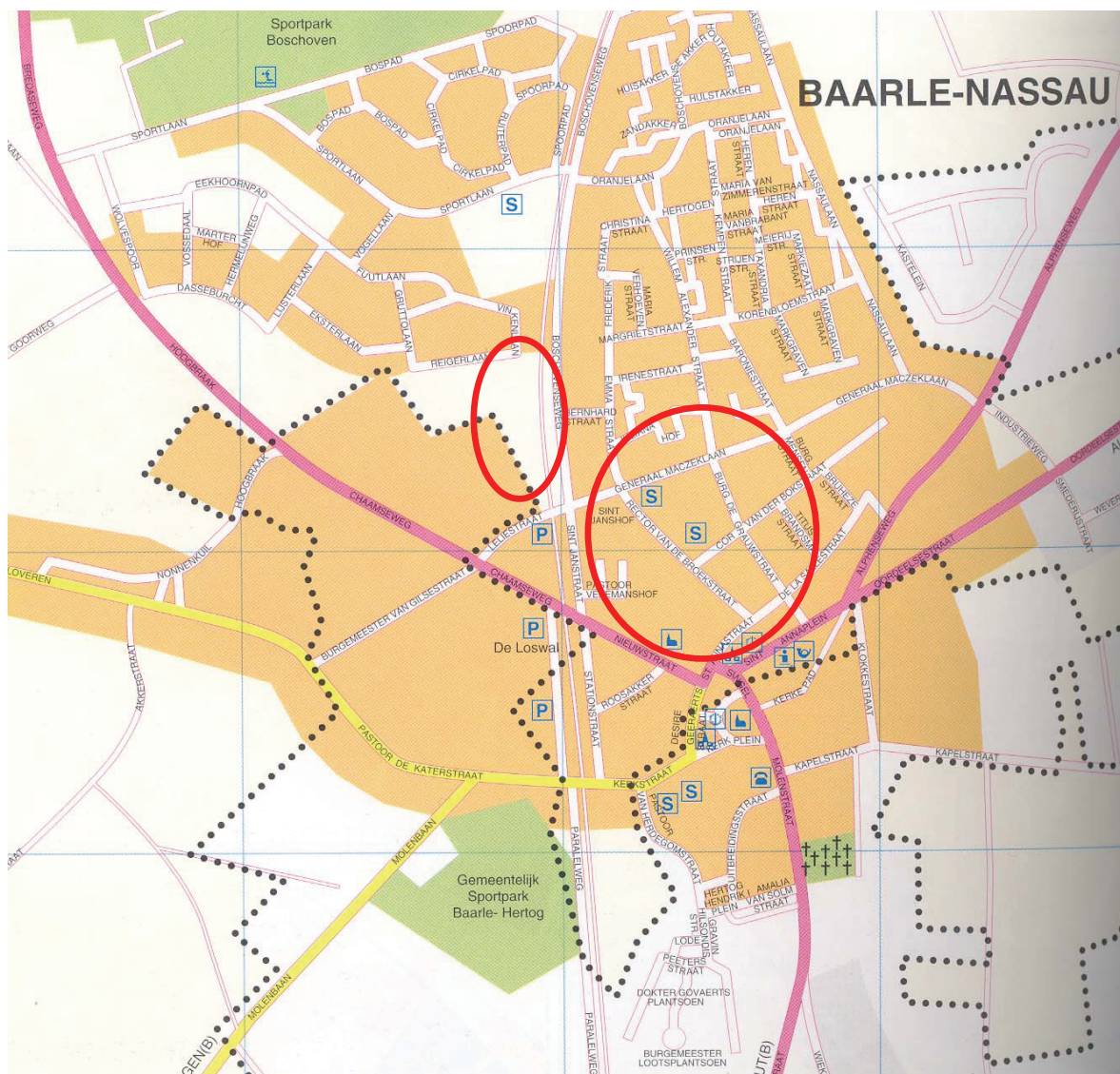
d.d.: 19/04/07

- Vastgesteld door de raad d.d. 12 april 2007
- Goedgekeurd door G.S. d.d. 23 juli 2007
kenmerk 1297304

Toelichting

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Algemeen	3
1.2	Plangebied: ligging en omvang	3
1.3	Leeswijzer	3
2	Ruimtelijk beleidskader	5
2.1	Provinciaal beleid	5
2.2	Gemeentelijk beleid	6
2.3	Beleidsafweging	10
3	Plangebied	13
3.1	Bestaande situatie	13
3.2	Stedenbouwkundig model	16
4	Uitvoeringsaspecten	23
4.1	Wet geluidhinder	23
4.2	Bedrijven en milieuzonering	23
4.3	Bodem	25
4.4	Waterparagraaf	25
4.5	Flora & Fauna	30
4.6	Cultuurhistorie en archeologie	31
4.7	Externe veiligheid	32
4.8	Besluit luchtkwaliteit	33
4.9	Kabels en leidingen	33
4.10	Economische uitvoerbaarheid	33
5	Toelichting op de juridische regeling	35
5.1	Inleiding	35
5.2	Kaart	35
5.3	Voorschriften	35
5.4	Regeling van de afzonderlijke bestemmingen	37
5.5	Toelichting op de Staat van Bedrijven	41



Ligging plangebieden

1 Inleiding

1.1 Algemeen

De gemeente Baarle-Nassau is bezig met een heroriëntatie op een deel van het centrumgebied van Baarle-Nassau. Concreet gaat het om een aantal grote ontwikkelingen, zoals het stichten van een Brede school. Om deze ontwikkelingen vorm te kunnen geven is door de gemeenteraad de 'Visie op de ontwikkeling van het centrumgebied' en het daaruit voortvloeiende stedenbouwkundige model vastgesteld. Voor de Brede school is een apart schetsontwerp opgesteld.

Doordat de gewenste ontwikkelingen afwijken van de bestaande toestand biedt het vigerende bestemmingsplan niet de mogelijkheid om het gekozen stedenbouwkundig model uit te werken binnen de bestaande juridische regeling. Om de uit het stedenbouwkundig model voortvloeiende bouwplannen te kunnen realiseren, zal een passende juridische regeling in een nieuw bestemmingsplan vastgelegd moeten worden.

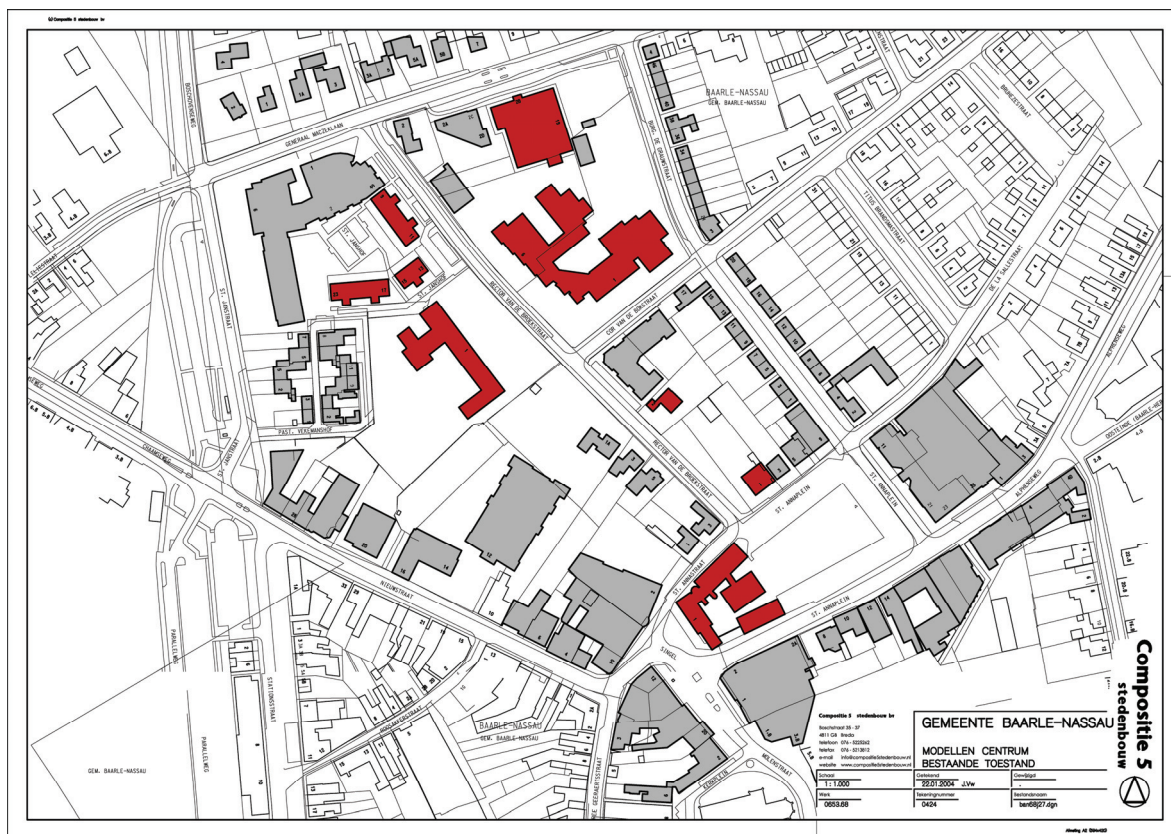
Hiertoe is het onderhavige bestemmingsplan opgesteld, bestaande uit een plankaart, voorschriften en toelichting.

1.2 Plangebied: ligging en omvang

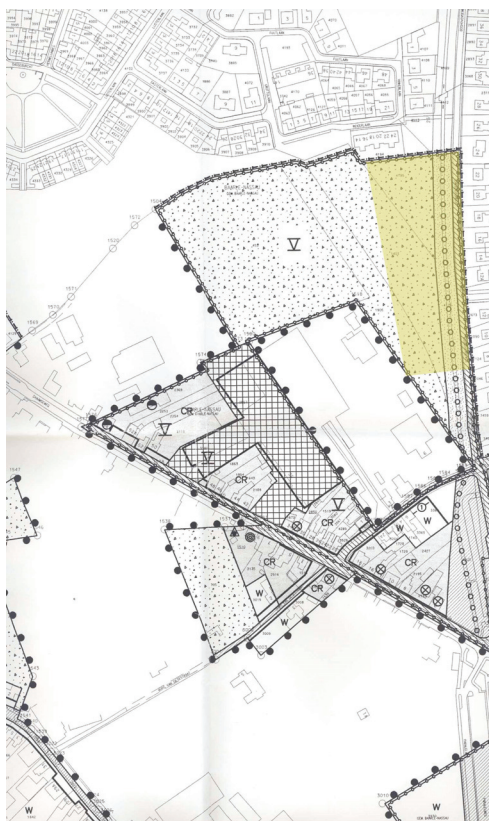
Het plangebied ligt in het centrum van het dorp Baarle en bestaat grofweg uit twee deelgebieden. De centrumontwikkelingen zullen plaats gaan vinden aan en/of rondom de St. Annastraat, St. Annaplein, Rector van den Broekstraat, Burgemeester de Grauwstraat, Generaal Maczeklaan, Cor van den Bokstraat en het St. Janshof. De bouw van de Brede school zal gaan plaatsvinden in het onbebouwd gebied dat gelegen is ten noorden van de Leliestraat en ten westen van de Boschovenseweg. Ter verduidelijking is hiernaast een topografisch kaartje en in hoofdstuk 3 een afbeelding van het stedenbouwkundig model opgenomen.

1.3 Leeswijzer

De toelichting bij het bestemmingsplan is onderverdeeld in een aantal hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt een uiteenzetting van het ruimtelijk beleid gegeven. Hoofdstuk 3 heeft betrekking op de kenmerken van het plan en het plangebied. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de uitvoeringsaspecten aan bod. In het vijfde en tevens laatste hoofdstuk wordt een toelichting op de voorschriften gegeven.



Situatieschets van de bestaande toestand in het centrumgebied



Huidige onbebouwde situatie op de Brede schoollocatie

2 Ruimtelijk beleidskader

2.1 Provinciaal beleid

2.1.1 Streekplan Noord-Brabant “Brabant in balans”

Op het gebied van de ruimtelijke ordening is het streekplan het belangrijkste provinciale beleidsdocument. Het heeft een belangrijke doorwerking naar het gemeentelijk ruimtelijk beleid.

De belangrijkste beleidslijnen uit het Streekplan Noord-Brabant 2002 “Brabant in balans” die een concrete doorwerking hebben in het onderhavige plan zijn :

- **Zuinig ruimtegebruik:** deze beleidslijn heeft tot doel de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag af te remmen en te stimuleren dat nieuwe ontwikkelingen op een geconcentreerde wijze vorm krijgen. Het is zaak dat bij het zoeken naar ruimte om te voorzien in de behoeften op het vlak van wonen, werken en voorzieningen de mogelijkheden van de bestaande ruimte zo goed mogelijk worden benut. Het accent moet hierbij liggen op inbreiding en herstructurering. Ook moet aandacht worden besteed aan de mogelijkheden die compacte bouwwijzen – zoals het bouwen in de hoogte en steeds vaker ook in de diepte (ondergronds bouwen) – bieden om het ruimtegebruik te intensiveren.
- **Concentratie van verstedelijking:** de provincie streeft er naar de woon- en werklocaties zodanig over Noord-Brabant te verdelen dat het leeuwendeel van de woningbouw en bedrijventerreinen terecht komt in de stedelijke regio's. Om te bepalen hoeveel woningen de komende jaren per regio gebouwd mogen worden stellen gedeputeerde staten periodiek een bevolkings- en woningbehoeftenprognose vast, op grond waarvan per stedelijke en landelijke regio het aantal te bouwen woningen bepaald wordt. Bij de verdeling van het woningbouwprogramma geldt voor de landelijke regio's dat ten hoogste zoveel woningen mogen worden gebouwd als nodig is voor een natuurlijke bevolkingsgroei.

