

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon 076 – 5225262

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Baarle-Nassau

Ruimtelijke onderbouwing

“Nonnenkuil 10
Baarle-Nassau”

Projectnummer: 161082

Datum: 6 januari 2021

Gemeente Baarle-Nassau

Ruimtelijke onderbouwing

“Nonnenkuil 10
Baarle-Nassau”

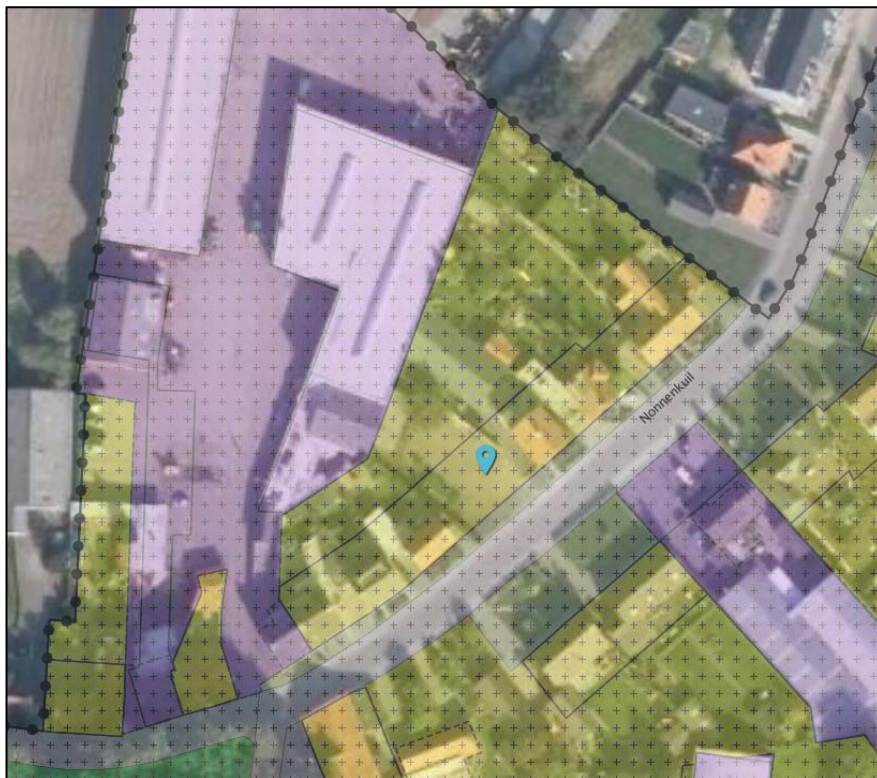
Projectnummer:	161082
Aanvrager:	Dhr. J. Peeters
Datum:	26 augustus 2020
Referentie:	161082ro16
Projectverantwoordelijke:	Dhr. T. van Baast MSc

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging en begrenzing besluitgebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan en randvoorwaarden vergunningverlening bouwplan	3
1.4	Leeswijzer	4
2	PLANBESCHRIJVING	5
2.1	Beschrijving huidige situatie	5
2.2	Beschrijving beoogde situatie	5
2.3	Verkeer en parkeren	6
3	BELEIDSKADERS	7
3.1	Inleiding	7
3.2	Rijksbeleid	7
3.3	Provinciaal beleid	10
3.4	Gemeentelijk beleid	17
4	PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN	21
4.1	Inleiding	21
4.2	Bodem	21
4.3	Waterhuishouding	22
4.4	Cultuurhistorie	25
4.5	Archeologie	27
4.6	Natuur	29
4.7	Flora en fauna	29
4.8	Akoestiek wegverkeerslawaaï	30
4.9	Bedrijven en milieuzonering	32
4.10	Externe veiligheid	33
4.11	Luchtkwaliteit	35
4.12	Kabels en leidingen	37
4.13	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	37
5	MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	41
5.1	Omgevingsdialoog en maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
5.2	Procedure	41
5.3	Toepassing Grondexploitatiewet	42
5.4	Economische uitvoerbaarheid	42
	• BIJLAGE 1: Verkennend bodemonderzoek	
	• BIJLAGE 2: AERIUS-berekening	
	• BIJLAGE 3: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	
	• BIJLAGE 4: Akoestisch onderzoek gevelwering	
	• BIJLAGE 5: Verslag omgevingsdialoog	



Kadastrale kaart projectlocatie, beoogde nieuwbouw woning tussen Nonnenkuil 8 en 12 te Baarle-Nassau. Projectgebied groen omkaderd weergegeven. Bron: PDOK Viewer, 2020.



Uitsnede luchtfoto in combinatie met verbeelding bestemmingsplan "Dorpen", projectlocatie met blauwe pijl aangeduid. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2020.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Initiatiefnemer is voornemens om een woning te realiseren tussen Nonnenkuil 8 en 12 te Baarle-Nassau. Het betreft een inbreidingslocatie, waarmee de straatwand van woningbouw aan de Nonnenkuil wordt gedicht. Het vigerende bestemmingsplan staat de beoogde woningtoevoeging niet rechtstreeks toe. Derhalve is het initiatief voorgelegd aan de gemeente Baarle-Nassau met een principeverzoek. Middels een brief, verzenddatum 13 februari 2014, is het besluit van de gemeente kenbaar gemaakt om in principe medewerking te verlenen aan het bouwinitiatief.

De nieuw te bouwen woning is niet rechtstreeks toegestaan op grond van het bestemmingsplan, waardoor een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd om te kunnen afwijken van het bestemmingsplan. Dit is een omgevingsvergunning, activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' (of wel: 'projectafwijkingsbesluit'). Deze vergunning wordt tegelijkertijd aangevraagd met de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. De wet (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) biedt in artikel 2.7, eerste lid, de mogelijkheid om deze twee vergunningen voor deze woning los en in opvolging van elkaar aan te vragen.

Om de bouw van de woning tussen Nonnenkuil 8 en 12 mogelijk te maken wordt een omgevingsvergunning op basis van artikel 2.1, lid 1 sub c juncto artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3° Wabo aangevraagd. Ten behoeve van deze omgevingsvergunning dient de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing te bevatten. De onderliggende rapportage vormt de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de realisatie van de woning aan de Nonnenkuil 10 te Baarle-Nassau.

1.2 Ligging en begrenzing besluitgebied

De locatie Nonnenkuil 10 te Baarle-Nassau is gelegen aan de westelijke rand van de kern van Baarle-Nassau. Aan drie zijdes is de locatie omgeven door bestaande burgerwoningen. Het noordwestelijke deel van het perceel grenst aan het landbouwmechanisatiebedrijf aan Loveren 30/Nonnenkuil 18. Ook is het perceel in de nabijheid gelegen van het landbouwmechanisatiebedrijf Nonnenkuil 11/11a. In de directe omgeving is bovendien een aantal enclaves met Belgisch grondgebied aanwezig. Gelet op de afwisseling tussen bedrijvigheid en woningen, kan de omgeving worden beschouwd als gemengd gebied. Het besluitgebied staat kadastraal bekend als gemeente Baarle-Nassau, sectie C, perceelsnummer 4776. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 550 m².

1.3 Geldend bestemmingsplan en randvoorwaarden vergunningverlening bouwplan

Het geldende bestemmingsplan betreft het bestemmingsplan "Dorpen" in combinatie met het bestemmingsplan "Dorpen, 1^e herziening" van de gemeente Baarle-Nassau, zoals vastgesteld respectievelijk d.d. 11 april 2012 en 24 februari 2016. In deze bestemmingsplannen is de locatie bestemd met de enkelbestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Een deel van het perceel heeft een bouwvlak toegekend gekregen in lijn met het bouwvlak van de naastgelegen woningen.

In combinatie met de naastgelegen woningen is bovendien ter plaatse een maatvoeringsaanduiding 'maximaal aantal wooneenheden: 7' toegekend. Aangezien er al 7 bestaande woningen aanwezig zijn, is de nieuw te bouwen woning niet toegestaan binnen het bestemmingsplan. In artikel 25.2.1, sub d is immers opgenomen dat ter plaatse van deze aanduiding het aantal wooneenheden niet meer mag bedragen dan is aangegeven.

Middels onderhavig projectafwijgingsbesluit wordt enkel afgeweken van het ter plaatse toegestane aantal woningen, zodat woningtoevoeging van één woning op het perceel mogelijk wordt. Voor de bouwregels waar de woning (inclusief bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken) aan moet voldoen, waaronder bouwhoogtes, afstand tot perceelsgrenzen e.d., dient blijvend te worden aangesloten bij de regels van o.a. het artikel 25 'Wonen' uit het vigerende planologische regime. Op de vigerende verbeelding is bovendien reeds een bouwvlak opgenomen dat voor toetsing van het bouwplan relevant is. Het vigerende planologische regime blijft dus onverkort van toepassing, behoudens het toegestane aantal woningen.

