

Ruimtelijke onderbouwing
Sint Annaplein 5, 7 en 9
te Baarle-Nassau

Gemeente Baarle-Nassau



Opdrachtgevers: A.C.P. van Rooij en M. Gulickx
Postbus 193
5110AD Baarle-Nassau

Projectlocatie: Sint-Annaplein 5, 7 en 9, Baarle-Nassau

Projectnummer: 13077.B009

Datum: 11-6-2017, gewijzigd 9-10-2017

Opgesteld door: F.G. v.d. Aalst

Status: Concept

IMRO-code: n.v.t.



Dorpsstraat 54
5113 TE Ulicoten
T 013 519 94 58

Postel 8
5711 ET Someren
T 0493 745 015

F 013 519 97 27
E info@ontwerp-planologie.nl
I www.ontwerp-planologie.nl

IBAN NL 56 RABO 0152 305 149
BIC RABONL2U
KvK 180 61 619 - **BTW** 809392720B01



Inhoudsopgave

1. INLEIDING.....	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Vigerend planologisch regime	3
1.3 Procedure	3
1.4 Leeswijzer	4
2. PROJECTBESCHRIJVING	5
2.1 Bestaande situatie	5
2.2 Beoogde situatie	5
3. BELEIDSKADER.....	7
3.1 Rijksbeleid	7
3.1.1 Structuurvisie infrastructuur en Ruimte (SVIR)	7
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	7
3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking	7
3.2 Provinciaal beleid.....	8
3.2.1 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014)	8
3.2.2 Verordening ruimte 2014 (Vr).....	9
3.3 Gemeentelijk beleid	11
3.3.1 Structuurvisie	11
3.3.2 Bestemmingsplan	11
4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN.....	13
4.1 Waterhuishouding	13
4.1.1 Waterrelevant beleid.....	13
4.1.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie	14
4.1.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie	14
4.2 Natuur	14
4.2.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN)	15
4.2.2 Wet natuurbescherming	15
4.3 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie.....	17
4.3.1 Cultuurhistorie en aardkunde	17
4.3.2 Archeologie	17
4.4 Bedrijven en milieuzonering	18
4.5 Geluid	19
4.6 Luchtkwaliteit	19
4.7 Bodemkwaliteit.....	20
4.8 Externe veiligheid	21
4.9 Verkeer en parkeren	21
4.10 Technische infrastructuur	21
5. PLANOLOGISCHE AFWEGING.....	22



1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen de aanleiding en het doel, het vigerend planologisch regime en de procedure aan bod.

1.1 Aanleiding en doel

Initiatiefnemers zijn voornemens om ter plaatse van de Sint-Annastraat 5, 7 en 9 de bestaande bebouwing te slopen en op deze locatie een nieuw appartementencomplex te realiseren met detailhandel op de begane grond, een parkeerkelder en 6 appartementen op de 1^e en 2^e verdieping. Voor dit beoogd initiatief wordt een omgevingsvergunning aangevraagd met de activiteiten bouw en handelen in strijd met de regels van ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

In deze onderbouwing wordt een toelichting gegeven op de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het initiatief. Hierbij worden verschillende beleidsdocumenten betrokken en wordt getoetst op verschillende ruimtelijke aspecten.

Middels deze onderbouwing kan het bevoegd gezag een afweging maken of voorgenomen initiatief ruimtelijk passend is. Op onderstaande afbeelding is een luchtfoto van de projectlocatie weergegeven.



Afbeelding 1: luchtfoto projectlocatie (blauw omlijnd)

1.2 Vigerend planologisch regime

Het vigerende bestemmingsplan voor de locatie is momenteel het bestemmingsplan 'Dorpen' van de gemeente Baarle-Nassau. De planregels van dit bestemmingsplan zijn herzien in het bestemmingsplan 'Dorpen, 1^e herziening'. Beide bestemmingsplannen vormen het huidige juridisch ruimtelijk kader van de gemeente Baarle-Nassau.

In het bestemmingsplan is de locatie bestemd als 'Centrum'. Ter plaatse is tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en een bouwvlak opgenomen. Verderop in deze ruimtelijke onderbouwing wordt een nadere beschrijving op het vigerende bestemmingsplan gegeven.

1.3 Procedure

Voor het gewenste initiatief wordt een omgevingsververgunning aangevraagd met de activiteiten bouw en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening. Voor deze aanvraag is de uitgebreide procedure van toepassing wat betekent dat voor verlening van de vergunning eerst een ontwerpbesluit voor een periode van 6 weken ter inzage ligt. Gedurende deze periode kan een ieder een zienswijze indienen tegen verlening van de vergunning.

Bij de verlening van de vergunning na deze periode zullen eventueel ingekomen zienswijzen worden betrokken.

Nadat de vergunning is verleend, wordt het opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze 6 weken kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen kenbaar hebben gemaakt bij het ontwerp of belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij niet in de gelegenheid zijn geweest om tijdig zienswijzen kenbaar te maken, beroep indienen bij de Rechtbank.



Tijdens de voorbereidingen van de aanvraag is door initiatiefnemers gesproken met direct omwonenden van de projectlocatie. De volgende bewoners zijn in dit stadium geïnformeerd over het voornemen:

- St-Annaplein 3
- St-Annaplein 3a
- Burgemeester de Grauwstraat 1
- Burgemeester de Grauwstraat 2
- Jumbo Supermarkt

Allen hebben de beoogde situatie bekeken en hebben een toelichting gehad van initiatiefnemer. Er zijn geen bezwaren tegen het voornemen zoals opgenomen in deze aanvraag

1.4 Leeswijzer

In voorliggende onderbouwing is in het eerste hoofdstuk een inleiding op het initiatief gegeven, waarin de aanleiding, het doel, het vigerend planologische regime en de te doorlopen procedure is beschreven. Hierna is in het tweede hoofdstuk een beschrijving opgenomen van de bestaande en beoogde situatie.

In hoofdstuk 3 van voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt het van toepassing zijnde beleid uiteengezet, welke het provinciaal en gemeentelijk beleid betreft. Hierna worden in hoofdstuk 4 de milieuhygiënische en planologische aspecten beschreven.

In het laatste hoofdstuk wordt een integrale planologische afweging opgenomen.



2. Projectbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

De projectlocatie aan het Sint-Annaplein is gelegen in het centrum van de kern van Baarle-Nassau. De huidige bebouwing is gesitueerd op de hoek met de Burgemeester de Grauwstraat. Op dit moment zijn de aanwezige panden in gebruik als chinees restaurant (met bovenwoning) en twee woningen. De panden zijn gedateerd en hebben geen bijzondere cultuurhistorische kenmerken. Aan de voorzijde van de panden zijn bij de woningen voortuinen aanwezig. Ter plaatse van het restaurant is het gedeelte tot de perceelsgrens verhard en wordt gebruikt als entree tot het restaurant. Op onderstaande afbeelding is het straatbeeld van de panden weergegeven.



Afbeelding 2: straatbeeld planlocatie (bron: maps.google.com)

Zoals zichtbaar is op bovenstaande afbeeldingen zijn er voor het pand enkele parkeerplaatsen aanwezig. De straat is een één-richtingsweg met aan weerszijde parkeergelegenheden. Aan de andere kant van de straat een openbaar (autovrij) plein aanwezig.

2.2 Beoogde situatie

In de beoogde situatie zal de bestaande bebouwing worden gesloopt en wordt ter plaatse een nieuw gebouw gerealiseerd. In de kelder wordt een parkeergarage ingericht voor het parkeren van de voertuigen van de bewoners van de appartementen in het complex. Op de begane grond wordt de bebouwing in gebruik genomen ten behoeve van detailhandel. Deze ruimte heeft een oppervlakte van ca 370 m². Daarnaast wordt aan de zijkant van het gebouw een toegang tot de parkeerkelder en entree naar de appartementen gerealiseerd.