Baarle-Nassau maakt onderdeel uit van de landelijke regio Zundert e.o.. Voor alle regio's is een uitwerkingsplan opgesteld waarin het ruimtelijk beleid wordt geconcretiseerd. In de volgende paragraaf wordt hierop nader ingegaan.

In de landelijke regio's geldt als uitgangspunt dat voorzieningen bezoekersextensief, kleinschalig en 'vermengbaar' moeten zijn. Ruimte wordt geboden aan voorzieningen, die qua schaal en omvang passen bij de betreffende kern of gemeente. Vaak zijn dit lokale voorzieningen, soms ook voorzieningen met een functie voor omliggende landelijke kernen of gemeenten. Omdat in de landelijke regio's de nadruk ligt op inbreiding en herstructurering moeten voorzieningen bovendien gemengd kunnen worden met andere functies, met name met wonen. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan zorgvoorzieningen.

In de in het Streekplan opgenomen uitwerkingsregels voor landelijke regio's is bepaald dat bij inventarisatie van de locaties voor inbreiding, herstructurering en intensivering de mogelijkheden voor functieverandering van kloosters, internaten, zorginstellingen, kerkgebouwen, militaire terreinen en dergelijke meegenomen dienen te worden.

2.1.2 Uitwerkingsplan Landelijke regio Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Rucphen en Zundert

De gemeente Baarle-Nassau valt binnen het uitwerkingsplan voor de landelijke regio Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Rucphen en Zundert, vastgesteld op 21 december 2004. Het plangebied ligt in de kern van Baarle-Nassau en is op de kaart behorende bij het uitwerkingsplan aangeduid als stedelijk gebied bestemd voor beheer en intensivering.

Het bestaand stedelijk gebied vervult een belangrijke rol voor het accommoderen van de stedelijke ruimtevrage. Stedelijke herstructurerings- en intensiveringprocessen zijn in beginsel overal binnen het bestaand stedelijk gebied mogelijk. Een goede visie op waardevolle groenstructuren speelt hierbij een belangrijke rol. Het beleid voor het stedelijk gebied zoals opgenomen in het uitwerkingsplan heeft vooral ten doel een betere benutting van de kansen voor het stedelijk gebied te stimuleren. Voor het huidige plangebied is aangegeven dat het beleid gericht is op het beheer van de bestaande kwaliteiten. Intensivering van het ruimtegebruik en aanpassingen van het stedelijk gebied, waar dat vanwege bestaande ruimtelijke kwaliteiten mogelijk en verantwoord is, kan nodig zijn.

In de kwantitatieve planningsopgave voor woningbouw zijn binnen het uitwerkingsplan voor de gemeente Baarle-Nassau 190 woningen in de periode 2002-2015 opgenomen. Hierin zijn de 10 woningen die extra zijn toegekend door de provincie in het kader van de pilot 'bouwen voor specifieke doelgroepen' en 35 woningen in het kader van ruimte-voor-ruimte niet meegerekend.

2.2 Gemeentelijk beleid

2.2.1 Ruimtelijk-Economisch Kaderplan

De visie van de gemeenten Baarle-Nassau en Baarle-Hertog is vastgelegd in één gezamenlijk concept plan: het Ruimtelijk-Economisch Kaderplan (REK). Het plan geeft het kader aan voor de ontwikkeling van de verschillende ruimtelijke functies in een periode tot 2015. Voor de gemeente Baarle-Nassau en Baarle-Hertog is het plan te beschouwen als een structuurplan, daar beide gemeenten het in de toekomst als zodanig gaan vaststellen.

In de visie op de gewenste structuur van het bebouwd gebied is de hoofdkern Baarle aangemerkt als gebied waarbinnen alle ontwikkelingen op het vlak van wonen en bedrijvigheid opgevangen dienen te worden. Een concentratie van woningbouw vormt daarbij het uitgangspunt. Daarnaast heeft Baarle de taak de kwantitatieve groei te koppelen aan een kwalitatieve verhoging. Tevens dient de openruimte zoveel mogelijk in verbinding te staan met de kernfuncties. Samen moet dit leiden tot een functionele en ruimtelijk kwalitatieve versterking van Baarle-dorp.

Het beleid uit het REK is gericht op de verdichting van de kernen, waardoor de afstand van nieuwe woningen tot de woonondersteunende voorzieningen wordt beperkt en het draagvlak voor bestaande voorzieningen wordt vergroot.

Werken aan de ruimtelijke kwaliteit is van blijvend belang om de kern als woonomgeving aantrekkelijk te maken. Verdichten moet dan ook niet alleen vanuit kwantitatief maar ook vanuit kwalitatief oogpunt worden bekeken, onder andere wat betreft verdichting en woonondersteunende functies.

Deze kernversterking omvat:

- verdichten door het aanwenden van onbebouwde percelen en ingesloten gronden in de kernen;
- revitaliseren van leeggekomen panden of gronden die hun vroegere gebruikswaarde hebben verloren.

Door (her)gebruik van restruimten, leegstaande gebouwen en verlaten terreinen voor het opvangen van woonbehoeften wordt hun huidige visueel en functioneel storende invloed weggenomen en verbetert de omgevingskwaliteit in de kern.

Daarnaast is aangegeven dat de aanpak van de Spoorzone als strategisch project ongekende kansen biedt om tot een aantrekkelijke herstructurering van de gehele Spoorzone te komen. Het plangebied maakt deel uit van de bebouwde kern én het strategisch project Spoorzone, zoals uit de ingevoegde kaart uit het REK blijkt.

Herontwikkeling van de Spoorzone, inclusief het Bels Lijntje en de aansluitende gebieden, moet leiden tot:

- 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 bronwaterfabriek en hierdoor een erg storend element voor de woonomgeving wegnemen;
- het geven van een kwalitatieve en functionele invulling aan de restruimte bij het Bels Lijntje;
- het globaal herwaarderen van de vroegere stationsomgeving door nieuwe functionele impulsen en ruimtelijke kwaliteit;
- het op een kwalitatieve manier inbrengen van een aantal nieuwe woontypologieën in de dorpskern.

2.2.2 Woningbouwprogramma

De gemeentelijke “Visie op het wonen 2005-2014” bevat een beleidskader op het gebied van wonen in de kernen Baarle-Nassau en Ulicoten voor de periode 2005-2014. De beoogde nieuwbouw binnen het plangebied is in overeenstemming met het Uitwerkingsplan. De woonopgaven van de gemeente Baarle-Nassau richt zich in belangrijke mate op het benutten van inbreidingslocaties met als doel de stedenbouwkundige samenhang in Baarle te versterken. Aan het direct bouwen voor starters en senioren wordt prioriteit gegeven. Deze keuze is gebaseerd op de aangetoonde behoefte alsmede op de visie dat dit ten goede komt aan de vitaliteit van de gemeente en de locaties die zich hiervoor lenen.

Voor de locatie Brede school en de ten noorden van de Brede school gelegen woningbouw is een capaciteit van 27 woningen beschikbaar die bestemd zijn voor zowel starters, doorstromers als ouderen. Het doel is om op deze locatie een overgangsgebied van centrumdorps naar dorps wonen te creëren, middels een mix van koop en huur en laagbouw en gestapeld.

De strategie voor het centrumplan is er op gericht een centrumdorps woonmilieu voor jong en oud te creëren, met een compact karakter en woningen in de nabijheid van voorzieningen. De capaciteit voor het centrumplan is verdeeld over de kloosterlocatie (32 woningen), de scholenlocatie (53 woningen) en de ambtswoning e.o. (10 woningen). Een deel van de woningen zal gecombineerd worden met zorg. Daarnaast zal het zorgcentrum Janshove opgewaardeerd gaan worden tot woonzorgcentrum met een zorginfrastructuur voor alle ouderen in Baarle-Nassau. Daartoe behoeft het zorgcentrum aanpassing aan de hedendaagse eisen, wat leidt tot verbouw en uitbreiding. Er is capaciteit beschikbaar voor de bouw van 36 zorgwoningen op het terrein van de instelling (intramurale zorg).

In de kwantitatieve planningsopgave voor woningbouw zijn binnen het Uitwerkingsplan voor de gemeente Baarle-Nassau 190 woningen in de periode 2002-2015 opgenomen. Hierin zijn de 10 woningen die extra zijn toegekend door de provincie in het kader van de pilot 'bouwen voor specifieke doelgroepen' en 35 woningen in het kader van ruimte-voor-ruimte niet meegerekend.

Het plan voorziet in de realisatie van in totaal 158 woningen, waarvan er 73 bestemd zijn voor wonen met zorg. Van deze zorgwoningen worden er 36 gerealiseerd op het terrein van de instelling. Deze worden bestemd als maatschappelijke doeleinden en tellen niet mee voor het woningbouwcontingent. De overige zorgwoningen betreffen particuliere woningen en tellen wel mee voor het woningbouwcontingent. Daarnaast worden er twee-onder-één-kap woningen, rijwoningen en appartementen gebouwd. De rijwoningen zijn deels bedoeld voor starters, deels voor senioren, waarmee voldaan wordt aan de woningbehoefte. Vanzelfsprekend zijn de zorgwoningen bestemd voor ouderen en hulpbehoevenden. Hiermee wordt voldaan aan de taakstellingen uit het uitwerkingsplan en het gemeentelijk woningbouwprogramma.

2.2.3 Bestemmingsplannen

Alle te ontwikkelen locaties vallen binnen het bestemmingsplan "Dorpsgebieden", vastgesteld op 18 oktober 2001, goedgekeurd op 4 juni 2002 en onherroepelijk geworden op 27 augustus 2003. In de toelichting van dit bestemmingsplan wordt niet alleen de ruimtelijke onaanvaardbare situatie in de Spoorzone onderkend, maar er wordt ook beleid geformuleerd. In algemene zin richt dit beleid zich op het "aaneensmeden" van de delen van Baarle, het herinrichten van het gehele Spoorzonegebied, het gebruiken van dit gebied als inbreidingslocatie en het vereenvoudigen en helder maken van de stedenbouwkundige en verkeerskundige structuur van dit gebied.

In de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan is voor een aantal locaties een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waardoor voor deze locaties in principe volstaan zou kunnen worden met het opstellen van een wijzigingsplan. Mogelijk probleem is echter dat de voorschriften niet overeenkomen met de voorgenomen wijzigingen. Voor andere locaties is deze wijzigingsmogelijkheid er niet en is een herziening van het plan onvermijdelijk. Om te

voorkomen dat er door het uitvoeren van meerdere wijzigingen en herzieningen een lappendeken van plannen in het centrumgebied gaat ontstaan, is er voor gekozen om ook alle te ontwikkelen locaties, ook die waarop een wijzigingsbevoegdheid rust, in één integrale herziening onder te brengen.

Hieronder is weergegeven op welke onderdelen de voorgenomen ontwikkelingen wel of niet passen binnen de huidige juridische regeling.

Locatie voormalige ambtswoning en voormalig politiebureau

De ontwikkeling van de locatie van de voormalige ambtswoning en het voormalig politiebureau valt voor een deel binnen de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" en voor de deel binnen de bestemmingen "Woondoeleinden" en "Centrumdoeleinden". De geplande woningbouwontwikkeling is binnen de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" niet mogelijk en het plan kent voor deze locatie geen wijzigingsbevoegdheid. Om te voorkomen dat de nieuwe woonbebouwing binnen twee plannen komt te vallen, wordt de gehele locatie in de planherziening meegenomen.

Uitbreiding Janshove (De Croon 2)

Voor deze ontwikkeling dient een planherziening te worden opgesteld, omdat de te realiseren appartementenbebouwing hoger wordt dan de 6 meter die het geldende bestemmingsplan "Dorpsgebieden" nu toelaat. Het geldende bestemmingsplan kent voor deze locatie geen wijzigingsbevoegdheid.

Invulling kloosterlocatie met woningen

Deze ontwikkeling kan grotendeels middels een wijzigingbevoegdheid gerealiseerd worden. Alleen een klein strookje aan de straat St. Janshof valt niet binnen de in het bestemmingsplan "Dorpsgebieden" opgenomen wijzigingsbevoegdheid ter plaatse. Daarnaast kan de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen bouw- en goothoogte, respectievelijk 9 en 6 meter, net als de bepalingen omtrent de maatvoering van de bebouwing, wel belemmerend werken. Het meenemen van deze ontwikkeling in de planherziening is dus wenselijk.

Uitbreiding begraafplaats

Deze ontwikkeling kan ook gerealiseerd worden met een wijzigingsplan. In de wijzigingsbevoegdheid IV van het bestemmingsplan "Dorpsgebieden" is rekening gehouden met een uitbreiding van de begraafplaats.