1.4 Leeswijzer

In dit eerste hoofdstuk is een inleiding gegeven op onderhavig initiatief, waarna het tweede hoofdstuk een meer gedetailleerde planbeschrijving biedt. Vervolgens worden in hoofdstuk 3 de beleidskaders van de diverse overheidslagen uiteengezet, waarbij onderhavig initiatief hier tevens aan wordt getoetst. In hoofdstuk 4 worden de planologisch relevante (milieu)aspecten getoetst. Het laatste hoofdstuk beschrijft de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Beschrijving huidige situatie

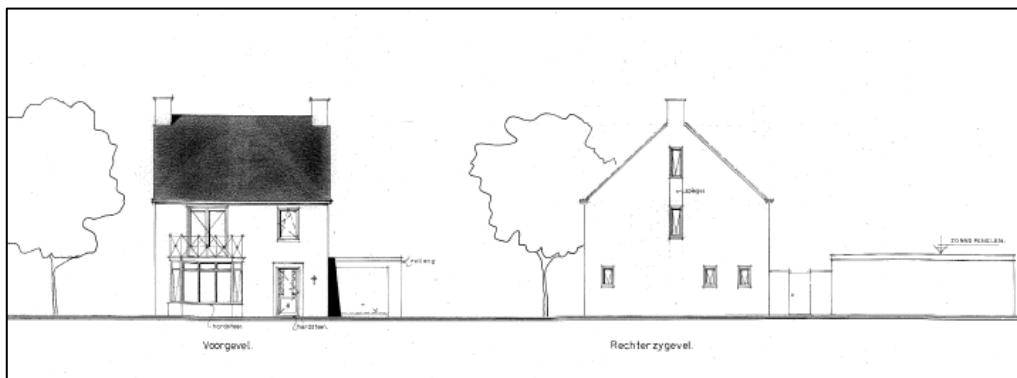
Het perceel aan de Nonnenkuil 10 te Baarle-Nassau is braakliggend. Het perceel is jarenlang in gebruik geweest als gecultiveerde moestuin voor een naastgelegen woning. Er is geen sprake van de aanwezigheid van waardevolle structuren of beplanting. Het betreft een open perceel en een gat in de straatwand van de bebouwing aan de Nonnenkuil.



Weergave straatwand Nonnenkuil, braakliggend perceel betreft projectlocatie. Bron: Google Street Smart, 2020.

2.2 Beschrijving beoogde situatie

In de beoogde situatie wordt één nieuwe vrijstaande woning gerealiseerd tussen de woningen Nonnenkuil 8 en 12. Het bouwplan van deze woning wordt geconformeerd aan de vigerende bouwregels uit het bestemmingsplan “Dorpen” in combinatie met het bestemmingsplan “Dorpen, 1^e herziening”. Doelstelling is om bij de woning tevens een vrijstaand bijgebouw en mogelijk ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde (bijvoorbeeld een erfafscheiding of overkapping) te realiseren. Voor deze mogelijkheden wordt aangesloten bij de regels uit het vigerende planologische regime. Van dit regime wordt enkel afgeweken om de nieuwbouw van één woning ter plaatse te kunnen toestaan. Door het bouwplan wordt de straatwand van de Nonnenkuil voltooid. Wegens de ligging van het perceel is de locatie stedenbouwkundig zeer geschikt voor inbreiding van de kern. Op de volgende pagina is een sfeerimpressie van de nieuwe woning weergegeven.



Weergave voor en zij aanzicht nieuwe woning Nonnenkuil. Bron: Michielsen Architecten bna, 2019.

2.3 Verkeer en parkeren

Door de gemeente Baarle-Nassau zijn in de 'Nota Parkeernormen 2011' parkeernormen gesteld waarbij zo veel als mogelijk aansluiting is gezocht bij de parkeernormen zoals die gesteld zijn in de destijds geldende publicaties van het CROW. De Nota Parkeernormen 2011 is als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan "Dorpen, 1^e herziening". In artikel 33 van de regels is geborgd dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen tenminste voldaan dient te worden aan dit gemeentelijke beleid ten aanzien van parkeernormen.

De gemeente Baarle-Nassau kan wat betreft verstedelijkingsgraad worden aangemerkt als 'weinig stedelijk' en de projectlocatie is gelegen buiten het aangeduide centrumgebied. In de bijlage bij de gemeentelijke nota zijn de parkeernormen per functie benoemd. Voor de functie woningen gelden de volgende parkeercijfers:

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

Afhankelijk van de daadwerkelijke oppervlakte van de woning dient het benodigde aantal parkeerplaatsen te worden bepaald. Naar verwachting dienen circa 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Het kavel beschikt over een ruimschoots voldoende oppervlakte om op eigen terrein in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien. De gemeentelijke Nota Parkeernormen 2011 vormt een rechtstreeks toetsingskader bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouw van de nieuw te bouwen woning. Uit bovenstaande volgt dat aan het gemeentelijk beleid inzake parkeren kan worden voldaan. Bovendien beschikt de verkeerssituatie rondom het perceel over voldoende capaciteit voor de afwikkeling van de verkeersbewegingen van één extra huishouden.

3 BELEIDSKADERS

3.1 Inleiding

De beleidscontext voor de projectlocatie wordt gevormd door landelijke, provinciale, en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante beleid samengevat en wordt het initiatief hieraan getoetst.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Deze structuurvisie vormt de uitwerking van de ambities van het Rijk, op basis van haar verantwoordelijkheden, in Rijksdoelen en daarmee samenhangende nationale belangen op het gebied van een samenhangend ruimtelijk en mobiliteitsbeleid. Het Rijk heeft tot doel Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken in een periode van economische conjunctuurschommelingen, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Aanleiding voor het vaststellen van de visie is de constatering dat het voorheen geldende ruimtelijke Rijksbeleid onvoldoende bijdroeg aan het behalen van deze doelen, onder meer door het veroorzaken van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving en een te sectorale blik op vraagstukken. Om dit te keren brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies.

Het Rijk onderscheidt thans nog dertien nationale belangen; uitsluitend op basis van deze belangen intervenueert het Rijk in de ruimtelijke ordening. Een groot deel van deze belangen leidt tot het reserveren van ruimte voor functies. Dit betreft dan bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor waterberging, militaire activiteiten en de uitbreiding van het hoofdwegennet. Deze belangen zijn vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro). Eén van de belangen die niet leidt tot een ruimtereservering is het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. In het kader van dit belang heeft het Rijk besloten om, ten behoeve van het verminderen van de bestuurlijke drukte en het neerleggen van verantwoordelijkheden bij decentrale overheden, de verstedelijkingsstrategie te wijzigen. Dit houdt in dat het bundelingsbeleid, verdichtingsbeleid, locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen, beleid voor basiskwaliteit, stedelijke netwerken, nationale landschappen en rijksbufferzones is afgeschaft en dat daar slechts één beleidslijn voor terug komt: de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze 'ladder' heeft tot doel het principe van vraaggericht programmeren en het principe van zorgvuldig ruimtegebruik bindend voor te schrijven bij de afwegingen van gemeenten en provincies. Dit belang is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Grondgedachte van de 'ladder' is dat een activiteit op meerdere locaties zou kunnen plaatsvinden en dat vervolgens de planologisch meest juiste locatie gekozen moet worden. Dat gaat uit van de activiteit. Hiermee wordt beoogd om de voorheen

bestaande praktijk, waarbij in veel gevallen een bestemming wordt gezocht voor een bepaalde locatie (bv. herbestemmen van een voormalige vuilstortplaats), om te vormen.

Beoordeling

Het voorliggende besluitgebied is niet gelegen in een gebied waarvoor van rijkswege een ruimtereservering geldt (met uitzondering van de ligging in een radarverstoringsgebied). Uitsluitend het nationale belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten', als vervat in de 'ladder voor duurzame verstedelijking', is van toepassing op onderhavige omgevingsvergunning. Aan dit belang wordt navolgend getoetst.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling niet in strijd is met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.2.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2012

Toetsingskader

Het Rijk heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmings- en wijzigingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Beoordeling

Op 1 juli 2016 is een wijziging van het Rarro (periodieke actualisatie en herstel van enkele gebreken, 6^e wijziging) in werking getreden. Volgens de kaarten behorende bij het Rarro is de projectlocatie gelegen binnen het radarverstoringsgebied van het nieuwe radarstation op de locatie Herwijnen. In een gebied rondom dit radarstation moet rekening worden gehouden met de functionele bruikbaarheid daarvan. Rondom het radarstation mogen geen bestemmingen opgenomen worden die het oprichten van

bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. In onderhavig radarverstoringsgebied is de maximale hoogte van windturbines gesteld op 90 meter ten opzichte van NAP. In het voornemen wordt geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt boven de ter plaatse geldende maximale hoogtemaat en er wordt ook geen planologisch kader geboden voor het oprichten van windturbines. Het initiatief heeft daarmee geen gevolgen voor het radarstation. Tevens is de projectlocatie gelegen binnen het radarverstoringsgebied behorende bij het radarstation Woensdrecht. Hiervoor geldt een maximale bouwhoogte van 113 meter voor bouwwerken ten opzichte van NAP. Dergelijke bouwhoogtes zijn z gezegd niet aan de orde.

Voor het overige zijn er ten aanzien van onderhavige projectlocatie geen regels uit het Barro en het Rarro van toepassing, aangezien er bij de onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen of nationaal aangewezen gebieden zijn gemoeid.

Conclusie

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

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro)

Toetsingskader

Op 1 oktober 2012 is art. 3.1.6, lid 2 toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro); dit artikel bevat de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Met de toevoeging van dit artikel in het Bro is beoogd vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening ongewenste leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren (ECLI:NL:RVS:2017:353, r.o. 18.5). Op 1 juli 2017 is een wijziging van art. 3.1.6, lid 2 Bro in werking getreden. Het Bro regelt thans dat 'de verantwoording van een juridisch verbindend ruimtelijk besluit van een decentrale overheid dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Tevens is geregeld dat indien het ruimtelijk besluit die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, de verantwoording een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien'. De definiëring van enkele van de in het artikel genoemde begrippen in art. 1.1.1 Bro laat onverlet dat de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als een 'open norm' is te kwalificeren. Dit houdt in dat de norm inhoudelijk open is en onder verschillende omstandigheden nader ingevuld moet worden. Sinds de inwerkingtreding van het artikel heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) in haar jurisprudentie de norm veelvuldig ingevuld en daardoor verder begrensd. Op 28 juni 2017 heeft de ABRvS een zogenoemde 'overzichtsuitspraak' gedaan (ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 2 t/m 12.8), waarin de dan geldende en op basis van de voornoemde wijziging te behouden jurisprudentielijnen nader uit een worden gezet. Op basis van deze jurisprudentielijnen kan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' concreet worden toegepast.

