

UV 2013-0072

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon 076 - 5225262

fax 076 - 5213812

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

ARCHIEF

Compositie 5
stedenbouw bv

Behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders van Baarle-Nassau van
namens deze, 23 JUL 2014
afdelingshoofd Ruimtelijke zaken



De heer A.A.M.J. v.d. Wijngaard

Gemeente Baarle-Nassau

*Ruimtelijke onderbouwing
ten behoeve van
omgevingsvergunning*

“Voormalige scholenlocatie -
herontwikkeling”

Projectnr 140217
Datum: 6 mei 2014

Gemeente Baarle-Nassau

*Ruimtelijke onderbouwing
ten behoeve van
omgevingsvergunning*

“Voormalige scholenlocatie -
herontwikkeling”

identificatienr.:	NL.IMRO.0744.OVSchoollocHerontw-c001
referentie:	140217n13
opdrachtgever:	Aannemersbedrijf J.A. van Gisbergen B.V.
datum:	6 mei 2014
status:	ontwerp

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Vigerend bestemmingsplan	4
1.3	Leeswijzer	4
2	GEBIEDSBESCHRIJVING	5
2.1	Baarle-Nassau	5
2.2	Plangebied	6
3	PLANBESCHRIJVING	7
3.1	Planopzet	7
3.2	Bebouwingsstructuur	8
3.3	Openbare ruimte en parkeren	9
4	BELEIDSKADER	11
4.1	Rijksbeleid	11
4.2	Provinciaal en regionaal beleid	13
4.3	Gemeentelijk beleid	16
5	PLANOLOGISCH RELEVANTE ASPECTEN	19
5.1	Bodem	19
5.2	Water	19
5.3	Archeologie	22
5.4	Cultuurhistorie	23
5.5	Flora en fauna	24
5.6	Geluid	25
5.7	Milieuzonering	27
5.8	Externe veiligheid	28
5.9	Luchtkwaliteit	29
5.10	Kabels en leidingen	31
5.11	Besluit m.e.r.	31
6	UITVOERBAARHEID	33
6.1	Economische uitvoerbaarheid	33
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
7	MOTIVERING	35

Bijlagen

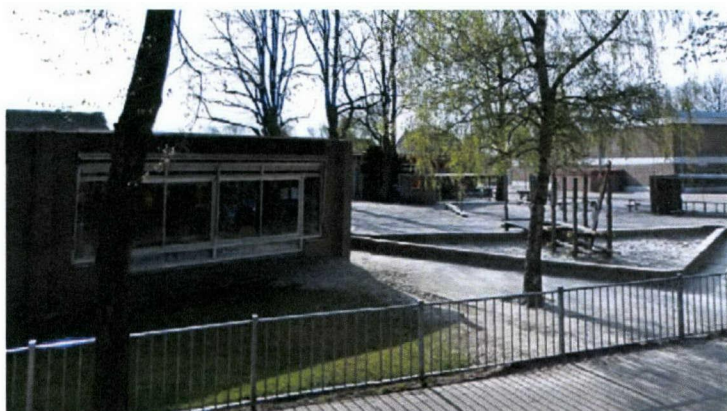
Bijlage 1	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 2	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Aannemersbedrijf J.A. van Gisbergen heeft het voornemen om 17 grondgebonden woningen te realiseren in het gebied van de voormalige schoollocatie in het centrum van Baarle-Nassau. In dit gebied is een integrale herontwikkeling naar wonen voorzien, welke reeds gedeeltelijk is gerealiseerd. Met de realisatie van de genoemde 17 woningen wordt de totale ontwikkeling afgerond.

Het initiatief is echter strijdig met het bestemmingsplan "Dorpen", vastgesteld door de gemeenteraad op 11 april 2012. De gemeente Baarle-Nassau staat echter wel positief tegenover de voorgestelde ontwikkeling en wenst medewerking te verlenen aan een afwijking van het bestemmingsplan. Hierbij is gekozen voor de procedure van een omgevingsvergunning met afwijking. Tegelijkertijd met het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt dan besloten dat afgeweken mag worden van de regels van het bestemmingsplan (afwijkingsbesluit conform artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 Wabo). Voor deze procedure dient de aanvraag van een omgevingsvergunning voorzien te worden van een goede ruimtelijke onderbouwing. Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat de ontwikkeling vanuit ruimtelijk oogpunt verantwoord is.



Voormalige basisschool vanaf de Burgemeester de Grauwstraat



Voormalige basisschool vanaf de Maria Reginastraat

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan "Dorpen", vastgesteld door de gemeenteraad op 11 april 2012. In dit plan is reeds voorzien in herontwikkeling van de schoollocatie naar woningen. Deze ontwikkeling wordt juridisch mogelijk gemaakt middels de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin' en 'Verkeer - Verblijfsgebied'.

Echter, door gewijzigde marktomstandigheden wordt een ander bouwplan voorgesteld. Er is sprake van strijdigheid op de volgende punten:

- In het bouwvlak aan de Rector van den Broekstraat zijn maximaal 16 woningen toegestaan. Er zijn reeds 10 woningen gerealiseerd en met de toevoeging van 9 woningen wordt het maximum aantal toegestane woningen overschreden;
- Op de hoek Generaal Maczeklaan / Burgemeester de Grauwstraat wordt een aantal woningen buiten het bouwvlak gesitueerd.



Aanduiding plangebied in wit in bestemmingsplan "Dorpen"

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de huidige situatie. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de nieuwe situatie die middels de afwijkingsprocedure wordt mogelijk gemaakt. Hoofdstuk 4 beschrijft in hoofdlijnen de relevante beleidsdocumenten die door de te onderscheiden overheden ten aanzien van het plangebied zijn gepubliceerd. Tevens vindt toetsing aan het beleidskader plaats. In hoofdstuk 5 komen de planologische uitvoeringsaspecten (zoals bodem, water en flora en fauna) aan de orde. Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 resumerend ingegaan op de motivatie om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan.

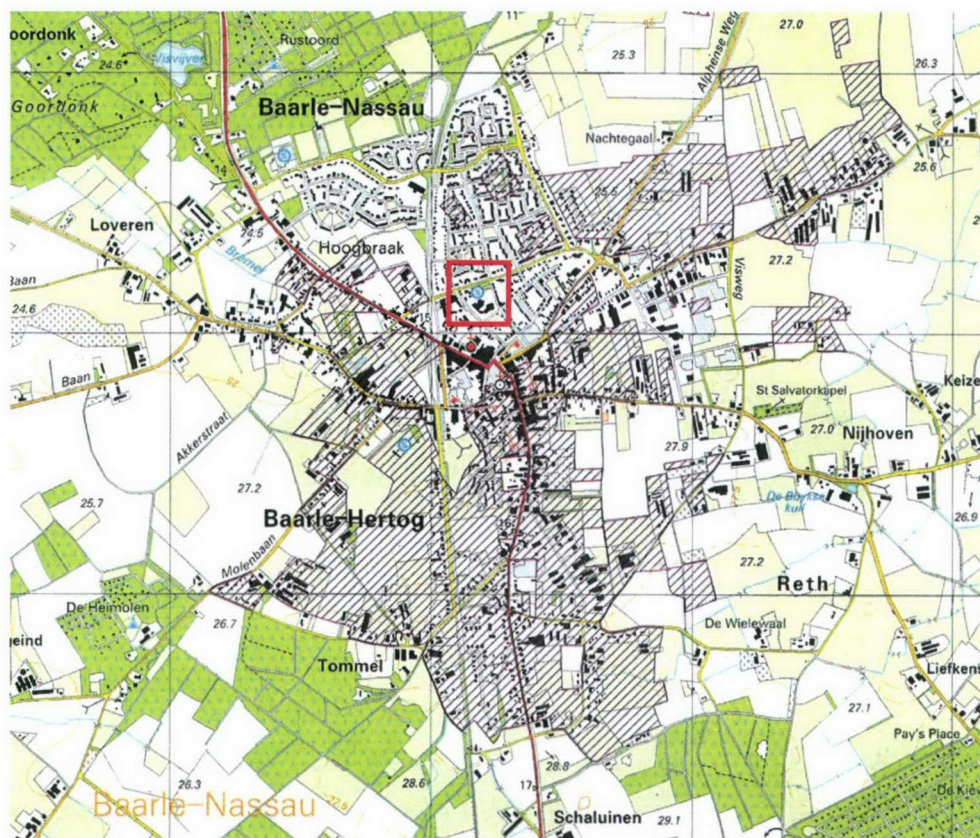
2 GEBIEDSBESCHRIJVING

2.1 Baarle-Nassau

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

Het dorp Baarle-Nassau heeft een oude kern, welke een centrumfunctie heeft binnen de gemeente. Hier is het grootste deel van het horeca- en winkelaanbod geconcentreerd. Daaromheen liggen voornamelijk woongebieden, zoals Baarle-Nassau Noord, Hoogbraak en de oostelijke woonwijk (het gebied ingeklemd tussen de Burgemeester De Grauwstraat, de Generaal Maczeklaan en de Alphenseweg).