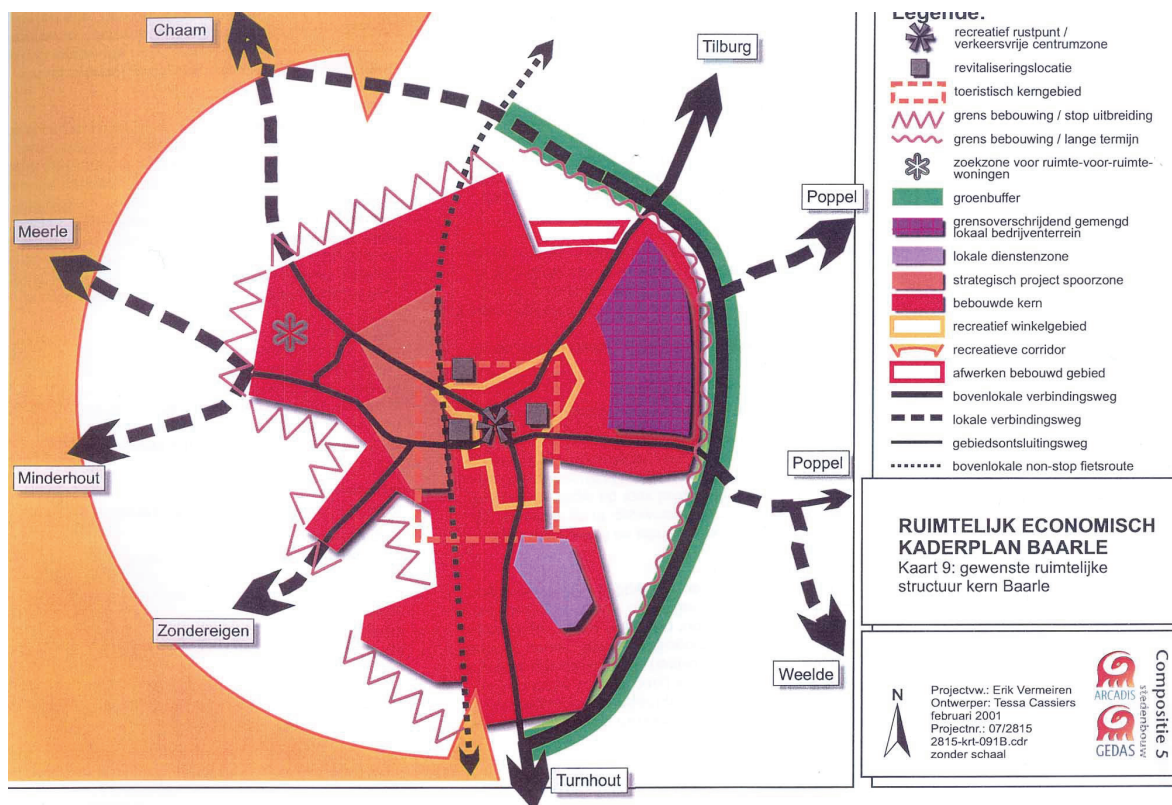
Woningbouw oude locatie scholen en sportzaal

Voor deze ontwikkeling dient een planherziening te worden opgesteld, omdat de bestemming wordt gewijzigd en het geldende plan voor deze locatie geen wijzigingsbevoegdheid kent die de ontwikkelingen mogelijk maakt.

Brede school

In de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan is over het gehele gebied van de Spoorzone een wijzigingsbevoegdheid komen te liggen, waarbinnen ook het plangebied valt. De grootste bestemming binnen het plangebied, zijnde "agrarisch gebied", kan middels deze wijzigingsbevoegdheid onder meer gewijzigd worden in de bestemmingen "maatschappelijke doeleinden" en "woondoeleinden". In de bestemmingsbepalingen van het vigerende

bestemmingsplan, die van overeenkomstige toepassing zijn, is echter een beperkte maximale goot- en bouwhoogte toegestaan waarbinnen de voorgenomen ontwikkeling van de Brede school niet gerealiseerd kan worden. Een herziening van het bestemmingsplan is voor de Brede schoollocatie hierdoor onvermijdelijk.



Gewenste ruimtelijke structuur van Baarle-Nassau, zoals aangegeven in het REK

2.3 Beleidsafweging

De voorgenomen ontwikkelingen in Baarle-centrum sluiten goed aan op het hierboven beschreven beleidskader. Op de verschillende locaties worden de inbreidingsmogelijkheden optimaal benut. Met de inrichting van de Spoorzone - waar de ontwikkeling van de Brede school deel van uitmaakt - worden bestaande inbreidingsmogelijkheden optimaal benut, wat leidt tot een verdichting van de kern waarmee onder andere het draagvlak voor bestaande voorzieningen wordt vergroot. Tevens worden de te realiseren maatschappelijke voorzieningen gemengd met woningbouw, wat naadloos aansluit op beleid uit het Streekplan. De herinrichting van het gebied neemt de huidig aanwezige visueel en functioneel storende invloeden weg, wat een bijdrage levert aan de verbetering van de omgevingskwaliteit in de kern. De voorgenomen ontwikkeling van de Brede school is daarmee een eerste aanzet voor realisatie van de doelen van de herontwikkeling van de gehele Spoorzone.

Daarnaast voorziet het plan in een invulling van het terrein van het voormalige politiebureau met woningbouw en de achtertuin van de voormalige ambtswoning. Ook de ontwikkeling van

de te verlaten locatie van scholen en sportzaal past binnen de beleidslijn van zuinig ruimtegebruik. Met de verplaatsing van functie naar de Brede school is het immers wenselijk om deze vrijkomende ruimte te herontwikkelen om leegstand en braakliggende terreinen te voorkomen. De uitbreiding van Janshove levert eveneens een belangrijke bijdrage aan de uitvoering van de hierboven beschreven beleidsdoelstellingen. In de Visie op het wonen is reeds specifiek vermeld dat er mogelijkheden zijn om Janshove te ontwikkelen met bijvoorbeeld seniorenwoningen. Hetzelfde geldt voor het nonnenklooster dat in haar huidige vorm haar gebruiksfuncties verloren heeft. Door het leegstaande klooster, behoudens de kloosterkapel, te slopen en in de herontwikkeling mee te nemen wordt verkrotting voorkomen en wordt een nu onbenutte ruimte vlakbij het centrum ontwikkeld.

Daarnaast levert het plan zowel een kwalitatieve als kwantitatieve bijdrage aan de verbetering van de woningvoorraad, waarbij tevens ruimschoots aandacht is besteed aan de ontwikkeling van een groene leefomgeving.

Tot slot is het nog vermeldenswaardig dat op de meeste locaties in de hoogte gebouwd gaat worden zonder dat dit afbreuk doet aan de omgeving. Hierdoor is er sprake van een optimale benutting van de beschikbare ruimte.

De conclusie luidt dat de voorgenomen ontwikkelingen als planologisch wenselijk kunnen worden beschouwd en dat er geen beleidsmatige belemmeringen zijn voor de ontwikkeling van het plan.



Het scholencomplex met sportzaal dat gesloopt zal gaan worden



Het gebied achter de ambtswoning dat herontwikkeld gaat worden

3 Plangebied

3.1 Bestaande situatie

3.1.1 Algemeen

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 het 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.

3.1.2 Huidige karakteristiek plangebied

Het plangebied bestaat uit twee delen die door de toekomstige ontwikkelingen onlosmakelijk met elkaar verbonden worden. De locatie van het centrumplan is gelegen aan de rand van het centrum en bestaat uit verschillende met elkaar samenhangende locaties. Alle locaties liggen om of nabij de Rector van den Broekstraat, waar een groot aantal openbare voorzieningen binnen Baarle-Nassau is geclusterd.

Kenmerkend voor het zuidelijk deel het plangebied is de ontsluiting op het buiten het plangebied gelegen St. Annaplein, waaraan het gemeentehuis gelegen is. Naast het gemeentehuis ligt de voormalige brandweergarage. Beide gebouwen liggen op een belangrijke zichtlocatie centraal in het dorp.

Ten noorden van het St. Annaplein ligt de monumentale voormalige ambtswoning, die in de planontwikkelingen betrokken wordt.

De overige delen van het centrumplan liggen noordelijker, deels in de schil rondom het centrum. Met name het vrij gelegen klooster, met aan de voor- en achterzijde een groot gazon, is een gebouw met een beeldbepalende functie in dit deel van het plangebied. Dit komt door de markante kapel van het complex.

Tegenover het klooster ligt het scholencomplex met sportzaal dat verplaatst zal worden naar een locatie buiten het centrumgebied, waar de Brede school worden opgericht. Hierdoor dient de mogelijkheid zich aan om tot een herontwikkeling van dit terrein te komen. Gezien de schaal en omvang van het huidige complex is dit niet onwenselijk. Te meer daar de gebouwen verspreid gesitueerd zijn op het terrein, waardoor de locatie een enigszins rommelig karakter

heeft. Aan de zijde van de Burgemeester de Grauwstraat ligt een parkeerterrein omgeven door een bomenrij, die voorziet in de parkeergelegenheid voor de school.

Aansluitend op de kloosterlocatie ligt aan de westzijde van het scholencomplex het woonzorgcomplex Janshove. Het bestaande woonzorgcomplex is met haar voorzijde georiënteerd op de kruising van St. Janstraat/Boschovenseweg met de Generaal Maczeklaan/Leliestraat. Aan de achterzijde ligt het St. Janshof met daar omheen een zestal seniorenwoningen. Het woonzorgcomplex zorgt voor een passende overgang van het centrumgebied met een scala aan functies naar de achterliggende woonwijken.

Binnen het plangebied is de Rector van den Broekstraat de belangrijkste verkeersader. Deze 30-km weg verbindt de Generaal Maczeklaan met het Sint Annaplein. De St. Janshof en de Cor van den Bokstraat die eveneens binnen het plangebied liggen takken aan op deze weg.

Op verscheidene plekken binnen het plangebied zijn groenstructuren aangelegd. Met name het klooster, en in mindere mate Janshove, liggen in een groene omgeving. Ook rondom het scholencomplex bevinden zich enkele groene elementen.

Het plangebied van de Brede school is gelegen aan de noordrand van het centrum in het gebied ingeklemd tussen de Leliestraat en de woonwijk Hoogbraak. Kenmerkend voor het gebied is het Bels Lijntje, een voormalige spoorlijn die heden ten dage een belangrijk structurerend element vormt binnen de gemeente Baarle-Nassau. Het grootste deel van het plangebied bestaat momenteel uit landbouwgrond. In de meest noordelijke punt van het terrein staan kerstbomen.

Het gebied ten westen van de geplande Brede school bestaat uit het voormalige Bar-le-Duc terrein waarvoor in het kader van de ontwikkeling van de Spoorzone een herontwikkelingsplan is opgesteld.

Binnen het plangebied is de Boschovenseweg de belangrijkste verkeersader. Deze weg loopt als noord-zuid verbinding door de kern en heeft een beperkte verkeersontsluitende werking. Ter hoogte van de Brede school zal deze weg als 30 km-zone worden ingericht.



Markante kapel van het klooster die in het stedenbouwkundig model is ingepast



Deel van Janshove dat reeds ontwikkeld is.

3.2 Stedenbouwkundig model

3.2.1 Ruimtelijke structuur

De ontwikkeling van het centrumplan betreft een kwaliteitsverbetering van het noord-oostelijk deel van het centrumgebied van Baarle-Nassau. De stedenbouwkundige opzet is een herontwikkeling van bestaande structuren, waardoor er een heldere en samenhangende structuur ontstaat die is afgestemd op de bestaande omgeving.

In het deel van het plangebied nabij het centrum worden afwisselend twee-onder-één-kap woningen, rijwoningen, zorgwoningen en appartementen gerealiseerd. De zorgwoningen maken onderdeel uit van het complex Janshove en zijn bestemd voor hulpbehoevende ouderen. De overige rijwoningen zijn bestemd voor starters en jonge gezinnen.

Daarnaast voorziet het plangebied in de uitbreiding van de begraafplaats en in een uitbreiding van de ontwikkelingsmogelijkheden voor centrumdoeleinden (horeca) in de voormalige ambtswoning.

In oost-westelijke richting wordt de St. Janshof doorgetrokken ten behoeve van de bereikbaarheid van de nieuw te bouwen (zorg)woningen op het terrein van de oude school. Parallel aan de St. Janshof loopt ter hoogte van de begraafplaats een verbinding voor langzaamverkeer, die via het Pastoor Vekemanshof zorgt voor een goede verbinding met het centrum. Het paadje dat momenteel over de begraafplaats richting het centrum loopt zal worden afgesloten. Verspreid door het plangebied liggen parkeerterreinen bestemd voor de nieuwe woningbouwontwikkelingen. Onder de kloosterlocatie zal eveneens een parkeergarage worden gerealiseerd.

Het deel van het plangebied waarop de Brede school betrekking heeft grenst aan het voormalige Bels Lijntje, waar nu een fietspad in een groenzone is gesitueerd en maakt onderdeel uit van de ontwikkeling Spoorzone Noord. Het schetsontwerp voor dit grotere gebied wordt gekarakteriseerd door een uitwaaiing van wegen en bebouwing vanuit het zuiden. De Brede school met haar omgeving is hiervan een onderdeel. Het plangebied is wigvormig en wordt aan drie zijden omsloten door wegen met aan de oostzijde het Bels lijntje in een groene zone. De overige delen van de Spoorzone Noord zullen in een later stadium ontwikkeld gaan worden.

De bebouwing bestaat uit een groot en een klein volume die door een weg van elkaar gescheiden zijn. Het grootste volume volgt de wigstructuur en het kleinere volume sluit hierop aan.

In het grote bouwvolume komt een Brede school met diverse voorzieningen. Deze voorzieningen bevinden zich over de gehele begane grond. Op de eerste en tweede verdieping worden naast onderdelen van de Brede school appartementen gerealiseerd. Deze appartementen zijn gesitueerd op plaatsen waar het bouwvolume om een accent vraagt, zoals aan de zuidzijde met oriëntatie op het Bels Lijntje en een openbare ruimte.

In de openbare ruimte wordt aan de noordzijde een plein gesitueerd behorende bij de school.

Het kleinere bouwvolume bestaat uit grondgebonden en gestapelde woningen die op de straat georiënteerd zijn. Centraal bevindt zich een bebouwingsaccent in de hoogte.

3.2.2 Groenstructuur

De groenstructuur sluit aan op de aanwezige kwaliteiten in de omgeving. Diverse brede groenstroken blijven gehandhaafd of worden ontwikkeld. Het hofje achter de zorgwoningen op de locatie van het voormalige klooster krijgt een groene inrichting, evenals de gemeenschappelijke ruimte achter de woonzorgseenheden aansluitend op het bestaande zorgcentrum en de zorgwoningen op het noordelijk deel van het terrein van het oude scholencomplex. Aan de westkant wordt een groen veldje gerealiseerd dat omgeven wordt door een bomenrij. Het straatbeeld van de Rector van den Broekstraat wordt visueel versterkt middels de aanplant van bomen langs de weg. Daarnaast heeft het Bels Lijntje als groene corridor een belangrijke structurerende waarde voor het centrum van Baarle-Nassau. Deze ontwikkelingen zorgen ervoor dat de stedelijke uitstraling van het plangebied een groen karakter krijgt.