Op de 1^e en 2^e verdieping worden in totaal 6 appartementen gerealiseerd. De appartementen hebben 1, 2 of 3 slaapkamers.

Het grondoppervlak van het gebouw bedraagt 618 m² (parkeergarage). Boven het maaiveld wordt ca 512 m² aan bebouwing gerealiseerd. Vanwege de minimale hoogte van de inpandige ruimte zal de totale bouwhoogte van de bebouwing 12 meter bedragen.

Doordat er ten behoeve van de appartementen inpandig wordt voorzien in parkeerruimte zal de parkeerdruk in het openbaar gebied afnemen. Op dit moment wordt immers door de bewoners van de huidige woningen gebruik gemaakt van de openbare parkeerplaatsen.

De bebouwing wordt volledig in metselwerk opgetrokken met een donkerbruine plint en gevels in de kleuren rood genuanceerd en zand.

Op onderstaande afbeelding een tekening van de beoogde bebouwing weergegeven.





Afbeelding 3: vooraanzicht beoogde bebouwing

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het voor onderhavige ontwikkeling relevante ruimtelijke rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid uiteengezet. Daarnaast wordt de beoogde ontwikkeling in dit hoofdstuk tevens aan dit beleid getoetst.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is vastgesteld op 13 maart 2012. In de SVIR legt het Rijk de ambities voor Nederland in 2040 vast, er wordt dus een visie gepresenteerd van waar Nederland in 2040 moet staan. Dit gebeurt aan de hand van (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven zowel bovengronds als ondergronds voor de toekomst moeten bepalen. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Dit betekent onder andere dat het Rijk een aantrekkelijk vestigingsklimaat wil ontwikkelen, waarbij de concurrentiekracht voor internationale bedrijven en een economische ontwikkeling wordt versterkt. Hierbij zijn onder andere sterke stedelijke regio's nodig, waarbij een goede 'quality of life', optimale bereikbaarheid en goede (logistieke) verbindingen met Europa en de wereld het uitgangspunt zijn. Om deze ambities waar te kunnen maken vraagt het Rijk ook steun aan de decentrale overheden, de diverse marktpartijen en kennisinstellingen. Naast deze ambities voor de lange termijn kiest het Rijk tevens drie concrete doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028), te weten:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Hierbij maakt het Rijk gebruik van verschillende nationale belangen, waarvoor zij verantwoordelijk zijn en resultaten wil boeken. Onderhavig plan heeft echter geen invloed op de beschreven doelen die het Rijk nastreeft. De beoogde ontwikkeling heeft een te kleinschalig karakter om hier effect op te hebben.

3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

Naast de Structuurvisie kent de Rijksoverheid ook het 'Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2011'. De eerste tranche van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening is vastgesteld op 22 augustus 2011 en op 30 december 2011 in werking getreden. Dit Barro is ontstaan bij het ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het Rijk heeft hierin vastgelegd dat voor een aantal specifieke onderwerpen algemene regels gelden, dit is immers een bevoegdheid van het Rijk. Het gaat hierbij om het beschermen van de 15 nationale belangen.

Deze 15 nationale belangen betreffen mainportontwikkeling Rotterdam, kustfundament, grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, defensie, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, rijksvaarwegen, hoofdwegen en landelijke spoorwegen, elektriciteitsvoorziening, ecologische hoofdstructuur, primaire waterkeringen buiten het kustfundament, IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte), veiligheid rond rijksvaarwegen, verstedelijking in het IJsselmeer en de toekomstige rivierverruiming van de Maastakken. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

Voor onderhavige planvorming geen nationaal belang gemoeid en zijn er geen regels uit het Barro en dus ook uit het Rarro van toepassing.

3.1.3 *Ladder duurzame verstedelijking*

In geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit



ruimtelijke ordening (Bro). Toepassing van de ladder is verplicht voor opgaven, die nieuwe stedelijke ontwikkelingen, gebaseerd op een regionale behoefte, mogelijk moeten maken.

In het Bro wordt een stedelijke ontwikkeling als volgt gedefinieerd:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'

Onderhavige initiatief betreft geen stedelijke ontwikkeling daar het een kleinschalige ontwikkeling betreft en het perceel momenteel reeds wordt gebruikt voor stedelijke functies. In het vigerende bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming 'Centrum' waarbinnen de beoogde functies in principe als zijn toegestaan. Uit jurisprudentie blijkt dat het realiseren van maximaal 11 woningen niet wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling. Verdere toetsing is niet aan de orde

3.2 Provinciaal beleid

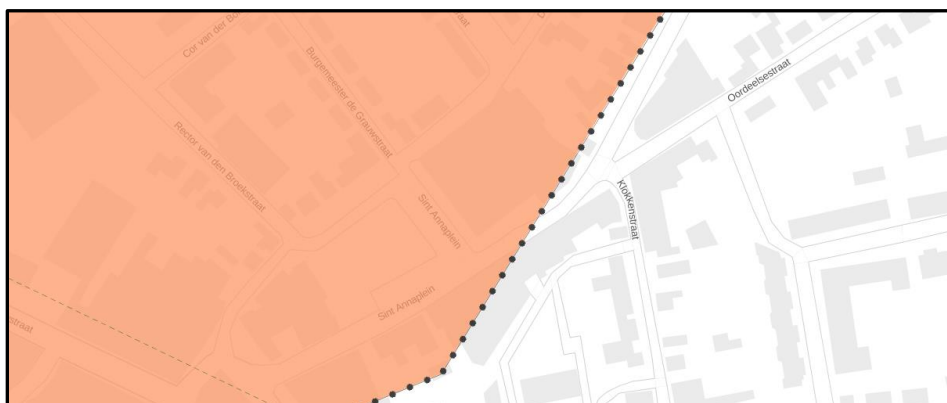
Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is vervat in de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 en de Verordening ruimte Noord-Brabant.

3.2.1 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014)

De Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014) betreft een herziening van de op 1 oktober 2010 vastgestelde Structuurvisie ruimtelijke ordening. De partiële herziening is door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 7 februari 2014 vastgesteld en is in werking getreden op 19 maart 2014.

De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 weer (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De genoemde visie in de partiële herziening is doorvertaald in de regels van de Verordening ruimte Noord-Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

Volgens de structurenkaart, zie Afbeelding 4, is onderhavig plangebied gelegen binnen de structuur 'kernen in het landelijk gebied'. Deze aanduiding is gelegen op kernen buiten stedelijke concentratiegebieden. In deze kernen wordt de lokale behoefte voor stedelijke functies opgevangen (wonen, winkelen, werken). De stedelijke ontwikkelingen moeten passen binnen de huidige kwaliteiten van de betreffende kern. Voor de functie wonen wordt er voor de kernen in het landelijk gebied gebouwd volgens het principe 'migratiesaldo-nul'. Dit betekent dat er woningen worden gerealiseerd die nodig zijn voor verschillende groepen binnen de kern zodat deze groepen niet hoeven te migreren naar andere kernen of steden.



Afbeelding 4: uitsnede SV 2014

Voorgenomen initiatief ziet op de herontwikkeling van een locatie in de kern van Baarle-Nassau. Momenteel zijn er 3 woningen en een chinees restaurant aanwezig. Door voorgenomen ontwikkeling wordt het centrumgebied van de kern uitgebreid met 3 extra appartementen en een commerciële

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling passend is binnen de provinciale structuurvisie.

