

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

Gemeente Baarle-Nassau

*Ruimtelijke onderbouwing
ten behoeve van
omgevingsvergunning*

“Baarl’s Roem”



Projectnr 140205

Datum: 20 september 2016

Gemeente Baarle-Nassau

*Ruimtelijke onderbouwing
ten behoeve van
omgevingsvergunning*

“Baarl’s Roem”

identificatienr.:	NL.IMRO.0744.OVstationroosakker-d001
referentie:	140205n16
opdrachtgever:	Baarl’s Roem BVBA
datum:	20 september 2016
status:	Vastgesteld / verleend

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Inleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	5
2	GEBIEDSBESCHRIJVING	7
2.1	Baarle-Nassau	7
2.2	Plangebied	9
3	PLANBESCHRIJVING	11
3.1	Planopzet	11
3.2	Bebouwingsstructuur	12
3.3	Functionele structuur	13
3.4	Parkeren	14
4	BELEIDSKADER	15
4.1	Rijksbeleid	15
4.2	Provinciaal en regionaal beleid	17
4.3	Gemeentelijk beleid	21
5	PLANOLOGISCH RELEVANTE ASPECTEN	25
5.1	Bodem	25
5.2	Water	26
5.3	Archeologie	28
5.4	Cultuurhistorie	30
5.5	Flora en fauna	31
5.6	Geluid	34
5.7	Milieuzonering	35
5.8	Externe veiligheid	36
5.9	Luchtkwaliteit	38
5.10	Kabels en leidingen	39
5.11	Besluit m.e.r.	39
6	UITVOERBAARHEID	41
6.1	Economische uitvoerbaarheid	41
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
7	MOTIVERING	43

Bijlagen

Bijlage 1	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 2	Watertoets
Bijlage 3	Archeologisch bureauonderzoek
Bijlage 3a	Archeologisch programma van eisen
Bijlage 3b	Archeologisch proefsleuvenonderzoek
Bijlage 4	Quickscan flora en fauna
Bijlage 5	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 5a	Aanvullende memo bij akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 6	Aanvullend vleermuizenonderzoek
Bijlage 7a	Verslag inspraakavond 12 maart 2014
Bijlage 7b	Verslag inspraakavond 18 november 2015

1 INLEIDING

1.1 Inleiding

Achtergrond

De gemeente Baarle-Nassau streeft naar het behoud van de landschappelijke open ruimte rondom de in de gemeente gelegen dorpskernen. Daarnaast wil de gemeente het dorp Baarle versterken als attractief centrum voor de eigen inwoners, maar ook voor bezoekers van buiten het dorp. Als gevolg van beide ambities is het ruimtelijke beleid er op gericht om stedelijke ontwikkelingen zoveel mogelijk in Baarle-Nassau te concentreren. Het centrum van het dorp kent hierdoor een grote ruimtelijke dynamiek. Nieuwe initiatieven kunnen een bijdrage aan deze dynamiek leveren door bestaande knelpunten op te lossen. De concentratie van nieuwe stedelijke ontwikkelingen in het bestaande stedelijke gebied, met name in het dorpscentrum, gaat veelal gepaard met een toename van de bebouwingsdichtheid. De gemeente ziet dit als een kans om 'restruimten', verlaten terreinen en leegstaande gebouwen nieuw leven in te blazen, zodat hun huidige visuele en functioneel storende invloed wordt weggenomen. Deze wijze van verstedelijken, waarbij de ruimte zorgvuldiger wordt gebruikt, heet 'inbreiden'. De nieuwe functie dient dan wel aan te sluiten bij het dorps karakter. Schaalbreuken door hoogbouw of grote woonblokken zijn daarbij niet gewenst. Gesteld kan worden dat het inbreiden 'op maat' dient plaats te vinden.

Aanleiding

In de ruimtelijke structuur van Baarle-Nassau is op de hoek van de Stationsstraat en de Roosakkerstraat een terrein gelegen waarvan de ruimte op dit moment niet zorgvuldig wordt gebruikt. Dit terrein, verder te noemen 'het plangebied', leent zich voor intensivering van het ruimtegebruik door inbreiding 'op maat'. Een initiatiefnemer beoogt aan dit principe invulling te geven door het terrein te herontwikkelen. De voorgestane herontwikkeling is tweeledig. Ten eerste wordt de bestaande bebouwing in het plangebied, de panden aan de Roosakkerstraat 13 en 15 en het pand aan de Stationsstraat 13, gesloopt. Een aantal van deze panden bevindt zich in slechte staat, waardoor deze panden niet kunnen worden benut voor een nieuwe functie. Ten tweede wordt, na de sloop, voorgenomen het plangebied te herontwikkelen met een gebouw dat uit drie bouwlagen bestaat. Op de eerste bouwlaag is een commerciële ruimte voorzien. De tweede en derde bouwlaag bieden ruimte aan in totaal acht appartementen. Deze ontwikkeling kan, ondanks dat de bebouwing uit drie lagen zal gaan bestaan, worden beschouwd als inbreiding 'op maat'. Vanwege het ter plaatse aanwezige artefactueel morfologisch patroon, welke reeds grote dichtheden en deels ook bouwhoogten kent, en daarnaast de gelede gevelopbouw van het te realiseren gebouw, is het voorliggende plan passend in de bestaande structuur. Daarnaast kan het gebied, welke centraal is gelegen in het stedelijke gebied van Baarle-Nassau, worden beschouwd als een transformatiegebied naar hogere bebouwingsdichtheden dan aanwezig in de bestaande situatie. De gemeente Baarle-Nassau acht het gewenst om binnen de gemeente verschillende woonmilieus aan te bieden. Indien

overal in dezelfde dichtheid zou worden ingebreed en getransformeerd, zou er een grote uniformiteit in woonmilieus ontstaan. Door in het centrum een hogere bebouwingsdichtheid toe te staan ontstaat hier juist een meer onderscheidend woonmilieu en blijft het centrum als zodanig herkenbaar.

Doel en reikwijdte omgevingsvergunning

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is in artikel 2.1, eerste lid, onder c, bepaald dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan. In artikel 2.12, eerste lid, onder a sub 3, is aangegeven dat een omgevingsvergunning in dat geval slechts kan worden verleend:

1. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,
2. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
3. indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

De voornoemde ontwikkeling van het beoogde gebouw met detailhandel en dienstverlening en daarnaast acht gestapelde woningen is in strijd met het vigerende bestemmingsplan "Dorpen" zoals vastgesteld op 11 april 2012 door de gemeenteraad van Baarle-Nassau. De beoogde ontwikkeling past ook niet binnen de afwijkingsregels in het vigerende bestemmingsplan en de ontwikkeling valt niet aan te merken als een (Wabo) kruimelafwijking conform artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien, conform artikel 2.12, eerste lid, onder a sub 3, de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing voorziet in de motivering om een projectafwijkingsbesluit volgens de Wabo te nemen. De ruimtelijke onderbouwing is opgesteld conform de standaard van de gemeente Baarle-Nassau. Het vigerende bestemmingsplan blijft geldig. Middels deze omgevingsvergunning wordt enkel voor het onderhavige plan van het bestemmingsplan afgeweken.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het westelijk deel van het centrum van Baarle-Nassau, tegenover het voormalige spoorwegstation van het dorp aan het zogenoemde 'Bels Lijntje'. Het plangebied wordt aan de noord- en westzijde begrensd door openbare ruimte. Aan de noordzijde betreft het de Roosakkerstraat en aan de westzijde de Stationsstraat. Aan de oost- en de zuidzijde grenst het plangebied aan woonpercelen en voor een klein deel aan een pand met daarin een supermarkt.

Het plangebied omvat de volgende kadastrale percelen:

- gemeente Baarle-Nassau, sectie C, nummer 3412;
- gemeente Baarle-Nassau, sectie C, nummer 2443;
- gemeente Baarle-Nassau, sectie C, nummer 3880 (deels).

Het is in totaal circa 1.200 m² groot.



Begrenzing plangebied op kadastrale kaart



Aanduiding plangebied in rood in bestemmingsplan "Dorpen"

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan "Dorpen", vastgesteld door de gemeenteraad op 11 april 2012. Het plangebied heeft daarin de bestemming 'Centrum'. Binnen deze bestemming is het mogelijk om diverse functies te situeren zoals detailhandel, dienstverlening, kantoren, bedrijvigheid en horeca. Ook de woonfunctie is toegestaan waarbij het huidige aantal wooneenheden gehandhaafd dient te blijven.

Daarnaast is het gehele plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'. De gronden hebben een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde. Dit betekent een onderzoeksverplichting bij bodemversturende werkzaamheden.

Op een deel van het plangebied is een bouwvlak gesitueerd. Hoofdgebouwen dienen binnen dit bouwvlak gesitueerd te worden. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 6 en 10 meter.