Baarle-Nassau wordt gekenmerkt door een radiale wegenstructuur. Aan de Singel komen de belangrijkste (doorgaande) wegen samen. Het betreft de Chaamseweg / Nieuwstraat vanuit noordelijke richting, de Alphenseweg en Oordeelsestraat vanuit oostelijke richting, de Molenstraat vanuit zuidelijke richting en de Loveren vanuit westelijke richting.



Ligging plangebied op topografische kaart

2.2 Plangebied

Het plangebied bevindt zich direct ten noorden van het centrum in een gebied dat, als uitloper van het centrum, gekenmerkt wordt door een menging van functies. Naast woningen komen met name maatschappelijke functies voor. Deze zijn gericht op zorg en onderwijs.

Het bebouwingsbeeld is gevarieerd en bestaat uit traditionele grondgebonden woningen in hoofdzakelijk twee bouwlagen met kap. Op diverse plaatsen komt echter ook meer eigentijdse bebouwing voor. Dit betreft veelal de recent gerealiseerde zorg- cq. appartementencomplexen.

Met de realisatie van de Brede School is de locatie van de basisschool vrijgekomen voor herontwikkeling. Tezamen met de bouw van enkele appartementencomplexen aan de overzijde van de Rector van den Broekstraat (Residence La Monastère en de nieuwbouw van Janshove) is sprake van een grootschalige inbreiding / herstructurering waarvoor destijds een integrale stedenbouwkundige visie is opgesteld.

De schoollocatie wordt ingesloten door de Rector van den Broekstraat, de Generaal Maczeklaan, de Burgemeester de Grauwstraat en de Maria Reginastraat en biedt ruimte aan diverse typen woningen. De voormalige schoollocatie is globaal in vier kwadranten in te delen. In het noordwestelijke deel zijn reeds grondgebonden woningen en een kleinschalig appartementencomplex gerealiseerd. In het zuidwestelijke deel zijn reeds 10 grondgebonden woningen gerealiseerd in twee blokken van 5 woningen. De overige plandelen liggen momenteel nog braak en zijn in gebruik als bouwplaats. Doel is om het zuidwestelijke blok af te ronden, het noordoostelijke blok te realiseren en aan de zuidoostzijde een groene ruimte in te richten. Hierop wordt nader ingegaan in hoofdstuk 3.



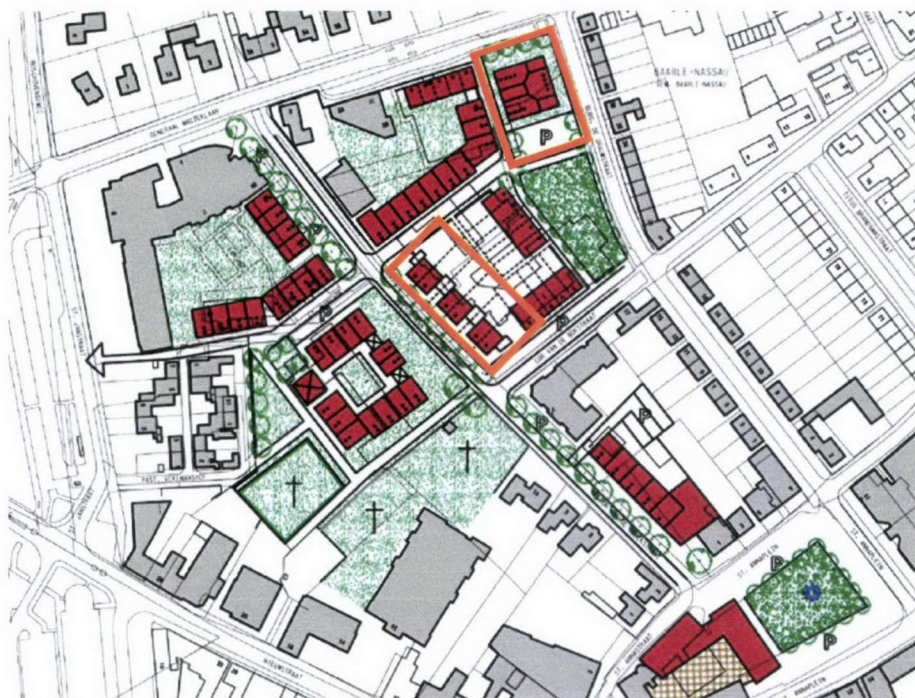
Plangebied aangeduid in luchtfoto

3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Planopzet

Zoals in hoofdstuk 2 reeds gesteld maakt het plangebied deel uit van een integrale herontwikkeling als gevolg van verplaatsing van de basisschool en het vrijkomen cq. sloop van diverse andere gebouwen. Doel van de herontwikkeling is het realiseren van een gemengd woonmilieu waarin woonruimte geboden wordt voor diverse doelgroepen. Dit heeft geresulteerd in een plan waarin het gebied een fijnmaziger karakter heeft gekregen door toevoeging van nieuwe woonstraten die begeleid worden door bebouwing. Het betreft zowel grondgebonden als gestapelde woningen. Aan de noord- en westzijde zijn, in aansluiting op woonzorgcomplex Janshove, (zorg)appartementen voorzien. In het resterende deel zijn grondgebonden woningen voorzien. Aan de Burgemeester De Grauwstraat is een nieuw plein voorzien. Ook de ontwikkeling van een appartementencomplex aan de Rector Van den Broekstraat, op het perceel van de monumentale ambtswoning, maakt deel uit van deze stedenbouwkundige visie.

Deze ontwikkeling is juridisch verankerd in het bestemmingsplan 'Centrum Noord-Oost en Brede school', vastgesteld door de gemeenteraad op 12 april 2007. Inmiddels is dit plan vervangen door het bestemmingsplan 'Dorpen', vastgesteld op 11 april 2012. Door gewijzigde inzichten, mede door wijzigingen in de woningmarkt, zijn voor enkele plandelen reeds afzonderlijke bestemmingsplannen vastgesteld, zoals voor de locatie van de ambtswoning. Ook het plandeel dat onderwerp is van deze ruimtelijke onderbouwing past niet geheel binnen de in de visie voorgestelde ruimtelijke structuur. De hoofdlijnen blijven wel intact zodat de samenhang in het gebied behouden blijft.



Gebiedsvisie Centrum Noord-Oost met aanduiding relevante plandelen

3.2 Bebouwingsstructuur

Het plangebied is op te splitsen in twee delen. Het noordoostelijke deel is gesitueerd op de hoek van de Generaal Maczeklaan en de Burgemeester De Grauwstraat. In het oorspronkelijke plan was hier een kleinschalig appartementencomplex voorzien met een alzijdige oriëntatie. Gezien de woningbehoefte is echter de voorkeur uitgesproken voor de realisatie van grondgebonden woningen. De bebouwing bestaat uit 2 blokken van 4 aaneengebouwde woningen. Omdat de Generaal Maczeklaan een hoofdroute is, is de bebouwing in eerste instantie georiënteerd op deze straat. De bebouwing is enkele meters naar achter gepositioneerd ten opzichte van het naastgelegen appartementencomplex, zodat de bomenrij aan de Generaal Maczeklaan levensvatbaar behouden kan blijven. Het tweede blok is georiënteerd op de Burgemeester De Grauwstraat. De woningen worden opgericht in twee bouwlagen met een kap. Daar waar de woningen aan twee zijden grenzen aan de openbare ruimte vindt door een kapverdraaiing een verbijzondering plaats in vormgeving.



Situatietekening 17 woningen

Het tweede plandeel bevindt zich aan de zuidwestzijde van de voormalige schoollocatie aan de Rector Van den Broekstraat. Hier is een blok van 9 aaneengebouwde woningen voorzien waarmee het bouwblok dat reeds gedeeltelijk is gerealiseerd wordt afgerond. De woningen zijn georiënteerd op de Rector Van den Broekstraat waarmee het straatbeeld, bestaande uit diverse recent gerealiseerde bouwdelen, wordt afgerond. Ook deze woningen worden opgericht in twee bouwlagen met een kap. Door verspringingen in de rooilijn en een gedraaide kap op bijzondere plaatsen wordt het vrij lange bouwblok geleed.