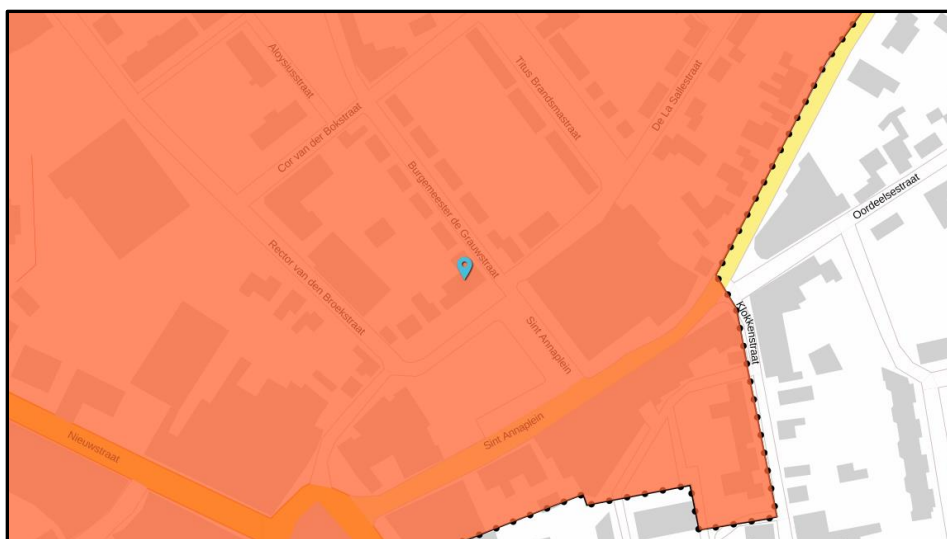
3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant (Vr)

In de Wro is geregeld dat de provincie in een aparte verordening regels kan opstellen die door elke gemeente in Noord-Brabant moet worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Derhalve hebben de Provinciale Staten van Noord-Brabant een Verordening ruimte vastgesteld. De laatste versie van deze verordening is vastgesteld op 8 juli 2017 en per 15 juli 2017 in werking getreden. De bepalingen voor deze onderwerpen zijn gebaseerd op het provinciale beleid zoals dat opgenomen is in de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor locaties volgen uit het gebied waarin ze gelegen zijn. In de Verordening ruimte is onderscheid gemaakt tussen structuren en aanduidingen. De structuren bestaan uit 'bestaand stedelijk gebied', 'ecologische hoofdstructuur', 'groenblauwe mantel' en 'gemengd landelijk gebied'. Deze vier structuren zijn Brabant-dekkend. Per structuur zijn er regels uitgewerkt onder welke voorwaarden welke functies ontwikkeld kunnen worden. Onderhavig plangebied is gelegen binnen de structuur 'Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'.

De aanduidingen zijn opgenomen binnen de themakaarten. Deze themakaarten betreffen aanduidingen ten aanzien van 'stedelijke ontwikkeling', 'cultuurhistorie', 'agrarische ontwikkeling en windturbines', 'water' en 'natuur en landschap'.

Binnen het plangebied zijn geen aanduidingen opgenomen op de verschillende themakaarten.



Afbeelding 5: uitsnede kaart Vr

Ten aanzien van onderhavig initiatief zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de Vr. Ten eerste zijn er algemene regels voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van toepassing, die opgenomen zijn in hoofdstuk 2 van de Vr. Daarnaast moet getoetst worden aan artikel 4, regels voor ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied.

Algemene regels (hoofdstuk 2 Vr):

Hoofdstuk 2 van de Vr stelt algemene regels ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit (artikel 3). In deze regels wordt gesteld dat bijgedragen moet worden aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. De bevordering van de ruimtelijke kwaliteit wordt uitgesplitst in de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1 Vr) en de kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2 Vr). Artikel 3.2 is enkel van toepassing bij ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied,



omdat onderhavige ontwikkeling binnen dit gebied is gelegen vindt er in deze paragraaf geen toetsing plaats aan dit artikel.

Zorgplicht ruimtelijke kwaliteit (art. 3.1 Vr):

In artikel 3.1 wordt gesteld dat bij ruimtelijke ontwikkelingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik wordt toegepast. Het doel hierbij is om bestaande bebouwing zo goed mogelijk te benutten. Het principe zorgvuldig ruimtegebruik bij ruimtelijke ontwikkelingen houdt in ieder geval in dat bij ruimtelijke ontwikkelingen gebruik wordt gemaakt van een bestaand bouwperceel en dat een uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.

Onderhavige ontwikkeling heeft betrekking op de sloop van bestaande, verouderde, bebouwing en nieuwbouw van een appartementencomplex met commerciële ruimte en zes appartementen. Doordat gebruik wordt gemaakt van een bestaand bouwperceel is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit dient voorliggende toelichting een verantwoording te bevatten waaruit blijkt dat rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, waterhuishouding, archeologische en cultuurhistorische waarden, ecologische waarden, aardkundige waarden en landschappelijke waarden. Daarnaast dient, gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, de omvang van de ruimtelijke ontwikkeling te passen in de omgeving. Tevens dient binnen het plangebied een adequate afwikkeling van personen- en goederenvervoer verzekerd te zijn, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van voorliggende toelichting.

In geval van stedelijke ontwikkeling dient conform art. 3.1, tweede lid onder c van de Vr, toepassing te worden gegeven aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Zoals reeds opgenomen in paragraaf 3.1 kan het toevoegen van 3 woningen binnen de kern van Baarle-Nassau niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt.

Bestaand stedelijk gebied (art 4 Vr)

In de regels zoals opgenomen in artikel 4 is opgenomen dat stedelijke ontwikkelingen uitsluitend zijn toegestaan in stedelijk gebied. Daarnaast zijn er per categorie van stedelijke ontwikkeling nadere eisen opgenomen. Hierna wordt ingegaan op de voorwaarden met betrekking tot nieuwbouw van woningen (art 4.3) en detailhandelslocaties (art 4.8)

In artikel 4.3 is opgenomen dat in bestemmingsplannen waarbij nieuwbouw van woningen plaatsvindt moet worden aangetoond dat de toevoeging van woningen past binnen de plancapaciteit voor woningbouw binnen de betreffende gemeente. De gemeente Baarle-Nassau heeft in reactie op het principeverzoek aangegeven dat met het toevoegen van 3 extra woningen binnen het plangebied reeds in de woningbouwplanning rekening is gehouden.

Op basis van artikel 12.4 e.v. 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. In 2017 heeft de provincie Noord-Brabant nieuwe bevolkings- en woningbouwprognoses uitgebracht. De regionale woningbouwafspraken zijn nog gebaseerd op de prognose uit 2014. 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 woningen op basis van de prognose plus 50 woningen overgeheveld van uit de regio), met daarbij opgemerkt dat de met de provincie Noord-Brabant besproken lijst van woningbouwplannen sowieso mag realiseren. De locatie aan het Sint-Annaplein 5-9 is in deze afspraken opgenomen voor het toevoegen van 3 extra woningen. Hiermee voldoet het toevoegen van extra woningen aan de provinciale verordening.



Op de begane grond wordt de ruimte gebruikt als detailhandelslocatie. In het vigerende bestemmingsplan is dit gebruik reeds toegelaten. Daarnaast is er momenteel een restaurant gevestigd binnen de projectlocatie.

De ontwikkeling van detailhandelslocaties is volgens de verordening mogelijk mits dit niet leidt tot een bovenregionale detailhandelslocatie. Met het voorgenomen initiatief wordt een detailhandelslocatie toegevoegd met een winkelvloeroppervlakte van ca. 372 m². Door toevoeging van deze oppervlakte ontstaat er geen bovenregionale detailhandelslocatie. Beoogd is dat in de winkel lokale ondernemingen worden gevestigd met artikelen waar een lokale behoefte aan is. Er zal geen sprake zijn van vestiging van bedrijven met artikelen waar een bovenregionale behoefte aan is.

Gelet op bovenstaande past het initiatief binnen de provinciale Verordening ruimte.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is vervat in de gemeentelijke structuurvisie en het bestemmingsplan.