3.2.3 Verkeersstructuur

De Rector van den Broekstraat blijft de belangrijkste ontsluitingsweg binnen het plangebied. Deze zorgt voor een verbinding met de St. Annastraat in het hart van de dorpskern en de Generaal Maczeklaan. De nieuw aan te leggen woonstraten takken aan op deze ontsluitingsweg of op de bestaande Generaal Maczeklaan en de Cor van den Bokstraat. Een goede ontsluiting van het plangebied wordt hiermee gewaarborgd.

De Boschovenseweg ligt parallel aan een route voor langzaamverkeer, het voormalige Bels Lijntje. Op deze weg takken de wegen aan die het plangebied ontsluiten.

De weg die rond de Brede school loopt en ontsloten wordt door de Boschovenseweg wordt als éénrichtingsverkeer ingericht met aan de westzijde bij de entree van de school een "kiss & ride-strook".

Parkeren vindt plaats op eigen terrein en in de openbare ruimte. In de openbare ruimte betreft het geclusterde parkeerplaatsen voor de rijwoningen en appartementen. De gemeentelijke parkeernorm wijkt op onderdelen af van de parkeernormen zoals weergegeven in het ASVV 2004 "Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom". Per saldo heffen de verschillen elkaar grotendeels op en blijkt het verschil tussen de berekeningsmethoden marginaal te zijn. De benodigde aantal parkeerplaatsen op basis van de gemeentelijke parkeernorm is als volgt berekend:

- Bejaardenwoningen: 0,5 parkeerplaats per woning;
- Eén- of meergezinswoningen: 1,25 parkeerplaats per woning;
- Brede school: 34 parkeerplaatsen (zie "Programma van Eisen Nieuwbouw Brede school Baarle-Nassau", gemeente Baarle-Nassau, 8 oktober 2004).
- Praktijkruimten: 4,00 parkeerplaatsen per praktijk.

Daar er in de gemeentelijke parkeernormen geen zorgwoningen voorkomen, is op dit onderdeel aangesloten bij de norm voor bejaardenwoningen. Voor wat betreft de realisatie van

een café/restaurant (centrumdoeleinden) geldt een vrijstellingsbesluit van het college van Burgemeesters & Wethouders en hoeft geen parkeergelegenheid gereserveerd te worden.

In totaal worden er maximaal 158 woningen gerealiseerd waarvan er 36 zijn aan te merken als zorgwoningen vallend binnen de bestemming maatschappelijke doeleinden. De overige woningen die in combinatie met zorg worden aangeboden vallen binnen de woonbestemming en zijn in het kader van de parkeerbalans als reguliere woningen beschouwd. Het aantal te realiseren praktijken in het gezondheidscentrum is nog onduidelijk. Om toch een volledig inzicht te geven in de parkeerbalans wordt in de onderstaande berekening uitgegaan van 4 verschillende praktijken. Indien blijkt dat hiervan in belangrijke mate wordt afgeweken, zal de toelichting op dit onderdeel aangepast worden.

Het aantal minimaal aan te leggen parkeerplaatsen bedraagt:

Zorgwoningen:	$36 * 0,50 = 18$ parkeerplaatsen;
Woningen:	$107 * 1,25 = 134$ parkeerplaatsen;
Brede school:	34 parkeerplaatsen;
Gezondheidscentrum:	$4 * 4,00 = 16$ parkeerplaatsen;

TOTAAL: 202 parkeerplaatsen

Hieraan wordt op onderstaande wijze voldaan:

- twee-onder-één-kap woningen, appartementen ter plaatse van de locatie bij de ambtswoning: minimaal één parkeermogelijkheid op eigen terrein;
- zorgwoningen op het terrein van de Janshove: parkeerbehoefte dient geheel op eigen terrein gerealiseerd te worden;
- overige parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

Ten noorden van de Brede school worden 46 parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd. Hiervan zijn er 34 bestemd voor de Brede school.

Voor de 8 tot 12 woningen ten noorden van de Brede school dient er één parkeermogelijkheid per woning op eigen terrein te komen. Voor de overige 3 parkeerplaatsen ($0,25 * 12$) is ruimte gereserveerd in de openbare ruimte bij de Brede school. Voor de 15 woningen die gepland zijn bovenop de Brede school zijn eveneens parkeerplaatsen ten noorden van de Brede school beschikbaar. Daarnaast is er de mogelijkheid om ten westen van de Brede school parkeervoorzieningen te realiseren.

Voor het centrumplan is ruim voldoende ruimte gereserveerd voor de aanleg van de benodigde parkeervoorzieningen. Op de eerste plaats zal onder de kloosterlocatie een parkeerkelder gerealiseerd worden, die ruimte biedt voor de stalling van ongeveer 40 personenauto's. Bovengronds zal op verscheidene plaatsen een parkeerstrook of parkeerterrein aangelegd worden, al dan niet gecombineerd met groenvoorzieningen. Zo zijn er parkeerplaatsen gepland op verschillende plaatsen aan de Rector van den Broekstraat, de Cor van den Bokstraat, de Burgemeester de Grauwstraat, de St. Janshof en op het achterterrein van het voormalige politiebureau. Al met al zijn de mogelijkheden om de benodigde parkeerplaatsen te realiseren ruimschoots aanwezig. Gezien de omvang van het plangebied is het aantal parkeerplaatsen dat benodigd is ten behoeve van het gezondheidscentrum marginaal en zal de omvang van het

gezondheidscentrum geen gevolgen hebben voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan ten aanzien van de benodigde parkeervoorzieningen.

De aanleg van de begraafplaats betreft een uitbreiding van de bestaande begraafplaats achter de kerk. Momenteel is er reeds een rouwcentrum bij de kerk aanwezig, waarvan gebruik wordt gemaakt bij begrafenissen. In de toekomst zal hieraan niets veranderen. De uitbreiding zorgt dus alleen voor een vergroting van de capaciteit van het kerkhof en biedt door herinrichting meer ruimte rondom de graven. Met betrekking tot het parkeren heeft dit geen gevolgen.

3.2.4 Programma van eisen Brede school

Het programma van eisen is uiteengezet in het document "Programma van Eisen Nieuwbouw Brede school Baarle-Nassau (gemeente Baarle-Nassau, 8 oktober 2004). Hierin zijn randvoorwaarden en uitgangspunten geformuleerd en een functioneel, ruimtelijk en technisch programma van eisen opgesteld. Afsluitend zijn de financiële consequenties en planning opgenomen.

De volgende voorzieningen worden samengebracht in de Brede school:

- Stichting Katholiek Onderwijs Het Groene Lint – Basisschool De Akkerwinde
- Gemeente Baarle-Nassau – Basisschool De Regenboog
- Peuterspeelzaal Ukkie
- Stichting Regionaal Gastouderbureau "Kind aan Huis" (m.b.t. de buitenschoolse opvang en het kinderdagverblijf Ons Speelhonk)
- Stichting Regionaal Kruiswerk Mark en Maas (m.b.t. het consultatiebureau)
- Gemeente Baarle-Nassau (m.b.t. de sportzaal De Lichtert)

In totaal komt de voetprint van het gebouw (is bebouwd oppervlakte) uit op 3.500 m².

De benodigde perceelsoppervlakte (gebouw en terreinvoorzieningen) is voorzien op 5.957 m².

3.2.5 Beschrijving stedenbouwkundige ontwikkelingen centrumlocaties

Locatie voormalige ambtswoning en voormalig politiebureau

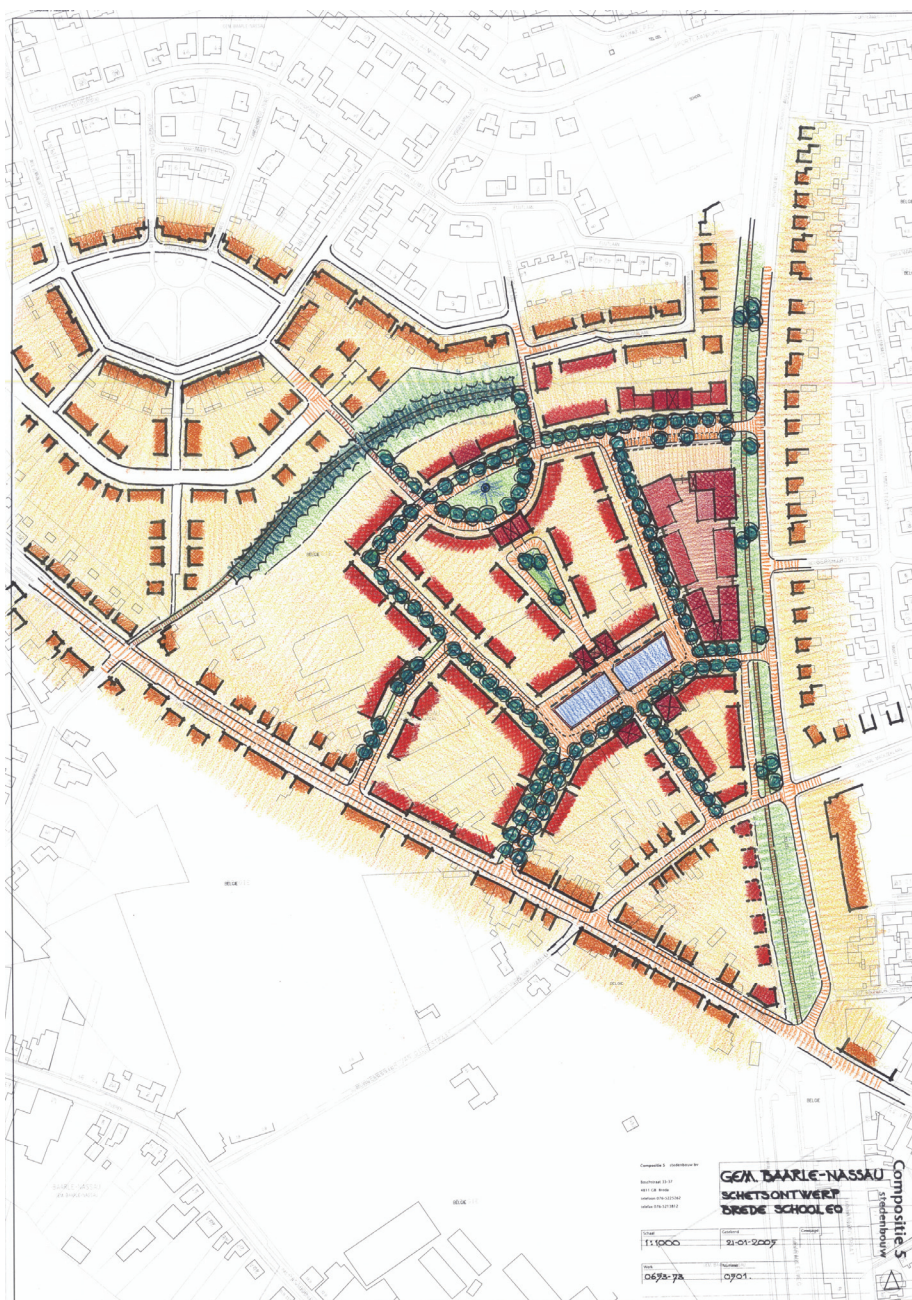
Deze locatie wordt deels ontwikkeld ten behoeve van 8 nieuwe appartementen, opgenomen in de woonbestemming. De ambtswoning wordt op de begane grond voor horeca gebruikt met op de verdieping een woning. In de tuin van de ambtswoning is de mogelijkheid opgenomen om een nieuwe woning eventueel gecombineerd met een centrumfunctie te realiseren. De mogelijkheid bestaat om beide ontwikkeling aan elkaar te bouwen.

Uitbreiding Janshove (De Croon 2)

Het bestemmingsplan biedt de randvoorwaarden van uitbreiding of totale nieuwbouw van het bestaande woonzorgcomplex. Zeker is dat het woonzorgcomplex uitgebreid zal worden met een aantal zorgwoningen ("verzorgd wonen"). In totaal gaat het om de bouw van 36 eenheden, waarbij de bebouwing bestaat uit twee of drie bouwlagen. Alle zorgwoningen op deze locatie zijn opgenomen in de door de provincie geaccordeerde woonvisie.

Invulling kloosterlocatie met woningen

Met de nieuwe ontwikkelingen zal het voormalige kloostergebouw grotendeels verdwijnen. Alleen de markante toren zal gehandhaafd blijven. De oude kloosterbebouwing heeft wel als inspiratiebron gediend voor de nieuwe ontwikkelingen. De woningen die in combinatie met zorg worden aangeboden zullen samen met de toren rondom een autovrij binnenhofje gebouwd worden, waardoor het cultuurhistorische karakter van het gebied deels behouden blijft. De woningen zijn niet voorzien van ieder een eigen stukje grond, maar de inrichting van het binnenterrein heeft het karakter van een gemeenschappelijke tuin. In de nieuwbouw zal tevens een gezondheidscentrum geïntegreerd worden, HOED (huisartsen-onder-één-dak). Het parkeren zal opgelost worden door middel van een ondergrondse parkeergarage met 40 opstelplaatsen.



Concept van de verkaveling voor de Brede school en omgeving

Aan de St. Janshof en aan de achterzijde van het complex zal eveneens een toegang worden gerealiseerd. Parkeren vindt plaats op de daarvoor bestemde parkeervakken aan de St. Janshof en in de te realiseren parkeergarage onder het complex die stallingsmogelijkheid biedt aan 40 auto's.