Beoordeling

Toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' houdt een antwoord op de volgende rechtsvragen in. Indien een rechtsvraag positief kan worden beantwoord, dient de 'ladder' verder te worden doorlopen. Indien een rechtsvraag negatief wordt beantwoord, dan is de 'ladder' niet (verder) van toepassing dan wel kan niet aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden voldaan.

- a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?
- b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
- c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?
- d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?
- e. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat wanneer een ruimtelijk besluit voorziet in minder dan 12 woningen, deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt. De ontwikkeling van één woning voorziet niet in een stedelijke ontwikkeling

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende initiatief onder de gestelde ondergrens uit de jurisprudentie is gelegen en dat derhalve niet behoeft te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant, Visie op de leefomgeving'

Toetsingskader

De Omgevingsvisie Noord-Brabant 'De Kwaliteit van Brabant, Visie op de Brabantse leefomgeving', is vastgesteld door Provinciale Staten op 14 december 2018. Aan de hand van de Omgevingsvisie geven Provinciale Staten aan wat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren zijn. De Omgevingsvisie geldt als opvolger van de strategische elementen van eerdere provinciale plannen, zoals de structuurvisie, het verkeers- en vervoersplan, het milieu-en waterplan en de natuurvisie. Voor wat betreft sectorale beleidsdoelen blijven de huidige plannen, waaronder de SVRO, vooralsnog gelden.

In de aankomende Omgevingswet staan de waarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdogaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de Omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn, te weten wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn. Ook is een concreet tussendoel geformuleerd voor het jaar 2030, om zo te kijken wat in dat jaar minimaal bereikt moet zijn om het lange termijndoel te kunnen halen. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevings-vraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Het bereiken van een gezonde leefomgeving is essentieel. Om die doelstelling kracht bij te zetten wordt de Brabantse Omgevingsscan vanaf de vaststelling van de Omgevingsvisie geïmplementeerd in de nieuwe werkwijze onder de Omgevingswet. Deze omgevingsscan is een instrument om invulling te geven aan de positie van gezondheid in de nieuwe bestuurspraktijk onder de Omgevingswet.

Beoordeling

Het onderhavige planvoornemen heeft raakvlakken met elk van de ambities uit de Omgevingsvisie. De realisatie van woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied is een vorm van duurzaam ruimtegebruik. Derhalve is met onderhavig initiatief sprake van een bijdrage aan een duurzame omgevingskwaliteit.

Conclusie

Het onderhavige plan is passend binnen de in de Omgevingsvisie Noord-Brabant gestelde doelen.

3.3.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014

Toetsingskader

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Belangrijke beleidslijnen in de SVRO zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis en het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de partiële herziening van de structuurvisie in 2014, vastgesteld op 7 februari 2014 en in werking op 19 maart 2014.

De, met de partiële herziening ongewijzigde, provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Twee rollen zijn relevant voor onderhavig plan: de ordenende en de beschermende rol. De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidde structuren zijn: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik.

Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw stedelijk ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen.



Combinatiekaart van de structurenkaart Svro 2014 en een luchtfoto, projectlocatie aangeduid met blauwe pijl. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2016.

Beoordeling

De projectlocatie is op de structurenkaart van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening aangeduid als 'Kernen in het landelijk gebied'. Binnen de stedelijke structuur streeft de provincie Noord-Brabant naar het volgende:

- Concentratie van verstedelijking;
- Inspelen op demografische ontwikkelingen;
- Zorgvuldig ruimtegebruik;
- Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- Betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- Versterking van de economische clusters.

Voor onderhavig project geldt met name het accent dat de provincie in het ruimtelijk beleid legt op zorgvuldig ruimtegebruik; de provincie wil de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afremmen. Dit betekent dat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal staat. Het accent ligt dan ook op inbreiden en herstructureren. Het aansnijden van nieuwe ruimte voor verstedelijking is pas aan de orde, als gebleken is dat de bouwopgave voor wonen en werken niet binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd, ook niet in andere kernen of op andere bedrijventerreinen binnen de betreffende gemeente, wat betreft wonen, en binnen de betreffende landelijke regio, wat betreft werken. Als toch nieuw ruimtebeslag nodig is, kan dit alleen daar waar, gelet op de ruimtelijke kwaliteiten binnen dat gebied, verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten worden dus meer bepalend voor de wijze waarop de (economische) dynamiek in de landelijke regio's haar plek krijgt.

De beoogde ontwikkeling is een voorbeeld van intensivering van ruimtegebruik. Er is sprake van een bestaande braakliggende locatie in de kern, welke een gat in de

straatwand vormt. Dit perceel wordt in gebruik genomen ten behoeve van de gewenste woningbouw. Zodoende draagt het plan bij aan het doel om verstedelijking zo veel mogelijk te concentreren binnen het bestaand stedelijk gebied en om zorgvuldig met de ruimte om te gaan.

Ten aanzien van de kernen in het landelijk gebied streeft de provincie er bovendien naar dat ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op het opvangen van de eigen behoefte. Onderhavig initiatief betreft een kleinschalig initiatief, om invulling te geven aan de lokale behoefte van de kern Baarle-Nassau.

Conclusie

De gewenste ontwikkeling is passend binnen de provinciale structuurvisie.

3.3.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (2019)

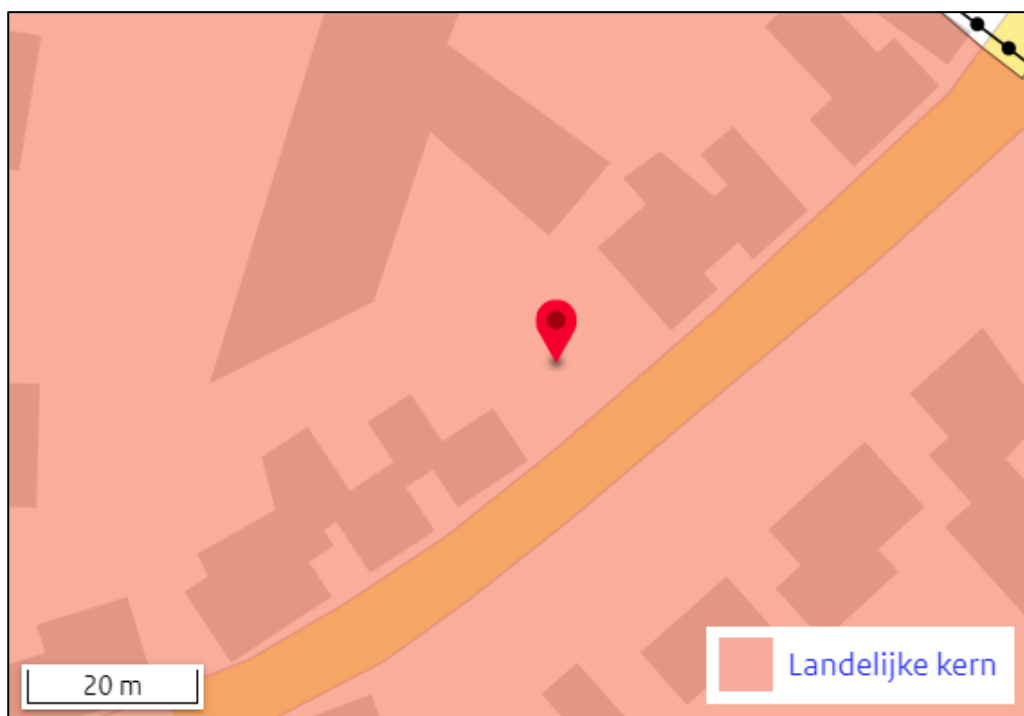
Toetsingskader

In de Omgevingsvisie zijn de strategische doelen van het provinciale beleid voor de langere termijn aangegeven. Het beleid en de daartoe te treffen maatregelen zijn uitgewerkt in programma's en waarden worden beschermd via een de omgevingsverordening. Per 25 oktober 2019 is de nieuwe Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (Iov) vastgesteld. Provincies zijn verplicht om een omgevingsverordening te hebben voordat de Omgevingswet per 2021 ingaat. Met een Interim omgevingsverordening zet de provincie Noord-Brabant een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening.

De Interim omgevingsverordening bevat geen nieuwe regels, maar voegt bestaande regels uit zes bestaande verordeningen samen, waaronder de Verordening ruimte Noord-Brabant. De regels zijn eenvoudiger opgeschreven en omgezet naar een nieuw digitaal systeem, met een meer gebruiksvriendelijke opbouw. Met de Interim omgevingsverordening zet de provincie ook een eerste stap om de regels beter te laten aansluiten bij de werkwijze van de Brabantse Omgevingsvisie en de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening zorgt ervoor dat de provincie en partijen waar ze mee samenwerkt ervaring kunnen opdoen met die nieuwe werkwijze. Waarbij er meer ruimte is om goede initiatieven van inwoners, ondernemers en andere overheden te ondersteunen en maatwerk toe te passen.

Beoordeling

Voorliggend besluitgebied is binnen de Omgevingsverordening gelegen binnen het 'Stedelijk gebied'. Ten aanzien van onderhavig initiatief zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de Omgevingsverordening. Ten eerste moet worden voldaan aan de regels voor ontwikkeling binnen het 'Stedelijk gebied'. Daarnaast moet invulling worden gegeven aan de algemene regels voor de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit.



Uitsnede kaartbeeld 'stedelijke ontwikkeling en erfgoed' van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Het besluitgebied is geduid met een rode marker. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2020.

