

Toelichting

Wijzigingsplan “Hoogbraak 46 te Baarle-Nassau”

Planstatus:	vastgesteld
Datum:	2022-02-22
Plan identificatie:	NL.IMRO.0744.WPhoogbraak46-VG01

III SCHOENMAKERS III

Colofon

Titel: Wijzigingsplan 'Hoogbraak 46 te Baarle-Nassau'

Ontwerp: III SCHOENMAKERS III

Molenzicht 2
4881BW Zundert
Tel: 076-5990340
www.schoenmakersarchitectuur.nl

Projectnummer: 200480

Rapportnummer 200480.01

Datum: 22 februari 2022

Status: vastgesteld

Copyright ©

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Toelichting

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING EN DOEL	5
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED.	5
1.3	LEESWIJZER	6
HOOFDSTUK 2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	7
2.1	INLEIDING	7
2.2	HUIDIGE SITUATIE	7
2.3	VERKEER EN PARKEREN	8
2.4	BESCHRIJVING PLANGEBIED	8
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	10
3.1	INLEIDING	10
3.2	RUIMTELIJKE OPZET	10
3.3	VERKEER EN PARKEREN	10
3.4	GROENSTRUCTUUR	11
3.5	WELSTAND /ARCHITECTUUR	11
HOOFDSTUK 4	RUIMTELIJK BELEIDSKADER	12
4.1	INLEIDING	12
4.2	EUROPEES- EN RIJKSBELEID	12
4.3	PROVINCIAAL BELEID	14
4.4	GEMEENTELIJK BELEID	20
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OVERIGE ASPECTEN	23
5.1	INLEIDING	23
5.2	ALGEMEEN	23
5.3	BODEM	23
5.4	WATER	24
5.5	CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	26
5.6	NATUUR	28
5.7	WEGVERKEERSLAWAAI	30
5.8	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	31
5.9	EXTERNE VEILIGHEID	33
5.10	KABELS EN LEIDINGEN	35
5.11	LUCHTKWALITEIT	35
5.12	TOETSING BESLUIT MILIEUEFFECTEN RAPPORTAGE	36
HOOFDSTUK 6	TOELICHTING OP DE BESTEMMINGSREGELS	37
HOOFDSTUK 7	UITVOERBAARHEID	38

Afzonderlijke bijlagen

1. Verkennend bodemonderzoek, Moerdijk Bodemsanering B.V., rapportnummer 2313.02.181.r1, 12 juni 2018
2. Akoestisch onderzoek, Akoestisch adviesbureau Kraaij, rapportnummer VL.2040.R01, 9 juni 2021
3. Berekening stikstofdepositie, Architecten Buro Schoenmakers, rapportnummer 200480, 23 maart 2021