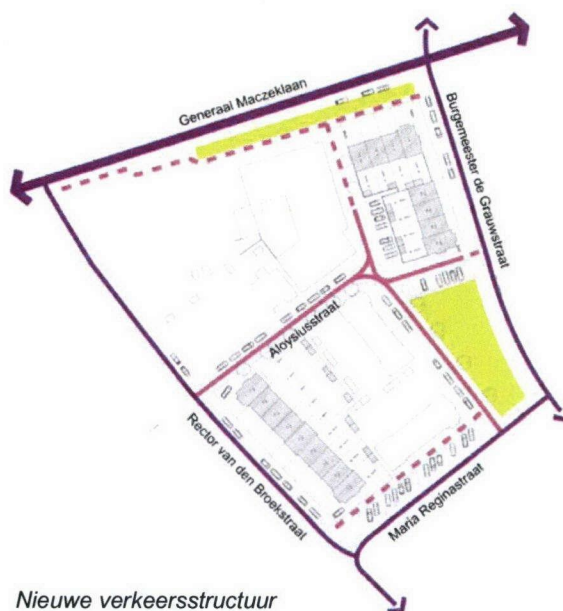
Impressie gevels woningen aan de Generaal Maczeklaan en de Burgemeester De Grauwstraat

3.3 Openbare ruimte en parkeren

In de hoofdopzet wordt aan de huidige verkeersstructuur een nieuwe lus toegevoegd tussen de Rector Van den Broekstraat en de Maria Reginastraat. Aan deze lus, de Aloysiusstraat, zijn enkele parkeerstroken gekoppeld. Vanaf deze parkeerstroken zijn de Generaal Maczeklaan en de Burgemeester De Grauwstraat bereikbaar voor voetgangers.

Er wordt gespreid in het plangebied geparkeerd, zowel langs de weg als in parkeerhaventjes. Uitgangspunt is dat maximaal aan één zijde van de weg geparkeerd wordt.

Wat betreft de parkeerbehoefte geldt de Nota Parkeernormen 2011 van de gemeente Baarle-Nassau als uitgangspunt. Vanwege de ligging van het plangebied buiten het centrum en een woonoppervlak per woning groter dan 100 m² geldt een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen per woning. De parkeerbehoefte voor de 17 te realiseren woningen bedraagt daarmee 34 plaatsen. De parkeerbalans dient de integrale ontwikkeling te omvatten en is in onderstaande tabel samengesteld. In de tabel zijn voor de reeds gerealiseerde bouwdelen de destijds geldende parkeernormen

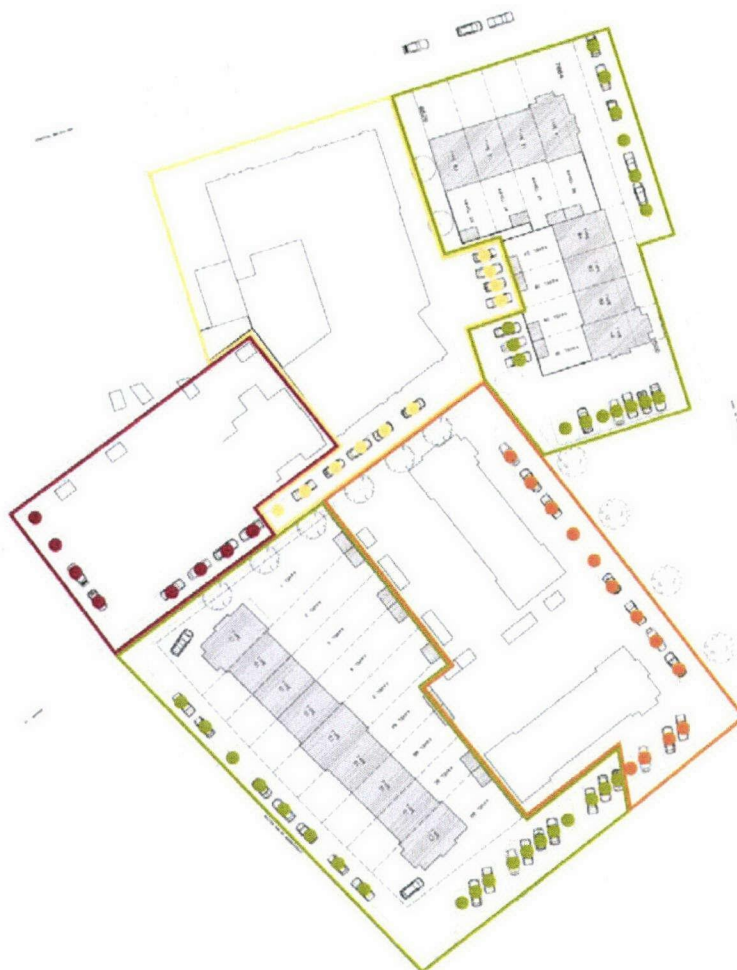


Nieuwe verkeersstructuur

opgenomen. De woningen die met onderhavig bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt zijn in groen aangeduid.

Deelgebied	Norm	Parkeer- behoefte	Parkeer- capaciteit
6 patio-bungalows (rood)	1,25 p.p.p.w.	8 p.p.	8 p.p.
10 eengezinswoningen (oranje)	1,25 p.p.p.w.	13 p.p.	13 p.p.
19 appartementen Amaranth (geel)	0,5 p.p.p.w.	10 p.p.	10 p.p.
8 eengezinswoningen (groen, noordoostzijde)	2,0 p.p.p.w.	16 p.p.	16 p.p.
9 eengezinswoningen (groen, zuidwestzijde)	2,0 p.p.p.w.	18 p.p.	19 p.p.
Totaal		65 p.p.	66 p.p.

Geconcludeerd kan worden dat aan de benodigde parkeerbehoefte kan worden voldaan. Daarbij zijn de parkeerplaatsen op eigen terrein bij twee woningen niet meegenomen.



Parkeercapaciteit opgesplitst per deelgebied

4 BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Toetsingskader

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

De hoofdlijn van de SVIR is dat het Rijk op het gebied van de ruimtelijke ordening terugtreedt en dat gemeenten en provincies op dit taakveld een meer prominente rol krijgen. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van:

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

Het Rijk heeft 13 onderwerpen benoemd waar het, aan de hand van de bovenstaande criteria, een taak voor zichzelf ziet weggelegd. Door het nemen van verantwoordelijkheid ten aanzien van deze onderwerpen stelt het Rijk zich voor de middellange termijn (2028) en lange termijn (2040) tot doel Nederland concurrerend, veilig en leefbaar te houden. De onderwerpen die een nationaal belang betreffen zijn onder meer het creëren van een internationaal bereikbaar vestigingsklimaat, ruimte bieden voor het hoofdnetwerk van (duurzame) energievoorziening en het vervoer van stoffen via buisleidingen en een efficiënt gebruik van de ondergrond. Daarnaast zijn ook het creëren van een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen, het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, klimaatbestendigheid, natuur en militaire terreinen van nationaal belang. Het beleid van het Rijk wordt geëffectueerd door het Barro en het Rarro.

Beoordeling

De voorgestelde ontwikkeling betreft de realisatie van 17 wooneenheden in het bestaand stedelijk gebied van Baarle-Nassau. Geen van de onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is van directe invloed op de ontwikkeling.

Conclusie

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

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

Toetsingskader

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

- Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden (o.a. nationaal belang 13 uit de SVIR). De 'ladder duurzame verstedelijking' is in 2012 opgenomen in het Bro. Deze houdt in dat eerst gekeken moet worden of er vraag is naar een nieuwe ontwikkeling, vervolgens of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid.
- Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen. Het Barro is vastgesteld op 22 augustus 2011 en in werking getreden op 30 december 2011. Op 1 oktober 2012 is een wijziging van het Barro vastgesteld. Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen, bijvoorbeeld voor defensie en waterveiligheid, de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Naar aanleiding van een advies van de Raad van State voorziet het Barro ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Rarro), waarin de begrenzing is opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt.

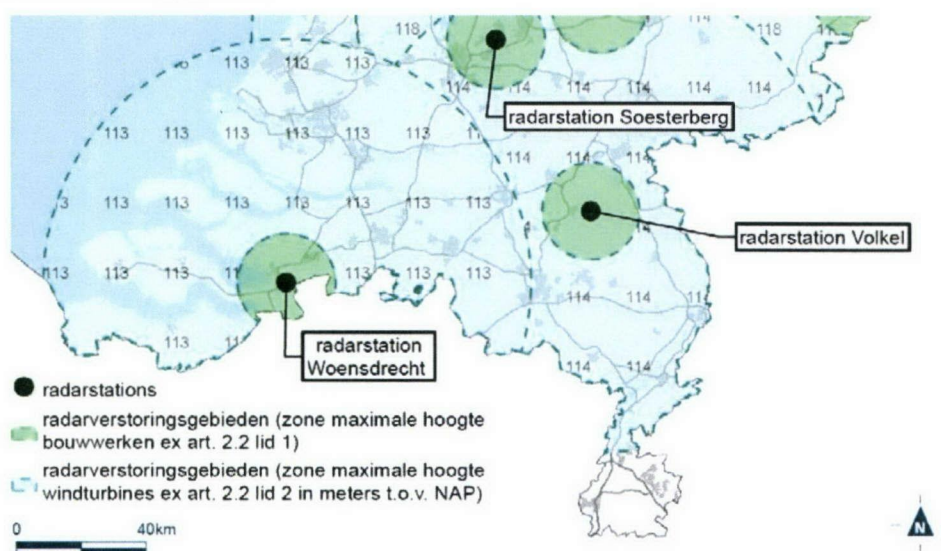
Beoordeling

Ten aanzien van het onderhavige plangebied zijn twee regels van toepassing. Ten eerste dient getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. De ontwikkeling betreft de realisatie van 17 woningen. Omdat in het bestemmingsplan nog ruimte is om 20 woningen te realiseren (weliswaar in andere typen), is er in planologisch opzicht geen sprake van een toename van het aantal woningen. In kwantitatief opzicht is er daarom geen nadere motivatie benodigd. In kwalitatief opzicht is sprake van een betere afstemming op de huidige woningmarkt door te kiezen voor aaneengebouwde grondgebonden woningen in plaats van appartementen. Omdat hiermee invulling gegeven wordt aan de actuele woningbehoefte wordt voldaan aan de eerste trede van de ladder duurzame verstedelijking. Omdat de ontwikkeling plaatsvindt in bestaand stedelijk gebied kan ook aan de tweede trede worden voldaan en is de derde trede niet aan de orde.