Artikel 3.42: Duurzame stedelijke ontwikkeling

Toetsingskader

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling betreft het toevoegen van één woning in bestaand stedelijk gebied van Baarle-Nassau. De nieuwbouw van woningen is toegestaan binnen het Stedelijk gebied als bepaald in artikel 3.42 lov, mits passend binnen de woningbouwafspraken zoals deze op regionaal niveau zijn bepaald en mits de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

De laatste provinciale woningbouwprognoses dateren van 2017. In 2017 telde Noord-Brabant ruim 1.104.000 woningen. De woningvoorraad blijft tot aan het einde van de prognose (2050) groeien, al is de groei in landelijke gebieden minder sterk. In Baarle-Nassau is in de periode van 2015 t/m 2024 zelfs sprake van een lichte krimp van de bevolking (-0,25% tot -0,5%). Vanwege de algemene demografische trend van de toename van het aantal éénpersoonshuishoudens, blijft de woningbehoefte in Baarle-Nassau voor die periode ongeveer gelijk.

Uitgangspunt van de Brabantse Agenda Wonen (2017) is ruim baan te geven aan 'goede woningbouwplannen' binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen. Na 2017 worden jaarlijks regionale afspraken gemaakt via een regionaal perspectief op wonen en woningbouw. De meeste recente verslaglegging van regionale afspraken is gedaan in de 'Voortgangsrapportage 2019/2020' van de Brabantse Agenda Wonen (3 maart 2020). In deze verslaglegging wordt nogmaals onderstreept dat de provincie ontwikkeling van nieuwe woningen in binnenstedelijke locaties verkiest boven landelijke uitbreiding. Het planaanbod op inbreidingslocaties neemt toe in heel Brabant en hangt samen met de sterk toegenomen aandacht voor gebieds- en transformatieopgaven binnen bestaande steden en dorpen.

Deze praktijkontwikkeling is in lijn met het fundament van de Brabantse Agenda Wonen, waarin het 'accent op duurzame verstedelijking' is en als richtinggevend principe is opgenomen "het woningbouwprogramma optimaal in te zetten op (toekomstige) binnenstedelijke locaties – inbreiden, herstructureren, transformeren – en voor het herbestemmen van leegstaand en leegkomend kantoor-, winkel- en ander vastgoed, met als uitgangspunt dat zorgvuldig ruimtegebruik voor zuinig ruimtegebruik gaat" (Voortgangsrapportage 2019/2020, p. 15). In de voortgangsrapportage staat dat enkel woningbouwplannen op uitbreidingslocaties om regionale afstemming vragen.

De gemeente zit met het huidige woningbouwprogramma boven de prognoses uit 2017, maar de bevolkingsgroei is ook veel hoger dan waar in de prognoses vanuit is gegaan. Hoewel dus de bouw van één woning formeel niet past binnen de woningbouwprognoses is die wel passend binnen de uitgangspunten uit de regionale afspraken die zien op inbreiding voor uitbreiding (zelfbouwer).

Onderhavige ontwikkeling betreft voorts een 'duurzame stedelijke ontwikkeling': de ontwikkeling bevordert zorgvuldig ruimtegebruik door gebruikmaking van een inbreidingslocatie. Tevens wordt een lege plek in het bestaande straatbeeld opgevuld, waarmee de ruimtelijke kwaliteit verbetert.

Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet aan de voorwaarden in artikel 3.42 lov.

Artikel 3.5, 3.6, 3.7 en 3.8: Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

Toetsingskader

In de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (Paragraaf 3.1.2) is in artikel 3.5 opgenomen dat een bestemmingsplan bij de evenwichtige toedeling van functies invulling geeft aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik;
- b. de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
- c. meerwaardecreatie.

Ad a) - Zorgvuldig ruimtegebruik:

1. Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

- a. de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:
 - 1) nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;
 - 2) er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;
 - b. bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
 - c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.
2. Onder bestaand ruimtebeslag voor bebouwing wordt verstaan bestaand stedelijk gebied of een bestaand bouwperceel.

Ad b) - Toepassing van de lagenbenadering

1. De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd.
2. De lagenbenadering omvat de effecten op:
 - a. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
 - b. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
 - c. de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.
3. Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Ad c) - meerwaarderecreatie

1. Meerwaarderecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:
 - a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
 - b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.
2. De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaarderecreatie.

Beoordeling

Voorwaarden ad a:

- a. De toedeling van functies dient in beginsel plaats te vinden binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. Met onderhavig initiatief is hiervan sprake;
- b. Bij een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Hieraan is in paragraaf 3.2.3 getoetst;

- c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel. De begrenzing van de beoogde bouwvlakken is zodanig afgestemd dat hieraan toepassing wordt gegeven.

Voorwaarden ad b:

- a. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de ondergrond. In hoofdstuk 4 van de ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op deze effecten;
- b. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de netwerklaag. Voor het overige heeft het initiatief geen effect op een natuurnetwerk, het energienetwerk en waterwegen. De afwikkeling van het verkeer is beschreven in hoofdstuk 2;
- c. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de bovenste laag. De effecten op het milieu zijn beschreven in hoofdstuk 4. Er wordt geen effect verwacht op de bovenste laag.

Voorwaarden ad c:

Er dient rekening te worden gehouden met meerwaardecreatie. Hiervoor geldt dat met onderhavig initiatief invulling wordt gegeven aan kwaliteitsverbetering door opnieuw invulling te geven aan braakliggend perceel in Baarle-Nassau. Hiermee wordt het stedenbouwkundige beeld van de Nonnenkuil hersteld.

Conclusie

Er wordt invulling gegeven aan een goede omgevingskwaliteit.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Gemeente Baarle-Nassau

Toetsingskader

De omgevingsvisie is 26 juni 2019 vastgesteld door de gemeenteraad en geeft aan wat Baarle-Nassau de komende 20 jaar wil bereiken binnen de gemeentegrenzen. Hiervoor heeft de gemeente doelen geformuleerd. Die zijn niet voor ieder gebied hetzelfde. De gemeente onderscheidt 11 gebieden waarvoor doelen zijn geformuleerd. Als er zich een nieuw initiatief aandient, dienen de volgende vier vragen worden gesteld:

1. In hoeverre draagt het initiatief bij aan de gestelde doelen?
2. Wat vindt de samenleving van het initiatief (is er draagvlak)?
3. Wat draagt het initiatief bij aan ruimtelijke kwaliteit?
4. Hoe kan het initiatief voldoen aan andere wet- en regelgeving?

De omgevingsvisie geeft vorm aan de fysieke leefomgeving. Een visie waarin onderscheid wordt gemaakt in deelgebieden, met ieder haar eigen kwaliteiten, kansen en ambities, die weer leiden tot verschillende ontwikkelingsmogelijkheden.

Beoordeling

De projectlocatie is gelegen binnen het deelgebied 'Kernen'. Nieuwbouw van woningen binnen de kernen voegt jaarlijks maar een zeer klein percentage aan woningen toe. Het overgrote deel van de woningen voor de toekomst staat er al. Er is de komende jaren een grote opgave om te verbeteren wat er nu staat. De woonwensen veranderen onder

andere door de vergrijzing en omdat duurzaamheid en energiezuinigheid steeds belangrijker worden.

Het onderhavige project voorziet in de inbreiding met één woning op een braakliggend perceel ter verdichting van de straatwand van de Nonnenkuil. De geprojecteerde woning wordt duurzaam en energiezuinig uitgevoerd. Het initiatief draagt derhalve bij aan het gestelde doel van energiezuinig bouwen in de Omgevingsvisie. Initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gevoerd. Daaruit is gebleken dat er vanuit de omgeving voldoende draagvlak is voor het initiatief. Het straatbeeld van de Nonnenkuil wordt verbeterd en daarmee ook de ruimtelijke kwaliteit. Het initiatief voldoet ook aan andere wet- en regelgeving, blijkt uit overige beleidstoetsen in dit hoofdstuk.

Conclusie

Het initiatief is passend binnen de Omgevingsvisie van de gemeente Baarle-Nassau.

3.4.2 Woonvisie 2018-2023: 'Baarle Bruist, in Baarle kom je thuis'

Toetsingskader

Met de woonvisie, vastgesteld door de gemeenteraad op 19 september 2018, schetst Baarle-Nassau een toekomstperspectief voor het wonen in de gemeente. Dit perspectief vraagt om samenwerking met de markt, woningcorporaties, huurdersorganisaties, de dorpsraad, zorg- en welzijnsinstellingen en andere partners. Samen zullen deze belangengroepen ervoor zorgen dat het goed wonen is in Baarle-Nassau. Als gevolg van verschillende (demografische) trends en ontwikkelingen blijven oudere inwoners langer zelfstandig thuis wonen en kunnen zij niet terecht in een intramurale zorginstelling. Ook stijgen de huurprijzen en wordt wonen onbetaalbaar voor huishoudens met een laag- en middeninkomen.

De gemeente Baarle-Nassau komt tot vijf thema's die in de komende jaren (2018-2023) prioriteit verdienen. De vijf thema's zijn:

- Identiteit van het wonen in Baarle-Nassau;
- Demografie en de woningbehoefte;
- Betaalbaar wonen;
- Kwaliteit van de woningvoorraad;
- Wonen met zorg en welzijn.

Beoordeling

Het initiatief heeft betrekking op in ieder geval twee thema's van de woonvisie, namelijk 'demografie en de woningbehoefte' en 'kwaliteit van de woningvoorraad'.