Op de volgende punten is sprake van strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan:

- er worden meer woningen gerealiseerd dan in de huidige situatie aanwezig zijn;
- door de vormgeving met een plat dak wordt de maximale goothoogte overschreden: 10 meter (incidenteel 10,3 meter incl. architectonisch element) waar 6 meter is toegestaan.

1.4 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

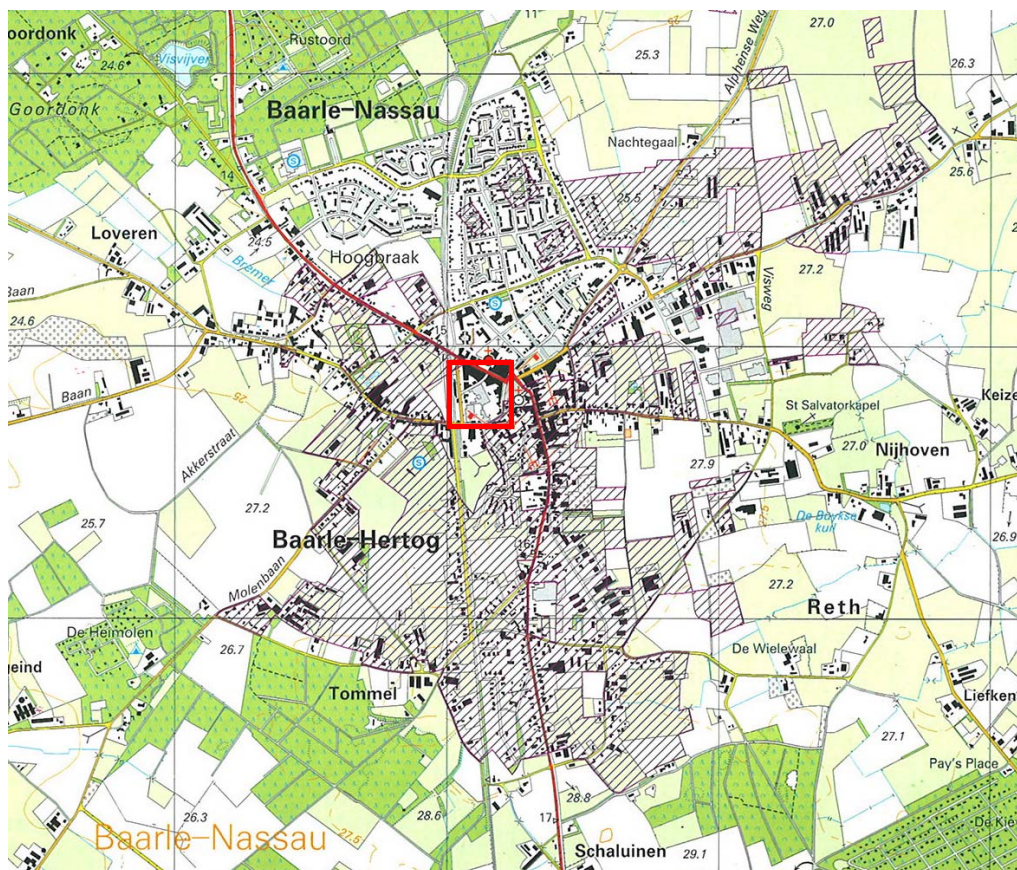
beleidsdocumenten die door de te onderscheiden overheden ten aanzien van het plangebied zijn gepubliceerd. Tevens vindt toetsing aan het beleidskader plaats. In hoofdstuk 5 komen de planologische uitvoeringsaspecten (zoals bodem, water en flora en fauna) aan de orde. Hoofdstuk 6 geeft een toelichting 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

De radiale wegenstructuur wordt in het dorpscentrum gekenmerkt door relatief bochtige straten met gesloten straatwanden en smalle profielen. De bebouwing van het dorp heeft zich hoofdzakelijk langs deze radialen ontwikkeld. Toen rond 1860 de spoorlijn Tilburg – Turnhout werd aangelegd bij Baarle is, tussen twee van deze radialen in, een station aangelegd. Als gevolg van de aanleg van het station kwam het gebied rondom het station, tussen de radialen en nabij het oorspronkelijke centrum versneld in ontwikkeling. Naast het oorspronkelijke centrum, op de plaats waar de radialen bij



Plangebied in topografische kaart

elkaar kwamen, hebben zich rondom het voormalige station ook centrumontwikkelingen voorgedaan. Het huidige gebied bevat een menging van centrumfuncties en woningen in een relatief hoge dichtheid.

Het plangebied is gelegen op de hoek van de Roosakkerstraat en de Stationsstraat. De Stationsstraat wordt gekenmerkt door een breed profiel met grote bomen. Beeldbepalend in de straat is het voormalige stationsgebouw, een langgerekt gebouw met halfronde raamopeningen. In de Stationsstraat zijn diverse winkelpanden en horecagelegenheden gesitueerd, waardoor het een levendige straat is. De Roosakkerstraat is een smalle straat zonder afzonderlijk trottoir of hoogteverschillen. De bebouwing staat er direct aan de straat.



Stationsstraat met links het voormalige stationsgebouw

2.2 Plangebied

In het plangebied zelf zijn twee panden gesitueerd. Eén pand is georiënteerd op de Stationsstraat. Het maakt deel uit van een cluster van drie aaneengebouwde woningen en onderscheidt zich daarvan in vormgeving en kleurgebruik. Het pand is opgebouwd in twee bouwlagen met een plat dak. De gevels zijn opgetrokken in grijze en bruine baksteen. Aan de voorzijde is een kleine voortuin aanwezig. Op de hoek met de Roosakkerstraat is een private buitenruimte afgeschermd met een hoge houten schutting.



Bebouwing in plangebied aan de Stationsstraat

De bebouwing aan de Roosakkerstraat is een voormalige sigarenfabriek, opgericht in 1928 en bekend onder de naam Baarl's Roem. In het verleden hebben diverse renovaties en verbouwingen plaatsgevonden en momenteel zijn er drie woningen aanwezig. Het pand is opgebouwd in twee bouwlagen met een kap. In het gevelbeeld zijn twee bouwdelen te onderscheiden. De gevels zijn opgetrokken in rode baksteen en voorzien van houten kozijnen en een leidak.

Vanuit architectonisch en cultuurhistorisch opzicht zijn de panden niet waardevol of beschermenswaardig. Ook is de bouwkundige staat slecht: het metselwerk is gescheurd en de kozijnen zijn rot.



Voormalige sigarenfabriek aan de Roosakkerstraat

Een deel van het plangebied is onbebouwd. Dit deel is in gebruik als tuin bij de woningen.



Plangebied vanuit zuidelijke richting met zicht op de voormalige sigarenfabriek

In het totale plangebied zijn momenteel vier woningen gesitueerd. Het betreft één aangebouwde, grondgebonden woning aan de Stationsstraat en drie aangebouwde grondgebonden woningen aan de Roosakkerstraat. In het plangebied is eveneens een boom aanwezig. Deze boom wordt ten behoeve van de nieuwbouw gekapt, hiervoor is reeds een kapvergunning verleend. Op het achterterrein worden diverse leilinden teruggeplaatst.

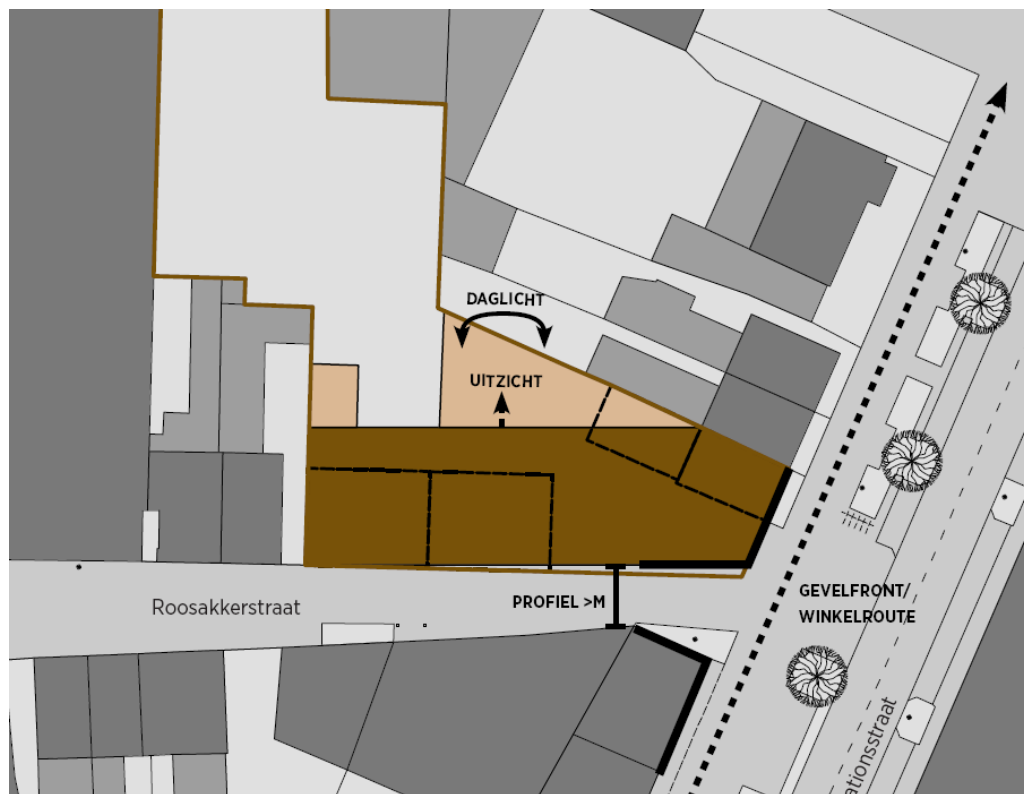
3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Planopzet