3.3.1 Structuurvisie

Binnen de gemeente Baarle-Nassau is momenteel geen structuurvisie beschikbaar. In 2002 is samen met de Belgische gemeente Baarle-Hertog het 'Ruimtelijk Economisch Kaderplan' (REK) opgesteld. Dit was een grensoverschrijdende integrale ruimtelijke visie op de beide Baarles, waar aan de wetgeving met betrekking tot structuurplannen in beide landen zou worden voldaan. De beide gemeenteraden hebben wel vastgesteld dat het REK uitgangspunt is voor het gemeentelijke beleid van beide gemeenten, maar in geen van beide gemeenten heeft het de benodigde wettelijke procedure doorlopen. Het wordt echter door gemeente wel gebruikt als beleidskader. Het plan beschrijft de gewenste ontwikkeling van de verschillende ruimtelijke functies voor de periode tot 2015.

De gemeente is momenteel bezig met het opstellen van een omgevingsvisie waarin de ruimtelijke visie van de gemeente naar de toekomst in beeld wordt gebracht. Hier zijn op dit moment nog geen gegevens over beschikbaar.

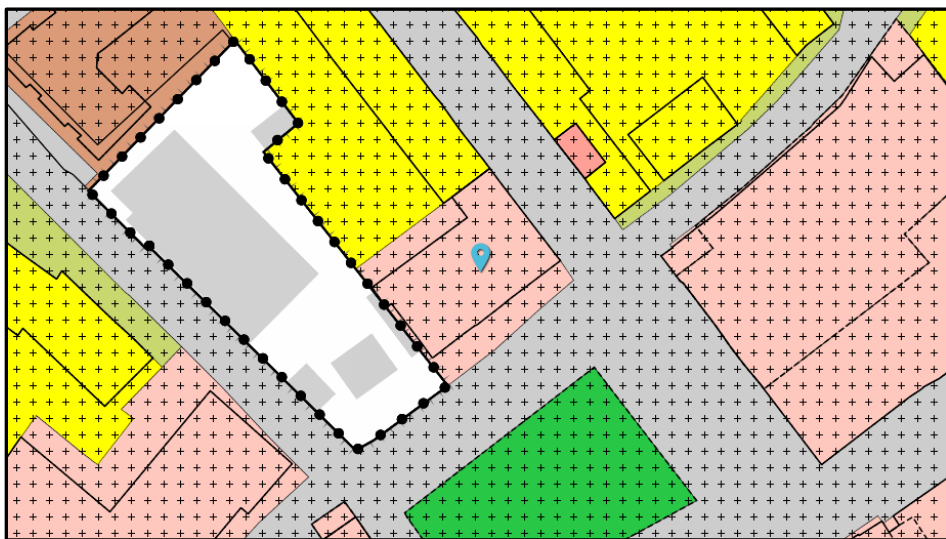
In het REK is opgenomen dat de kern van Baarle-Nassau als een attractief centrum wordt ontwikkeld en dat knelpunten opgelost moeten worden. Met voorgenomen ontwikkeling wordt invulling gegeven aan de verbetering van de kwalitatieve kenmerken van het centrum van de kern Baarle. Door toevoeging van detailhandel ontstaat er een aantrekkelijker centrumgebied met meerdere functies.

3.3.2 Bestemmingsplan

Zoals reeds in de inleiding van voorliggende toelichting beschreven is voor het plangebied het bestemmingsplan 'Dorpen' en de latere herziening 'Dorpen, 1^e herziening' vigerend. In deze bestemmingsplannen zijn de volgende aanduidingen opgenomen:

- Bestemming 'Centrum'
- Bouwvlak
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'





Afbeelding 6: Uitsnede vigerend bestemmingsplan

In het bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling van initiatiefnemer niet rechtstreeks mogelijk. Met het voorgenomen initiatief wordt er bebouwing mogelijk gemaakt buiten het ingetekende bouwvlak waardoor onderhavige afwijking van het bestemmingsplan wordt aangevraagd. De ruimtelijke aanvaardbaarheid van deze ontwikkeling in strijd met het bestemmingsplan wordt in deze ruimtelijke onderbouwing beschreven zodat afwijking van het bestemmingsplan mogelijk is.

Ook past het voornemen niet volledig binnen de bouwregels uit het bestemmingsplan, zo is de goot- en bouwhoogte hoger dan toegestaan in het bestemmingsplan. Middels toepassing van de afwijkingsbevoegdheid is de gewenste goot- en bouwhoogte wel mogelijk. Voorwaarde voor de hogere hoogte is dat deze noodzakelijk moet zijn voor de realisatie van 2 woonlagen boven een winkel. In de afwijkingsbevoegdheid is een absoluut maximum opgenomen als bouwhoogte van 12 meter. Zoals blijkt uit de aanvraag om omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen worden er twee woonlagen gerealiseerd boven een winkelruimte en bedraagt de bouwhoogte in onderhavige situatie 11,95 meter zodat wordt voldaan aan deze voorwaarden.

Andere regels waar het plan niet rechtstreeks aan kan voldoen zijn de deels platte afdekking van het complex, overschrijding van het bouwvlak en bebouwingspercentage. In het bestemmingsplan is immers opgenomen dat er sprake dient te zijn van een minimale dakhelling van 30°, geen overschrijding van het bouwvlak mag plaatsvinden en dat maximaal 80% van het bouwvlak wordt bebouwd. Deze afwijkingen zijn noodzakelijk voor realisatie van het appartementencomplex. Op bijgevoegde tekeningen is de beoogde bebouwing weergegeven.

4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten. In dit hoofdstuk worden deze aspecten beschreven.

4.1 Waterhuishouding

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Deze verplichting is wettelijk geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In deze watertoets moet inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente voorafgaand aan de procedure het voornemen van de ruimtelijke ingreep aan het waterschap te verzenden. De gemeente en het waterschap kunnen afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen. In deze waterparagraaf komen de volgende onderdelen aan bod:

- Beschrijving waterrelevant beleid;
- Bestaande waterhuishoudkundige situatie;
- Beoogde waterhuishoudkundige situatie.

4.1.1 Waterrelevant beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. De Nederlandse regering heeft invulling aan de KRW gegeven middels de Waterwet, die in werking is getreden op 22 december 2009. De Waterwet regelt het beheer van het oppervlakte- en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening. De visies met betrekking tot het waterbeleid worden door de verschillende bestuurslagen in diverse plannen beschreven.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. In de structuurvisie komen over het onderwerp water de volgende aspecten aan bod:

- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
- Een betere waterveiligheid door preventie;
- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;

De watertoets en de wijze waarop de provincie daar mee omgaat is beschreven in het Provinciaal Milieu en Waterplan (PMWP). Provinciale Staten hebben op 18 december 2015 het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 – 2021 'Samen naar een duurzaam gezonde en veilige leefomgeving in Brabant vastgesteld (PMWP). Hiermee zijn twee aparte provinciale plannen samengevoegd, te weten het voormalige 'PWP 2010-2015' en het 'Provinciale Milieuplan 2012-2015'. Het doel van dit plan is het creëren van een gezonde leefomgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Het aspect water maakt hier onderdeel van uit. Kort gezegd gaat het PMWP voor:

- voldoende water voor mens, plan en dier;
- schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- verduurzaming van de grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

Gemeenten en waterschappen dienen hun waterbeleid te baseren op de uitgangspunten die de provincie in hun PMWP stelt. De PMWP is enkel voor de provincie Noord-Brabant zelf bindend.

In het PMWP is de locatie gelegen binnen de waterhuishoudkundige functie 'Water in bebouwd gebied'. Het waterbeheer richt zich op zodanige realisatie van de gewenste woon- en werkomstandigheden dat de waterhuishouding zoveel mogelijk bijdraagt aan de instandhouding en mogelijke verbetering van de groteren watersystemen waarvan het betreffende bebouwde gebied deel



uitmaakt. Met onderhavig initiatief worden 3 extra woningen gerealiseerd en een detailhandelslocatie. De effecten op de watersystemen zijn hiermee beperkt.