De woningvoorraad in de gemeente bestaat momenteel uit circa 2.750 woningen, waarvan 2.250 in de hoofdkern Baarle en 500 in Ulicoten, Castelné en het buitengebied. De meeste van de woningen behoren tot de koopsector. In de huursector is woningcorporatie Leystromen de grootste verhuurder. De corporatie bezit ongeveer 350 sociale huurwoningen in de gemeente, wat overeenkomt met 12% van de totale woningvoorraad. Daarnaast zijn er nog diverse particuliere verhuurders die circa 50 sociale huurwoningen bezitten in de gemeente.

Uit het woningmarktonderzoek van Fakton (2017) blijkt dat de woningvoorraad in Baarle-Nassau gekenmerkt wordt door een hoge toekomstwaarde. Dit wil zeggen dat het aanbod redelijk goed aansluit op de (verwachte) vraag. In de nieuwbouw liggen volgens het onderzoek vooral kansen in de toevoeging van dure gezinswoningen in de koopsector (vanaf € 275.000 à € 300.000). De woning betreft een dure gezinswoning in de koopsector en daarmee is de nieuwe woning passend binnen de woonvisie.

Met ingang van 1 juli 2018 is de gasaansluitplicht vervallen. Nieuwbouwprojecten zijn vanaf die datum gasloos, ook op die plekken waar nog een gasaansluiting ligt. Naast het gasloos bouwen zorgt men ervoor dat projecten zo verkaveld worden dat we optimaal gebruik kunnen maken van de verschillende energiebronnen, zoals zonnepanelen, warmtepompen, et cetera. Bij nieuwbouw levert men op planniveau maatwerk als het gaat om duurzaamheid, klimaatadaptatie en energieprestatie, ook in relatie tot de financierbaarheid van de woning. Op het bijgebouw van de woning aan de zuidwestzijde worden zonnepanelen geïnstalleerd. Daarnaast wordt de woning goed geïsoleerd en voldoet het aan gasloos bouwen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het voornemen passend is in de woonvisie van de gemeente Baarle-Nassau.

4 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN

4.1 Inleiding

Toetsing juncto art. 3.1.6 Bro

Volgens artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht dient een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een besluit, zoals het verlenen van een omgevingsvergunning, de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen. In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de uitkomsten van dit onderzoek worden neergelegd in een toelichting bij dit besluit. Ten behoeve van onderhavig project heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal planologische- en milieuaspecten. Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek.

Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- natuur;
- flora en fauna;
- akoestiek;
- bedrijven en milieuzonering;
- externe veiligheid;
- kabels en leidingen;
- luchtkwaliteit;
- milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.2 Bodem

Toetsingskader

Op basis van art. 3.1.6, lid 1 onder f Bro geldt dat in een toelichting op een ruimtelijk besluit de inzichten over de uitvoerbaarheid van dat besluit worden neergelegd. Ten aanzien van het aspect bodemkwaliteit staat, op basis van vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRVs), voorop dat de vaststelling van de aanwezigheid van verontreinigingen in de bodem, de noodzaak van sanering van verontreinigde locaties en de wijze waarop deze saneringen moeten worden uitgevoerd, zijn geregeld in afzonderlijke wetgeving met eigen procedures. Dat doet er niet aan af dat het bevoegd gezag het ruimtelijk besluit pas kan nemen indien, voor zover redelijkerwijs valt in te zien, een eventuele bodemverontreiniging niet aan de uitvoerbaarheid in de weg staat (22 december 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BO8297, r.o. 2.18.4; 27 juni 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW9569, r.o. 2.10.3). Daarbij geldt als uitgangspunt dat de bodem in principe geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico vormen voor de gebruikers van de bodem.

Beoordeling

Wematech heeft in januari 2020 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het projectgebied (zie bijlage 1). Geconcludeerd kan worden dat de

bovengrond niet verontreinigd is. De ondergrond is niet verontreinigd. Het grondwater is licht verontreinigd met zink.

Op basis van het historisch onderzoek, de zintuiglijke beoordeling van de grond- en grondwatermonsters en de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek kan gesteld worden dat binnen de huidige functieklasse geen gebruiksbeperkingen hoeven te worden gesteld aan de onderzoekslocatie. De verkregen resultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

Conclusie

De resultaten van het onderzoek vormen geen belemmering de voorgenomen bouwplannen ter plaatse te realiseren. De uitvoerbaarheid van het plan is hiermee aangetoond.

4.3 Waterhuishouding

Toetsingskader

In ruimtelijke plannen dient aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen vindt plaats via de zogenaamde watertoets. Concreet betekent de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6 lid 1, sub b Bro.

Beleid provincie Noord-Brabant

Vigerend is het Provinciale Milieu- en Waterplan 2016 – 2021 (PMWP) van 18 december 2015. Het PMWP is de structuurvisie voor o.a. het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat de verplichte onderdelen vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water. Behalve dat het PMWP de uitgangspunten aangeeft voor het waterbeleid van waterschappen en gemeenten, toetst de provincie aan de hand van dit plan ook of de plannen van de waterschappen passen in het provinciale beleid. Als algemene uitgangspunten zijn onder andere te noemen de scheiding van relatief schone en vuile waterstromen en het benutten van mogelijkheden voor infiltratie en/of conservering van hemelwater.

Beleid waterschap Brabantse Delta

De projectlocatie is gelegen binnen het stroomgebied van waterschap Brabantse Delta. De visie van waterschap Brabantse Delta is vervat in het Waterbeheerplan 2016 – 2021 en kent een geldigheid vanaf 22 december 2015. Het waterschap richt zich hierbij op een doelmatig waterbeheer als motor voor een economische en ecologisch krachtige regio. Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn klimaatadaptatie, innovaties, ruimtelijke ontwikkelingen, toekomstig medegebruik en het tegengaan van verdroging. Deze ontwikkelingen geven aanleiding tot nieuwe accenten:

- het nationale Deltaprogramma voor waterveiligheid en de versterking van de dijken langs de Rijkswateren en de regionale rivieren;
- het optimaliseren van de zoetwatervoorziening met het oog op de toenemende droogte;
- inzet op bewustwording van watergebruikers zodat hun inzicht groeit over wat ze zelf aan waterbeheer kunnen bijdragen;
- helderheid over zowel beperkingen als mogelijkheden voor de gebruiksfuncties van het watersysteem;
- het verbeteren van de waterkwaliteit in een meer integrale, gebiedsgerichte uitvoeringsstrategie (combineren van verbeteren van de waterstanden, onderhouden van sloten en treffen van inrichtingsmaatregelen);
- afvalstoffen steeds meer inzetten als waardevolle grondstoffen zoals terugwinning van fosfaat en productie van bioplastic uit afvalwater;
- een duurzame energiewinning.

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

De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben in de Noord-Brabantse Waterschapsbond (NBWB) besloten om de Keuren te uniformeren en tegelijkertijd te dereguleren. Hierbij is aangehaakt bij het landelijke uniformeringsproces van de Unie van Waterschappen. Er is conform het nieuwe landelijke model een sterk gedereguleerde Keur opgesteld, met bijbehorende algemene regels en beleidsregels. Deze zijn voor de drie waterschappen gelijklopend. De uniforme Keuren zijn gezamenlijk in werking getreden op 1 maart 2015. In de nieuwe keur is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag, door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen.

Dit verbod is van toepassing tenzij:

- a. het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- b. de toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is, of;
- c. de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- d. de toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:

Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06

- de bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;
- de afvoer uit de voorziening via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater plaatsvindt. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om uitspoeling naar de sloot te voorkomen.

Beoordeling

Het project betreft de realisatie van één woning met bijbehorende voorzieningen (zoals een bijgebouw en bouwwerken, geen gebouwen zijnde) op een braakliggend terrein. Een deel van het perceel zal worden verhard en bebouwd ten behoeve van het initiatief. Het overige deel zal in gebruik worden genomen als privé-tuin. Het perceel heeft een totale oppervlakte van circa 550 m². De toename van het verhard en/of bebouwd

oppervlak is ruimschoots minder dan 2.000 m². Er gelden derhalve geen vereisten vanuit de Keur hieromtrent.

Binnen het bouwplan wordt het huishoudelijke afvalwater (DWA) gescheiden van het regenwater (RWA). Dit gescheiden rioleringsstelsel wordt aangesloten op het bestaande gemengde rioleringsstelsel in de omgeving. In de toekomst kan aangesloten worden op een eventueel gescheiden rioleringsstelsel, mocht deze in de omgeving worden aangelegd. Het (afval)water dat voor de nieuwe woning afgevoerd moet worden bevat geen chemische stoffen die schadelijk zijn voor het water in het openbaar riool. Ook geeft het af te voeren water geen stankoverlast en bevat het water geen snel bezinkende- en/of grove afvalstoffen. Van een verontreiniging van het rioolwater door toedoen van het afvalwater is dan ook geen sprake. Ook voor het hemelwater kan worden gesteld dat de afvoer op een dusdanige manier plaatsvindt dat er geen sprake is van verontreiniging en er geen bezwaren zijn om deze af te voeren op het bestaande rioolstelsel. Tevens kan de aan te leggen groenvoorziening (tuinen) binnen onderhavig project gebruikt worden als een natuurlijke locatie voor berging. Ten aanzien van het materiaalgebruik van de bebouwing worden geen uitlopende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC toegepast. Dit om verontreiniging van het hemelwater te voorkomen. De ontwikkeling heeft hierdoor geen mogelijke schadelijke gevolgen voor de (grond)waterkwaliteit.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor onderhavig project.