Hoofdstuk 1 Inleiding

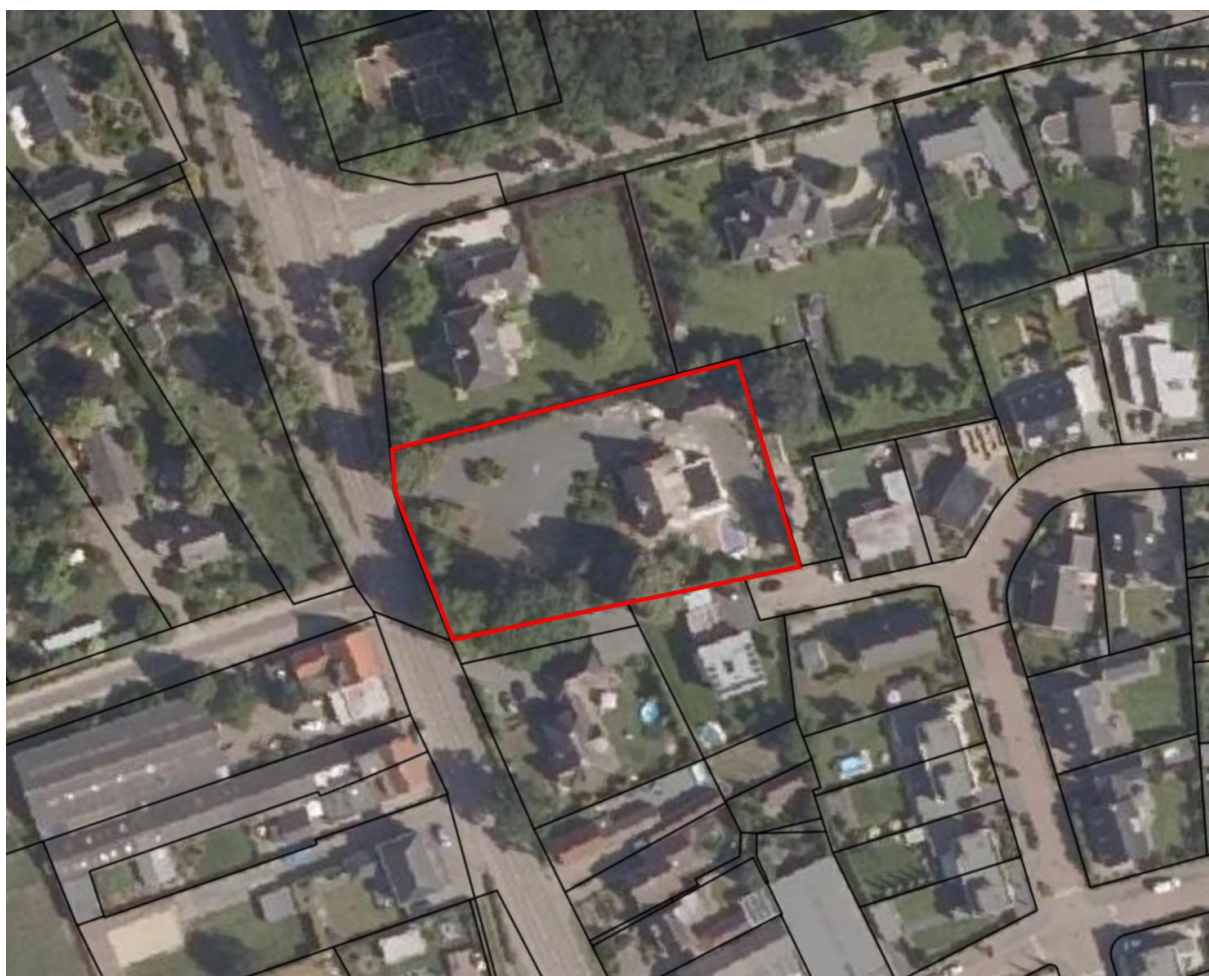
1.1 Aanleiding en doel

Op de locatie Hoogbraak 46 te Baarle-Nassau, is een voormalige seksinrichting aanwezig. In het vigerend bestemmingsplan 'Dorpen' en overeenkomstig de regels van het bestemmingsplan 'Dorpen, 1^e herziening' heeft de locatie de bestemming 'Cultuur en ontspanning' en de functieaanduiding 'seksinrichting'. De villa heeft lange tijd leeg gestaan en heeft een lange historie. Het gebouw staat momenteel leeg en is verouderd. Inmiddels is de villa grotendeels gerenoveerd, de villa blijft dan ook behouden. Het initiatief is om de bestemming op de locatie Hoogbraak 46 om te zetten naar de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen'. De voormalige seksinrichting zal gewijzigd worden naar een burgerwoning. Daarnaast worden er voor de bestaande villa twee levensloopbestendige woningen gerealiseerd, waardoor er een hofje ontstaat. Tussen de twee nieuw te bouwen woningen wordt een oprijlaan gerealiseerd zodat het zicht op de villa behouden blijft.

In het vigerende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 10.5) om de bestemming te wijzigen naar de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen'. Om de ontwikkeling juridisch/planologisch mogelijk te kunnen maken is gekozen voor het opstellen van onderhavig wijzigingsplan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied.

Het plangebied is gelegen in het centrum van Baarle-Nassau, aan de Hoogbraak. Baarle-Nassau maakt deel uit van de gemeente Baarle-Nassau, gelegen in de provincie Noord-Brabant. De locatie is bekend onder de kadastrale gemeente BLE, sectie C met het nummer 114. In figuur 1 en 2 wordt het plangebied en de locatie aangegeven.