Uitbreiding begraafplaats

De uitbreiding van de begraafplaats zal gesitueerd worden in een deel van de voormalige kloostertuin aansluitend op de bestaande begraafplaats achter de kerk. Het kerkhof vormt zo ook in de toekomst nog één geheel.

Woningbouw oude locatie scholen en sportzaal

De woningbouw op deze locatie bestaat uit een drietal deelontwikkelingen. Op de eerste plaats zal het gebied tegenover het voormalige klooster worden ontwikkeld met grondgebonden woningbouw. Aan de Rector van den Broekstraat komen zes twee-onder-een-kap woningen met een garage. Aan zowel de Cor van den Bokstraat als de Burgemeester de Grauwstraat zal een blok met zes rijwoningen worden ontwikkeld.

Ten tweede zullen in het gebied tegenover Janshove een aantal ouderen en starterwoningen gerealiseerd worden. De geplande bebouwing aan de Generaal Maczeklaan bestaat uit een blok van een vijftal grondgebonden woningen met mogelijkheden voor zorg en welzijn. Daarachter is aan een nieuw te realiseren weg, die het verlengde vormt van de St. Janshof, een bouwblok gepland bestaande uit twee bouwlagen met in totaal twintig appartementen voor ouderen, starters en doorstromers.

Ten derde zal een appartementencomplex bestaande uit twaalf wooneenheden in de meest noord-oostelijke hoek van het plangebied gerealiseerd worden. Naast het appartementencomplex is ruimte gereserveerd voor de aanleg van een parkeerplaats.



Vastgesteld stedenbouwkundig model voor de centrumlocaties

4 Uitvoeringsaspecten

4.1 Wet geluidhinder

Wegverkeerslawaaï

Om te bepalen of er een ontheffing met betrekking tot wegverkeerslawaaï nodig is moet er gekeken worden naar een tweetal mogelijke bronnen van verkeerslawaaï;

1. De wegen rondom het plangebied;
2. De aan te leggen wegen binnen het plangebied.

Op grond van artikel 74 eerste lid van de Wet geluidhinder bevindt zich aan weerszijden van wegen een zone, waarbinnen een akoestisch onderzoek noodzakelijk is naar de geluidsbelasting op gevels van woningen vanwege de weg.

In het kader van het voorontwerp bestemmingsplan is op 15 februari 2005 door adviesbureau Tauw B.V. een dergelijk onderzoek uitgevoerd, welke in het bijlagenboek is opgenomen. Uitgegaan was van de situatie dat voor een aantal wegen in en rondom het plangebied een maximum snelheid van 50 km/u gold. Uit het onderzoek kwam naar voren dat ter plaatse van de locaties van de voormalige ambtswoning, de oude school en de Brede school de voorkeursgrenswaarde van 50dB(A)-etmaalwaarde grotendeels werd overschreden. Voor de overige locatie werd voldaan aan de voorkeursgrenswaarden. Redelijkerwijs kon verwacht worden dat een hogere grenswaarden zou kunnen worden verleend.

Op basis van de onderzoeksresultaten heeft de Provinciaal Planologische Commissie in het kader van het vooroverleg ex. artikel 10 Bro de gemeente verzocht te onderzoeken of de maximum snelheid voor alle relevante wegen in en rondom het plangebied teruggebracht kon worden naar 30 km/u.

Het bovenstaande is voor de gemeente aanleiding geweest om de meeste wegen die van invloed zijn op het plangebied aan te merken als 30 km-zone, waardoor de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde geen belemmering meer vormt en een hogere grenswaarden procedure niet gevoerd hoeft te worden. Alleen voor de locatie van de Brede school geldt op dit moment nog wel een maximumsnelheid van 50km/u. De toekomstige bebouwing wordt echter op meer dan 24 meter van de as van weg gesitueerd; de lijn van de 50 dB(A)-zone langs de Boschovenseweg. Voor het gedeelte van de Boschovenseweg vanaf de kruising met de Generaal Maczeklaan tot voorbij de te realiseren woningen boven de Brede school is wel een 30 km-besluit genomen.

Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen meer zijn. Voor de volledigheid zijn de onderzoeksresultaten nog wel in de bijlagen opgenomen.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Bij de realisatie van een locatie dient onderzoek te worden verricht naar de aanwezigheid van uit milieuoogpunt belemmerende functies. Het gaat hierbij zowel om geur-, stof- en

geluidsoverlast als het aspect veiligheid. Enerzijds dient bekeken te worden of de aanwezigheid van nabijgelegen bedrijvigheid geen belemmering vormt voor de voorgenomen milieugevoelige functies in het plangebied. Anderzijds moet duidelijk zijn dat de realisatie van de milieugevoelige functies geen nadelige gevolgen heeft voor de activiteiten van de nabijgelegen bestaande bedrijvigheid.

In de nabijheid zijn een aantal objecten die mogelijk hinder kunnen veroorzaken of op de grens liggen van wat maximaal toelaatbaar wordt geacht. Bedrijvigheid die op ruime afstand van plangebied gelegen is, blijft buiten beschouwing daar deze geen hinder veroorzaakt.

Begraafplaats

Op basis van de VNG-richtlijn "Bedrijven en milieuzonering" geldt voor begraafplaatsen (categorie 1, SBI-code 9303) een minimaal aan te houden hinderafstand voor geluid van 10 m. Binnen het plangebied is de dichtstbijzijnde woning op een afstand van 10 m geprojecteerd, waardoor er geen belemmeringen zijn.

Kerk

Voor een kerkgebouw (categorie 2, SBI-code 9131) geeft de VNG een aan te houden hinderafstand van 30 m voor geluid. De dichtstbijzijnde woning binnen het plangebied zal op een afstand van 30 m van de bestemmingsgrens komen te liggen, waardoor er geen belemmeringen zijn.

Grandcafé/Restaurant

Het plan voorziet in vestigingsmogelijkheid van een grandcafé/restaurant (of andere binnen centrumdoeleinden passende functie) in de voormalige ambtswoning met bijbehorende aanbouw. Op basis van de VNG-richtlijn "Bedrijven en milieuzonering" dient voor de categorie café/bar/disco (categorie 3, SBI-code 554) een hinderafstand van 50 m voor geluid aangehouden te worden. Wanneer uitgegaan wordt van een restaurant (categorie 2, SBI-code 553) geldt een hinderafstand van 30 m voor geurhinder. Gezien de schaal, aard en omvang van de horecagelegenheid kan de 50 m voor de eerste categorie sowieso genuanceerd worden. Daarbij is in de voorschriften geregeld dat categorie 3 bedrijvigheid op deze locatie is uitgesloten. Nadere afwegingen zullen plaatsvinden in het kader van de milieuvergunning.

Bar-le-Duc terrein

Op het nabijgelegen voormalig Bar-le-Duc terrein vinden geen bedrijfsactiviteiten meer plaats die hinder kunnen opleveren voor milieugevoelige functies in het plangebied. De milieuvergunning ten behoeve van Bar-le-Duc is van rechtswege vervallen. Indien er in de periode die ligt tussen nu en de toekomstige woningbouwinitiatieven bedrijfsactiviteiten komen, zal dit alleen voor de milieucategorieën 1 en 2 mogelijk zijn. Voor categorie 1 geldt een afstand tot gevoelige objecten van 10 meter en voor categorie 2 geldt een afstand van 30 m. Het plangebied is gelegen op grotere afstand waardoor er geen belemmeringen zijn.

4.3 Bodem

In opdracht van de gemeente Baarle-Nassau zijn in november 2004 en februari 2005 door Architecten- en Ingenieursbureau De Rooij bv twee verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd voor het centrumgebied. Voor de Brede school locatie is in april 2004 een bodemonderzoek door Oranjewoud uitgevoerd. De onderzoeken zijn in het bijlagenboek opgenomen.

Het doel van de bodemonderzoeken van de Rooij is na te gaan of de bodem en/of het freatisch grondwater verontreinigd zijn met stoffen die schadelijk kunnen zijn voor de volksgezondheid of voor het milieu in het algemeen. Hiertoe zijn de bovengrond, ondergrond en grondwater onderzocht.

Uit de onderzoeken is naar voren gekomen dat de aangetoonde gehalten geen aanleiding geven tot het uitvoeren van een nader onderzoek. Vanuit milieukundig oogpunt ziet het bureau géén belemmeringen ten aanzien van de geplande bestemmingswijziging van de locatie en de geplande nieuwbouw op de locatie.

Indien grond vrijkomt bij de nieuwbouw dient er rekening te worden gehouden met het feit dat de bovengrond ter plaatse van de ambtswoning beperkingen kent ten aanzien van het hergebruik en de afzet in verband met het verhoogde gehalte aan PAK.

Uit het onderzoek van Oranjewoud is naar voren gekomen dat in de bovengrond plaatselijk een licht verhoogd gehalte aan EOX is gemeten. De onderzoeksresultaten geven echter geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek of sanerende maatregelen. De grond is echter niet zonder meer geschikt voor toepassing elders.

Geconcludeerd kan worden dat er op het gebied van de bodemgesteldheid geen belemmeringen zijn.

4.4 Waterparagraaf

In februari 2005 is door adviesbureau Tauw bv - in overleg met waterschap de Brabantse Delta - een watertoets uitgevoerd voor de Brede schoollocatie (deelgebied A) en het centrumplan (deelgebied B) te Baarle-Nassau, waarvan een rapportage in het bijlagenboek is opgenomen. Hierbij is gebruik gemaakt van gegevens uit een in september 2001 door Tauw opgestelde waterparagraaf waarin een globale beschrijving is gegeven van de waterhuishouding binnen de gemeentegrenzen. De bevindingen van deze watertoets staan hieronder beschreven. De gegevens uit deelgebied A hebben betrekking op dit bestemmingsplan.

Huidige situatie

De gemeente Baarle-Nassau valt voor het grootste deel binnen het watersysteem van de Bovenmark, dat deel uitmaakt van de hogere zandgronden. Binnen de gemeentegrenzen helt het maaiveld van NAP + 27 m in Baarle-Nassau naar NAP + 15 meter in Ulicoten. De kern Ulicoten ligt ten westen van Baarle-Nassau op een afstand van circa 5 km.

Deelgebied A brede school

Het terrein van de brede school grenst aan het Bels Lijntje en is momenteel in gebruik als agrarisch grasland. In de meest noordelijke punt van dit terrein staan kerstdennen.

Deelgebied B centrumplan

In het centrum van Baarle-Nassau zijn een groot aantal openbare gebouwen dicht bij elkaar gesitueerd. Langs de Rector van den Broekstraat, Generaal maczeklaan, Burgemeester de Grauwstraat en Cor van den Bokstraat staan onder andere scholen, een sporthal, een kinderopvang en een dagverblijf. Ook zijn er in de directe omgeving een kerk met begraafplaats, een verzorgingshuis en het gemeentehuis aanwezig. Enkele van deze gebouwen zijn verouderd en voldoen niet meer aan de huidige eisen.

Bodemopbouw, doorlatendheid bodem en grondwater

In de deelgebieden A en B zijn op 7 januari 2005 boringen en doorlatendheidsmetingen uitgevoerd. Er zijn 6 metingen in de onverzadigde zone uitgevoerd. Uit de resultaten blijkt dat de ondiepe bodem voornamelijk bestaat uit fijn tot zeer grof zand. De doorlatendheid hiervan is over het algemeen goed, met een gemiddelde k-waarde van meer dan 1,0 m/dag. Ook uit gegevens van het DINO-loket van TNO blijkt dat de ondiepe bodem, tot minimaal een diepte van 12 meter beneden maaiveld, voornamelijk uit zand bestaat.

De grondwaterstanden in Baarle-Nassau bevinden zich gemiddeld op circa 2 tot 2,5 meter beneden maaiveld (bron: waterparagraaf, Tauw 2001).

In de buurt van de projectlocatie is één peilbuis gevonden. Uit de meetreeks blijkt dat de hoogste grondwaterstand in het najaar van 2004 is gemeten. Het grondwater steeg tot een hoogte van circa 1,10 meter beneden maaiveld. Gemiddeld bevindt het grondwater op deze locatie zich op ruim 2,5 meter beneden maaiveld.

Rondom de bebouwde kom van Baarle-Nassau liggen diverse infiltratiegebieden. Deze worden het gehele jaar gekenmerkt door diepe grondwaterstanden en de daarbij behorende neerwaartse grondwaterstromen.

Waterhuishouding

Het stedelijk gebied van Baarle-Nassau ligt relatief hoog ten opzichte van de omliggende gronden. Dit in combinatie met de goed doorlatende ondergrond verklaart het feit dat er binnen de deelgebieden A en B geen oppervlaktewater aanwezig is. Door de lage grondwaterstanden zakt het regenwater snel weg. Net ten westen van Baarle-Nassau ontspringt het riviertje De Bremer. Dit riviertje heeft in het Integraal Waterbeheersplan West-Brabant 2 de deelfunctie ecologische verbindingszone. Ten zuidoosten van Baarle-Nassau ontspringt de Rethse Loop. Deze riviertjes stromen beiden van Baarle-Nassau af en liggen buiten de invloedssfeer van de deelplangebieden. De aanwezigheid van deze waterlopen zijn in zoverre relevant dat het geïnfiltreerde regenwater uit het stedelijk gebied door lokale kwel in deze waterlopen terecht kan komen.

Riolering

In het plangebied is een gemengd rioolsysteem aanwezig. Dit systeem vervoert zowel het afvalwater van woningen en bedrijven als het regenwater van het verhard oppervlak naar de

rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI). Deze RWZI staat ten westen van Baarle-Nassau en loost het effluent op de Bremer.