Ten tweede is de regeling met betrekking tot het radarverstoringsgebied van vliegbasis Woensdrecht van toepassing (zoals opgenomen in de wijziging van het Barro per 1 oktober 2012, art. 2.4). Binnen deze zone, waarbinnen ook het plangebied ligt, geldt een beperking voor de hoogte van windturbines. Omdat hiervan in het plangebied geen sprake is, past de ontwikkeling binnen het Barro. Verder zijn er geen nationale belangen in de omgeving van het plangebied.

Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan de ladder duurzame verstedelijking en de regels voor het radarverstoringsgebied.



Situering radarverstoringsgebied vliegbasis Woensdrecht

4.2 Provinciaal en regionaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) – 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, 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 door Provinciale Staten op 7 februari 2014. Op onder andere de volgende onderdelen vindt bijsturing van het beleid plaats: transitie van stad en platteland, intrekken reconstructie- en gebiedsplannen, groenbeleid, samenhangend beleid voor de ondergrond en de transitie naar een zorgvuldige veehouderij. De, ongewijzigde, provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Twee

rollen zijn met name van belang voor onderhavig plan: de ordenende en de beschermende rol.

De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies, maar ook waar functies worden uitgesloten zijn of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn: de groenblauwe structuur, de agrarische structuur, 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 ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen.

Beoordeling

Voor het plangebied binnen de kern Baarle-Nassau geldt met name het accent dat de provincie in het ruimtelijk beleid legt op zorgvuldig ruimtegebruik. De provincie wil de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afremmen. Voor de 'kernen in het landelijke gebied' waar de kern Baarle-Nassau onder valt betekent dat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal staat. Dit houdt in dat het accent op inbreiden en herstructureren ligt. Er dient gebouwd te worden voor migratiesaldo-nul. Het aansnijden van nieuwe ruimte voor verstedelijking is pas aan de orde, als gebleken is dat de



Uitsnede Structurenkaart uit Structuurvisie RO met aanduiding plangebied

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

Het onderhavige plan zorgt niet voor nieuw ruimtebeslag, omdat het in bestaand stedelijk gebied ligt. Door te bouwen in bestaand stedelijk gebied, op een vrijgekomen

schoollocatie, is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. In functioneel opzicht wordt met het mogelijk maken van 17 grondgebonden woningen invulling gegeven aan de lokale vraag en past het programma binnen de gemeentelijke volkshuisvestingsdoelen (zie verder paragraaf 3.3).

Conclusie

De voorgestelde ontwikkeling past binnen het ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant.

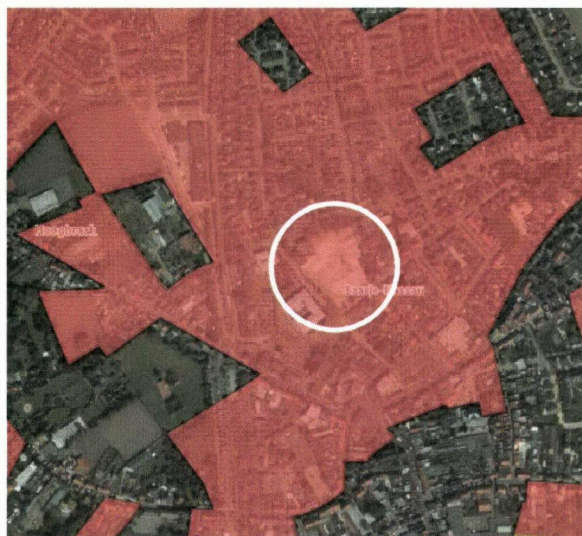
Verordening ruimte 2014

Toetsingskader

In de SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening', bekend als Verordening ruimte. Op 7 februari 2014 is de Verordening ruimte 2014 vastgesteld door Provinciale Staten. Deze stelt regels aan onder meer de bundeling van stedelijke ontwikkeling, natuurontwikkeling, de ontwikkeling van intensieve veehouderijen, waterberging, cultuurhistorie en het agrarisch gebied. Op basis van een evaluatie van de verordeningen van 2010, 2011 en 2012 hebben er redactionele wijzigingen plaatsgevonden en op basis van het nieuwe beleid uit de SVRO hebben er eveneens inhoudelijke wijzigingen plaatsgevonden ten opzichte van de Verordening ruimte 2012.

Beoordeling

Om duidelijk te kunnen bepalen waar de bundelingsregels voor stedelijke ontwikkeling en de daarvan afgeleide regels van het beleid gelden, is in de Verordening ruimte het bestaand stedelijke gebied van alle Brabantse kernen vastgesteld. Het plangebied maakt, voortvloeiend uit het beleid van de Structuurvisie, deel uit van dit bestaand stedelijk gebied. Dit gebied bevat het bestaande ruimtebeslag van een kern ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Binnen het als zodanig



Uitsnede kaart Stedelijke ontwikkeling uit Verordening ruimte 2014 met aanduiding plangebied

aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij om, binnen de grenzen van andere wetgeving, te voorzien in stedelijke ontwikkeling.

In artikel 4.4 lid 1 onder a. worden algemene regels gegeven waaraan de toelichting van een gemeentelijk planologisch besluit dat nieuwbouw van woningen mogelijk

maakt moet voldoen. Er dient gekeken te worden naar de bestaande harde plancapaciteit en tevens moet een relatie gelegd worden met de afspraken die in het regionaal planningsoverleg zijn gemaakt over de nieuwbouw van woningen. Met de realisatie van 17 woningen op een locatie waar planologisch nog ruimte is voor 20 woningen is geen sprake van een toevoeging. In kwantitatief opzicht is een nadere motivatie dan ook niet aan de orde.

De kern Baarle-Nassau is gelegen in de structuur 'bestaand stedelijk gebied, kern in het landelijke gebied'. De kernen in het landelijk gebied zijn ruimtelijk samenhangende, beperkt verstedelijkte gebieden. Binnen deze gebieden vindt verstedelijking op een andere wijze plaats dan in een stedelijk concentratiegebied. Er liggen tal van mogelijkheden om het bestaand stedelijk gebied beter te benutten door inbreiden en herstructureren alsmede door intensief en meervoudig ruimtegebruik. Met onderhavige ontwikkeling is sprake van herstructurering, omdat een nieuwe invulling gegeven wordt aan een vrijgekomen schoollocatie. Woningbouw op deze plaats is in het geldende bestemmingsplan reeds mogelijk. Met een wijziging van het woningtype ten opzichte van dit plan wordt een betere invulling gegeven aan de lokale vraag en blijft de ruimtelijke hoofdstructuur, zoals opgenomen in een integrale visie, in tact.

Conclusie

De Verordening ruimte 2014 vormt geen belemmering voor de voorgestelde ontwikkeling.

4.3 Gemeentelijk beleid

Ruimtelijk-Economische Kaderplan

Toetsingskader

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

Als ruimtelijk principe en concept wordt Baarle omschreven als een dorp met twee gezichten: in het oosten de harde functies (woonuitbreiding, lokale bedrijvigheid, recreatieve attractiepunten etc.) en in het westen de zachte functies (grondgebonden landbouw, extensieve recreatie en recreatief medegebruik, natuurwaarden etc.). De visie geeft aan dat ten aanzien van woningbouw verdichtingsmogelijkheden binnen het bebouwd gebied moeten worden benut via vervangende nieuwbouw en functiewijziging.

Onderhavig plangebied is in de structuurvisie reeds aangewezen als een revitaliseringslocatie. Dat is met name gerelateerd aan het op dat moment leegstaande klooster, maar de herontwikkeling van de vrijkomende schoollocatie sluit hier goed op aan. Bij herontwikkeling van vrijkomende locaties zijn behoud en versterking van de ruimtelijke structuur en het aansluiten op de lokale woningbehoefte uitgangspunten.