Het plan bestaat uit de sloop van de huidige bebouwing. Renovatie van de huidige panden is bestudeerd, maar financieel niet haalbaar gebleken. Dit heeft te maken met de slechte bouwkundige staat van de panden en de beperkte toegankelijkheid van het achterterrein.

Met volledige nieuwbouw ontstaan daarnaast ook betere mogelijkheden om de bebouwing in de omgeving in te passen. Momenteel is de hoek van de Roosakkerstraat en de Stationsstraat onbebouwd, waardoor twee losse bouwdelen met elk een eigen oriëntatie aanwezig zijn. In de nieuwe situatie wordt één integraal bouwvolume gerealiseerd, waarmee zowel de levendige Stationsstraat als de rustige Roosakkerstraat ruimtelijk wordt begeleid. Door aan te sluiten op de gevellijnen van de belendende panden ontstaat een eenduidig ruimtelijk beeld en wordt de Roosakkerstraat meer bij de drukke Stationsstraat betrokken. Tegelijkertijd wordt het binnenterrein vrij gehouden van bebouwing.

Met de realisatie van een commerciële ruimte op de begane grond wordt aangesloten op het dynamische karakter van de Stationsstraat. Met de appartementen wordt tegemoet gekomen aan de lokale woningbehoefte op een strategische plaats in het centrum.



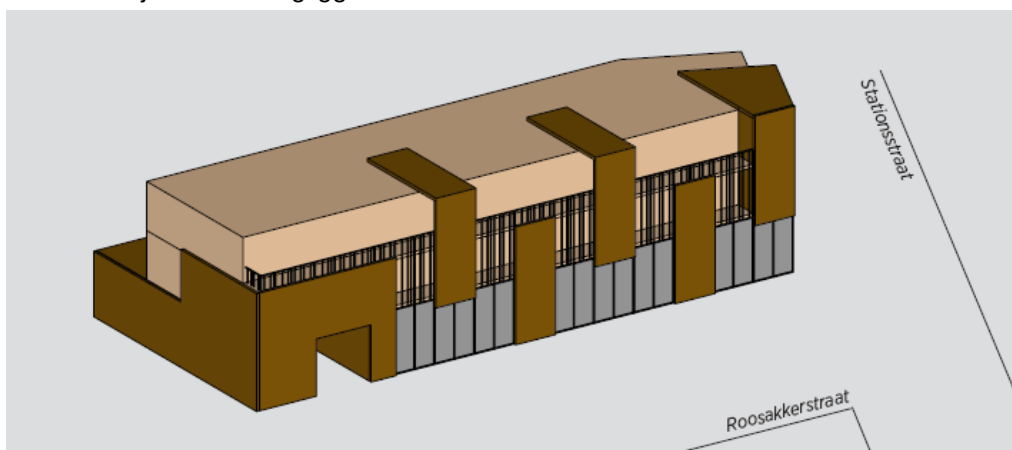
Nieuwe situatie

3.2 Bebouwingsstructuur

Het bouwvolume wordt opgebouwd in drie bouwlagen en voorzien van een plat dak. De totale bouwhoogte bedraagt 10 meter (incidenteel 10,3 meter vanwege architectonisch element). Met deze bouwhoogte wordt het volume ingepast in de omgeving en door de keuze voor een plat dak wordt de hoeklocatie verbijzonderd. Aan de Roosakkerstraat wordt een onderdoorgang gerealiseerd, zodat het achterterrein voor autoverkeer bereikbaar is.

De appartementen op de verdieping worden aan de straatzijde ontsloten middels een galerij. Aan de achterzijde zijn balkons voorzien.

In de architectonische uitwerking is gekozen voor een eigentijdse vormgeving en materialisering. De verticale gevelgeleding, diversiteit in materiaalgebruik en transparantie in het gebouw zorgen voor een elegant aanzicht. Het gevelbeeld wordt tevens verfijnd door terugliggende delen.



Vormgeving nieuw bouwvolume

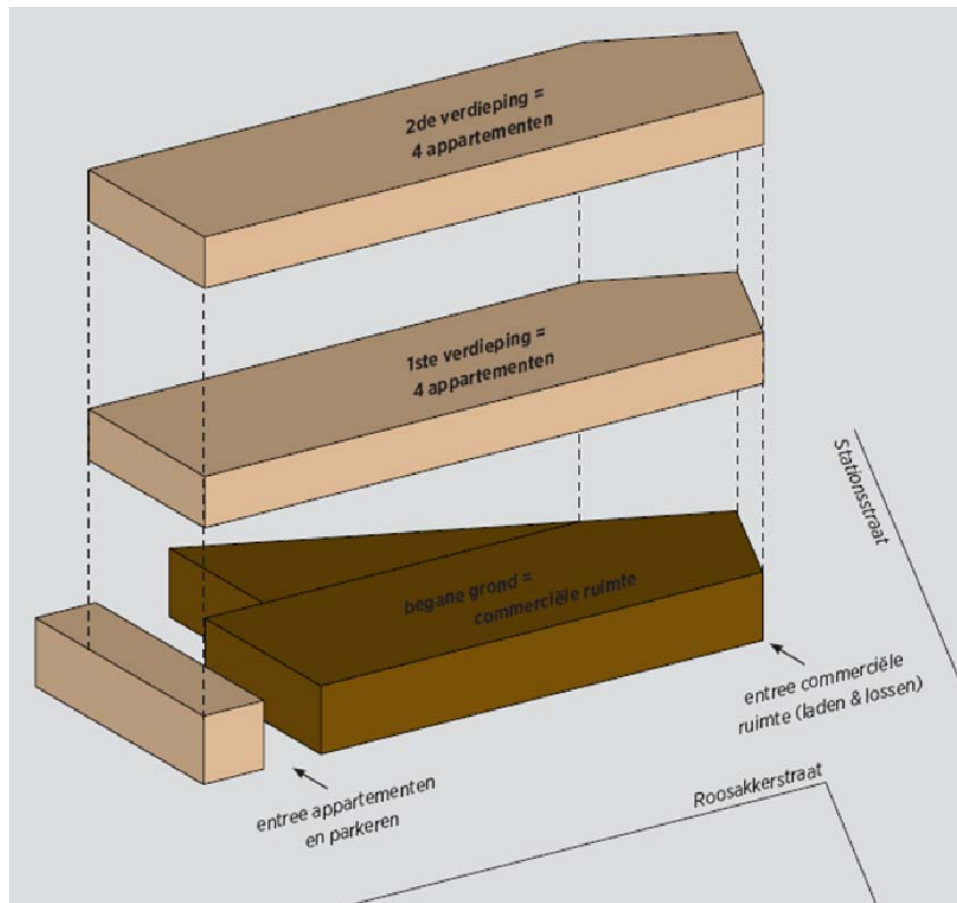


Impressie architectonische uitwerking

3.3 Functionele structuur

Met het bouwplan wordt het volgende programma gerealiseerd:

- 410 m² BVO commerciële ruimte op de begane grond;
- 8 (huur)appartementen van 70 tot 80 m² BVO over twee verdiepingen;
- lift, trappenhuis en technische ruimte;
- 8 bergingen op de begane grond;
- 23 parkeerplaatsen op eigen terrein aan de achterzijde.