Er zijn ter plaatse van de deelgebieden geen knelpunten, zoals water op straat of wateroverlast, aanwezig in het rioolstelsel.

Uitgangspunten

Waterbeleid

Door de waterbeheerders van West-Brabant is in maart 2001 gezamenlijk de Beleidsnota stedelijk water opgesteld. Hieronder zijn de voor deze watertoets relevante beleidspunten opgenomen.

Verontreiniging van het afstromend regenwater van verharde oppervlakken moet zoveel mogelijk worden voorkomen, met name door het treffen van brongerichte maatregelen. Dit geldt zowel voor afgekoppelde oppervlakken als voor gerioleerde oppervlakken. In af te koppelen gebieden is het treffen van onderstaande maatregelen gewenst.

- Gebruik duurzame niet-uitlogende materialen (geen koper, lood, zink, geïmpregneerd hout);
- Aanbrengen van een coating op bestaande zinken dakgoten, loodslabben en koperen dakbedekkingen;
- Hergebruik schoon regenwater (opvangen in regenton, reservoir onder de grond of op het dak);
- Gebruik autowasplaatsen die zijn aangesloten op een vuilwaterriool.

Daarnaast is in het telefonische overleg door het waterschap aangegeven dat het infiltreren van het regenwater in de betreffende plangebieden gestimuleerd en gelet op de bodemgesteldheid en grondwaterstand is dit goed mogelijk in het gebied. Aangezien in de directe omgeving geen oppervlaktewater aanwezig is en hierdoor geen afvoer naar oppervlaktewater vanuit de plangebieden mogelijk is, hanteert het waterschap in principe geen bergingseisen.

Voor het afkoppelen en infiltreren van regenwater in het bestaand stedelijk gebied is door het waterschap Brabantse Delta een stimuleringsregeling vastgesteld. Deze regeling bevat een drietal grondslagen om tot verstrekking van een bijdrage over te gaan. Voorwaarde is dat de aanleg van het betrokken werk een bijdrage levert aan:

- Berging van het oppervlaktewater;
- Natuurlijke aanvulling van het grondwater;
- Vermindering van de hydraulische belasting van gemalen, persleidingen en RWZI's.

Voor het centrumplan Baarle-Nassau is deze stimuleringsregeling bij het waterschap Brabantse Delta aangevraagd en inmiddels toegekend.

Gemeentelijk beleid

Voor de watertoets is het gemeentelijke rioleringsbeleid relevant. Dit rioleringsbeleid is vastgelegd in het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP). Een onderdeel van het GRP is het afkoppelplan van juli 2004. Hierin is het beleid ten aanzien van afkoppelen opgenomen en op welke wijze dit geconcretiseerd dit wordt. In de planperiode van het GRP dient minimaal 5%

verhard oppervlak afgekoppeld te worden. Door de ontwikkelingen in het deelgebied B wordt hieraan een bijdrage geleverd.

Daarnaast is in het GRP van 2000-2004 een zevental doelen geformuleerd. Deze zijn hieronder met de nummers 1 t/m 7 aangegeven. In het GRP van 2005-2010 zijn drie aanvullende doelen geformuleerd. Deze zijn in de tabel aangegeven met de nummers 8, 9 en 10. Het GRP 2005 – 2010 is in mei 2005 vastgesteld.

Gemeentelijke doelen ten behoeve van het beheer van de riolering:

1. Inzameling van het op het gemeentelijk grondgebied geproduceerde afvalwater en dat deel van de neerslag dat niet via oppervlakkige afstroming direct in het oppervlaktewater kan worden geloosd of kan infiltreren in de bodem.
2. Transport van het ingezamelde afvalwater en van zo min mogelijk neerslag naar de rioolwaterzuiveringsinrichting.
3. Beperken van de vuilemissie op oppervlaktewater.
4. Beperken van de vuilemissie naar bodem en grondwater.
5. Voorkomen van schade door wateroverlast bij hevige regenval.
6. Voorkomen van overlast voor de gemeenschap, anders dan wateroverlast, zoals stank en ingezakte wegdelen.
7. Doelmatig beheren en goed gebruiken van de riolering.
8. Beschermen van afstromend regenwater in bestaand gebied als onderdeel van het ecosysteem.
9. Versterken van de samenwerking bij het ontwikkelen en uitvoeren van het waterbeleid.
10. Versterken van de bewustwording van de inwoners en van de bedrijven.

Toekomstige situatie

Deelgebied A, Brede school

De Brede school zal gerealiseerd worden op het grasland aan de Boschovenseweg, ten oosten grenzend aan het Bels Lijntje. In het gebouw van de brede school worden twee basisscholen, een sportzaal, buitenschoolse opvang, etc. ondergebracht. Deze voorzieningen zijn momenteel nog in het centrumgebied van Baarle-Nassau gehuisvest. Na het verhuizen van deze voorzieningen zal de bestaande locatie in het centrum vrij gemaakt worden voor woningbouw. Hierop wordt hieronder verder ingegaan.

De Brede school krijgt een rioleringssysteem dat aansluit op het rioolsysteem van de uitbreiding de Hoogbraak. Hierbij wordt dan alleen afvalwater afgevoerd. Op het terrein wordt 100% van het regenwater gebufferd en geïnfiltreerd in de bodem. Voor het bufferen en infiltreren van regenwater bestaan verschillende technieken. Zie hiervoor de alinea infiltratietechnieken. Door de lage grondwaterstanden zijn in principe alle technieken mogelijk. Indien er door hoge grondwaterstanden geen infiltratie mogelijk is kan het teveel aan regenwater op de voormalige spoorloot langs het Bels Lijntje worden geloosd. Deze situatie zal echter zeer zelden voorkomen.

Deelgebied B, centrumplan

Ter plaatse van de voormalige scholen en sporthal wordt woningbouw gerealiseerd. De nieuwe woningbouwlocatie krijgt een gescheiden rioolstelsel, waarbij het schone regenwater wordt gebufferd en geïnfiltreerd. Er komt wel een calamiteitenafvoer richting bermsloten van het Bels

Lijntje. Om deze noodoverstort mogelijk te maken wordt er in de Generaal Maczeklaan een regenwaterriool aangelegd. Hierbij zal tevens de Generaal Maczeklaan worden afgekoppeld.

Het voormalige Nonnenklooster wordt gesloopt. Op deze locatie worden tevens nieuwbouwwoningen gerealiseerd. Deze woningen zijn bestemd voor ouderen en bieden de mogelijkheid voor een combinatie met zorgvoorzieningen. De nieuwe woningbouw zal een rioleringsysteem krijgen conform de voormalige scholenlocatie. Ook hier zal 100% van het regenwater worden gebufferd en geïnfiltreerd. Een mogelijk noodzakelijke calamiteiten afvoer kan op het nieuwe regenwaterriool in de Generaal Maczeklaan worden aangesloten en uiteindelijk lozen op de voormalige spoorloot van het Bels Lijntje.

Het gemeentehuis wordt verbouwd en het Sint Annaplein en omgeving wordt opnieuw ingericht. Het in 2001 aangelegde regenwaterriool in de Alphenseweg zal worden doorgetrokken. Zowel het verbouwde gemeentehuis als het Sint Annaplein zullen worden afgekoppeld van de gemengde riolering en worden aangesloten op het regenwaterriool.

De uitbreiding van de begraafplaats in de richting van het voormalige Nonnenklooster levert waterhuishoudkundig gezien geen problemen op. De grondwaterstanden zijn voldoende laag zodat de graven niet in het grondwater komen te liggen.

Infiltratietechnieken

Waar ruimte bestaat kan het groen (deels) ingericht worden als wadi. Bij een wadi kan meervoudig ruimtegebruik van toepassing zijn. Naast bergen en infiltreren van regenwater kan de ruimte ingericht worden als speelveldje. Een wadi zal bij regenval gevuld raken, waarna het weer droogvalt. Het maakt het water zichtbaar en heeft een zekere belevingswaarde. De school en gemeente kunnen er een educatieve voorziening plaatsen voor schoolkinderen.

Bovengrondse infiltratie heeft voorkeur boven ondergrondse infiltratie. De kosten zijn lager, onderhoud en beheer is gemakkelijker uit te voeren en het water en de werking van het systeem is zichtbaar.

Een ondergrondse berging kan de toepassing van wadi's aanvullen. De voorkeur gaat uit naar een Watershell systeem, aangezien dit systeem te beheren is.

Het toepassen van doorlatende verharding met infiltratieverbeterende fundering is mogelijk. Hierbij kan het gehele verharde terreinoppervlak (schoolplein en bestrating rondom) worden ingericht met doorlatende verharding. In verband met afstroming van schoon regenwater is de noodzaak voor het toepassen van een Aquafloosysteem niet aanwezig. Voordeel van dit systeem boven overige doorlatende bestrating, is dat er veel berging aanwezig is. Een nadeel zijn de hoge kosten.

Berging

Infiltratie van regenwater berust enerzijds op berging en anderzijds op afvoer naar de ondergrond. Deze berging is noodzakelijk aangezien de aanvoer van regenwater naar de infiltratievoorziening sneller geschiedt dan infiltratie hiervan naar de ondergrond. Om overlast te voorkomen dient het regenwater te worden gebufferd.

Aangezien geen afvoer van regenwater naar oppervlaktewater plaatsvindt, stelt het waterschap geen concrete bergingseisen aan de infiltratievoorzieningen voor de deelgebieden. Gelet op de bodemgesteldheid en de lage grondwaterstanden wordt geadviseerd infiltratievoorzieningen te realiseren met een berging van 20 mm. Deze bergingsnorm is gebaseerd op een overschrijdingsfrequentie van de infiltratievoorzieningen van circa 1 keer per 2 jaar. In deze situatie zal het regenwater overstorten op de bermsloten langs het Bels Lijntje.

Conclusie en advies

Geconcludeerd kan worden dat voor alle locaties, op basis van de onderzoeken, infiltratie van regenwater in de bodem mogelijk is. Voor alle plannen geldt dat er rekening wordt gehouden met het afkoppelbeleid van het waterschap de Brabantse Delta. Er worden geen uitlogende materialen gebruikt bij nieuwbouw

of renovatiewerkzaamheden. De plannen voor het herinrichten en het afkoppelen van het centrumgebied zijn tevens opgenomen in het afkoppelplan van het GRP 2005-2010. In dit afkoppelplan zijn tevens de geschatte kosten en globale oppervlakken opgenomen. In een nader onderzoek zullen de exacte oppervlakken worden bepaald. Hierna kunnen tevens de benodigde dimensies van het de regenwaterriolen en de infiltratievoorzieningen worden berekend en een meer gedetailleerde kostenraming worden opgesteld.

4.5 Flora & Fauna

Door het ingenieursbureau Arcadis B.V. is in januari 2005 een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd, welke in het bijlagenboek is opgenomen. Hieruit is naar voren gekomen dat in de gebieden soorten kleine zoogdieren en broedvogels voorkomen. De algemene diersoorten (Egel, Mol, Veldmuis, Huismuis, Huisspitsmuis, Bosmuis en Bosspitsmuis) die aangetroffen zijn vallen onder vrijstellingscategorie 1. Voor de verboden handelingen op deze soorten is het recentelijk niet meer noodzakelijk om een ontheffing van de Flora- en faunawet aan te vragen, maar geldt een algemene vrijstelling. Het verontrusten of onopzettelijk doden van individuen van deze kleine zoogdieren leidt niet tot het verlies van populatie van deze soorten in de regio. De gunstige instandhouding blijft hiermee gehandhaafd. Compenserende maatregelen zijn derhalve niet nodig.

Met betrekking tot broedvogels kan gesteld worden dat door het treffen van beschermende maatregelen verboden handelingen zoveel mogelijk voorkomen kunnen worden. Door de bestaande beplanting buiten het broedseizoen te verwijderen om de verstoring van broedende vogels te voorkomen, zullen ten aanzien van vogels geen overtredingen van de Flora- en faunawet plaatsvinden.

Het kappen van het sparrenbosje en andere opgaande begroeiing dient voor half maart of na half augustus te geschieden.

Met betrekking tot het voorkomen van vleermuizen in het plangebied is nog een aanvullende inventarisatie naar verblijfplaatsen van vleermuizen in verschillende delen van het plangebied uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn op 28 juli 2005 door Arcadis in een notitie verwoord, welke is opgenomen in de bijlagen. Algemeen kan gesteld worden dat het gebied niet bijzonder rijk is aan vleermuizen, noch qua soortendiversiteit, noch qua aantallen dieren.

Vaststaat dat er geen verblijfplaatsen verloren gaan, of dieren gedood dan wel verstoord worden. Ook vindt er geen aantasting plaats van de vliegroutes. Door het rooien van bomen wordt wel een deel van de zoomvegetatie waarlangs vleermuizen jagen aangetast.

Omdat er tijdens de ingreep geen verboden handelingen gepleegd zullen worden en er geen negatieve effecten te verwachten zijn van de ingreep op het voorkomen van vleermuizen, is het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Flora en faunawet niet benodigd. Omdat het leefgebied van de Gewone dwergvleermuizen mogelijk wordt aangetast door het rooien van bomen, wordt geadviseerd deze ofwel te ontzien, ofwel te compenseren door een groene inrichting met bomenrijen langs bestaande wegen te realiseren. In de ontwikkelingsfase dient hiermee rekening gehouden te worden. Dit heeft echter geen gevolgen voor het onderhavige bestemmingsplan.

4.6 Cultuurhistorie en archeologie

In december 2004 is door BILAN een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd in het onderhavige plangebied, welke in het bijlagenboek is opgenomen. Het doel van het onderzoek is gericht op het vaststellen van de archeologische verwachtingswaarde van het gebied.

Uit bureauonderzoek is gebleken dat het gebied vanwege de aanwezigheid van een esdek een hoge archeologische verwachtingswaarde heeft. Veldonderzoek heeft echter aangetoond dat de bodem in alle delen van het plangebied is verstoord. Nergens in het plangebied werden relevante archeologische indicatoren gevonden.