Beoordeling

Met de realisatie van het plan wordt een nieuwe invulling gegeven aan een vrijkomende locatie. Het is een voorbeeld van het beleid uit de structuurvisie om locaties binnen bebouwd gebied te benutten voor vervangende nieuwbouw en functiewijziging. Deze functiewijziging is reeds in het geldende bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Met deze afwijking van het bestemmingsplan kan beter ingespeeld worden op de vraag vanuit de woningmarkt met behoud van de destijds voorgestelde ruimtelijke structuur.

Conclusie

De ontwikkeling past binnen het beleidskader van het Ruimtelijk-Economisch Kaderplan.

Woonvisie 'Visie op wonen 2007 – 2016', 2007

Toetsingskader

In 2007 is de woonvisie geactualiseerd ten behoeve van de termijn 2007 – 2016. De visie is op 28 juni 2007 door de gemeenteraad vastgesteld. Tot en met 2016 is binnen de gemeente een kwantitatieve woningbouwopgave voorzien van circa 445 woningen. Daarbij gaat het enerzijds om de reguliere additionele woningbehoefte van circa 260 woningen. Aanvullend zijn starterswoningen, zorgwoningen, ruimte-voor-ruimte woningen en landgoedwoningen voorzien (circa 185 woningen).

Vanuit kwalitatief oogpunt heeft de lokale woningmarkt behoefte aan woningen voor starters, senioren en doorstromers, waardoor een gedifferentieerde voorraad tot stand komt. Met deze voorraad kan voor de lange termijn ingespeeld worden op de woonwensen van verschillende doelgroepen.

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

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

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

Beoordeling

De ontwikkeling in het plangebied dient zowel kwantitatief als kwalitatief beoordeeld te worden. In kwantitatief opzicht worden 17 woningen gerealiseerd op een locatie waar

het bestemmingsplan nog ruimte biedt voor 20 woningen. Dat betekent dat er sprake is van een afname. Een nadere motivatie van het woningbouwprogramma is dan ook niet aan de orde. In kwalitatief opzicht is in het plan eveneens sprake van een wijziging ten opzichte van de planologische situatie. De gestapelde woningen maken plaats voor grondgebonden woningen, hetgeen wenselijk is vanuit de huidige woningmarkt. Wat betreft prijscategorisering kan gesteld worden dat de ontwikkeling aansluit op de resultaten uit de Quickscan woningbouw uit 2010 (uitgevoerd in samenwerking met de gemeente Alphen-Chaam als aanvulling op de woonvisie), waarin een vraag wordt verwacht naar woningen in onder andere het segment rij-/hoekwoningen tot € 225.000,-. Met de realisatie van enkele woningen onder de provinciale prijsgrens (€ 189.000,-) wordt ruimte geboden aan jongeren om in de kern te blijven wonen.

Conclusie

Het initiatief past binnen het gemeentelijke woningbouwbeleid.

5 PLANOLOGISCH RELEVANTE ASPECTEN

5.1 Bodem

Toetsingskader

Het wettelijk kader bij het bepalen van de mate en ernst van bodemverontreiniging wordt gevormd door de Wet bodembescherming (Wbb). Op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater wordt bepaald of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning moet worden aangetoond dat de bodemkwaliteit goed genoeg is om te bebouwen ten behoeve van de toegekende bestemming (bodemgeschiktheidsverklaring): er mag pas worden gebouwd als de bodem schoon genoeg is bevonden.

Beoordeling

Ten behoeve van de realisatie van de woningen is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is integraal opgenomen als bijlage 1. In het onderstaande volgen de onderzoeksresultaten.

Bij het chemisch onderzoek zijn in de boven- en ondergrond geen gehalten aangetoond die hoger zijn dan de achtergrondwaarden. In het grondwater zijn concentraties aangetoond met barium en naftaleen die hoger zijn dan de desbetreffende streefwaarde. De licht verhoogde concentratie aan barium in het grondwater is vermoedelijk gerelateerd aan de natuurlijke verhoogde achtergrondconcentraties. Er is geen duidelijke oorzaak voor het voorkomen van de licht verhoogde concentratie van naftaleen. Dergelijke (zeer) licht verhoogde waarden komen vaker voor in bebouwd gebied zonder duidelijke oorzaak.

Op basis van de resultaten is er geen reden om nader onderzoek uit te voeren. Het terrein is vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt voor het voorgenomen gebruik.

Conclusie

Op basis van deze onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat het aspect bodem vormt geen belemmering ten behoeve van uitvoering van het bouwplan.

5.2 Water

Toetsingskader

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat in de toelichting op een bestemmingsplan wordt beschreven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. In onderhavige waterparagraaf wordt ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten van de locatie en wordt beoordeeld of de nieuwe bestemming en ontwikkeling van de locatie effect heeft op de waterhuishouding.

Waterwet

De Waterwet is een nieuwe wet die de organisatie van het waterbeheer regelt. De Waterwet kent formeel slechts twee waterbeheerders: het rijk, als de beheerder van de rijkswateren, en de waterschappen als de beheerders van de overige wateren en het grondwater. Waterschappen zijn daarnaast ook verantwoordelijk voor het zuiveringsbeheer. Provincies en gemeenten zijn formeel geen waterbeheerder, maar ze vervullen wel waterstaatkundige taken. Zo blijft de provincie voorlopig bevoegd gezag voor drie categorieën grondwateronttrekkingen en infiltraties: de openbare drinkwaterwinning, bodemenergiesystemen en industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m³ per jaar. Gemeenten hebben een zorgplicht voor hemel- en grondwater. Deze zorgplicht is in 2008 via de Wet gemeentelijke watertaken opgenomen in de Wet op de waterhuishouding.

Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water hebben het rijk, de provincies en de waterschappen landelijke afspraken gemaakt over het omgaan met wateroverlast, droogte en peilbeheer, chemische kwaliteit en ecologische kwaliteit. Waterbeheerders en gemeenten zorgen ervoor dat in 2015 de urgente knelpunten voor wateroverlast zijn opgelost, rekening houdend met klimaatverandering. Ook moet het watersysteem minder kwetsbaar worden voor lange perioden van droogte.

Beleid Waterschap Brabantse Delta

In december 2009 is door het waterschap het "Waterbeheerplan Brabantse Delta 2010-2015" vastgesteld. Het waterbeheerplan is onderdeel van een drieluik. Voor dezelfde periode 2010-2015 brengt het rijk het Nationale Waterplan uit en de provincie het Provinciale Waterhuishoudingsplan. De drie waterplannen zijn gelijktijdig opgesteld en sluiten inhoudelijk op elkaar aan. De doelen en ingrepen die in het waterbeheerplan van het waterschap staan, dragen bij aan de doelen van het nationale en provinciale plan. Het provinciale waterplan geeft de meest concrete kaders. Hierin staat bijvoorbeeld welke waterhuishoudkundige functies de verschillende waterlopen vervullen en welke ecologische doelen voor de oppervlaktewateren gelden.

Naast het Waterbeheerplan Brabantse Delta 2010-2015 is ook de Keur van het waterschap van toepassing. Hiervoor geldt dat voor elke vorm van wateraanvoer, waterafvoer, lozing of onttrekking een keurvergunning noodzakelijk is.

Voor het opstellen van een waterparagraaf heeft het waterschap Brabantse Delta een 'checklist Watertoets' opgesteld. Deze is opgenomen in het door het waterschap opgestelde document 'Op weg met het waterschap' (januari 2010). In het geval van Bestemmingsplannen geldt daarnaast de bijlage 'Aandachtspunten voor de toetsing van plankaart en voorschriften'. Alle in de checklist en bijlage genoemde aspecten zijn beoordeeld en afgewogen en indien relevant beschreven.

Voor nieuwbouw geldt dat het "schone" regenwater van het "vuile" huishoudelijke afvalwater gescheiden opgevangen en verwerkt dient te worden. Het huishoudelijke afvalwater kan direct aangesloten worden op een bestaand rioolstelsel in de omgeving. Het waterschap heeft als beleid dat nieuwe ontwikkelingen waterneutraal moeten worden uitgevoerd, waarbij zoveel mogelijk moet worden gestreefd naar het behoud of herstel van de natuurlijke waterhuishoudkundige situatie. Het toekomstige

watersysteem moet hierbij voldoen aan beleidsregel hydraulische randvoorwaarden van het waterschap (vastgesteld 1 mei 2009).

Beleid gemeente Baarle-Nassau

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

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

Beoordeling afvoer hemelwater

In het plangebied worden drie bouwblokken gerealiseerd met in totaal 17 woningen. Daarbij kan als uitgangspunt gehanteerd worden dat ongeveer 70% van de gronden in het plangebied verhard worden.