Figuur 1: Luchtfoto met daarop het plangebied



Figuur 2: Topografisch kaart met daarop de locatie aangemerkt

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige situatie van het plangebied, waarbij o.a. de ruimtelijke en functionele structuur aan bod komen. Hoofdstuk 3 beschrijft vervolgens de uitgangspunten en randvoorwaarden, die van belang zijn voor de ontwikkeling van het plangebied. In hoofdstuk 4 wordt het relevante vigerende beleid op Europees-, rijks-, provinciaal- en gemeentelijk niveau beschreven. De relevante milieuaspecten komen in hoofdstuk 5 aan bod waarbij worden onder andere de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van water, natuur, luchtkwaliteit, archeologie en bodem beschreven. In hoofdstuk 6 wordt een toelichting op de bestemmingsplanregels gegeven. Ten slotte wordt in hoofdstuk 7 de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid beschreven.

Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied

2.1 Inleiding

In voorliggend hoofdstuk wordt het plangebied beschreven. Er wordt ingegaan op de bestaande situatie. De bestaande situatie wordt zowel ruimtelijk als functioneel geanalyseerd. Daarna wordt kort ingegaan op de verkeersstructuur en het parkeren.

2.2 Huidige situatie

2.2.1 Ruimtelijke analyse

Bebouwingsstructuur

Het bebouwingsbeeld langs de Hoogbraak bestaat uit een divers ruimtelijk beeld. Het bebouwingsbeeld wordt afgewisseld tussen oudere woningen en meer recente bebouwing. Er zijn voornamelijk vrijstaande woningen gesitueerd langs de Hoogbraak. Dit zijn oudere woningen voornamelijk bestaande uit één bouwlaag en een kap, maar ook recent gebouwde villa's van twee bouwlagen en een kap. De noklijn is voornamelijk parallel aan de straat gericht.

Groenstructuur

Rondom het plangebied is geen structureel groen aanwezig. Ten noorden van de planlocatie, langs de Bredaseweg zijn bomenrijen aanwezig met daaronder laag groen. Langs het zuidelijke deel van de Hoogbraak is geen groen aanwezig. Wel is er groen in de tuinen langs de Hoogbraak aanwezig. Op de planlocatie is groen aanwezig in de vorm van solitaire bomen en hagen. Een beeld van de groenstructuur ter hoogte van het plangebied is weergegeven in figuur 3.



Figuur 3: groenstructuur ter hoogte van het plangebied

2.2.2 Functionele analyse

Wonen

In de directe omgeving van de planlocatie komt overwegend de functie wonen voor. Grotendeels bestaat de omgeving van de planlocatie uit eengezinswoningen. Op de functiekaart (figuur 4) is met geel aangegeven, waar de functie wonen aanwezig is.

Detailhandel en horeca

Schuin tegenover de planlocatie is een woon- & antiekwinkel gevestigd. Overige detailhandel en horeca is gelegen in het centrum van Baarle-Nassau.

Bedrijven en kantoren

Er zijn in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven gevestigd. Op een afstand van circa 70 meter is een bedrijfsbestemming gelegen. De bedrijven, in de nabije omgeving, zijn in figuur 4 met donkerpaars aangemerkt. Dit zijn bedrijven, die vallen onder de milieucategorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten.

Maatschappelijke voorzieningen

Op een afstand van circa 100 meter is de brandweerkazerne van de gemeente Baarle-Nassau gevestigd. Overige maatschappelijke voorzieningen zijn in het centrum van Baarle-Nassau gevestigd.

Sport en recreatie

Sporthotel Bruurs is gevestigd op circa 60 meter van de planlocatie daarnaast is het sportpark van Baarle-Nassau gelegen op een afstand van circa 140 meter. Sporthotel Bruurs is een hotel, fitness, wellness en zwembad onder één dak. Het sportpark bestaat uit voetbalvelden, atletiekbaan en tennisvelden.



Figuur 4: functiekaart

2.3 Verkeer en parkeren

2.3.1 Verkeersstructuur

Het plangebied ligt aan de Hoogbraak. De Hoogbraak is gelegen in de kern van Baarle-Nassau en is de verbindingsweg tussen Chaam en Baarle-Nassau. In de huidige situatie geldt een maximum toegelaten snelheid van 50 km/u. De planlocatie wordt ontsloten via de Hoogbraak.