Functionele opbouw nieuw bouwvolume

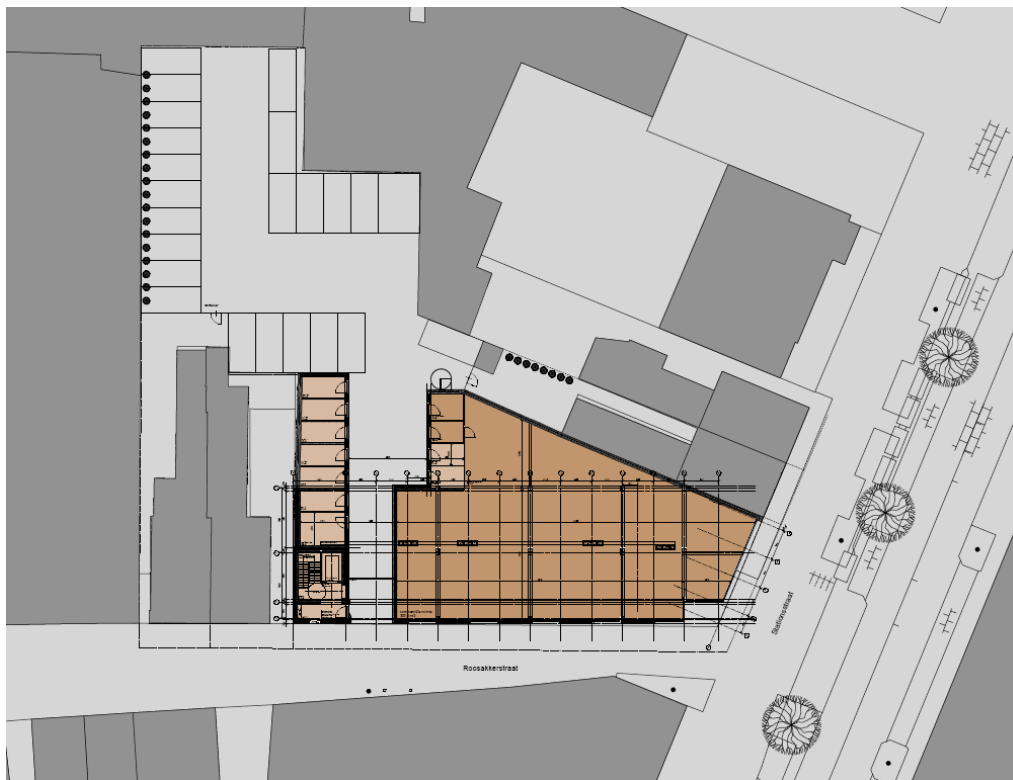
3.4 Parkeren

De volledige parkeerbehoefte wordt op eigen terrein gerealiseerd. Daarbij wordt rekening gehouden met 4 woningen in de bestaande situatie, waarvoor nu slechts één parkeerplaats op eigen terrein aanwezig is. Deze woningen worden vervangen, waardoor alleen de parkeerplaats op eigen terrein in het plangebied teruggebracht hoeft te worden. Voor het overige worden de normen gehanteerd zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen 2011.

	Norm	Parkeerbehoefte
4 bestaande woningen		1,0 p.p.
4 appartementen	1,4 p.p.p.w.	5,6 p.p.
410 m ² BVO commerciële ruimte	4,0 p.p.p. 100 m ² BVO	16,4 p.p.
		23 p.p.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat 23 parkeerplaatsen benodigd zijn. Dit aantal is op het binnenterrein voorzien, waarmee aan de gestelde parkeernorm wordt voldaan.

Over het gebruik van de parkeerplaats zijn tussen gemeente en initiatiefnemer afspraken gemaakt. Uitgangspunt is dat alleen bewoners, omwonenden en werknemers van de commerciële ruimte gebruik maken van de parkeerplaats. Hierdoor neemt de parkeerdruk in de Roosakkerstraat af. Bezoekers maken gebruik van de Stationsstraat en de Loswal.



Indicatie inrichting achterterrein met 23 parkeerplaatsen

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 8 wooneenheden en 410 m² BVO commerciële ruimte 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):

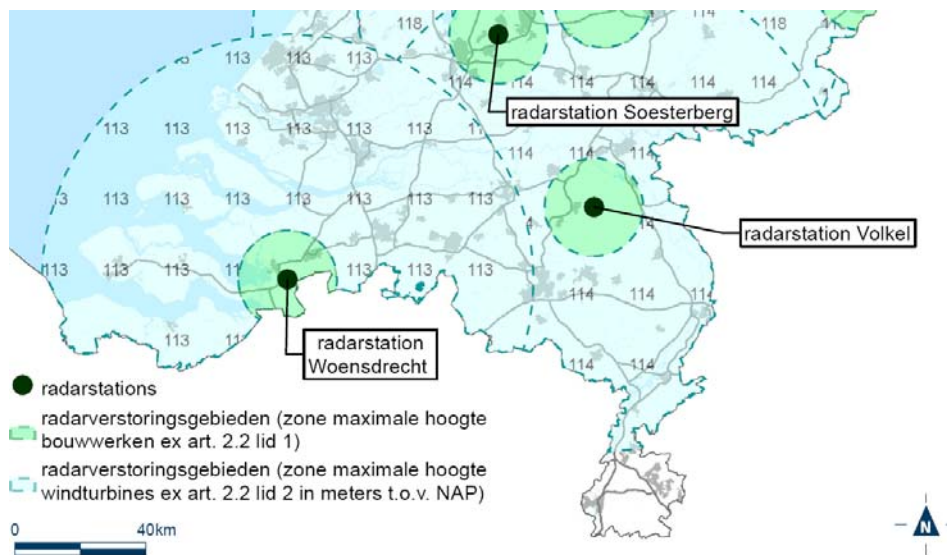
- Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden (o.a. nationaal belang 13 uit de SVIR). De 'ladder duurzame 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 8 woningen en 410 m² BVO commerciële ruimte. Met deze ontwikkeling wordt tegemoet gekomen aan de vraag zoals gedefinieerd in de woonvisie, zowel kwantitatief als kwalitatief. Omdat hiermee invulling gegeven wordt aan de actuele woningbehoefte, en tevens aan de behoefte aan detailhandelsruimte, wordt voldaan aan de eerste trede van de ladder voor duurzame verstedelijking. Daarnaast geldt dat een project met dit aantal woningen en dit aantal m² commerciële ruimte dermate kleinschalig is, dat het project door de Raad van State niet wordt aangemerkt als zijnde een nieuwe stedelijke ontwikkeling. 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 Rarro 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.



Situering radarverstoringsgebied vliegbasis Woensdrecht

Conclusie

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

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 provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vier rollen: ontwikkelen,

beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Bij onderhavig plan is vooral de beschermende rol van belang.

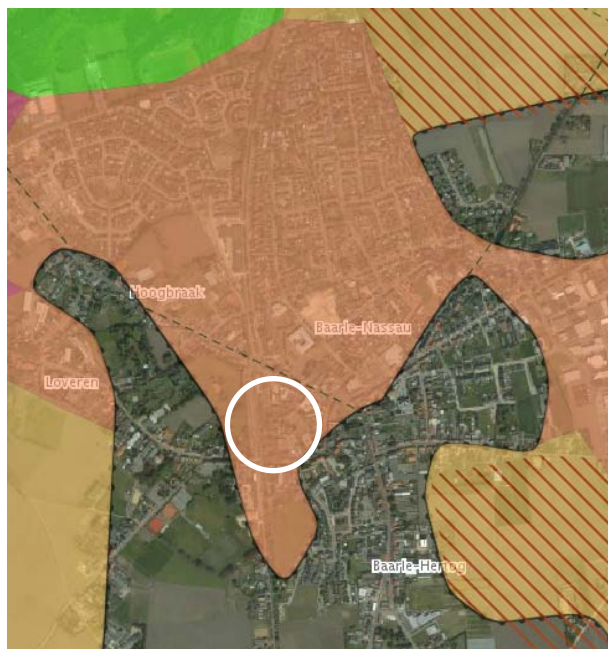
De provincie vervult van oudsher een beschermende functie binnen de ruimtelijke ordening en blijft deze rol vervullen. Uitgangspunt hierbij is zorgvuldig ruimtegebruik. Dat betekent dat bij ruimtelijke afwegingen eerst gekeken wordt naar de mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen. Naast bescherming wil de provincie ook ruimte bieden voor ontwikkeling. De provincie vindt dat het bieden van ontwikkelingsruimte, mits zorgvuldig uitgevoerd, in veel gevallen meer bijdraagt aan het behoud van waardevolle elementen dan dat iedere ontwikkeling wordt uitgesloten. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten die de provincie inzet bij de realisatie van haar doelen en het borgen van haar belangen

De ruimtelijke belangen en keuzes van de provincie zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen en samen vormen deze de provinciale ruimtelijke structuur. De structuren geven een hoofdcoers 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.