Het waterschap heeft diverse uitgangspunten opgesteld voor het omgaan met de afvoer van hemelwater bij ruimtelijke ontwikkelingen. De algemene voorkeur van de waterbeheerder om met water om te gaan, is de voorkeursvolgorde 'vasthouden', 'bergen' en 'afvoeren'. Vasthouden wil zeggen, zoveel mogelijk water binnen het gebied houden door zoveel mogelijk onverhard oppervlak te hebben of door bijvoorbeeld platte daken te gebruiken. Bergen wil zeggen, water tijdelijk op het terrein houden, bijvoorbeeld door infiltratie in de bodem of oppervlaktewater. Afvoeren is de laatste optie. Afvoeren kan naar oppervlaktewater of (hemelwater)riolering.

Ten opzichte van de huidige planologische situatie (met grondgebonden en gestapelde woningen) is er nauwelijks sprake van een wijziging in de oppervlakte aan verharding. Ten opzichte van de situatie met de basisschool is ook nauwelijks sprake van een wijziging in het verhard oppervlak. Het schoolplein was nagenoeg geheel verhard en in de nieuwe situatie is met de realisatie van tuinen zelfs sprake van een afname van het verhard oppervlak.

Omdat in beide situaties de toename van het verhard oppervlak ruim onder de 2.000 m² blijft eist het waterschap geen maatregelen met betrekking tot infiltratie. Reden hiervoor is dat het effect van de ontwikkeling, zelfs beschouwd op een relatief kleine schaal, marginaal is. De inspanning die moet worden geleverd staat dan niet in meer in verhouding tot de hydrologische winst die bereikt kan worden.

Desondanks heeft het waterschap de voorkeur voor het infiltreren van hemelwater. Dit is tevens als uitgangspunt gesteld in de watertoets ten behoeve van de integrale herontwikkeling van de schoollocatie (2005). Naar aanleiding hiervan zijn de volgende maatregelen uitgevoerd:

- In de Aloysiusstraat, de Maria Reginastraat en richting de Generaal Maczeklaan zijn een gescheiden rioolstelsel en IT-riool aangelegd;
- Onder de toekomstige groenvoorziening en aan de Generaal Maczeklaan zijn infiltratie-units aangelegd;
- Bij de woningen die nog gerealiseerd moeten worden worden nog infiltratieunits aangelegd.

Voor de kwaliteit van het hemelwater is het van belang dat geen gebruik gemaakt wordt van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Beoordeling afvoer afvalwater

In zijn algemeenheid is voor de waterhuishouding in nieuwbouwprojecten de realisatie van een duurzaam gescheiden systeem uitgangspunt. Dit betekent dat schoon hemelwater, wat valt op daken en (niet vervuilde) terreinverhardingen, zoveel als mogelijk, apart dient te worden ingezameld en dat alleen het vervuilde afvalwater via het riool wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. De hoeveelheid afvalwater die getransporteerd wordt naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie zal hiermee beperkt toenemen (alleen DWA van de woningen). Onderhavig plan betreft een nieuwbouwproject waarmee aansluiting moet worden gezocht op een bestaand afvoersysteem. Uitgangspunt is dan ook, zoals in het voorgaande reeds gesteld, dat in het plangebied een gescheiden of een verbeterd gescheiden rioolstelsel zal worden gerealiseerd.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect water geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

5.3 Archeologie

Toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Op basis van deze wet zijn gemeenten verplicht een archeologisch beleid te voeren. Daarbij hoort ook dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt moeten worden. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen. Het doel hiervan is om het 'bodemarchief' zoveel mogelijk te beschermen. De archeologische resten in de bodem vormen een belangrijke bron van informatie over het verleden. In het bijzonder voor die perioden of aspecten van het verleden waarvan geen of weinig schriftelijke bronnen bewaard zijn gebleven of waarover niet of nauwelijks is geschreven.

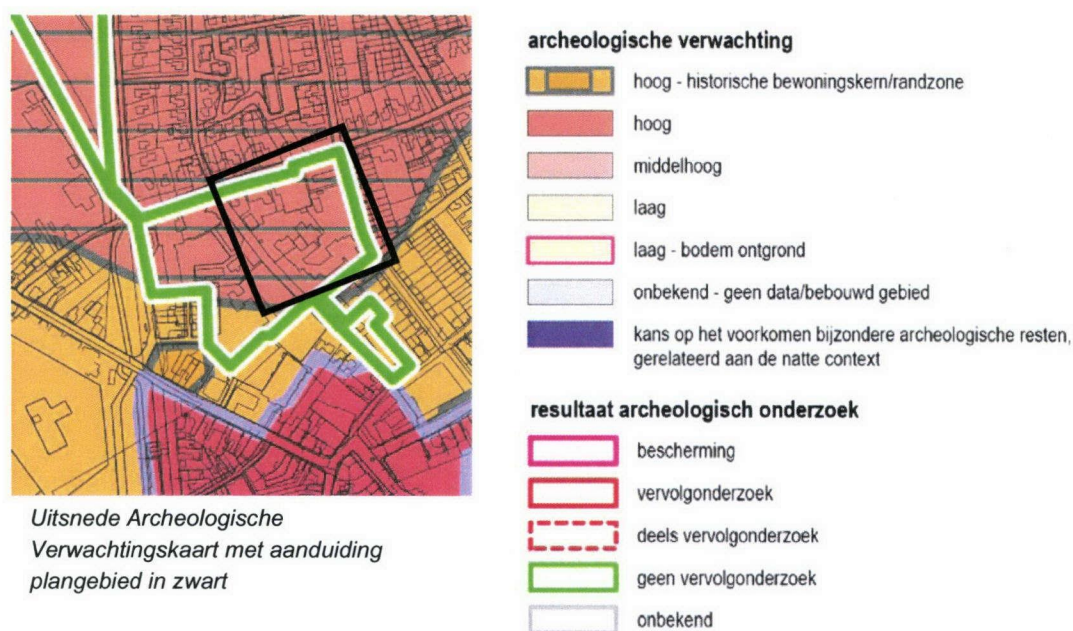
Om het archeologisch belang goed mee te wegen in de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkeling is er in februari 2011 door de gemeente Baarle-Nassau archeologiebeleid ontwikkeld met een bijbehorende archeologische beleidsadvieskaart. Op deze kaart is aan het gehele gemeentelijke grondgebied een archeologische verwachting toegekend en is aangegeven in welke situaties archeologisch onderzoek benodigd is.

Beoordeling

Het plangebied is op de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart aangeduid met een middelhoge archeologische verwachting. Daarnaast is aangegeven dat voor dit gebied in het verleden reeds onderzoek is uitgevoerd met als resultaat dat geen vervolgonderzoek benodigd is. Dit onderzoek is in 2005 uitgevoerd ten behoeve van het bestemmingsplan "Centrum Noord-Oost en Brede School". Uit dit onderzoek bleek dat de grond verstoord is, waardoor het vrijgegeven is voor archeologie.

Conclusie

Op basis van deze beoordeling kan geconcludeerd worden dat er op het gebied van archeologie geen belemmeringen zijn voor de bouw van de woningen.



5.4 Cultuurhistorie

Toetsingskader

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

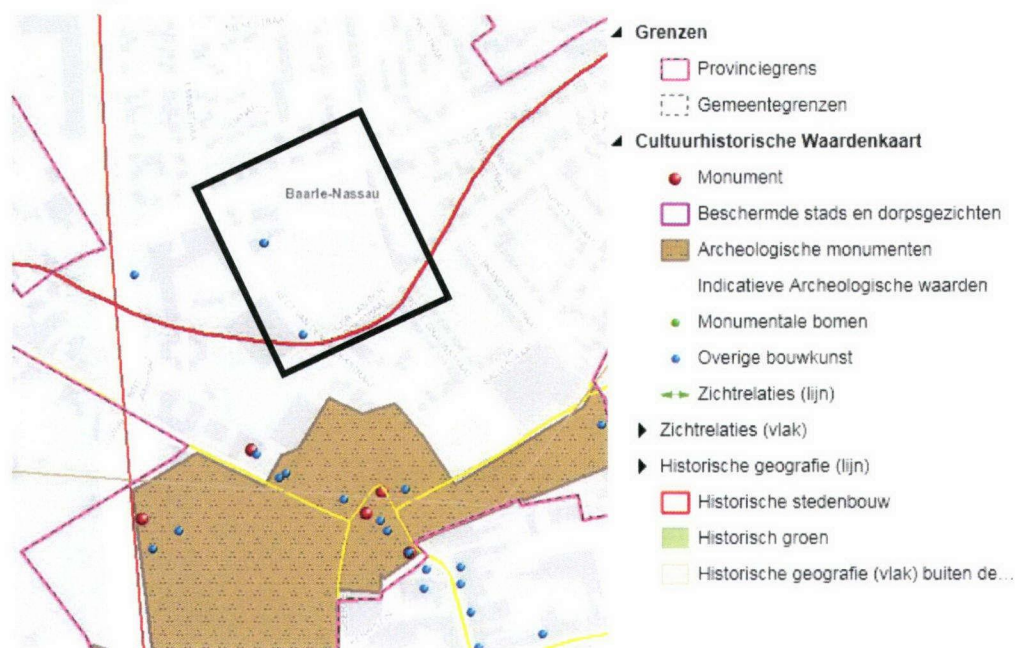
In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen van hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht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