2.3.2 Parkeren

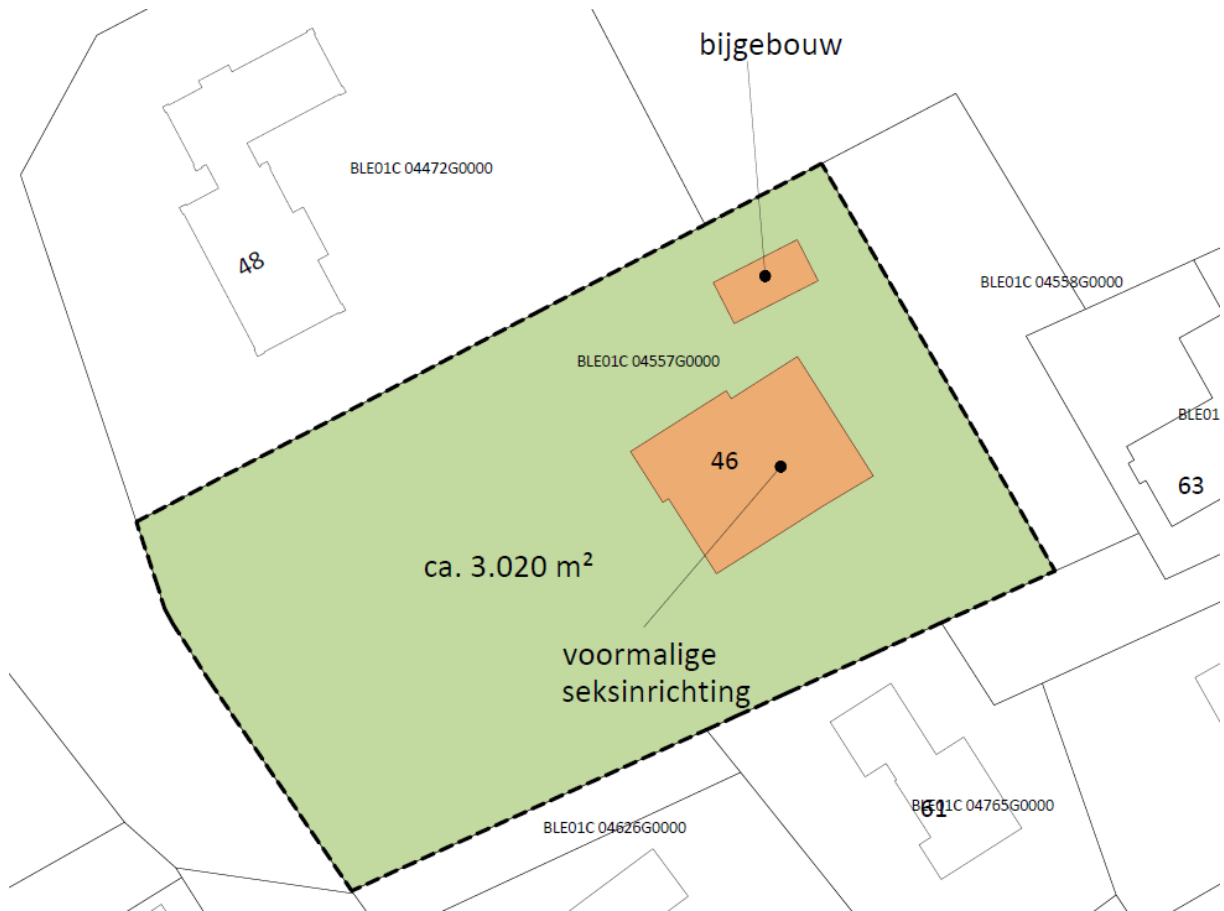
In de huidige situatie wordt er geparkeerd op eigen terrein. Er is voldoende parkeerruimte aanwezig op de planlocatie. In de directe omgeving van het plangebied vindt parkeren plaats op eigen terrein, dit is ook het geval op de planlocatie.