4.4 Cultuurhistorie

Toetsingskader

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening wordt gehouden (artikel 3.1.6, lid 5 Bro). De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

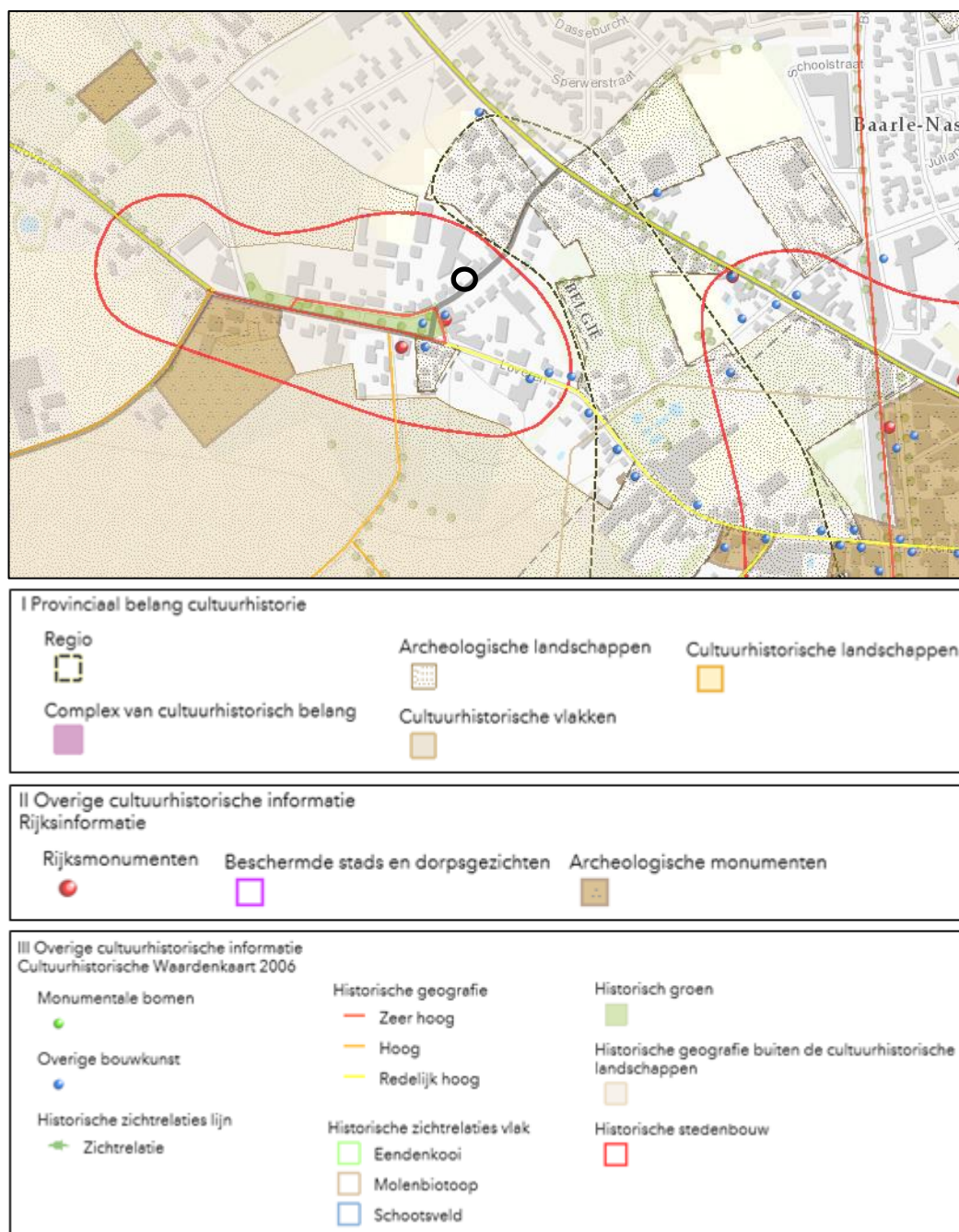
Beleid provincie Noord-Brabant

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

Beoordeling

Uit de cultuurhistorische waardenkaart volgt dat de locatie is gelegen binnen de regio van provinciaal cultuurhistorisch belang de 'Baronie'. Dit is de regio die zich uitstrekt vanaf Baarle-Nassau tot en met Raamsdonksveer en van Breda tot en met Zundert. Het gebied wordt gekenmerkt door een oud, plaatselijk goed bewaard gebleven cultuurlandschap met tal van oudere en jongere landgoederen. Er is een provinciale strategie opgesteld voor de volledige regio. Onderhavig initiatief is kleinschalig van aard

en kent niet het schaalniveau waarop de cultuurhistorische waarden ontwikkeld, behouden of versterkt kunnen worden ter verwezenlijking van de regionale ambitie. Deze ligging heeft derhalve geen invloed op het initiatief.



Uitsnede CHW-kaart provincie Noord-Brabant, projectlocatie globaal zwart omkaderd weergegeven.

Tevens is de locatie gelegen binnen een op de provinciale CHW-kaart 2006 aangeduid gebied van historische stedenbouw, betreffende het 'Buurtschap Loveren'. De toekenning op deze kaart kent met name een signaleringsfunctie, doordat deze elementen geen onderdeel meer uitmaken van het meest recente provinciale cultuurhistorische beleid. De cultuurhistorische waarden van het 'Buurtschap Loveren'

worden met name toegekend aan een centraal gelegen open pleintje aan het Loveren, geheel omzoomd met bomen en met een herkenbare ruimtelijke structuur. De Nonnenkuil is een aangrenzende weg vanaf dit plein. Het voorgenomen initiatief zorgt voor een completering van de straatwand van de Nonnenkuil en de nieuwbouw zal qua aard en uitstraling aansluiten bij de bestaande woningen. Hierdoor doet het initiatief geen afbreuk aan de ter plaatse toegekende cultuurhistorische waarden.

Conclusie

Het voornemen doet geen afbreuk aan cultuurhistorische waarden binnen of in de omgeving van het besluitgebied.

4.5 Archeologie

Toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. De uitgangspunten van dit verdrag dienen te worden vertaald in nationale wetgeving. In Nederland heeft deze vertaling plaatsgevonden in de Erfgoedwet, welke in werking is getreden op 1 juli 2016. Ten aanzien van het aspect 'archeologie' is in art. 9.1, lid 1 van de Erfgoedwet, welk artikel een deel van het overgangsrecht regelt, bepaald dat tot het tijdstip waarop de Omgevingswet in werking treedt onder meer Hoofdstuk V, paragraaf 1 van de inmiddels vervallen Monumentenwet 1988 van toepassing blijft. In Hoofdstuk V, paragraaf 1 is vastgelegd dat een gemeente in de ruimtelijke besluitvorming (w.o. bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen voor planologisch afwijken) rekening dient te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (art. 38a t/m 41 Monw 1988). Daartoe kan de gemeente in dat besluit regels stellen, bijvoorbeeld tot het doen van archeologisch onderzoek. Het al dan niet stellen van regels ten aanzien van archeologie dient te rusten op voldoende informatie over de archeologische situatie (ECLI:NL:RVS:2011:BU7102, r.o. 2.9.7). Deze informatie kan worden verkregen door gebiedsdekkende kaarten waarop archeologische verwachtingswaarden zichtbaar zijn. Op basis hiervan kan archeologisch beleid worden ontwikkeld.

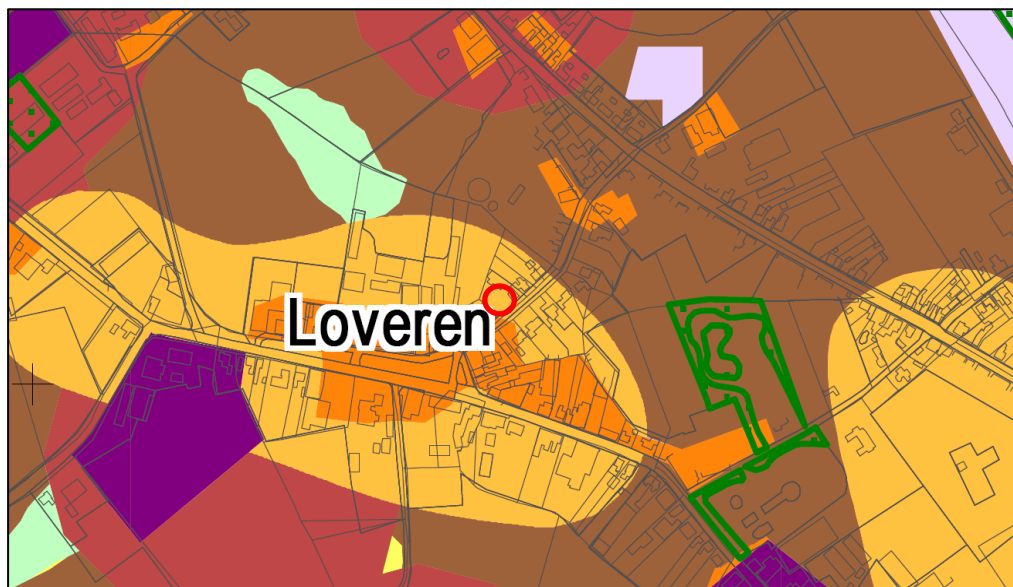
Beoordeling

In het vigerend bestemmingsplan "Dorpen" i.c.m. "Dorpen, 1^e herziening" is het gemeentelijk archeologiebeleid opgenomen en doorvertaald naar een archeologische dubbelbestemming met de bijbehorende regels. Het perceel aan de Nonnenkuil 10 heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' toegekend gekregen. Blijkens de archeologische waardenkaart uit de regels is het perceel gelegen binnen een gebied met de aanduiding 'historische kern – randzone'. Wegens deze ligging is een nader archeologisch onderzoek benodigd indien er sprake is van het bouwen van bouwwerken die een diepte hebben van meer dan 40 cm beneden maaiveld en een omvang die meer is dan 500 m².