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

bouwopgave voor wonen en werken niet binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd, ook niet in andere kernen of op andere bedrijventerreinen



Uitsnede Structurenkaart uit Structuurvisie RO met aanduiding plangebied

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 bouwmogelijkheden 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 en daartoe bestaande verouderde bebouwing te slopen, is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. In functioneel opzicht wordt met het mogelijk maken van 8 woningen (een toevoeging van 4 woningen ten opzichte van de huidige situatie) invulling gegeven aan de lokale vraag en past het programma binnen de gemeentelijke volkshuisvestingsdoelen (zie verder paragraaf 3.3). Verder wordt met de realisatie van circa 410 m² BVO aan commerciële ruimte tegemoet gekomen aan de lokale vraag. Er is voldoende potentie voor commerciële functies in de kern Baarle-Nassau. Het beleid van de gemeente Baarle-Nassau is erop gericht de huidige winkelstructuur te behouden. Ondanks dat de zondagse winkelopstelling minder bijzonder wordt blijft de enclavesituatie en het onderscheidende winkelareaal een grote aantrekkingskracht hebben. De gemeente streeft er dan ook naar om het winkelgebied zo compact mogelijk te houden. Nieuwe detailhandel dient dan ook gevestigd te worden in het centrum. Het plangebied maakt deel uit van dit centrum en ligt aan de centrale winkellus van Baarle-Nassau.

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

behoefte van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Binnen het als zodanig 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.

Regionaal overleg

Op basis van de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant maakt de gemeente Baarle-Nassau regionale woningbouwafspraken. De basis voor deze afspraken zijn de bevolkings- en woningbehoefteprognoses van de provincie Noord-Brabant. Eind 2014 heeft de provincie Noord-Brabant de meest recente prognoses uitgebracht. Op basis hiervan heeft de gemeente Baarle-Nassau in het Regionaal Ruimtelijk Overleg van 9 december 2015 regionale woningbouwafspraken gemaakt over de periode 2015 t/m 2024. Daarin is vastgelegd dat de gemeente Baarle-Nassau een programma krijgt van 145 woningen (95 op basis van prognose plus 50 woningen overgeheveld vanuit de regio), met daarbij opgemerkt dat de gemeente de met de provincie Noord-Brabant besproken lijst van woningbouwplannen sowieso mag realiseren. Het plan Baarl's Roem staat met de benodigde vier nieuw toe te voegen woningen op deze geaccordeerde lijst van woningbouwplannen.

Provincie Noord-Brabant

geactualiseerde lijst per 16-02-2016

Woningbouwprogramma Baarle-Nassau 2015 t/m 2024						
		bestemmings- plan status per 1-1-2015	inbreiding of uitbreiding	totale plan- capaciteit per 1-1-2015	woningbouw capaciteit 2015 t/m 2019	woningbouw capaciteit 2020 t/m 2024
Baarle-Nassau	Vml. Scholenlocatie	ONH	I	17	17	0
	Kapelakkers (Nederlandse woningen)	ONH	I	2	2	0
	Janshove	ONH	I	25	25	0
	Limfa (vml. Bar-le-Duc fabriek)	ONH	I	55	39	16
	Nassaulaan (Gemeentekavels)	ONH	U	8	4	4
	Nassauveste (CPO Parallelweg)	ONH	I	34	34	0
	Baarl's Roem (Stationsstraat)	PLV	I	4	4	0
	Molenbaan/Pastoor de Katerstraat	ONH	I	4	4	0
	Industrieweg ong.	PLV	I	1	1	0
	Molenbaan (herontwikkeling RvR)	PLV	U	1	1	0
	Kapelstraat/Smederijstraat (bedrijfsw.)	PLV	I	3	2	1
	Grensweg 32	OTW	U	1	1	0
	Landgoed Hooghuys	ONH	U	5	1	4
	Nieuwstraat 20 (locatie ABN)	PLV	I	1	1	0
	Sint Annaplein 5-9 (locatie Chinees)	PLV	I	3	3	0
	Nonnenkuil ong.	PLV	I	1	1	0
Ulicoten	Maaijkant 2e fase	POC	U	7	5	2
	Dorpsstraat/Chaamseweg-Hazenbergh	PLV	I	3	3	0
	Bosstraat ong.	OTW	I	1	1	0
	Bernardushof	ONH	I	12	12	0
	Dorpsstraat 38	PLV	I	1	1	0
zachte plancapaciteit				22	19	1
harde plancapaciteit				167	143	26
Totaal plancapaciteit				189	162	27
Ruimte voor Ruimte	Nassaulaan RvR	ONH	U	20	10	10
	Molenbaan RvR	ONH	U	2	1	1
	Dorpsstraat 4/7 Ulicoten	ONH	U	8	0	8
	Dorpsstraat 38 RvR Ulicoten	PLV	U	6	2	4
	Grens RvR (ipv. Klooster De Grens)	PLV	U	3	0	3
Ruimte voor ruimte				39	13	26
Plan capaciteit incl. RvR				228	175	53

Lijst met geaccordeerde woningbouwplannen

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 reeds bebouwd gebied. Zowel woningen als commerciële functies zijn in het geldende bestemmingsplan reeds toegestaan. Met het vervangen van vier grondgebonden woningen door 8 appartementen en commerciële ruimte wordt een betere invulling gegeven aan de lokale vraag en wordt de ruimtelijke structuur verbeterd.



Uitsnede kaart Stedelijke ontwikkeling uit Verordening ruimte 2014 met aanduiding plangebied

Conclusie

De Verordening ruimte 2014 vormt geen belemmering voor de voorgestelde ontwikkeling. Het plan past in de langjarige woningbouwplanning van de gemeente en binnen de in het Regionaal Ruimtelijk Overleg van 9 december 2015 vastgestelde woningbouwprogramma voor de gemeente Baarle-Nassau.

4.3 Gemeentelijk beleid

Ruimtelijk-Economisch 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. Ten aanzien van commerciële functies dient gestreefd te worden naar een levendig en gezellig dorpshart. Deze dienen geconcentreerd te worden in het toeristisch kerngebied, waar ook het plangebied deel van uitmaakt.

Het plangebied is in de structuurvisie reeds aangewezen als een revitaliseringslocatie. Dat is met name gerelateerd aan de ontwikkelingen in de spoorzone. Onderhavige ontwikkeling wordt niet specifiek genoemd maar levert wel een bijdrage aan het opwaarderen en verlevendigen van het centrum.

Beoordeling

Met de realisatie van het plan wordt een nieuwe invulling gegeven aan een reeds bebouwde locatie. Het is een voorbeeld van het beleid uit de structuurvisie om locaties binnen bebouwd gebied te benutten voor vervangende nieuwbouw en functiewijziging. Het huidige bestemmingsplan laat deze functies reeds toe. Door een toename van het aantal woningen kan beter ingespeeld worden op de vraag vanuit de woningmarkt en kan de ruimtelijke structuur verbeterd worden.

Conclusie

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

Woonvisie 'Visie op wonen 2007 – 2016'

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 8 woningen gerealiseerd waar planologisch slechts 4 woningen zijn toegestaan. De toevoeging van 4 woningen past binnen de huidige kwantitatieve woningbehoefte. In kwalitatief opzicht worden huurappartementen gerealiseerd van circa 70 tot 80 m². Hiermee wordt woonruimte geboden voor de doelgroepen van beleid, namelijk starters. Daarbij is deze locatie vanwege de ligging in het centrum direct bij horeca- en detailhandelsvoorzieningen geschikt voor starters. Conform de woonvisie is er vooral behoefte aan appartementen in de huursector in de prijsklasse € 485,- tot € 615,-, de prijsklasse waarin de appartementen worden gerealiseerd. Daarnaast blijft de realisatie van woningen in de huursector achter bij de koopsector, waarmee de ontwikkeling in het plangebied wenselijk is.

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.

Op maaiveld zijn tijdens de terreininspectie ter plaatse van het perceel Roosakkerstraat 13 asbestverdachte plaatmaterialen waargenomen. In overleg met de specialist die in het kader van de plannen de asbestinventarisatie opstelt, is geconstateerd dat het stukjes van recent verwijderde asbestdaken betreffen. Op basis van de waarnemingen wordt niet verwacht dat er een verontreiniging met asbest in de bodem is ontstaan. De materialen zijn reeds op milieuverantwoorde wijze verwijderd en afgevoerd. Tijdens de sloop van de bebouwing vindt een type B asbestonderzoek plaats en wordt de dan aan te treffen asbest door een specialistisch bedrijf verwijderd. De sloopmelding, waarbij het aspect asbest is getoetst, is reeds akkoord bevonden.

De bovengrond bestaat voornamelijk uit zwak humeus, zwak tot matig siltig, zeer fijn tot matig fijn zand. De bovengrond is plaatselijk zwak grindig. De ondergrond bestaat uit matig tot sterk siltig, zeer fijn tot matig fijn zand. De ondergrond is plaatselijk zwak gleyhoudend. De bovengrond is plaatselijk zwak baksteenhoudend. Verder is de bovengrond zwak kolengruishoudend. Verder zijn er zintuiglijk geen verontreinigingen in de bodem waargenomen. De bovengrond is licht verontreinigd met cadmium, koper, kwik, lood, zink en PAK. Dit is hoogstwaarschijnlijk te relateren aan langdurige menselijke activiteit en bewoning (sinds voor 1900). In de ondergrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. Omdat het grondwater zich dieper dan 5,0 m-mv bevindt, heeft er geen grondwateronderzoek plaatsgevonden.