2.3.3 Openbaar Vervoer

Er rijdt een bus, lijn 132, van Breda via omliggende dorpen naar Tilburg, en retour. De dichtstbijzijnde bushalte is gelegen aan de Hoogbraak, richting het centrum van Baarle-Nassau

2.4 Beschrijving plangebied

Binnen het plangebied is een villa met bijgebouw aanwezig op het perceel van circa 3020 m². De villa werd gebruikt als seksinrichting. De villa heeft lange tijd leeg gestaan en heeft een lange historie. Het gebouw staat momenteel leeg en is verouderd. Inmiddels is de villa grotendeels gerenoveerd. In figuur 5 en 6 wordt het plangebied in de bestaande situatie in beeld gebracht.



Figuur 5: Bestaande situatie



Figuur 6: Foto voorzijde plangebied

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Inleiding

In onderstaand hoofdstuk wordt ingegaan op het plan wat op de locatie Hoogbraak 46 wordt gecreëerd. Er wordt ingegaan op de ruimtelijke opzet van het plan, verkeer en parkeren, groenstructuur en de beeldkwaliteit van de architectuur.

3.2 Ruimtelijke opzet

De bestaande villa en het bijgebouw blijven behouden. De villa is inmiddels grotendeels gerenoveerd. Het initiatief is om de villa her te bestemmen naar een burgerwoning. Daarnaast worden er voor de bestaande villa twee woningen gerealiseerd, waardoor er een hofje ontstaat. De twee nieuw te bouwen woningen worden levensloopbestendig gerealiseerd. Tussen de twee nieuw te bouwen woningen wordt een oprijlaan van minimaal 8 meter gerealiseerd (inclusief groenvoorzieningen) zodat het zicht op de villa behouden blijft. De twee nieuw te bouwen woningen krijgen een bouwmassa van één bouwlaag en een kap. Langs de oprijlaan worden bomen geplant, zodat het ook een uitstraling van een oprijlaan krijg. Daarnaast zullen aan de voorzijde van de weg en langs de oprijlaan de tuinen van de twee nieuw te bouwen woningen worden omkaderd met een lage heg. figuur 7 is de nieuwe situatie schematisch weergegeven.



Figuur 7: nieuwe situatie

3.3 Verkeer en Parkeren

De beoogde ontwikkeling dient te voldoen aan de nota Parkeernormen 2011 gemeente Baarle-Nassau, deze normen zijn gebaseerd op de normen van de CROW. Baarle-Nassau is aangemerkt als 'weinig stedelijk gebied'. De planlocatie is gelegen in 'overig gemeente Baarle-Nassau'. De villa is groter dan 100 m², de nieuw te

bouwen woningen kunnen net boven de 100 m² uit komen. Er geldt dan ook een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning. Er dienen minimaal 2 x 3 = 6 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden.

In de onderstaande tabel is het benodigde aantal parkeerplaatsen berekend.

Functie	Overig	Aantal	Totaal
Woning, oppervlakte > 100 m ²	2	3	6

Tabel 1: Nota Parkeernormen 2011 Baarle-Nassau

Het parkeren vindt geheel op eigen terrein plaats. Er is voldoende ruimte om te voldoen aan de nota Parkeernormen 2011 Baarle-Nassau. Bij de villa zullen meer dan twee parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Alle drie de woningen zullen daarnaast ontsloten worden door de oprijlaan. De uitrit ter plaatse van de planlocatie wordt verbreedt en verplaatst. Er worden geen uitritten toegevoegd aan de Hoogbraak, wat de verkeersveiligheid ten goede komt.

3.4 Groenstructuur

Het groen ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen zal vervangen worden door hagen aan de voorzijde van de nieuw te bouwen woningen en langs de oprijlaan. Daarnaast worden er bomenrijen gerealiseerd langs de oprijlaan, hierdoor krijg de oprijlaan meer uitstraling. In figuur 8 is een impressie van de groene inpassing weergegeven.

3.5 Welstand /Architectuur

De planlocatie is gelegen in een gebied waar getoetst dient te worden aan de welstandsnota. Toetsing aan de welstandsnota zal tijdens de omgevingsvergunningfase plaatsvinden. In figuur 8 is een impressie weergegeven van de nieuw te bouwen woningen, met zicht op de villa.