Bij onderhavig initiatief is er sprake van de inbreiding van de kern met één nieuw te bouwen woning en de hiertoe bijbehorende bouwwerken. Het perceel heeft een totale oppervlakte van 550 m². Gelet op de maximale omvang van woningen en bijbehorende bouwwerken uit de regels van het vigerende bestemmingsplan, heeft het voorgenomen bouwplan met zekerheid geen omvang die meer is dan 500 m², waardoor geen archeologisch onderzoek is benodigd.

Conclusie

Het initiatief is beneden de grenswaarden waarbij nader archeologisch onderzoek is benodigd. Derhalve heeft het initiatief geen consequenties voor eventueel aanwezige archeologische waarden.



Archeologische beleidskaart Gemeente Baarle-Nassau

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

legenda

archeologische kaarteenheden

categorie

	archeologisch monument (niet beschermd)	1
	historische kern	2
	archeologische vindplaats	2
	archeologische verwachting hoog: hoog jv*, hoog lb*	2
	archeologische verwachting hoog: hoog jv, middelhoog lb	2
	archeologische verwachting hoog: hoog jv, laag lb	2
	historische kern - randzone	3
	archeologische verwachting hoog: laag jv, hoog lb	3
	natte context: bijzondere archeologische dataset	3
	archeologische verwachting middelhoog: laag jv, middelhoog lb	4
	archeologische verwachting: onbekend	4
	onderzoeksmeldingen: lopend AMZ-proces	5
	archeologische verwachting laag: laag jv, laag lb	6
	onderzoeksmeldingen: vrijgegeven of afgerond AMZ-proces	6
	ontgronde percelen	6
overig		
	bosgebied: goede voorwaarden voor de gaafheid van archeologische vindplaatsen	

Uitsnede Archeologische beleidskaart Gemeente Baarle-Nassau. Projectlocatie globaal rood omkaderd weergegeven

4.6 Natuur

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen.

De gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb. Onderdeel van deze gebiedsbescherming wordt gevormd door het Programma Aanpak Stikstof 2015 - 2021 (PAS), welke in werking is getreden per 1 juli 2015. Het PAS betreft een programma, voorheen op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 en gecontinueerd onder de Wnb, en heeft als doel om de depositie van stikstof op de Natura 2000-gebieden te verminderen, de natuur te versterken en ruimte te bieden voor economische ontwikkelingen.

Beoordeling

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied betreft het Belgische gebied 'Arendonk, Merksplas, Oud-Turnhout, Ravels en Turnhout', welke is gelegen op een afstand van circa 4,0 km. Tot op een afstand van 15 km zijn geen solitaire Beschermde Natuurmonumenten aanwezig. Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermessing. In onderhavige situatie is er sprake van een inbreidingslocatie in de kern Baarle-Nassau met de nieuwbouw van één woning. Met een AERIUS-berekening is aangetoond dat onderhavig initiatief geen negatieve effecten heeft op Natura-2000 gebieden (zie bijlage 2). Onderhavige ontwikkeling heeft derhalve met zekerheid geen mogelijk effect tot gevolg op de Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten.

Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet aan de vereisten van de Wet natuurbescherming.

4.7 Flora en fauna

Toetsingskader

Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten.

Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het besluitgebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Beoordeling

De projectlocatie betreft een inbreidingslocatie in het westelijk deel van de kern Baarle-Nassau. De gronden zijn jarenlang gebruikt als gecultiveerde moestuin voor een naastgelegen woning. Momenteel worden de gronden meermaals per jaar bewerkt. De projectlocatie omvat geen waardevolle elementen in de vorm van tuinen, bomen, structuurrijke elementen of watergangen. Bovendien is de directe omgeving ook nagenoeg volledig bebouwd, verhard of gecultiveerd. Om deze reden worden de ecologische waarden van de projectlocatie laag ingeschat. De projectlocatie kent geen geschikt biotoop voor beschermde flora of fauna. Binnen de projectlocatie komen naar alle waarschijnlijkheid hooguit enkel algemene soorten voor waarvoor geen ontheffing noodzakelijk is. Op basis van visuele waarnemingen door initiatiefnemer ter plaatse zijn er bovendien geen aanwijzingen dat op de projectlocatie beschermde flora of nesten, verblijfs-, rust- of voortplantingsplaatsen van beschermde dieren aanwezig zijn.

Er bevinden zich in de directe omgeving van de projectlocatie geen gebieden die vallen onder een speciale beschermingszone in het kader van de Europese Habitat- en Vogelrichtlijn. Er bestaat geen noodzaak tot het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming.

De werkzaamheden dienen zodanig gepland te worden dat er geen eventueel broedende vogels in de omgeving worden verstoord. Daarnaast is er een zeer kleine kans dat er tijdens de werkzaamheden alsnog een beschermde soort wordt gevonden. In dat geval moeten de werkzaamheden worden stilgelegd totdat er een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is verkregen. Er geldt immers een rechtstreeks geldende zorgplicht op grond van de Wet natuurbescherming.

Conclusie

Het voorliggend initiatief heeft geen nadelige gevolgen voor flora en fauna, waardoor geconcludeerd kan worden dat er geen ontheffing noodzakelijk is in het kader van de Flora- en Faunawet. Wel dient de algemene zorgplicht in acht te worden genomen.

4.8 Akoestiek wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

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

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);

- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

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

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

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

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

Beoordeling

Tritium heeft in juni 2020 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï opgesteld. De rapportage daarvan is toegevoegd als bijlage 3. Onderstaand worden de resultaten besproken.

Voor de weg Nonnenkuil geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woning de voorkeursgrenswaarde overschrijdt met maximaal 13 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt echter nergens overschreden. Derhalve zal een beschikking hogere waarden onderdeel uitmaken van de planprocedure.

Tritium heeft in juni 2020 ook een akoestisch onderzoek naar de gevelwering uitgevoerd. De rapportage daarvan is toegevoegd als bijlage 4. Het rapport noemt de benodigde voorzieningen en de minimale geluidisolatie. Alternatieve voorzieningen zijn mogelijk indien de geluidisolatiewaarden minimaal gelijk zijn aan de vermelde waarden in het onderzoeksrapport.

De bouwmaterialen die worden gebruikt voor de bouw van de woning in combinatie met de te openen geveldelen zorgen voor een voldoende geluidisolatie.

Conclusie

Een goed woon- en leefklimaat is verzekerd na het treffen van de voorgestelde gevelmaatregelen.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

In het kader van een planologische procedure dient tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen rekening met elkaar te worden gehouden. Door het aanbrengen van een zone tussen deze bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw, zorgfuncties) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging en/of uitbreiding van een (nieuw) bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-brochure) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen). In de brochure zijn (indicatieve) richtafstanden opgenomen.

Beoordeling

Het initiatief betreft de nieuwbouw van één woning, waardoor ter plaatse een gevoelige functie wordt toegevoegd. Bij de beoordeling van een project voor de realisatie van een gevoelige functie moet enerzijds beoordeeld worden of de ontwikkeling geen gevolgen heeft voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijvigheid. Anderzijds moet getoetst worden of ten aanzien van de milieubelasting van deze bedrijvigheid een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

De nieuw te bouwen woning wordt aan drie zijdes omgeven door bestaande burgerwoningen. Aan de noordwestelijke zijde grenst de nieuwbouwlocatie direct aan bedrijvigheid. Het betreft hier een landbouwmechanisatiebedrijf, milieucategorie 3.1 aan de Loveren 30/Nonnenkuil 18. Ook is het perceel in de nabijheid gelegen van het landbouwmechanisatiebedrijf, milieucategorie 3.1 aan de Nonnenkuil 11/11a. De VNG-handreiking hanteert per milieucategorie richtafstanden, afhankelijk van het omgevingstype. In de handreiking worden twee omgevingstypen onderscheiden, zijnde 'rustige woonwijk of rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In onderhavige situatie kan het omgevingstype 'gemengd gebied' worden gehanteerd, daar burgerwoningen worden afgewisseld met bedrijvigheid.

Bij een gemengd gebied geldt voor milieucategorie 3.1 een richtafstand van 30 meter. Deze afstand wordt niet behaald tot het landbouwmechanisatiebedrijf Loveren 30/Nonnenkuil 18. Echter, van deze afstand kan gemotiveerd worden afgeweken in onderhavig geval.

Vanwege het feit van aanwezige woningen dichtbij het landbouwmechanisatiebedrijf dan het bouwplan worden ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf niet verder beperkt.

De wand van het bedrijfspand achter de Nonnenkuil 10 is volledig gesloten uitgevoerd. Deze dichte wand fungeert als geluidsbuﬀer ten opzichte van de nieuw te bouwen woning. Op basis daarvan is nader onderzoek niet noodzakelijk. Hieruit kan worden geconcludeerd dat een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd.

Conclusie

Ter plaatse van de nieuw te bouwen woning is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het kader van het aspect bedrijven en milieuzonering. Bovendien zorgt de ontwikkeling niet voor beperkingen van de ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen bedrijvigheid.

4.10 Externe veiligheid

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Toetsingskader

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen.

In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. In artikel 1 van het Bevi wordt toegelicht wat wordt verstaan onder (beperkt) kwetsbare objecten. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit volgt dat er geen risico's zijn toegekend ter plaatse van de projectlocatie. De dichtstbijzijnde inrichting met een potentieel veiligheidsrisico betreft een sporthotel met zwembad aan de Sportlaan 22 te Baarle-Nassau op een afstand van circa 510 meter. Bij dit sporthotel is een tank voor de opslag van chloorbleekloog aanwezig. Blijkens de risicokaart is er geen sprake van een $PR\ 10^{-6}$ risicocontour voor deze tank. Gelet op de ruime afstand van het besluitgebied tot deze tank zijn er geen gevolgen wat betreft externe veiligheid inzake het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Blijkens de risicokaart is er geen sprake van andere risicobronnen in de directe omgeving. Het besluitgebied is gelegen buiten de invloedssfeer van inrichtingen met mogelijke externe veiligheidsrisico's.