Waterschap Brabantse Delta is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in de omgeving van het plangebied. Het beleid van het waterschap is opgenomen in de verordening van het waterschap: de Keur. In de Keur zijn gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die effect kunnen hebben op de waterhuishouding en waterbeheer. De Keur heeft betrekking op gronden binnen het plangebied voor bijvoorbeeld onttrekkingen van grondwater. Daarnaast zijn in de Keur regels opgenomen met betrekking tot activiteiten aan of bij watergangen. Omdat er geen watergangen in de directe omgeving aanwezig zijn is dit gedeelte van de Keur niet van toepassing. Bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden is het mogelijk dat er bronnering wordt aangebracht. Afhankelijk van de ligging van de projectlocatie geldt een vergunningplicht voor deze onttrekking.

Verbreed gemeentelijk rioleringsplan

Op 22 december 2011 hebben de gemeenteraden van Baarle-Nassau en Baarle-Hertog het verbreed gemeentelijk rioleringsplan (vGRP) 2012-2016 vastgesteld. In het vGRP verwoorden de beide gemeenten hoe zij gezamenlijk invulling geven aan de gemeentelijke taken rondom afval-, hemel- en grondwater. De gemeenten Baarle-Nassau en Baarle-Hertog willen zich nadrukkelijk profileren als groene gemeenten met een veerkrachtig watersysteem, een goede waterkwaliteit, waarvan duurzaam gebruik wordt gemaakt en waarbij natuurwaarden worden hersteld.

In de vGRP wordt bepaald dat bij alle nieuwbouw (zowel in- als uitbreidingen) binnen de gemeente Baarle-Nassau en de gemeente Baarle-Hertog wordt aangesloten op de riolering. Dit wordt afgedwongen, doordat de lozing van verontreinigd water op oppervlaktewater en in de bodem niet is toegestaan. Dit is wettelijk geregeld door middel van het lozingenbesluit Wet Bodembescherming en het Zoneringsplan. Bij de verlening van een omgevingsvergunning wordt melding gemaakt van de verplichte aansluiting op de riolering.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen, zoals onderhavige, wordt doormiddel van de watertoets per situatie aandacht besteed aan het aspect water. Hierbij wordt gestreefd naar doelmatigheid, waarbij hydrologisch neutraal ontwikkelen een belangrijk aandachtspunt is.

4.1.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie

In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt het huishoudelijk afvalwater geloosd op het gemeentelijk riool. Dit zowel van de drie woningen als het aanwezige restaurant. Ook het hemelwater wordt, van oudsher, geloosd op het gemeentelijk riool. Op de locatie vinden geen bijzondere activiteiten plaats die ertoe kunnen leiden dat er stoffen in aanraking kunnen komen met af te voeren water waardoor het rioleringsstelsel en rioolwaterzuivering kunnen worden beschadigd.

4.1.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie

Ook in de beoogde situatie wordt het huishoudelijk afvalwater van de 6 woningen en de winkel geloosd op het gemeentelijk riool. Omdat het gehele perceel wordt bebouwd is er geen mogelijkheid om het hemelwater wat terecht komt op de bebouwing op te vangen wordt het hemelwater afgevoerd. De hemelwaterafvoeren worden gescheiden gehouden van de vuilwaterafvoer zodat bij aanleg van een gescheiden rioolstelsel in de straat het volledige gebouw op het hemelwaterriool kan worden aangesloten.

Andere afvalwaterstromen komen er bij het voorgenomen initiatief niet vrij.

Tijdens de bouw vindt er wel onttrekking van grondwater plaats. Omdat deze onttrekking buiten beschermd gebied plaatsvindt, is er geen vergunningplicht voor deze onttrekking volgens de Keur.

4.2 Natuur

Voorafgaand aan de gewenste wijziging dient onderzocht te worden of er sprake is van een aantasting van wettelijk beschermde natuurwaarden op basis van de groene wet- en regelgeving. Onderstaand zijn de diverse aspecten ten aanzien van natuurwaarden beschreven.



4.2.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

In de twintigste eeuw is veel Nederlandse natuur verdwenen. De overgebleven gebieden zijn vaak klein en liggen veelal ver uit elkaar. Hierdoor hebben bepaalde organismen moeite om gebieden te bereiken en zich er te handhaven, waardoor de diversiteit van planten, dieren en micro-organismen (de biodiversiteit) ook sterk achteruit gaat. Om de biodiversiteit te behouden en te versterken is het Natuurnetwerk Nederland opgericht.

De Natuurnetwerk Nederland is een netwerk van natuurgebieden en verbindingzones. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is in de eerste plaats belangrijk als netwerk van leefgebieden voor veel planten en dieren. In het NNN liggen:

- Bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

Het Rijk heeft het algemene NNN-beleid in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgelegd. Op grond van artikel 2.10.2 van het Barro moeten provincies bij provinciale verordening de NNN-gebieden aanwijzen en nauwkeurig begrenzen. Op grond van artikel 2.10.3 Barro moeten zij ook de wezenlijke kenmerken en waarden van die gebieden vastleggen. Daarnaast wijzen de provincies de natuurdoelen in de NNN aan. Elk NNN-gebied heeft een zogenaamd natuurdoel. Een natuurdoel beschrijft een bepaalde natuurkwaliteit en wordt gebruikt als een toetsbare doelstelling voor een natuurgebied.

Natuur Netwerk Brabant (NNB)

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijke voor de begrenzing en de ontwikkeling van het NNN. De provincie Noord-Brabant heeft in zijn Verordening de gebieden opgenomen als Natuur Netwerk Brabant. Men wil in 2027 alle gaten in het netwerk hebben gedicht met nieuwe natuur. Ongeveer 90% van het Natuur Netwerk Brabant wordt gevormd door bestaande natuurgebieden. Tussen deze gebieden is men voornemens om verbindingen te leggen in de vorm van Ecologische verbindingzones. Door deze verbindingen tussen natuurgebieden kunnen dieren van het ene gebied naar het andere foerageren.

De concrete ambities van de provincie Noord-Brabant staan in het Natuurbeheerplan Noord-Brabant 2016. De begrenzing van het netwerk is daarnaast ook opgenomen in de Verordening ruimte. Het NNB kent geen specifiek beschermingsregime, anders dan via het ruimtelijke spoor. Conform de themakaart 'natuur en landschap' van de Vr is binnen het plangebied geen NNB aanwezig. De beoogde ontwikkelingen hebben derhalve geen invloed op de concrete ambities uit het Natuurbeheerplan 2016.

4.2.2 Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming vervangt vanaf 1 januari 2017 drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is drieledig:

1. bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
2. decentralisatie van verantwoordelijkheden;
3. vereenvoudiging van regels.

In deze paragraaf wordt getoetst of de ontwikkeling invloed heeft op de beschermde gebieden en soorten die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming

Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming is beperkt tot de Natura 2000-gebieden en eventueel buiten het Natuur Netwerk gelegen bijzondere provinciale natuurgebieden. De bescherming van het Natuur Netwerk Nederland is reeds beschermd in het Barro en provinciale verordening.

De bescherming van de Natura 2000-gebieden komt voort uit Europese regelgeving. In Nederland zijn 164 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden van de Natura 2000-gebieden zijn Kempenland-



West, Kampina en Oisterwijkse Vennen en Regte Heide en Riels laag. De provincie Noord-Brabant heeft geen bijzondere provinciale natuurgebieden vastgesteld. Daarnaast zijn er in het buitenland ook Natura 2000-gebieden aanwezig op basis van de Europese regelgeving.

Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning i.h.k.v. Wet Natuurbescherming (Wnb) wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied betreft het gebied met de naam 'Arendonk, Merksplas, Oud-Turnhout, Ravels en Turnhout' welke is gelegen op een afstand van circa 3,3 kilometer. Gelet op de grote afstand van de locatie tot de beschermde gebieden kan worden geconcludeerd dat negatieve effecten op soorten en habitattypen in beschermde Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten. Het toevoegen van 3 extra woningen heeft geen significant negatief effect door bijvoorbeeld stikstofdepositie.

Bescherming van soorten

De soortenbeschermende werking is rechtstreeks opgenomen in de Wnb. In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes in drie aparte paragrafen neergelegd. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Hieronder zijn de drie beschermingsregimes weergegeven:

1. Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn; Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).
2. Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn; Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.
3. Beschermingsregime andere soorten. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage onderdeel A en B van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. De Wnb regelt de bescherming van circa 300 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren.

In de Wnb is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

Bij het beoordelen van de in het plangebied voorkomende beschermde soorten gaat het primair om soorten die door de ingreep direct beïnvloed worden, doordat:

- Zij fysiek aangetast worden (doden/verwonden van dieren, verwijderen van planten);
- Zij verstoord worden (toename van geluid of licht);
- Hun vaste verblijfplaatsen c.q. groeiplaatsen aangetast of verstoord worden.

Gelet op de aard van het initiatief aan het Sint-Annaplein, dient met name bepaald te worden of ter plaatse van de huidige bebouwing, beschermde natuurwaarden bevinden, die verstoord zouden kunnen worden. Verboden handelingen dienen desondanks zoveel mogelijk te worden voorkomen en handelingen mogen niet leiden tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding. Het (onopzettelijk) doden, verwonden of verontrusten van deze soorten dient zo veel mogelijk voorkomen te worden.



De aanwezige bebouwing is momenteel nog gewoon in gebruik, er is geen sprake vervallen of verwaarloosde bebouwing waar beschermde flora of fauna in aanwezig kan zijn. In de directe omgeving zijn voornamelijk woningen aanwezig met hierbij ingerichte tuinen. In het openbaar gebied is nagenoeg geen beplanting aanwezig, enkel aan de oostzijde van de locatie zijn enkele bomen aanwezig aan weerszijde van de Burgemeester de Grauwstraat.

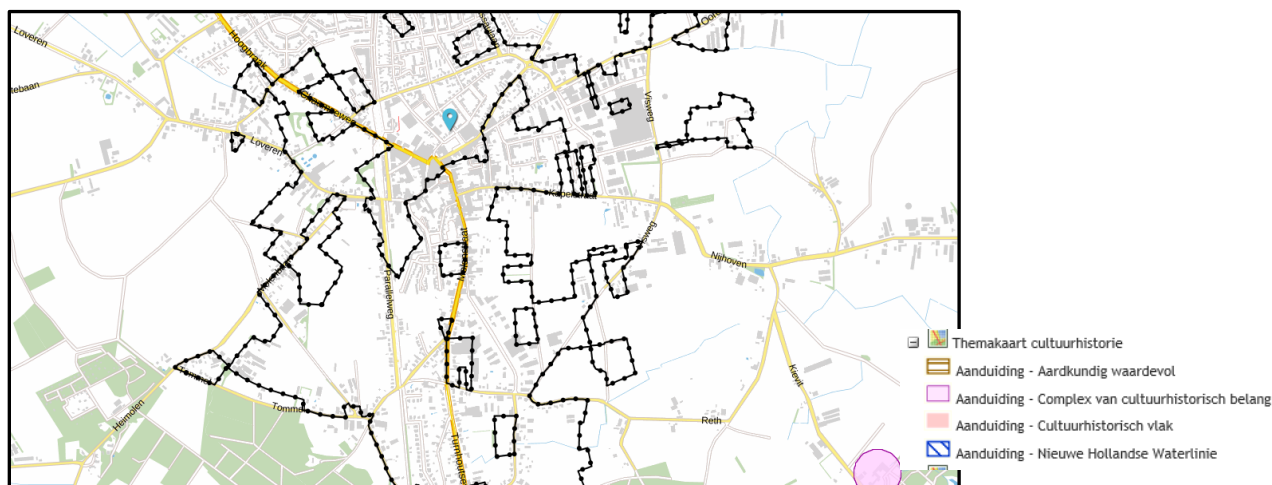
Het aantreffen van beschermde of bedreigde plantensoorten is uitgesloten omdat het plangebied volledig is bebouwd of is ingericht als tuin, waardoor er geen geschikte biotopen aanwezig zijn. Omdat groenstructuren, zoals bomen, struiken of kruidenrijke vegetaties en natuurlijke waterstructuren op onderhavige locatie ontbreken, is het treffen van amfibieën, vissen, reptielen en broedvogels eveneens uitgesloten.

4.3 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie

Voorafgaand aan de realisatie van de beoogde bedrijfsopzet dient onderzocht te worden of er sprake is van aantasting van archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden.

4.3.1 Cultuurhistorie en aardkunde

Uit de cultuurhistoriekaart van de provinciale Verordening ruimte blijkt dat het plangebied niet gelegen is in een cultuurhistorisch vlak of een aardkundig waardevol gebied. Daarnaast kent de locatie geen complexen van cultuurhistorisch belang. Hierdoor zal bij uitvoering van het plan geen afbreuk gedaan worden aan cultuurhistorische waarden of aardkundig waardevol gebied.

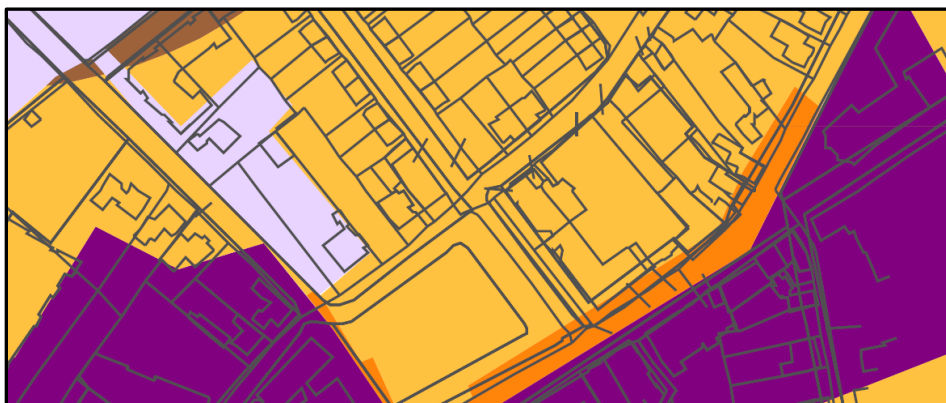


Afbeelding 7: Uitsnede kaart 'Cultuurhistorie' (Vr locatie met blauwe pijl aangeduid)

4.3.2 Archeologie

De zorg voor archeologische monumenten wordt geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is wettelijk bepaald dat gemeenten in nieuwe bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Bij deze nieuwe plannen kunnen voorwaarden worden gesteld aan omgevingsvergunning voor de activiteiten bouw, aanleggen e.d. In het vigerende bestemmingsplan is een dubbelbestemming ter bescherming van archeologische waarden opgenomen.

In artikel 26 van het bestemmingsplan zijn regels opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden. Hierbij wordt verwezen naar de Archeologische beleidskaart van de gemeente Baarle-Nassau. Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de Archeologische beleidskaart weergegeven.



Afbeelding 8: Uitsnede Archeologische beleidskaart Baarle-Nassau

De locatie is volgens de kaart gelegen in de zone 'historische kern – randzone' wat betekent dat archeologisch onderzoek benodigd is bij ontwikkelingen die dieper reiken dan 40 cm-mv en een oppervlakte hebben van meer dan 500 m².