Op basis van de resultaten van het onderzoek wordt geen vervolgonderzoek aanbevolen. Wel blijft bij bodemingrepen de Monumentenwet van kracht, die stelt dat archeologische vondsten of structuren binnen drie dagen aan de bevoegde instanties moeten worden gemeld.

Met betrekking tot de cultuurhistorische waarde van het plangebied is op de Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant aangegeven dat het gebied grotendeels valt binnen de historische stedenbouwkundige structuur van het centrum van Baarle-Nassau. Uitzondering hierop vormt het terrein van Janshove. De waarde van de historische stedenbouw is gekwalificeerd als zijnde 'redelijk hoog'.

De voorgenomen ontwikkelingen doen hieraan geen afbreuk, daar het historisch stratenpatroon en de kenmerkende groene elementen gehandhaafd blijven. Sterker, de geplande ontwikkelingen leveren een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de stedenbouwkundige structuur met de invulling van lege plekken en de herontwikkeling van de terreinen met een enigszins rommelig karakter. Indien er niets gebeurt komen een aantal terreinen braak te liggen om dat functies verhuizen.

4.7 Externe veiligheid

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

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

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.

4.7.1 Inrichtingen

De externe veiligheid van inrichtingen heeft betrekking op de kans die bestaat om te overlijden buiten een inrichting als rechtstreeks gevolg van een ongevoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Bij het bepalen van dit risico speelt de hoeveelheid opgeslagen gevaarlijke stoffen een belangrijke rol. In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die vanwege de opslag van gevaarlijke stoffen vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

4.7.2 Transport

In 2003 is de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen verschenen. De risicoatlas wegtransport levert informatie voor de evaluatie van het externe veiligheidsbeleid en bevat een inventarisatie van de omvang van de risico's veroorzaakt door het vervoer over de weg van gevaarlijke stoffen.

De risicoatlas kan worden gebruikt om na te gaan waar er aandachtspunten voor de externe veiligheid zijn, die bij lokale planontwikkeling gedetailleerd dienen te worden beoordeeld.

Voor het plangebied is het wegtransport van belang, de onderdelen buisleidingen, hoofdvaarwegen, spoorwegen en luchthavens zijn niet aanwezig.

Wegtransport

Op basis van de gegevens uit de Risicoatlas voor wegvervoer van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat is getoetst of het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N260 en de N268 een belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied. Hiervoor is gekeken naar het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico heeft betrekking op de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die zich een jaar lang op die plaats bevindt. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen (10^{-6} /jaar) onacceptabel wordt geacht. Kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten mogen niet binnen de zogenaamde 10^{-6} -contour worden gerealiseerd. Het groepsrisico wordt berekend tot aan de 10^{-8} -risicocontour (de contour waarop de theoretische kans op overlijden 1 op de honderd miljoen is). Het groepsrisico is afhankelijk van het aantal personen dat zich op een bepaalde plaats bevindt: naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, dient de kans op zo'n ongeval kleiner te zijn. De berekende groepsrisicowaarden geven overigens geen

grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Het bevoegd bezag kan hier gemotiveerd van afwijken.

Voor beide wegen blijkt uit de kaarten behorende bij de Risicoatlas voor wegvervoer dat zowel de contour voor het groepsrisico als de contour voor het plaatsgebonden niet over het plangebied gelegen is. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er voor dit project geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van transport van gevaarlijke stoffen over de weg.

4.8 Besluit luchtkwaliteit

In het kader van het onderhavige bestemmingsplan dient aandacht besteed te worden aan het aspect luchtkwaliteit. Nagegaan dient te worden of er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden en/of er een verslechtering van de luchtkwaliteit optreedt als gevolg van nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied. Het Besluit Luchtkwaliteit 2005 fungeert hierbij als wettelijk toetsingskader. Door DHV is een onderzoek naar de luchtkwaliteit verricht waarvan in april 2006 een definitieve notitie is verschenen. Deze is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt bij de voorgenomen ontwikkelingen.

4.9 Kabels en leidingen

Alle kabels en leidingen van enige omvang zijn in het plangebied onder de bestaande wegen gelegen, met uitzondering van de hoofdleidingen watertransport en gas die in de berm van het Bels lijntje gelegen zijn. Het voorliggende plan voorziet geen aanpassingen in het bestaande stratenpatroon. Geconcludeerd kan worden dat er op dit punt geen belemmeringen zijn.

4.10 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van de plannen in het Centrum van Baarle-Nassau vergen een investeringsbedrag van ruim EUR 15.400.000,00. Naast de inkomsten uit de verkoop / opbrengsten van de gronden, gebouwen en de nog te bouwen woningen vindt de financiering plaats uit de bestemmingsreserve Centrumplan en de reeds aanwezige dekkingen in de begroting 2005 e.v. jaren. Het resterende bedrag aan kapitaalslasten ten bedrage van ruim EUR 140.000,00 wordt tot 2008 binnen de begroting opgenomen. Er is voor de ontwikkeling van het Centrumplan sprake van een sluitende financiering.

Daarnaast is door Houdringe is een planschadeonderzoek d.d. 6 januari 2005 verricht voor de viertal woningbouwlocaties, een begraafplaats en de Brede school die in het plangebied

gerealiseerd zullen worden. Voor het geval er gegronde planschadeclaims worden ingediend zijn gelden gereserveerd.

Hiermee is de financiële haalbaarheid van het plan in voldoende mate aangetoond.

5 Toelichting op de juridische regeling

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald.

Het bestemmingsplan bestaat uit een plankaart en voorschriften die vergezeld gaan van een toelichting. De kaart en de voorschriften zijn juridisch bindend. De toelichting maakt geen onderdeel uit van het juridisch plangedeelte. Wel fungeert de toelichting als interpretatiekader voor de uitleg van de voorschriften. De toelichting bevat belangrijke informatie over de doelstellingen van het plan en is om die reden sterk bepalend voor de uitleg van de voorschriften, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

Bij het opstellen van de juridische regeling heeft de uitgave “Op de digitale leest” van het NIROV als uitgangspunt gefungeerd. De regeling is echter aangepast en aangevuld om zo optimaal te kunnen aansluiten bij de situatie in het plangebied en het beleid dat met het plan wordt beoogd.

5.2 Kaart

Ingevolge het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro 1985) bevat het bestemmingsplan één of meer kaarten. Het onderhavige plan heeft één kaart.

De kaart is getekend op een kadastrale ondergrond en de bestemmingen zijn middels kleuren en coderingen aangegeven. Daarnaast zijn nog de nodige aanduidingen gegeven voor specifieke toepassingen.

5.3 Voorschriften

De voorschriften bevatten in relatie met de kaart het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de bebouwing. De voorschriften zijn onderverdeeld in paragrafen die hierna kort worden toegelicht:

Paragraaf I: Inleidende voorschriften

Deze paragraaf omvat twee artikelen:

1. Begripsomschrijvingen;
2. Wijze van meten.

Beide artikelen behoeven geen nadere toelichting.

Paragraaf II Voorschriften in verband met de afzonderlijke bestemmingen

Deze paragraaf omvat de op de afzonderlijke bestemming gerichte voorschriften. Het stramien voor de voorschriften is:

1. doeleindenomschrijving: een omschrijving van de doeleinden van de bestemming;
2. bouwvoorschriften: dit lid bevat regels omtrent de bouw van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
3. nadere eisen: voor zover nodig dan wel wenselijk is hier de mogelijkheid opgenomen om nadere eisen te stellen aan de bebouwing;
4. vrijstelling van de bouwvoorschriften: voor zover nodig dan wel wenselijk is hier een vrijstellingsregeling op de bouwvoorschriften opgenomen;
5. gebruiksvoorschriften: dit lid bevat regels omtrent het gebruik van gronden, gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Waar nodig en wenselijk is met vrijstellingsbevoegdheden gewerkt;
6. strafbepaling: sommige voorschriften zijn als verbod opgesteld. Overtreding wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten. De strafmaat is in de Wet op de economische delicten geregeld;
7. aanlegvergunning: voor zover een bescherming van waarden binnen de bestemming door een aanlegvergunning nodig is, zijn de vergunningsplichtige werken en werkzaamheden hier aangegeven.

In paragraaf 5.4 wordt nader op de afzonderlijke bestemmingen ingegaan.

Paragraaf III Overige voorschriften

Deze paragraaf omvat de artikelen:

1. anti-dubbeltelbepaling;
2. uitsluiting aanvullende werking bouwverordening;
3. algemene vrijstellingsbevoegdheid;
4. overgangsbepalingen;
5. titel.

1. Anti-dubbeltelbepaling

Het doel van deze bepaling is te voorkomen dat, wanneer volgens het plan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

2. Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

In aansluiting op de uitgangspunten in het eerder genoemde rapport "Op de digitale leest" wordt het wenselijk geacht een aantal bepalingen uit de bouwverordening niet van toepassing te verklaren binnen het plangebied.

3. Algemene vrijstellingsbevoegdheid

1. maatvoering: het betreft een algemene vrijstelling van maximaal 10% van de gegeven maten, afmetingen en percentages;
2. beloop, profiel e.d. van wegen: deze bepaling geeft de mogelijkheid de ligging en de aard van wegen enigszins aan te passen indien er sprake is van gewijzigde verkeersomstandigheden, zoals omschreven in het artikel;
3. meetverschillen: het gaat om een afwijkingsvoorschrift voor die gevallen waar de werkelijke toestand afwijkt van wat er op de kaart is aangegeven;
4. hoogte bouwwerken geen gebouw zijnde: hier wordt de mogelijkheid geboden vrijstelling te verlenen om de hoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde te verhogen;
5. sirenemasten e.d.: hier wordt de mogelijkheid geboden vrijstelling te verlenen om de hoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde te verhogen ten behoeve van sirenemasten e.d.
6. schoorstenen e.d.: hier wordt de mogelijkheid geboden vrijstelling te verlenen om de hoogte van bouwwerken te verhogen ten behoeve van ondergeschikte onderdelen.

4. *Overgangsbepalingen*

1. bouwwerken: bouwwerken die bestaan en afwijken mogen onder voorwaarden blijven bestaan of de afwijking mag worden gehandhaafd;
2. vrijstelling: onder voorwaarden kunnen burgemeester en wethouders toestaan dat een éénmalige vergroting van de afwijking plaatsvindt;
3. gebruik: het strijdige gebruik mag worden voortgezet maar niet worden vergroot;
4.
 1. uitzondering: in de voorschriften is omschreven wanneer de handhaving van afwijkingen van bouwwerken niet is toegestaan;
 2. uitzondering: in de voorschriften is omschreven wanneer het handhaven van strijdig gebruik niet is toegestaan.

5. *Titel*

Dit artikel geeft aan onder welke naam de voorschriften kunnen worden aangehaald.

5.4 Regeling van de afzonderlijke bestemmingen

Artikel 5 Woondoeleinden

Algemeen

Onder deze bestemming vallen alle bestaande woonvormen en de geplande nieuwe woningbouw. Zorgwoningen zijn allen in deze bestemming opgenomen voorzover het particuliere woningen betreft die niet tot een instelling behoren. Intramurale zorgwoningen vallen onder de bestemming Maatschappelijke doeleinden (zie hierna). Voor de kloosterlocatie is een aanduiding op de plankaart opgenomen waarmee de ontwikkeling van een gezondheidscentrum (HOED) mogelijk wordt gemaakt binnen de bestemming woondoeleinden,

Met betrekking tot de functies

Nieuwbouw van woningen is uitsluitend daar toegestaan waar het plan ontwikkelingen voorziet. Nieuwbouw van woningen is voor het overige uitsluitend mogelijk via vervangende

nieuwbouw. Woningplitsing is eveneens in principe niet toegestaan. Wel is een vrijstellingsregeling opgenomen voor plannen die passen in het gemeentelijk en provinciaal volkshuisvestingsbeleid.

Aan-huis-verbonden beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten: mede onder invloed van de sociaal-economische omstandigheden ontstaat er een zekere druk om in de directe woonomgeving beperkte beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten te ontwikkelen. Onderscheid wordt daarbij gemaakt tussen aan-huis-verbonden beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten. Een stimulering van deze vormen van werkgelegenheid en een goede begeleiding is gewenst, immers:

- voor de bevolking wordt enige ontplooiingsruimte gecreëerd
- de woonomgeving wordt verlevendigd.

De uitoefening van een *aan-huis-verbonden beroep* in het hoofdgebouw en bijgebouwen wordt niet als strijdig gebruik gezien. Onder aan-huis-verbonden beroepsmatige activiteiten wordt verstaan activiteiten die traditioneel in praktijkruimten worden uitgeoefend, zoals een arts-, tandartsen-, fysiotherapie-, advocaten-, notaris-, accountantspraktijk, verzekeringsagent en makelaar etc. Ingevolge de jurisprudentie kunnen deze beroepsmatige activiteiten te allen tijde in de woning worden uitgeoefend, binnen het bepaalde in de Bouwverordening c.q. het Bouwbesluit, mits de woonfunctie in overwegende mate behouden kan blijven. Het is dus mogelijk aan de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep beperkende randvoorwaarden te verbinden gelet op de bescherming van het woonkarakter van de buurt.

Naast beroepsmatige activiteiten kan er een behoefte worden waargenomen om een *aan-huis-verbonden bedrijf* uit te oefenen. Met name wanneer burgers starten met een onderneming en nog geen voldoende zekerheid en geld hebben om vérgaande investeringen te doen, wordt er in het huis ruimte vrijgemaakt om daar aan de slag te gaan. Tot deze zogenaamde aan-huis-verbonden bedrijven worden niet alleen de traditionele ambachtelijke bedrijfsactiviteiten met een atelier aan huis (bijvoorbeeld lijstenmakerij en rietvlechterij) gerekend, maar ook andere activiteiten, zoals schoonheidssalons.