Gelet op de aard en mate van verontreiniging, is er geen aanleiding voor nader onderzoek. 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.

Watertoets

Om de gevolgen van de ontwikkeling op de waterhuishouding in beeld te brengen is een watertoets uitgevoerd. Deze is integraal opgenomen als bijlage 2. In het onderstaande volgen de onderzoeksresultaten.

In de huidige situatie is het plangebied gedeeltelijk verhard. Het achterste deel van het terrein is in gebruik als tuin. In de nieuwe situatie zullen deze gronden verhard worden ten behoeve van het parkeren. Het gaat in totaal om een verhard oppervlak van circa 1.000 m². Omdat het waterschap pas retentie eist bij een toename van het verhard oppervlak van 2.000 m² of meer, is geen retentie benodigd. Op basis van het gemeentelijk beleid dienen nieuwe ontwikkelingen hydrologisch neutraal uitgevoerd te worden en dient schoon water binnen het plangebied verwerkt te worden. Uitgangspunten daarbij zijn:

- streven naar 100% afkoppeling van het verharde oppervlak;
- toepassen voorkeursvolgorde waterkwantiteit (vasthouden, bergen en afvoeren);
- toepassen voorkeursvolgorde waterkwantiteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren);
- berging binnen het plan van 10 mm.

Op basis van deze uitgangspunten bedraagt de waterbergingsopgave circa 10 m³ (10 mm over 1.000 m²). Voorgesteld wordt om het hemelwater op conventionele wijze in te zamelen en verbuisd te transporteren naar een systeem van infiltratiekratten dat is gelegen onder de wegverharding en parkeervoorzieningen. Vanuit deze voorziening wordt dan een overloop aangelegd naar en aangesloten op de bestaande IT-riolering in de Stationsstraat. Er zijn 25 kratten benodigd om de wateropgave te kunnen bergen. Ongestapeld is daarbij een minimaal oppervlak aan kratten benodigd van circa 18 m². Om problemen aan maaiveld te voorkomen wordt een noodoverloop geplaatst, zodat overtollig water eventueel kan overstorten richting het IT-riool. Het vuilwater wordt aangesloten op de bestaande gemengde riolering in de Roosakkerstraat.

Tenslotte is het van belang dat de emissie van milieubelastende stoffen naar het afgevoerde hemelwater vermindert. Bij nieuwbouw wordt dan ook geadviseerd om geen gebruik te maken van uitloogbare bouwmaterialen, zoals zink, koper en lood, tenzij voorzien van een coating.

Conclusie

Op basis van bovenstaande randvoorwaarden en uitgangspunten kan de ontwikkeling waterneutraal worden vormgegeven. Er kan dan ook worden geconcludeerd dat het aspect water geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

5.3 Archeologie

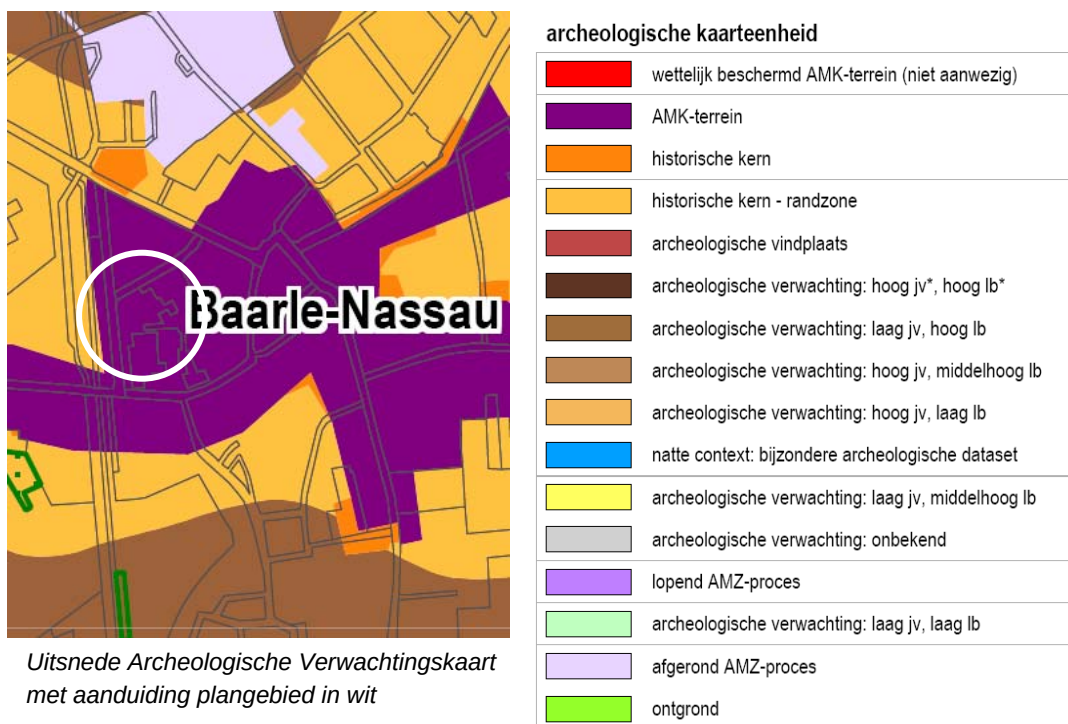
Toetsingskader

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 beleidsadvieskaart aangeduid als een AMK-terrein. De archeologische verwachtingswaarde in deze gebieden is zeer hoog. Dit specifieke AMK-terrein omvat de oude dorpskern van Baarle-Nassau. Hier worden resten van de middeleeuwse bewoning van voor 1250 verwacht.



Vanwege deze hoge verwachtingswaarde is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is integraal opgenomen als bijlage 3. In het onderstaande volgen de onderzoeksresultaten.

Het plangebied is deels bebouwd en in het verleden in gebruik geweest als akkerland. Door ploegen, graafwerkzaamheden en bouwactiviteiten kunnen eventueel aanwezige archeologische waarden, die vanaf het maaiveld worden verwacht, mogelijk verloren zijn gegaan. Verder kunnen mogelijke resten van voormalige bebouwing oudere archeologische resten hebben verstoord. Het plangebied ligt niet op een landschappelijk specifieke aandachtslocatie. Uit de landschappelijke ligging blijkt echter wel dat het plangebied vanaf het Laat Paleolithicum geschikt is geweest voor jagers-verzamelaars en vanaf het Neolithicum voor landbouwers.

Omdat er in het plangebied en de directe omgeving geen gradiëntsituatie naar (stromend) water aanwezig is, is de verwachting voor archeologische resten van jagers-verzamelaars uit het Paleolithicum en Mesolithicum middelhoog. Vanwege de ligging op een relatief hooggelegen dekzandrug, is de verwachting voor archeologische resten van landbouwers uit het Neolithicum tot en met de Nieuwe tijd hoog. Vanwege de ligging van het plangebied in de historische kern van Baarle-

Nassau bestaat er een kans dat hier nog resten van voormalige bebouwing aanwezig zijn uit de Nieuwe tijd of Middeleeuwen.

Op grond van de resultaten van het bureauonderzoek wordt in het archeologisch onderzoek geadviseerd om graafwerkzaamheden in het plangebied onder archeologische begeleiding te laten uitvoeren. In het selectiebesluit is opgenomen dat een archeologische begeleiding echter alleen in bijzondere gevallen (bijvoorbeeld saneren, slechte toegankelijkheid of verwachting op explosieven) kan worden ingezet in plaats van een proefsleuvenonderzoek. De onderhavige situatie kan niet als een bijzonder geval worden aangemerkt, waardoor een proefsleuvenonderzoek plaats dient te vinden.

In oktober 2014 is door Econsultancy een Programma van Eisen opgesteld ten behoeve van het uitvoeren van het vereiste proefsleuvenonderzoek. Dit Programma van Eisen is opgenomen in Bijlage 3a. In november / december 2014 heeft het proefsleuvenonderzoek, uitgevoerd door Econsultancy, binnen het plangebied plaatsgevonden. De rapportage van dit onderzoek is bijgesloten in Bijlage 3b. Er zijn binnen het plangebied twee proefsleuven aangelegd, met een totale oppervlakte van 94 m². Beide proefsleuven zijn in de top van de C-horizont aangelegd. Uit het onderzoek blijkt dat in geen van de proefsleuven archeologische waarden zijn aangetroffen. Het plangebied is in agrarisch gebruik geweest in de periode Late Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd (tot 1850). In het begin van de 20^e eeuw is het plangebied bebouwd. Hierbij zijn enkele delen van het plangebied door de bouw van kelders verstoord. Het ontbreken van archeologische waarden in de proefsleuven leidt tot de conclusie dat er geen sprake is van een behoudenswaardige vindplaats. Het selectieadvies (en uiteindelijke selectiebesluit) is daarom dan ook om geen vervolgonderzoek uit te voeren en het plangebied vrij te geven voor verdere ontwikkeling.