De beoogde ontwikkeling, te weten de bouw van een appartementencomplex met parkeergarage wordt grotendeels ter plaatse van bestaande bebouwing gerealiseerd. Deze bebouwing wordt eerst gesloopt alvorens gestart wordt met het uitgraven van het appartementencomplex. Voor de uitvoering van de werkzaamheden (sloop en bouw) is een Programma van Eisen (PvE) opgesteld om te komen tot een goede begeleiding van de werkzaamheden zodat eventuele archeologische waarden tijdig kunnen worden opgemerkt en worden geregistreerd. Het PvE is als bijlage toegevoegd.

Door opname in de vergunning kan het uitvoeren van het PvE worden verplicht gesteld.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

De handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' (editie 2009) is een publicatie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en dient als hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar nodig ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- Het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- Aan bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

De VNG-publicatie is een hulpmiddel om de afstanden tussen bedrijvigheid en woningen concreet in te vullen. Gemeenten beslissen uiteindelijk zelf over een bepaalde locatie. De handreiking geeft informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten en bijbehorende richtafstanden van een scala aan bedrijfsactiviteiten. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit. Er wordt onderscheid gemaakt in de omgevingstypen:

- Rustige woonwijk en rustig buitengebied: een woonwijk (of vergelijkbaar omgevingstype) die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Er komen enkel wijkgebonden voorzieningen voor en er is weinig verstoring door verkeer.
- Gemengd gebied: een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven voor of er is sprake lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Ook gebieden direct naast de hoofdinfrastructuur gelegen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied, hier is sprake van verhoogde milieubelasting door geluid.

Onderhavige locatie is gelegen in omgevingstype 'gemengd gebied'. Dit omgevingstype wordt gekenmerkt door een matige tot sterke functiemenging. In de omgeving bevinden zich direct naast woningen andere functies zoals o.a. supermarkt, andere winkels, horeca en het gemeentehuis.

De bedrijven in de omgeving zijn volgens de handreiking allen gecategoriseerd als bedrijven met een milieucategorie 1. Volgens de handreiking behoort bij deze bedrijven in gemengd gebied een richtafstand van 0 meter. De bedrijven in de omgeving van de projectlocatie zijn allen gelegen om meer dan 20 meter. Ten opzichte van de aanwezige bedrijven wordt dus ruimschoots voldaan. Binnen de projectlocatie wordt de begane grond ingericht ten behoeve van een detailhandelsvoorziening. Ook voor detailhandel geldt een richtafstand van 0 meter. Omdat de appartementen boven de detailhandel wordt gerealiseerd bedraagt de afstand feitelijk ook 0 meter, er wordt derhalve voldaan aan de richtafstanden uit de handreiking Bedrijven en milieuzonering.

4.5 Geluid

De Wet geluidhinder is sinds 1979 het juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet zorgt voor de bescherming van geluidsgevoelige bestemmingen tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai. Hierbij wordt o.a. gebruik gemaakt van zonering en geluidsnormen. Voor de beoogde ontwikkeling aan het Sint-Annaplein dient onderzocht te worden of er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar geluidsniveau.

Om het geluid van de omliggende wegen en bedrijven te onderzoeken is door Greten Raadgevende Ingenieurs een akoestisch onderzoek opgesteld. Dit onderzoek is als bijlage aan de aanvraag toegevoegd.

Vanwege een hoger geluidsniveau dan de voorkeursgrenswaarde als gevolg van het wegverkeer is ontheffing van de Wet geluidshinder noodzakelijk voor het voornemen. Daarnaast dienen de gevels van de appartementen voldoende geluidswering te hebben. Hoeveel deze geluidswering moet zijn is opgenomen in paragraaf 7.3 van het akoestisch onderzoek. Ter plaatse van de zuidoost-gevel (voorgevel) dient de geluidswering ter plaatse van de appartementen minimaal 32 dB te bedragen. De noordoost-gevel dient een geluidswering van minimaal 30 dB te hebben. Het bevoegd gezag kan deze minimale geluidswering van de gevels opgenomen als voorschrift in de vergunning.

4.6 Luchtkwaliteit

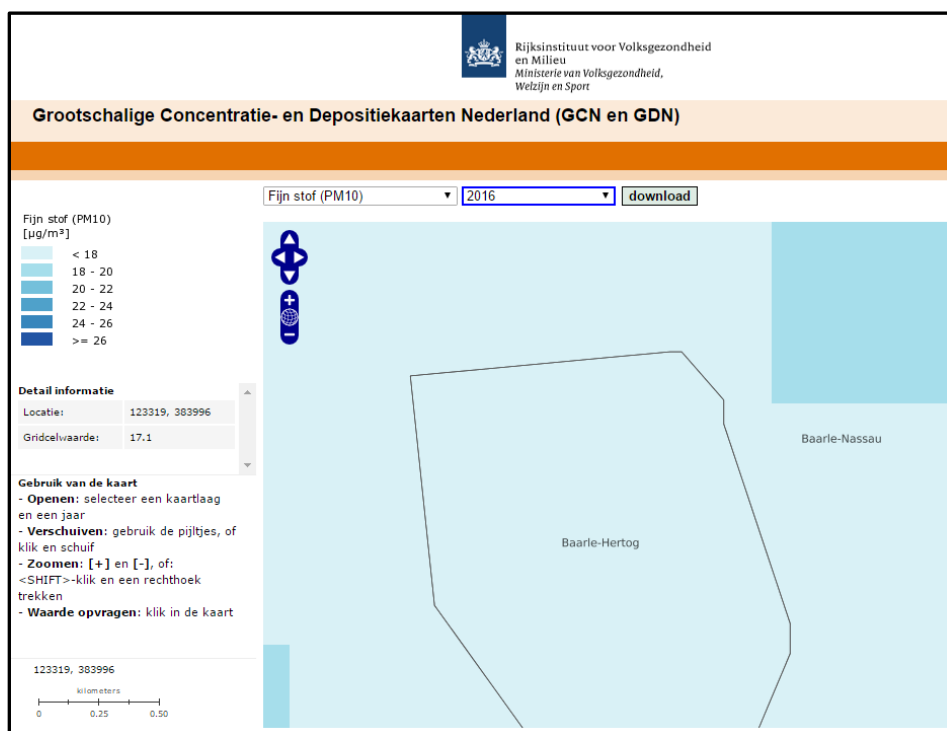
In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn geïmplementeerd op het gebied van grenswaarden voor diverse stoffen. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. Voor de kwaliteit van de buitenlucht zijn in bijlage 2 bij de Wm bepaalde milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Deze milieukwaliteitseisen betreffen grenswaarden van concentraties voor zwaveldioxide, stikstofoxiden (NO_x als NO_2) zwevende deeltjes (PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$), lood, koolmonoxide en benzeen.

Met de beoogde ontwikkeling is er geen sprake van een activiteit die significant bijdraagt aan de luchtkwaliteit ter plaatse. Wanneer ter plaatse de achtergrondbelasting van luchtkwaliteit aanvaardbaar is kan worden aangenomen dat dit ook na realisatie van het gebouw zo zal zijn.