Dergelijke activiteiten kunnen niet rechtstreeks worden toegelaten. Het gebruik van bijvoorbeeld machines en de opslag van goederen kan overlast voor omwonenden veroorzaken. Bovendien kunnen de activiteiten ook een te sterke verkeersaantrekkende werking hebben, waardoor aanvullende parkeervoorzieningen noodzakelijk zijn. Voor de uitoefening van dergelijke activiteiten in het hoofdgebouw en/of bijgebouwen is dan ook een vrijstellingsregeling opgenomen. Daarin zijn criteria opgenomen op basis waarvan de toelaatbaarheid van de bedrijfsmatige activiteiten dient te worden getoetst. Aan het verlenen van de vrijstelling zijn dan ook een aantal voorwaarden verbonden. De vrijstellingsprocedure schept voor omwonenden de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen tegen een dergelijke ontwikkeling.

Met betrekking tot de bebouwingsregels

Uitgaande van de telkens wisselende situaties (grootte bijbehorend erf, bezonning, grootte bijgebouwen) is getracht tot een uniforme richtlijn voor de diverse woongebieden te komen, waarbij als uitgangspunt is gehanteerd, dat de bebouwing géén afbreuk mag doen op het woon- en leefklimaat en dat de woonfunctie voorop staat, waarbij een deel van het bijbehorend erf onbebouwd dient te blijven.

In de bestemmingsregeling wordt deels uitgegaan van de met het plan beoogde ontwikkelingen en deels van de bestaande situatie. Voor een deel van het plangebied wordt dus de realisatie van de in het plan beschreven stedenbouwkundige visie mogelijk gemaakt en voor een ander deel van het gebied geldt dat behoud van de huidige toestand wordt nagestreefd. Dat betekent dat de ten tijde van de tervisielegging van het plan bestaande bebouwing mag worden gehandhaafd, hersteld en vervangen, met dien verstande dat indien er sprake is van een afwijking t.o.v. de bouwvoorschriften, deze bestaande afwijking niet mag worden vergroot.

Uitgangspunt bij de voorschriften is een zo groot mogelijke vrijheid voor mogelijke aanpassingen en verbeteringen aan de toegestane hoofdgebouwen. De gebouwen dienen in de bouwgrens aan de wegzijde te worden gebouwd en voorts binnen het op de plankaart gegeven bouwvlak.

Voor de overige bouwwerken is een eigen eenvoudige regeling opgesteld, passend binnen het nagestreefde beleid. In deze regeling zijn nadere regels gegeven over het toelaatbare oppervlak, de maximale hoogte van de bouwwerken en de plaatsbepaling van de bouwwerken.

ARTIKEL 4 MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN

Deze bestemming is gegeven aan de maatschappelijke instellingen in het plangebied. Het gaat daarbij met name om Janshove, de te bouwen zorgwoningen, de begraafplaats en de locatie Brede school. Voor de locatie Brede school is een regeling opgenomen dat het ter plaatse mogelijk is om 15 woningen te realiseren. In 36 aan de bestaande voorraad toe te voegen zorgwoningen op het terrein van Janshove zijn opgenomen in de gemeentelijke woningbouwprogrammering. Door de ligging op het terrein van de instelling is ervoor gekozen deze te bestemmen als maatschappelijke doeleinden.

Voor deze bestemming is een passende bouw- en gebruiksregeling opgesteld die qua systematiek aansluit bij de eerder besproken woonbestemming.

ARTIKEL 5 CENTRUMDOELEINDEN

Algemeen

De bestemming 'Centrumdoeleinden' is gegeven aan de voormalige ambtswoning en de geplande uitbreiding daarvan. In deze bestemming zijn de volgende functies aanwezig, dan wel mogelijk krachtens het plan: wonen, detailhandel en dienstverlening, horeca, kantoren, bedrijven en dienstverlenende voorzieningen. De vestiging van andere functies dan de genoemde is uitgesloten. De functies binnen deze bestemming hebben, met uitzondering van wonen, hoofdzakelijk een publieksgericht karakter.

Binnen het gebied waaraan deze bestemming is toegekend bevindt zich een gemeentelijk monument. Het plan streeft naar behoud van dit pand. Daartoe kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen ten behoeve van het behoud van de historische ruimtelijke elementen van dit pand. Voorts wordt sloop middels een aanlegvergunningstelsel in beginsel niet toegestaan.

Met betrekking tot de functies

Met betrekking tot de verschillende functies kan het volgende worden opgemerkt:

Nieuwbouw van woningen is in beginsel niet toegestaan. Wel is binnen dit gebied één nieuwe woning in de achtertuin van de ambtswoning mogelijk. Nieuwbouw van woningen is voor het overige uitsluitend mogelijk via vervangende nieuwbouw. Woningssplitsing is eveneens in principe niet toegestaan. Wel is een vrijstellingsregeling opgenomen voor plannen die passen in het gemeentelijk en provinciaal volkshuisvestingsbeleid.

Ten aanzien van detailhandel en dienstverlening wordt in het centrumgebied, waar het in dit plan opgenomen perceel ook onder valt, concentratie nagestreefd. Er bestaan daarom diverse mogelijkheden voor nieuwvestiging. Een aantal soorten detailhandel, waaronder erotisch getinte detailhandel, is niet toegestaan.

Horecabedrijven zijn in principe in elke vorm toegestaan mits het niet betreft erotische getinte horeca of een discotheek e.d. Het beleid met betrekking tot de horeca in het centrumgebied is gericht op stimulering van de ontwikkeling van de daghoreca met name door middel van buiten- en binnenterrasfuncties.

In het centrumgebied zijn kleine bedrijven vallende in categorie 1 van de (hieronder te bespreken) Staat van bedrijven zonder meer toegestaan. Categorie 2 bedrijvigheid is toegestaan voorzover opgenomen in de Staat van Bedrijven.

Met betrekking tot de bebouwingsregels

Gelet op het centrumkarakter van het centrumgebied wordt een iets grotere bouwdichtheid dan bij de andere bestemmingen verdedigbaar geacht. Het bebouwingspercentage bedraagt daarom 80%. Voor het overige is qua structuur en inhoud van de regeling voor een groot deel aangesloten bij de voorgaande bestemmingen.

ARTIKEL 6 VERKEERS- EN VERBLIJFSDOELEINDEN

Deze bestemming is toegekend aan de in het plangebied voorkomende wegen, paden, trottoirs e.d., alsmede aan langs de weg voorkomende groenstrookjes.

Binnen het gebied waaraan deze bestemming is toegekend bevindt zich een waardevolle bomen. Het plan streeft naar behoud van deze bomen. Daartoe kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen ten behoeve van de ruimtelijke en visuele uitstraling van deze bomen. Voorts wordt sloop middels een aanlegvergunningstelsel in beginsel niet toegestaan.

ARTIKEL 7 GROENVOORZIENINGEN

Deze bestemming is toegekend aan de in het plangebied voorkomende grotere groene gebiedjes en dus niet aan langs de weg voorkomende groenstrookjes.

Binnen het gebied waaraan deze bestemming is toegekend bevindt zich een waardevolle boom. Het plan streeft naar behoud van deze boom. Daartoe kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen ten behoeve van de ruimtelijke en visuele uitstraling van deze boom. Voorts wordt het rooien ervan middels een aanlegvergunningstelsel in beginsel niet toegestaan.

5.5 Toelichting op de Staat van Bedrijven

De Staat van Bedrijven is bedoeld als middel voor concretisering van het toelatingsbeleid van bedrijven bij het opstellen van bestemmingsplannen. De indeling van de Staat van Bedrijven is gebaseerd op de systematiek van de VNG (uitgave *Bedrijven en Milieuzonering*, VNG Uitgeverij, Den Haag, 2001).

Bedrijfstypen

Bij de indeling van de bedrijfstypen is de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) 1993 van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gevolgd. Opgemerkt wordt dat de SBI-codes vrijwel gelijk zijn aan de BIK-codes (Bedrijfsindeling Kamers van Koophandel). Het enige verschil is dat de BIK-codes op onderdelen iets verder zijn onderverdeeld.

Zowel de SBI-codes alsook de BIK-codes zijn afgeleid van de NACE-codes van de Europese Commissie. De NACE-codes zijn afgeleid van de ISIC-codes van de Verenigde Naties.

Bij de indeling van de bedrijfstypen conform de SBI-indeling is kritisch gekeken naar de mate van detaillering, ofwel: de clustering van de bedrijfstypen. De bedrijfstypen zijn zoveel als zinvol (voor de beoogde toepassing) geclusterd. Zo zijn de detailhandelsbedrijven sterk geclusterd omdat de relevante kenmerken voor de meeste detailhandelsbedrijven gelijk zijn.

De omschrijvingen van de bedrijfstypen zijn ten behoeve van de overzichtelijkheid van de tabel zo kort mogelijk gehouden. Hierdoor zijn er afwijkingen met de omschrijvingen in de officiële SBI.

Afstanden

Algemeen

Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden.

Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gekozen:

- Het betreft "gemiddelde" nieuwe bedrijven met voor nieuwe bedrijven gangbare voorzieningen binnen het gedefinieerde bedrijfstype.
- Het betreft woningen in een rustige woonwijk met weinig verkeer.
- De afstand geldt in principe tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf (bij een gangbare perceelsgrootte en -indeling) en anderzijds de gevel van een woning.

Geur, stof, geluid en gevaar

Voor de bepaling van de "afstand voor geur" in de tabel is aangesloten bij de immissiewaarden zoals vermeld in de Nederlandse Emissie Richtlijnen (NER).

De NER voor stof geeft de niet-wettelijke richtwaarden voor de maximale immissie in het algemeen voor niet-schadelijke stof, en in het bijzonder mogelijke maatregelen voor diverse processen om stofemissies te beperken. Voor de bepaling van de "afstand voor stof" in de tabel is hierbij aangesloten.

Voor geluid worden in de Handreiking Industrielawaai en vergunningverlening 10 gebiedstypen onderscheiden met voor elk gebiedstype een zogenaamde mogelijke grenswaarde. De mogelijke grenswaarden voor de onderhavige gebiedstypen zijn:

- dag (07.00-19.00) : 45 dB(A)
- avond (19.00-23.00) : 40 dB(A)
- nacht (23.00-07.00) : 35 dB(A)

Bij de bepaling van de afstanden voor geluid is rekening gehouden met mogelijk lawaai van auto's, vorkheftrucks en dergelijke op het terrein van het bedrijf. In de tabel is achter de afstand voor geluid - waar van toepassing - de letter C van continu opgenomen. Voorts is achter de afstand voor geluid - waar van toepassing - de letter Z van zonering opgenomen. Dit betreft bedrijven die zeer veel geluid produceren en als zodanig in het Inrichtingen- en Vergunningenbesluit (IVB) bij de Wet milieubeheer zijn aangewezen. Vroeger waren dit de zogenaamde A-inrichtingen in het kader van de Wet geluidhinder.

De afstand voor gevaar houdt verband met de mogelijke gevolgen van brand, explosies en de verspreiding van schadelijke stoffen voor mensen in de omgeving van bedrijven. Dit gevaar staat gelijk aan het begrip "externe veiligheid". Voor de bepaling van de afstand voor gevaar in de tabel is aangesloten bij de overheidsnorm voor het individuele risico (IR).

Grootste afstand

In een aparte kolom is de grootste afstand voor geur, stof, geluid en gevaar in de tabel opgenomen. Van deze grootste afstand is de zogenaamde categorie afgeleid.

Indices voor verkeer en visuele hinder

De aspecten verkeersaantrekkende werking en visuele hinder zijn kwalitatief beoordeeld en weergegeven met een index. De index loopt uiteen van 1 tot en met 3, met de volgende betekenis:

1. potentieel geen of geringe emissie of hinder;
2. potentieel aanzienlijke emissie of hinder;
4. potentieel zeer ernstige emissie of hinder.

De verkeersaantrekkende werking heeft betrekking op al het autovervoer (goederen en personen) van en naar de inrichting. Deze index kan een hulpmiddel zijn bij de planning van de ontsluitingen en de parkeervoorzieningen, en kan in dat licht een indicator zijn voor de mogelijke hinder in de omgeving.

De index voor visuele hinder is een zeer grove indicator voor de (visuele) inpasbaarheid van bedrijven. Hoge kolossale industriële bouwwerken hebben een index gelijk aan 3, een klein kantoorgebouw een index gelijk aan 1.

Categorie

De zogenaamde categorie loopt uiteen van 1 tot en met 6 en is direct afgeleid van de grootste afstand:

- categorie 1: grootste afstand 0 of 10 m;
- categorie 2: grootste afstand 30 m;
- categorie 3: grootste afstand 50 of 100 m;
- categorie 4: grootste afstand 200 of 300 m;
- categorie 5: grootste afstand 500, 700 of 1.000 m;
- categorie 6: grootste afstand 1.500 m;

Opgemerkt wordt dat categorie 6 uitdrukkelijk betekent: nader te onderzoeken. De noodzakelijke afstand zou ook groter kunnen zijn dan de hieraan gerelateerde 1.500 m. Dit sluit overigens niet uit dat in bepaalde gevallen de afstand ook kleiner kan zijn.

Opmerkingen

In deze kolom komen de letters B van "bodemverontreiniging", D van "divers" en L van "luchtverontreiniging" voor.

Specifiek m.b.t. dit bestemmingsplan

Omdat de bestemmingsregeling uitsluitend onder voorwaarden categorie 1 en 2 bedrijven toelaat, is ervoor gekozen een specifiek voor dit bestemmingsplan opgestelde lijst met toegelaten bedrijven bij het plan te voegen.