Conclusie

Op basis van deze beoordeling kan geconcludeerd dat op basis uitvoerig archeologisch onderzoek vast is komen te staan dat geen archeologische waarden meer aanwezig zijn. Daarmee wordt voldaan aan de Wet op de archeologische monumentenzorg.

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.

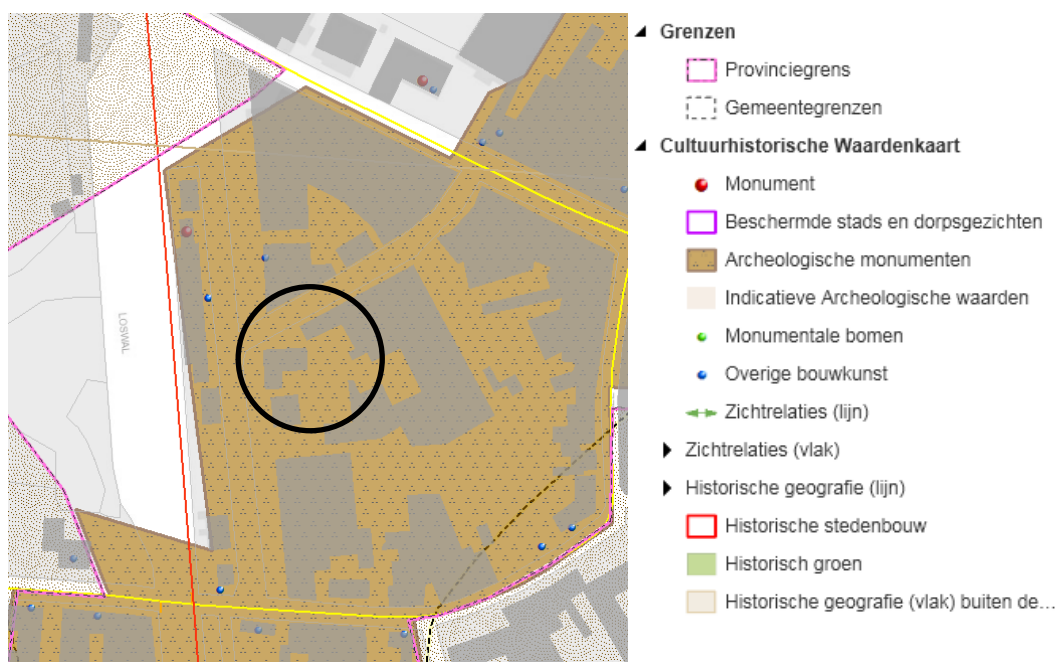
In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen van hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht 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 en ook de Roosakkerstraat en de Stationsstraat maken geen deel uit van geografisch waardevolle structuren. Desondanks wordt met de nieuwbouw het straatbeeld ruimtelijk verbeterd. Beide straten worden ruimtelijk beter begeleid, waardoor de wegenstructuur beter zichtbaar wordt. Het plangebied is volgens de CHW gelegen in de oude dorpskern van Baarle-Nassau (stedenbouwkundig waardevolle structuur). Hier kwam Middeleeuwse bewoning voor voor het jaar 1250. Hier liggen de wortels van het dorp. Door de onderhavige ontwikkeling wordt voortgebouwd binnen de oude dorpskern, zonder deze schade aan te doen.

Wel is het plangebied aangeduid als archeologisch monument. In dit kader is archeologisch onderzoek uitgevoerd (zie paragraaf 5.3).



Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart met aanduiding plangebied in zwart

Conclusie

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

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

Om te beoordelen of met de ontwikkeling natuurwaarden geschaad worden is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Dit onderzoek is integraal opgenomen als bijlage 4. In het onderstaande volgen de onderzoeksresultaten.

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 externe effecten als gevolg van de voorgenomen ingreep gezien de aard van de plannen niet aan de orde zijn. De meest nabij gelegen EHS bevindt zich op circa 1 kilometer ten zuidwesten van het plangebied. Gezien deze afstand wordt de EHS niet aangetast als gevolg van deze ontwikkeling.

Voor wat betreft de soortbescherming is de aanwezigheid van geschikt habitat in het plangebied voor de verschillende soorten en soortgroepen weergegeven in

onderstaande tabel. Hierin is samengevat of de ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen.

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	algemeen	ja	ja	nee	nee	het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedselzoen uitvoeren
	jaarrond beschermd	nee	nee	nee	nee	-
Vleermuizen	verblijfplaatsen	ja	mogelijk	ja	afhankelijk van nader onderzoek	-
	foerageergebied	ja	nee	nee	nee	-
	vliegroules	nee	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren		minimaal	incidenteel mogelijk	nee	nee	algemene zorgplicht
Amfibieën		minimaal	incidenteel mogelijk	nee	nee	algemene zorgplicht
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Ongewervelde soorten		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-
Gebiedsbescherming		Gebied aanwezig	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Vergunning-plicht	
Natura 2000		op ± 12 km	nee	nee	nee	-
EHS		op ± 1 km	nee	nee	nee	-
Groenblauwe mantel		op ± 950 m	nee	nee	nee	-

Overzicht onderzoeksresultaten

Uit de tabel kan geconcludeerd worden dat nestgelegenheden van broedvogels buiten het seizoen (maart tot half augustus) verwijderd dienen te worden. Daarnaast geldt met betrekking tot de sloop dat tijdig, middels aanvullend protocollair onderzoek, duidelijk dient te zijn of er sprake is van overtreding van de Flora- en faunawet ten aanzien van vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen. Indien van toepassing kunnen middels het tijdig treffen van de juiste maatregelen en het aanvragen van een ontheffing de plannen worden gerealiseerd.

Door Econsultancy is in september 2014 een aanvullend vleermuizenonderzoek uitgevoerd. De rapportage van het onderzoek is opgenomen in [Bijlage 6](#). Tijdens het onderzoek zijn ter plaatse van het plangebied geen verblijfsfuncties voor vleermuizen aangetroffen. Uit het onderzoek blijkt dat de bebouwing binnen het plangebied geen functie heeft als kraamverblijf. Ook een functie als zomerverblijf en paarverblijf binnen het plangebied is met voldoende juridische zekerheid uit te sluiten. Mede naar aanleiding van het vleermuizenonderzoek is overgegaan tot sloop van de bebouwing.

Conclusie

Uit een quickscan flora en fauna is gebleken dat zich in de bebouwing mogelijk vleermuizen kunnen bevinden. Om die reden is aanvullend vleermuizenonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat uit is te sluiten dat zich kraamverblijven in de bebouwing bevinden. Het aspect flora en fauna vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Mede naar aanleiding van het vleermuizenonderzoek is overgegaan tot sloop van de bebouwing.

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 Stationsstraat, Pastoor de Katerstraat en de Nieuwstraat. Daarom is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is integraal opgenomen als bijlage 5. In het onderstaande volgen de onderzoeksresultaten. In Bijlage 5a is een aanvullende memo opgenomen.

Uit het onderzoek blijkt dat de hoogst toelaatbare geluidbelasting van 48 dB alleen overschreden wordt als gevolg van de Stationsstraat. De overschrijding blijft met 59,6 dB onder de maximale ontheffingswaarde van 63 dB. Vanwege de overschrijding is een maatregelenstudie benodigd. In deze studie zijn zowel bronmaatregelen als overdrachtsmaatregelen onderzocht. Bronmaatregelen in de vorm van een geluidsreducerend wegdek staan financieel niet in verhouding tot het bouwplan. Een snelheidsreductie zal de geluidsbelasting niet verlagen. Echter, de geluidszone komt wel te vervallen, waardoor geen ontheffing nodig is. Deze maatregel past echter niet in het gemeentelijk beleid. Afscherming in de vorm van een scherm is stedenbouwkundig niet wenselijk en afstandsvergroting is niet mogelijk. Omdat geen maatregelen getroffen kunnen worden, wordt een procedure hogere waarden doorlopen voor 5 appartementen.

Conclusie

Er wordt een procedure hogere grenswaarden doorlopen gelijktijdig met de procedure voor de omgevingsvergunning. Er is geen aanleiding te verwachten dat deze ontheffing niet verleend wordt, omdat de maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden en alternatieven zijn onderzocht. De ontheffingsprocedure zal vooraf gaan aan het definitieve besluit omgevingsvergunning.