Beoordeling

De provincie Noord-Brabant heeft cultuurhistorische waarden vastgelegd in de Cultuurhistorische Waardenkaart. Het plangebied zelf heeft geen bijzondere waarden. Het plangebied grenst aan de oude dorpskern van Baarle-Nassau, maar heeft hier verder geen ruimtelijke relatie mee. Het plangebied is destijds als schoollocatie planmatig ontwikkeld en ingepast in de orthogonale ruimtelijke structuur. Ook in de nieuwe situatie is er geen aanleiding om te refereren naar cultuurhistorische elementen uit het centrum. Op de kaart is tevens één beeldbepalend pand opgenomen. Het betreft hier echter een foute verwijzing. Ter plaatse is een kleinschalig appartementencomplex gesitueerd.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat met de ontwikkeling geen cultuurhistorische waarden worden geschaad.



Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart met aanduiding plangebied in zwart

5.5 Flora en fauna

Toetsingskader

De Nederlandse natuurwetgeving valt uiteen in gebiedsbescherming en soortbescherming. De gebiedsbescherming is geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998 en omvat de beschermde natuurmonumenten alsmede de gebieden met de status Vogel- en/of de Habitatrichtlijngebied. Globaal kan gesteld worden dat de gebiedsbescherming gericht is op de bescherming van de waarden waarvoor een gebied is aangewezen. Deze bescherming is gebiedsspecifiek, maar kent wel de zogenaamde externe werking. Dat wil zeggen dat ook handelingen buiten het beschermde gebied niet mogen leiden tot verlies aan kwaliteit in het beschermde gebied.

Op 1 april 2002 is daarnaast de Flora- en faunawet in werking getreden. De soortbescherming is opgenomen in de Flora- en faunawet. Deze bescherming geldt overal in Nederland, ook in de beschermde gebieden. De soortbescherming kent geen externe werking. Projecten worden getoetst aan de directe invloed op beschermde waarden binnen de grenzen van het projectgebied. De wet regelt de bescherming van wilde dier- en plantsoorten. Ook omvat de wet de bescherming van Habitatrichtlijnsoorten buiten de aangewezen Natura 2000 gebieden.

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

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

Beoordeling

Voor wat betreft de gebiedsbescherming is het meest dichtbij gelegen Natura 2000-gebied Regte Heide & Riels Laag. Dit gebied bevindt zich echter op circa 7 kilometer van het plangebied, waardoor de ontwikkeling geen belemmering vormt.

Het plangebied ligt in de huidige situatie geheel braak en is in gebruik als bouwterrein. Hiermee kan gesteld worden dat er als gevolg van de ontwikkeling geen natuurwaarden in het plangebied worden geschaad. Wellicht dat alleen enkele algemene soorten voorkomen, die niet beschermd zijn. Daarnaast worden de bomen aan de Generaal Maczeklaan gehandhaafd. Eventueel aanwezige broedvogels en/of vleermuizen in deze bomen worden niet gestoord.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er op basis van natuurwetgeving geen sprake is van een belemmering voor de ontwikkeling in het plangebied.

5.6 Geluid

Toetsingskader

Op basis van artikel 76a van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij het nemen van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 Wabo van het bestemmingsplan wordt afgeweken de waarden als bedoeld in

de artikelen 82, 83, 85, 100 en 100a van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone 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.

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 één 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

Het plangebied is gelegen binnen de onderzoekszone van de Generaal Maczeklaan (gedeeltelijk 50 km/u) en de Sint Janstraat. Daarom is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is integraal opgenomen als bijlage 2. In het onderstaande volgen de onderzoeksresultaten.

De hoogste geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer op de Generaal Maczeklaan, de Sint Janstraat en de Nieuwstraat (N639) is op alle gevels lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Voor de woningen hoeft geen hogere waarde te worden aangevraagd.

Ter plaatse van de 9 woningen aan de Rector Van den Broekstraat wordt voor alle wegen samen op alle gevels voldaan aan een geluidbelasting van ten hoogste 53 dB. Daardoor zal voor wat betreft de geluidbelasting op de gevels sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De hoogste geluidbelasting op de gevels bedraagt zonder aftrek 48 dB. De benodigde karakteristieke geluidwering GA;k bedraagt dan 20 dB, de minimale waarde conform het Bouwbesluit. Voor deze gevels zijn geen aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig boven de minimum eisen uit het Bouwbesluit.

Ter plaatse van de 8 woningen op de hoek Generaal Maczeklaan / Burgemeester De Grauwstraat wordt voor alle wegen samen op alle gevels niet in alle rekenpunten voldaan aan een geluidbelasting van ten hoogste 53 dB. Wel heeft iedere woning ten minste één geluidluwe buitengevel. Er zal voor wat betreft de geluidbelasting op de gevels sprake zijn van een aanvaardbaar woon en leefklimaat indien wordt voldaan aan de eisen voor geluidwering uit het Bouwbesluit. De hoogste geluidbelasting op de

gevels bedraagt zonder aftrek 58 dB. De benodigde karakteristieke geluidwering GA;k bedraagt dan 25 dB, Voor alle gevels met een geluidbelasting van meer dan 53 dB zijn aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig die uitgaan boven de minimum eisen uit het Bouwbesluit.

Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder en in het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkeling van woningen in het plangebied.

5.7 Milieuzonering

Toetsingskader

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) 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 van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige functies. 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).

Beoordeling

In het plangebied worden woningen gerealiseerd. Onderzocht dient te worden of er in de omgeving hindergevende functies aanwezig zijn die een belemmering kunnen vormen voor de woningen. Op basis van onder andere het geldende bestemmingsplan kunnen de volgende functies benoemd worden:

Adres	Functie	Richtafstand Rustig woongebied	Werkelijke afstand
Cor van der Bokstraat 3	detailhandel	10 meter (geluid)	ca. 45 meter
Nieuwstraat 12	begraafplaats	10 meter (geluid)	ca. 13 meter
Generaal Maczeklaan 13	detailhandel	10 meter (geluid)	ca. 22 meter
Rector Van den Broekstraat 4	activiteitencentrum	30 meter (geluid)	ca. 17 meter
Sint Janshof	woonzorgcomplex	30 meter (geluid)	ca. 17 meter

Er zijn twee functies waarvan de richtafstand uit de VNG-brochure wordt overschreden. Ten eerste betreft het het dagcentrum Marwijn. Hier worden in de dagperiode op werkdagen activiteiten aangeboden voor ouderen. De richtafstand wordt weliswaar overschreden, maar met de volgende argumenten kan een goed woon- en leefklimaat gemotiveerd worden:

- Het betreft een kleinschalige voorziening met circa 20 cliënten per dag;

- Aan de zijde van het plangebied heeft het gebouw geen entrees of eigen parkeergelegenheid;
- Er is geen buitenruimte aanwezig, alle activiteiten vinden binnen plaats;
- Er zijn reeds woningen op kortere afstand van het dagcentrum gesitueerd, waardoor het centrum al beperkt is;
- Het geldende bestemmingsplan "Dorpen" staat reeds woningen toe op deze kortere afstand van het dagcentrum.

Ten tweede gaat het om het woonzorgcomplex Janshove. Het gedeelte van Janshove dat het meest dichtbij het plangebied is gesitueerd is recentelijk gesloopt met als doel het huidige woonzorgcomplex verder uit te breiden ten behoeve van seniorenhuisvesting. Ondanks dat nog geen nieuwbouw is gerealiseerd, dient rekening gehouden te worden met de planologische mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt. De richtafstand wordt weliswaar overschreden, maar met de volgende redenen kan een goed woon- en leefklimaat gemotiveerd worden:

- De voorziene uitbreiding van Janshove betreft seniorenhuisvesting waar de mogelijkheid van zorg geboden wordt. Er is dus in hoofdzaak sprake van een woonfunctie;
- Er zijn reeds woningen op kortere afstand van het woonzorgcomplex gesitueerd;
- Het is wenselijk om woon- en zorgfuncties in een woonbuurt te combineren;
- Het geldende bestemmingsplan "Dorpen" staat reeds woningen toe op deze kortere afstand van het zorgcomplex, waardoor deze reeds beperkt is.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het realiseren van de woningen geen belemmeringen oplevert op het gebied van milieuzonering.