Conclusie

Het aspect Bevi-inrichtingen is geen belemmering voor de onderhavige wijziging.



Uitsnede risicokaart, projectlocatie groen omkaderd weergegeven, bron: nederland.risicokaart.nl

Transport en externe veiligheid

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), als in werking per 1 april 2015. Bij het Bevt horen grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage I, II en III van de Regeling basisnet zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10^{-6} per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage 2 van het Bevt de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van de projectlocatie risicorelevante transportassen zijn gelegen is de risicokaart geraadpleegd. Uit deze kaart volgt dat de projectlocatie is gelegen op ruime afstand van een rijks-, vaar- of spoorweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt (zoals opgenomen in bijlage I, II en III van de Regeling). Gelet hierop zijn risicoberekeningen niet noodzakelijk en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het besluitgebied.

Conclusie

Het aspect transport en externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig project.

Buisleidingen en externe veiligheid

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geschiedt aan de hand van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), als in werking getreden per 1 januari 2011. Ten aanzien van het Bevb bestaat de noodzaak om een ruimtelijke reservering op te nemen voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoording van het groepsrisico (GR) van relevante buisleidingen. Binnen de PR 10^{-6} risicocontour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn en zo mogelijk ook geen beperkt kwetsbare objecten. Het verwachte aantal aanwezigen binnen het invloedsgebied van de buisleiding moet worden verantwoord. Dat invloedsgebied reikt bij brandbare vloeistoffen tot net buiten de 10^{-6} contour, voor leidingen met aardgas en chemicaliën moet dat per geval berekend worden.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving buisleidingen zijn gelegen waarop de circulaire van toepassing is, is de risicokaart geraadpleegd. Uit de risicokaart blijkt dat er binnen en in de nabijheid van de projectlocatie geen hogedruk buisleidingen zijn gelegen, waarvoor een beschermingsregime geldt op grond van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Conclusie

Het aspect buisleidingen en externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig project.

4.11 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld te worden gebracht.

De 'Wet luchtkwaliteit' van 15 november 2007, opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO_2), fijn stof (PM_{10}), benzeen (C_6H_6), zwaveldioxide (SO_2), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

Voor PM_{10} geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Het 24-uursgemiddelde van $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar worden overschreden. Voor NO_2 geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Het 24-uursgemiddelde van 200 µg/m³ mag maximaal 18 dagen per kalenderjaar worden overschreden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Kort samengevat dienen projecten te worden beoordeeld op basis van de 'Wet luchtkwaliteit' c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor vergunningverlening als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In artikel 2 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is opgenomen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de zogenaamde '3% grens' niet wordt overschreden. Na vaststelling van het NSL op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

In artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

De wettelijke ondergrens voor onderzoek bij woningbouwlocaties bedraagt:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling betreft de bouw van één woning aan een bestaande (ontsluitings)weg. Gesteld kan worden dat het voornemen ruimschoots onder de wettelijke ondergrens voor onderzoek is gelegen en derhalve niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit.

Bovendien is blijkens de luchtkwaliteitskaart ter hoogte van het besluitgebied geen sprake van een hoge achtergrondbelasting inzake fijnstof of stikstofdioxide. Daarmee

kan worden gesteld dat met betrekking tot luchtkwaliteit een goed woon- en leefklimaat binnen het besluitgebied is gegarandeerd.

Conclusie

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

4.12 Kabels en leidingen

Toetsingskader

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

- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken.²

Beoordeling

Ter plaatse van de projectlocatie zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Indien nodig zal in een later stadium van onderhavig project een KLIC-melding worden uitgevoerd.

Conclusie

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

4.13 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen de onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

¹ 'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (laatst genoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).

² Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.

1. Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten (boven de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.);
2. Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden;
3. Plannen en activiteiten die o.g.v. een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Deze wijziging heeft gevolgen voor eerstgenoemd criterium om te beoordelen of een MER noodzakelijk is. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.(-beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit de C- of D-lijst blijft, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij 'kleine projecten' (projecten onder de drempelwaarden van de C- of D-lijst) beoordelen of een m.e.r.(-beoordeling) nodig is. Dit wordt de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' genoemd. Deze beoordeling houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen.

Beoordeling

In onderhavige situatie is er sprake van de nieuwbouw van één woning. Dit betreft geen activiteit die voorkomt op de C-lijst. Wat betreft het eerste criterium geldt er derhalve geen plicht tot het opstellen van een MER. De activiteit komt wel voor op de D-lijst, namelijk onder categorie D 11.2, de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. De grenswaarde betreft hier gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op o.a. een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat. Het initiatief heeft slechts betrekking op de realisatie van één woning. Geconcludeerd kan worden dat het plan derhalve niet kaderstellend is voor een m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit. Wat betreft het eerste criterium geldt er derhalve geen plicht tot het opstellen van een MER.

In een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling zijn de effecten van het plan op het milieu getoetst. Hieruit zijn geen belangrijke nadelige milieugevolgen gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER.

Ten aanzien van het tweede criterium inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Onderhavige ontwikkeling heeft met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden.

Ten aanzien van het derde criterium geldt dat onderhavige activiteit niet is aangewezen als MER-plichtig op grond van de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant.

Conclusie

Zoals beschreven is er bij onderhavig plan geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de m.e.r.-procedure o.g.v. het Besluit m.e.r., de Wet natuurbescherming of de Provinciale milieuverordening. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling volgt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is dus voldaan aan de wettelijke verplichtingen hieromtrent.

5 MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

5.1 Omgevingsdialoog en maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het project maatschappelijk draagvlak heeft. In dat kader heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden en wordt de gelegenheid tot inspraak geboden, zoals nader toegelicht in paragraaf 5.2.

Het verslag van de omgevingsdialoog is bijgevoegd in Bijlage 5. De initiatiefnemer is bij de adressen langsgeslagen die direct zicht hebben op de ontwikkelingen of bedrijvigheid in de directe omgeving exploiteren. Zij zijn persoonlijk op de hoogte gesteld van het bouwplan. Hierop is vervolgens hun reactie gevraagd. De omgeving is positief over het initiatief, zoals volgt uit het verslag. Dit betekent dat er maatschappelijk draagvlak is voor de ontwikkeling.

5.2 Procedure

De nieuw te bouwen woning kan worden gerealiseerd middels een omgevingsvergunning, activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' ('projectafwijkingsbesluit', artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Nadat deze vergunning is verleend kan vervolgens een aanvraag worden ingediend voor een omgevingsvergunning, activiteit bouw. In deze aanvraag wordt derhalve gebruik gemaakt van de mogelijkheid, op basis van artikel 2.7, eerste lid, om deze twee vergunningen voor deze woning los en in opvolging van elkaar aan te vragen.

Op grond van 6.18 Besluit omgevingsrecht (Bor), in combinatie met artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient het bestuursorgaan inzake het besluit overleg te plegen met de gebruikelijke overlegpartners, Waterschap Brabantse Delta en de provincie Noord-Brabant. De resultaten van dit vooroverleg worden betrokken bij de besluitvorming.

In artikel 3.10 van de Wabo wordt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure uit afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing verklaard voor een projectafwijkingsbesluit. Dit houdt in dat er ten eerste een ontwerpbesluit van de vergunning wordt verleend. Deze wordt vervolgens voor een termijn van 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen tegen het ontwerpbesluit. Na afloop van deze termijn worden de eventuele zienswijzen verwerkt, waarna een definitief besluit wordt genomen.

Na definitieve verlening van de omgevingsvergunning wordt de beschikking nog 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan er beroep worden ingesteld door degene die zienswijzen hebben ingediend en van mening zijn dat deze niet correct zijn verwerkt of door degene die niet verwezen kan worden geen zienswijzen te hebben ingediend tegen het ontwerp. Daags na afloop van de beroepstermijn treedt de omgevingsvergunning in beginsel in werking. De resultaten van eventuele zienswijzen zullen worden betrokken in de besluitvorming.

5.3 Toepassing Grondexploitatiewet

Toetsingskader

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in o.a. een bestemmingsplan of omgevingsvergunning o.g.v. artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro):

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld.

Beoordeling

Er is sprake van de nieuwbouw van één woning. Het verhaal van kosten van grondexploitatie wordt anderszins verzekerd middels het sluiten van een anterieure overeenkomst en het verhalen van kosten via leges. Gelet hierop geldt geen verplichting tot het maken van een exploitatieplan.

Een anterieure overeenkomst heeft tot doel het vastleggen van afspraken tussen de gemeente en een initiatiefnemer. De afspraken welke worden vastgesteld gaan onder andere over eventuele planschade en het kostenverhaal. Deze zaken zullen privaatrechtelijk worden vastgelegd.

Conclusie

Het verhaal van de grondexploitatiekosten is anderszins verzekerd. Derhalve is geen exploitatieplan nodig.

5.4 Economische uitvoerbaarheid

Het bouwplan wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie van het project zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de uitvoering zijn reeds de benodigde financiële middelen gereserveerd. De gemeente beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het project en draagt geen financiële risico's voor de realisatie. Het verhaal van kosten inzake grondexploitatie wordt immers anderszins verzekerd. De gemeentelijke kosten

voor het volgen van de procedure van een omgevingsvergunning zullen via de gemeentelijke legesverordening aan initiatiefnemer worden doorberekend. Hiermee zijn de kosten voor de gemeente afgedekt.

Bijlage 1:
Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2:
AERIUS-berekening

Bijlage 3:
Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 4:
Akoestisch onderzoek gevelwering

Bijlage 5:
Verslag omgevingsdialoog