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 commerciële ruimte en woningen gerealiseerd. Onderzocht dient te worden:

- of er in de omgeving hindergevend functies aanwezig zijn die een belemmering kunnen vormen voor de woningen.
- of de commerciële ruimte een belemmering vormt voor bestaande omliggende woningen.

Het centrum van Baarle-Nassau kan getypeerd worden als een functiemengingsgebied. Als leidraad bij het bepalen van eventuele belemmeringen in deze gebieden geldt de Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging. Bedrijven in deze lijst behoren tot categorie A, B of C:

- Categorie A: Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.
- Categorie B: Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.
- Categorie C: De activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

In de omgeving van het plangebied zijn twee hindergevendende bedrijven van belang. Het betreft het café/restaurant/feestzaal aan de Stationsstraat en de supermarkt aan de Roosakkerstraat 5. Beiden vallen in categorie B, waardoor sprake moet zijn van een bouwkundige afscheiding van de nieuwe woningen. Het café/restaurant/feestzaal bevindt zich aan de overzijde van de straat en tussen het plangebied en de supermarkt bevinden zich enkele woningen. Er wordt dan ook voldaan aan de voorwaarde van een bouwkundige afscheiding.

Ook de commerciële ruimte mag geen belemmering vormen voor omliggende woningen. Gedacht wordt aan de vestiging van detailhandel, maar ook een dienstverlenende functie kan tot de mogelijkheden behoren. Deze vallen in categorie A, waardoor deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De voorziene commerciële ruimte grenst aan de woning Stationsstraat 15, waardoor de scheidingsmuur dient te voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven. Dit wordt in het bouwplan uitgewerkt, waardoor geen sprake is van een belemmering voor deze bestaande woning.

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 is de provinciale weg N639 (Chaamseweg / Nieuwstraat) beschouwd. 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. Het groepsrisico wordt als zeer laag beschouwd. De onderstaande beperkte verantwoording onderbouwt dat het groepsrisico zeer laag is. Ingegaan wordt op zelfredzaamheid en rampenbestrijding.

Bij het bepalen van de mate van zelfredzaamheid spelen de volgende afwegingscriteria een rol:

- Fysieke gesteldheid bewoners: kunnen de personen zich tijdig voortbewegen en zelfstandig in veiligheid brengen? Ja, bewoners worden geacht zelfstandig te kunnen vluchten en ook te zorgen voor eventuele kinderen.
- Zelfstandigheid bewoners: kunnen de personen zelfstandig een gevaarinschatting maken en zich zelfstandig in veiligheid brengen? Ja, uitgangspunt is dat bewoners zelfstandig zijn in deze zaken.
- Alarmeringsmogelijkheden bewoners of aanwezigen: kunnen de personen tijdig worden gealarmeerd? Het plangebied is gelegen binnen het dekkingsgebied van de waarschuwings- en alarmeringsinstallatie. Daardoor kunnen bewoners of aanwezigen gealarmeerd worden als ze buiten verblijven.
- Vluchtmogelijkheden gebouw en omgeving: heeft het gebouw voldoende vluchtmogelijkheden? En zijn er voldoende mogelijkheden om het gebied te ontvluchten? Er zijn geen belemmerende factoren.
- Mogelijkheden tot gevaarinschatting van scenario: laat het ongeval zich tijdig aankondigen? En is de dreiging duidelijk herkenbaar? Alleen wanneer aanwezigen bekend zijn met de risico's is het mogelijk om gevaar goed in te schatten.

De zelfredzaamheid kan als goed worden beschouwd. Verdere verbetering van de zelfredzaamheid is mogelijk door actief te communiceren over de risico's.

Om effectief en efficiënt hulp te kunnen bieden ten tijde van een ongeval zijn de opkomsttijd, de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen van belang. De hulpverleningsdiensten dienen voldoende capaciteit beschikbaar te hebben om alle effecten binnen een kort tijdsbestek te kunnen bestrijden. De opkomsttijd voldoet aan

de normtijd van 10 minuten zoals gesteld in het Dekkings- en Spreidingsplan van de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant. In het plangebied, een bestaande centrumlocatie, zal voldoende bluswater aanwezig zijn. Voorzien wordt in ieder geval in primaire bluswatervoorzieningen.

Conclusie

De gemeente acht het groepsrisico aanvaardbaar en accepteert het restrisico, omdat de zelfredzaamheid binnen het gebied als goed wordt aangemerkt op grond waarvan dit restrisico als beperkt wordt ingeschaald. Op basis hiervan vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor voorgestelde ontwikkeling.

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 8 woningen en commerciële ruimte gerealiseerd, waarbij het geldende bestemmingsplan reeds ruimte biedt voor 4 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 8 woningen gerealiseerd. In planologisch opzicht gaat het om een toename van 4 woningen. Daarnaast wordt circa 410 m² BVO aan commerciële ruimte gerealiseerd. 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 Belvédèregebied. 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 locatie Baarl's Roem in Baarle-Nassau is benodigd 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.

Op basis van art. 6.2.1a onder b en c zijn er geen andere verhaalbare kosten dan de aansluiting van het bouwperceel op de openbare ruimte en de aansluiting op nutsvoorzieningen. Derhalve is geen exploitatieplan nodig. Er wordt een overeenkomst gesloten ten behoeve van het verhalen van legeskosten volgens de legesverordening en met betrekking tot planschade.

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 realisatie van 8 woningen en circa 410 m² BVO aan commerciële ruimte.

In het kader van het overleg is de ruimtelijke onderbouwing voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant en het waterschap Brabantse Delta. Provincie Noord-Brabant heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben op het plan, omdat er geen provinciale belangen in het geding zijn. Waterschap Brabantse Delta heeft

aangegeven dat alle waterhuishoudkundige aspecten naar genoegen van het waterschap zijn opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing en de daarin opgenomen waterparagraaf.

Tervisielegging

De ontwerp omgevingsvergunning waar deze ruimtelijke onderbouwing deel van uitmaakt heeft vanaf 11 juli 2016 voor een termijn van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon door eenieder een zienswijze worden ingediend. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Initiatiefnemer dient in het kader van de 'Nota Burgerparticipatie ruimtelijke projecten' omwonenden informeren over het plan. In dat kader heeft de initiatiefnemer in samenspraak met de architect (Michielsen) een inspraakavond gehouden op 12 maart 2014. De notulen van deze inspraakavond zijn bijgevoegd in Bijlage 7a. Op 18 november 2015 heeft eveneens een inspraakavond plaatsgevonden; de notulen van deze inspraakavond zijn bijgevoegd in Bijlage 7b.

7 MOTIVERING

De realisatie van 410 m² BVO commerciële ruimte en 8 appartementen in het plangebied is strijdig met het vigerende bestemmingsplan “Dorpen”.

De mate van strijdigheid met het vastgestelde bestemmingsplan is echter beperkt. Binnen de bestemming ‘Centrum’ zijn de voorgestelde functies reeds toegestaan. Het aantal woningen mag echter niet vermeerderd worden. Er is sprake van een toevoeging van 4 woningen.

Wat betreft de bouwmogelijkheden is sprake van een overschrijding van de goothoogte: 10 meter waar 6 meter is toegestaan. De bouwhoogte past met 10 meter wel binnen de regels van het bestemmingsplan en ook wordt de bebouwing in het bouwvlak geconcentreerd.

In ruimtelijk opzicht kan geconcludeerd worden dat het nieuwe bouwvolume op een zorgvuldige wijze wordt ingepast in de omgeving. Het nieuwe bouwvolume wordt zowel op de levendige Stationsstraat als de rustige Roosakkerstraat georiënteerd, waardoor deze straten worden begeleid en de hoeksituatie wordt benadrukt.

Vanuit beleidsmatig oogpunt is deze ontwikkeling een voorbeeld van zorgvuldig ruimtegebruik. De vrijkomende ruimte binnen bestaand stedelijk gebied wordt gebruikt om invulling te geven aan de vraag naar nieuwe functies. Zowel de toevoeging van 4 woningen als de realisatie van commerciële ruimte in het centrum van Baarle-Nassau kan gemotiveerd worden vanuit het ruimtelijke beleidskader en het woningbouwprogramma.

Tenslotte is aangetoond dat in milieutechnisch opzicht geen belemmeringen aanwezig zijn voor de realisatie van de woningen in het plangebied. Daartoe zijn onder meer diverse onderzoeken uitgevoerd. Wel is het nog van belang dat voor het besluit omgevingsvergunning genomen wordt:

- inzicht wordt verkregen in de eventuele aanwezigheid van rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen en eventuele mitigerende maatregelen verzekerd worden;
- een procedure hogere grenswaarde in het kader van de Wat geluidhinder wordt doorlopen.

Deze aspecten vormen echter geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied. Eventueel kunnen voorwaarden verbonden worden aan de omgevingsvergunning.

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 omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan verleend worden.