5.8 Externe veiligheid

Toetsingskader

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is het van belang om de risico's als gevolg van opslag, vervoer of verwerking van gevaarlijke stoffen in beeld te brengen. Risicobronnen zijn bijvoorbeeld vervoersassen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, buisleidingen en risicovolle inrichtingen.

Sinds 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van kracht. Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het 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. Het Bevi is van toepassing op vergunningsplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten.

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 de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs), van 31 juli 2012, waarin grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico zijn opgenomen.

Tenslotte gelden externe veiligheidscontouren rondom buisleidingen. Hierbij zijn twee waarden van belang, het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het Besluit externe veiligheid buisleidingen stelt op basis van deze twee risico's een basisveiligheidsniveau vast.

Uit het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet een verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken.

Beoordeling

Uit een inventarisatie van de risicokaart (www.risicokaart.nl) blijkt, dat in en nabij het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn die uit oogpunt van externe veiligheid invloed kunnen hebben op het plangebied.

Op het gebied van transport dient de provinciale weg N639 (Chaamseweg / Nieuwstraat) beschouwd te worden. Hierover vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats.

De contour van het plaatsgebonden risico bevindt zich binnen het wegvak en vormt dan ook geen belemmering.

Voor nieuwe ontwikkelingen binnen 200 meter van de provinciale weg, dient het groepsrisico te worden bepaald en verantwoord. Voor een minimale toename van de bevolkingsdichtheid binnen 200 meter van de as van de provinciale wegen hoeft echter geen nieuwe groepsrisicoberekening plaats te vinden. De hoogte van het groepsrisico kan dan kwalitatief bepaald worden.

Gesteld kan worden dat met de ontwikkeling van 17 woningen in het plangebied, waar planologisch nog ruimte is voor 20 woningen, er geen sprake is van een toename van het aantal woningen. Het aantal potentiële slachtoffers in de omgeving van de risicobron neemt dus niet toe, waardoor geen toename te verwachten is van het groepsrisico.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen zijn op het gebied van externe veiligheid.

5.9 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' is op 15 november 2007 in werking getreden (Stb. 2007, 434) en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Met de 'Wet luchtkwaliteit' wordt de wijziging naar hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) op het

gebied van luchtkwaliteitseisen bedoeld. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

Voor PM₁₀ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 50 µg/m³ mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar worden overschreden. Voor NO₂ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. 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 bedraagt 1500 woningen of 100.000 m² bruto vloeroppervlakte aan kantoren bij minimaal 1 ontsluitingsweg.

Beoordeling

In het plangebied wordt worden 17 woningen gerealiseerd, waarbij het geldende bestemmingsplan reeds ruimte biedt voor 20 woningen. Het project blijft ruimschoots onder de drempelwaarde zoals genoemd in het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'.

Conclusie

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

5.10 Kabels en leidingen

Teneinde een goede belangenafweging mogelijk te maken voor de functies binnen het plangebied is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de ligging en eigenschappen van binnen het plangebied voorkomende kabels en leidingen. Sommige van deze kabels en leidingen vereisen een bepaalde afstand tot gevoelige functies. Voor het bestemmingsplan is met name de ligging van de hoofdtransportleidingen van belang aangezien deze gekoppeld zijn aan een bepaalde afstand die aangehouden dient te worden waarbinnen geen bebouwing mag plaatsvinden.

Voor het voorliggende plan zijn dergelijke hoofdtransportleidingen op basis van het bestemmingsplan "Dorpen" niet aan de orde.

5.11 Besluit m.e.r.

Toetsingskader

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-(beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Beoordeling

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

In het plangebied worden 17 woningen gerealiseerd. In planologisch opzicht is dit aantal reeds toegestaan. Het bestemmingsplan biedt namelijk de mogelijkheid om nog 20 woningen op de voormalige schoollocatie te realiseren. De ontwikkeling dient getoetst te worden aan activiteit D 11.2 uit de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Deze activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r..

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit het onderhavige hoofdstuk, waarin de resultaten van de toetsing juncto art. 3.1.6 Bro worden weergegeven, blijkt dat het plangebied niet ligt in of nabij een gebied dat beschermd wordt ten gevolge van de natuurwaarden. Het plan ligt daarnaast zodanig ver verwijderd van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied dat van externe werking geen sprake kan zijn.

Het plangebied behoort niet tot een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Belvederegebied. En is er geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied.

In dit hoofdstuk zijn tevens de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

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

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De omgevingvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan voor het project op de voormalige schoollocatie in Baarle-Nassau wordt uitgevoerd omdat de ontwikkeling niet past binnen het bestemmingsplan "Dorpen" zoals vastgesteld op 11 april 2012.

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een omgevingsvergunning (artikel 6.12 Wro). De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

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

Ten aanzien van het onderhavige plan is het verhaal van de kosten anderszins verzekerd. Er wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg

Op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht is op de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening van toepassing. Dit overleg vindt plaats met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het project in het geding zijn. Bij deze aanvraag omgevingsvergunning gaat het om de bouw van 17 woningen.

In het kader van het overleg is de ruimtelijke onderbouwing voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant, het waterschap Brabantse Delta en Brandweer Midden- en West-Brabant. Provincie en waterschap zien geen aanleiding tot het maken van

opmerkingen en de brandweer heeft geen reactie gegeven. De ruimtelijke onderbouwing is naar aanleiding van het overleg dan ook niet gewijzigd.

Inspraak

De ontwerp omgevingsvergunning waar deze ruimtelijke onderbouwing deel van uitmaakt wordt voor een termijn van 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan door eenieder een zienswijze worden ingediend. Eventuele zienswijzen worden te zijner tijd in deze paragraaf verwerkt.

7 MOTIVERING

De realisatie van 17 aaneengebouwde woningen in het plangebied is strijdig met het vigerende bestemmingsplan "Dorpen".

De mate van strijdigheid met het vastgestelde bestemmingsplan is echter beperkt. In het bouwvlak aan de Rector van den Broekstraat zijn maximaal 16 woningen toegestaan. Omdat er reeds 10 woningen zijn gerealiseerd is er programmatisch nog ruimte voor slechts 6 woningen. De 9 voorziene woningen in dit bouwdeel worden echter wel in het huidige bestemmingsvlak ingepast. Een verhoging van het aantal woningen is mogelijk, omdat voor aaneengebouwde woningen gekozen is waar in het bestemmingsplan rekening was gehouden met twee-onder-één-kap woningen.

In het bouwvlak op de hoek Generaal Maczeklaan / Burgemeester de Grauwstraat is in het geldende bestemmingsplan uitgegaan van maximaal 14 woningen in gestapelde vorm. Het aantal daadwerkelijk te realiseren woningen in dit plandeel bedraagt 8. Deze worden echter gedeeltelijk buiten het bouwvlak gesitueerd, waardoor sprake is van strijdigheid met het bestemmingsplan.

In totaliteit biedt het bestemmingsplan ter plaatse van de voormalige schoollocatie nog ruimte voor 20 woningen, waar er nu 17 daadwerkelijk gerealiseerd worden. Programmatisch is het aantal te realiseren woningen dus toegestaan. In kwalitatief opzicht is deze wijziging in woningtype, van gestapeld naar grondgebonden en aaneengebouwd, wenselijk, omdat hiermee beter aangesloten wordt op de huidige vraag in de woningmarkt.

Geconcludeerd kan worden dat de strijdigheid met het bestemmingsplan voortkomt uit de keuze voor een ander woningtype. Omdat hiermee beter ingespeeld kan worden op de vraag, is een afwijking van het bestemmingsplan aanvaardbaar. De ontwikkeling voldoet tevens aan andere relevante beleidskaders, zoals de gemeentelijke structuurvisie.

In ruimtelijk opzicht kan geconcludeerd worden dat de voorziene aaneengebouwde woningen op een zorgvuldige wijze worden ingepast in de omgeving. De bebouwing wordt georiënteerd op de bestaande wegenstructuur en met een opbouw in twee bouwlagen met kap wordt een vormgeving bewerkstelligd die past in de omgeving. De bouwvolumes worden geleed door kapverdraaiingen en verspringingen in de gevellijn. De structuur van de openbare ruimte, zoals voorzien in de stedenbouwkundige visie blijft ongewijzigd en er wordt in voldoende parkeergelegenheid voorzien.

Tenslotte is aangetoond dat in milieutechnisch opzicht geen belemmeringen aanwezig zijn voor de realisatie van de woningen in het plangebied. Daartoe zijn onder meer een verkennend bodemonderzoek en een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Geconcludeerd wordt dat met het project sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Er is sprake van een zorgvuldige ruimtelijke inpassing en er zijn geen beleidsmatige of milieutechnische belemmeringen.

De gemeente is dan ook bereid om medewerking te verlenen aan het initiatief middels toepassing van een afwijkingsprocedure volgens de Wabo. In het kader van een goede ruimtelijke ordening, kan een afwijkingsbesluit voor de omgevingsvergunning verleend worden.