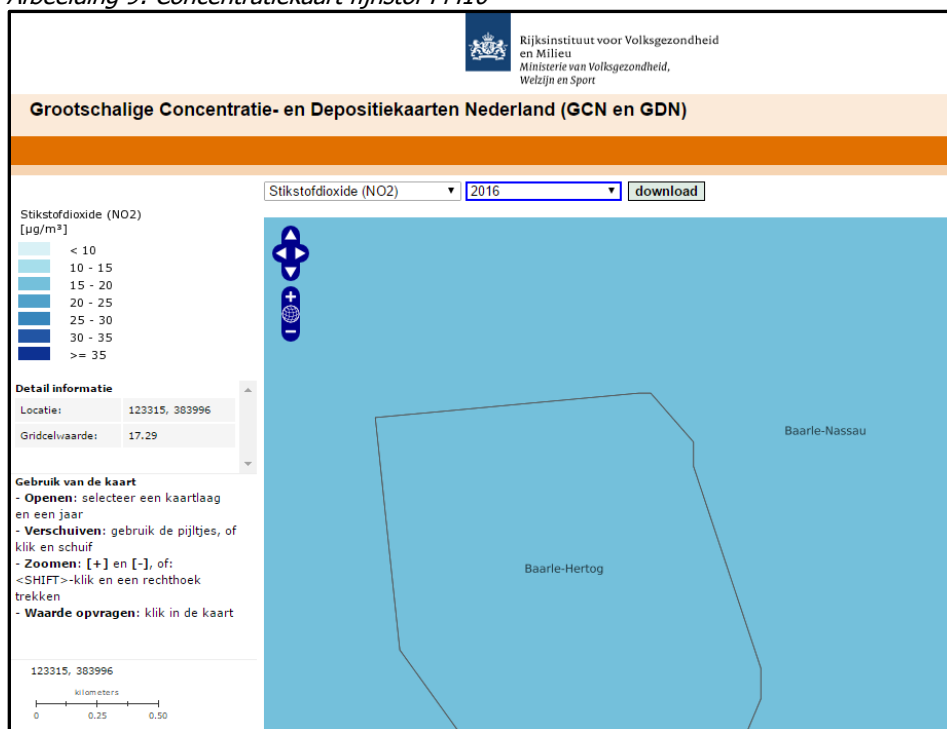
De achtergrondbelasting wordt jaarlijks berekend en weergegeven op GCN-kaarten. In onderstaande afbeeldingen is de achtergrondbelasting van PM_{10} en NO_2 weergegeven. Voor wat betreft de overige stoffen is geen mogelijke overschrijding van de grenswaarden te verwachten ter plaatse. De overschrijding van deze grenswaarden is enkel te verwachten ter plaatse van grootschalige industrieterreinen.

Zoals weergegeven op de kaarten blijft de huidige achtergrondconcentratie ruimschoots onder de wettelijke grenswaarde waardoor kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een aanvaardbaar niveau van luchtkwaliteit.





Afbeelding 9: Concentratiekaart fijnstof PM10



Afbeelding 10: Concentratiekaart NO2

4.7 Bodemkwaliteit

Wanneer een afwijking van het bestemmingsplan benodigd is dient onderzocht te worden of de gronden ter plaatse van de ontwikkeling geschikt zijn voor de beoogde ontwikkeling. Omdat de projectlocatie momenteel volledig is bebouwd is het uitvoeren van een bodemonderzoek niet mogelijk. Een onderzoek kan pas worden uitgevoerd nadat alle bestaande bebouwing is gesloopt. Het is aan de gemeente om een voorschrift aan de vergunning toe te voegen voor het uitvoeren van een onderzoek. Hierbij moet worden opgemerkt dat de grond tot een diepte van meer dan 3 meter ontgraven in verband met de aanleg van een parkeerkelder. Verontreinigingen op deze diepte zijn niet



te verwachten. Indien er eventuele verontreinigingen aanwezig zijn in de bovengrond zullen deze worden afgevoerd.

4.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen). Externe veiligheid gaat nadrukkelijk niet over de veiligheid van de mensen die werkzaam zijn binnen het bedrijf of binnen een risicogebied van een transportroute.

De voorgenomen ontwikkeling ziet op realisatie van 6 appartementen en een winkelruimte op de begane grond. In de huidige situatie zijn er op deze locatie 2 woningen en restaurant met bedrijfswoning aanwezig. In de directe omgeving van de projectlocatie zijn voor het overgrote deel andere woningen aanwezig. Er zijn in de directe omgeving geen inrichtingen, transportroutes of buisleidingen aanwezig die zijn aangeduid in het kader van externe veiligheid.

De risico's voor ongelukken met gevaarlijke stoffen zijn ter plaatse van de locatie dan ook minimaal. Naar aanleiding van het vooroverleg met de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant kan worden geconcludeerd dat er geen aanvullende maatregelen nodig zijn in het kader van externe veiligheid.

4.9 Verkeer en parkeren

Met het initiatief dient verzekerd te zijn dat er sprake is van voldoende parkeergelegenheid. Zoals in hoofdstuk 2 reeds is beschreven worden de aanwezig parkeerplaatsen aan de voorzijde van het pand op dit moment gebruikt voor het parkeren ten behoeve van de aanwezige woningen en restaurant.

In de beoogde situatie wordt een parkeergarage gerealiseerd die wordt gebruikt voor de bewoners van de appartementen en werknemers van het bedrijfsgebied.

Voor de beoogde ontwikkeling zijn parkeernormen opgenomen in de gemeentelijke Nota parkeernormen 2011. In onderstaande tabel zijn de normen opgenomen voor de huidige en beoogde situatie. Met de voorgenomen ontwikkeling is er sprake van een afname aan parkeerbehoefte volgens de normen. In samenhang met de realisatie van een parkeerkelder voor 12 personenauto's zal er sprake zijn van een verlaging van de parkeerdruk in de directe omgeving.

Tabel 1: berekening parkeerbehoefte huidige en beoogde situatie

	Gemeentelijke norm	Bestaande situatie	Toekomstige situatie
<i>Restaurant</i>	11/ 100 m2 BVO	22	
<i>Winkel</i>	4 / 100 m2 BVO		(14,2) 15
<i>(Boven)woningen</i>	1,7 bij > 100 m2	(5,1) 6	(10,2) 11
Totaal		(27,1) 28	(24,6) 26

4.10 Technische infrastructuur

In of nabij het plangebied liggen geen planologisch relevante buisleidingen en lopen tevens geen relevante straalpaden. In het aangrenzende openbaar gebied liggen wel nutsleidingen zoals elektra, gas, water, data. Voordat er gebouwd wordt zal er een KLIC-melding gemaakt worden om relevante kabels en leidingen van het plangebied in beeld te brengen zodat met de uitvoering hiermee rekening kan worden gehouden.



5. Planologische afweging

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing betreft de planologische verantwoording voor de voorgenomen wijziging aan het Sint-Annaplein 5, 7 en 9. De ontwikkeling heeft betrekking op het sloop van de bestaande bebouwing en herbouwen van een appartementencomplex met parkeergarage en winkelruimte.

De ontwikkeling is niet rechtstreeks toegestaan volgens het vigerende bestemmingsplan. Middels het afwijken van het bestemmingsplan is deze ontwikkeling toch mogelijk (art. 2.12, lid1, sub a, onder 3 Wabo). Middels onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat met onderhavig initiatief geen nadelige gevolgen ontstaan voor milieu, mens en leefomgeving.

Het initiatief is getoetst aan alle relevante beleidskaders op provinciaal en gemeentelijk niveau. Het beleid op provinciaal niveau vormt geen belemmering voor het initiatief. In deze is getoetst aan de Verordening Ruimte Noord-Brabant.

Tevens is het initiatief getoetst aan alle relevante milieu-hygiënische en planologische aspecten. Hieruit is gebleken dat met onderhavig initiatief geen nadelige effecten ontstaan voor de omgeving. De onderzoeken naar geluid, bodem en luchtkwaliteit tonen aan dat onderhavig initiatief milieu-hygiënisch aanvaardbaar is. Door de onderzoeken van natuur, archeologie, externe veiligheid en de waterparagraaf wordt aangetoond dat onderhavig initiatief planologisch aanvaardbaar is.

Resumerend kan worden geconcludeerd dat onderhavig initiatief een verantwoord initiatief betreft. Derhalve kunnen de voorgenomen ontwikkelingen op de projectlocatie aan het Sint-Annaplein 5, 7 en 9 doorgang vinden.





www.ontwerp-planologie.nl