Figuur 8: visualisatie planlocatie

Hoofdstuk 4 Ruimtelijk beleidskader

4.1 Inleiding

De gemeente Baarle-Nassau heeft te maken met de vigerende beleidskaders van de landelijke en provinciale overheid; ontwikkelingen dienen te voldoen aan dit beleid. Daarnaast dient de voorgenomen ontwikkeling zich eveneens te voegen binnen de marges van het gemeentelijke beleid. Het ruimtelijk beleid van de drie voorgenomde overheden is per overheidslaag neergelegd in één of meerdere zogenoemde structuurvisies.

Voor de realisatie van het beleid zetten de verschillende overheden een mix van instrumenten in; één van die instrumenten betreft het vertalen van het beleid uit de structuurvisie naar een juridisch bindende verordening. Hieronder zijn de voor dit bestemmingsplan relevante structuurvisies en verordeningen per overheidslaag weergegeven en wordt getoetst of de onderhavige ontwikkeling passend is binnen het beleid.

4.2 Europees- en rijksbeleid

4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Wettelijk toetsingskader

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. In 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Het Rijk laat de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders.

De veranderde behoefte aan wonen en werken legt daarbij een extra druk op een markt waar de totale vraag afneemt: kwaliteit voor kwantiteit. De ambitie is dat in 2040 de woon- en werklocaties in steden en dorpen aansluiten op de (kwalitatieve) vraag en dat locaties voor transformaties en herstructurering zoveel mogelijk worden benut.

Beoordeling

In het SVIR zijn 13 nationale belangen opgenomen, hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Het Rijk zal bestemmingsplannen niet (tijdens de vaststellingsprocedure) toetsen op een correcte doorwerking van nationale ruimtelijke belangen. Wel zal het Rijk door middel van systeem- of themagerichte onderzoeken achteraf nagaan of bestemmingsplannen aan nationale wet- en regelgeving voldoen.

Conclusie

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Geconcludeerd kan worden dat het onderhavig plangebied niet gelegen is in een gebied, wat is aangewezen in de SVIR.

4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Wettelijk toetsingskader

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. In het Barro wordt een aantal projecten die van Rijksbelang zijn, met name genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen.

In het Barro zijn zes projecten beschreven:

- Mainport ontwikkeling Rotterdam.
- Kustfundament.
- Grote rivieren.
- Waddenzee en Waddengebied.
- Defensie.
- Erfgoederen van uitzonderlijk universele waarde.

Inmiddels is het aantal projecten uitgebreid met:

- Rijksvaarwegen.
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen.
- Elektriciteitsvoorziening.
- Ecologische hoofdstructuur.
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament.
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).
- Veiligheid rond Rijksvaarwegen.
- Verstedelijking in het IJsselmeer.
- Toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

Conclusie

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequentie voor het plangebied.

4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6. lid 2 Bro)

De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Het bevoegd gezag moet voldoen aan een motiveringsvereiste als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

Binnen de planlocatie worden twee woningen toegevoegd. De Ladder is van toepassing op winkels/kantoren en woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Is er sprake van stedelijke ontwikkeling?

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Voorziet kantoren/winkels in de toevoeging van een gebouw, dan ligt de ondergrens 'in beginsel' bij een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m².

De voormalige seksinrichting op de locatie Hoogbraak 46 te Baarle-Nassau word herbestemd naar de bestemming 'Wonen'. De beschikbare ruimte voor de villa wordt ingezet voor de ontwikkeling van twee burgerwoningen. Er worden minder dan twaalf woningen toegevoegd, er is dan ook geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Omdat bij de beoogde ontwikkeling geen sprake is van stedelijke ontwikkeling behoeft geen Laddertoets uitgevoerd te worden. De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Het bevoegd gezag moet voldoen aan een motiveringsvereiste als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

De Ladder is van toepassing op winkels/kantoren en woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Is er sprake van stedelijke ontwikkeling?

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

De voormalige seksinrichting op de planlocatie word herbestemd naar de bestemming 'Wonen'. De beschikbare ruimte voor de villa wordt ingezet voor de ontwikkeling van twee burgerwoningen. Er worden minder dan twaalf woningen toegevoegd, er is dan ook geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Omdat bij de beoogde ontwikkeling geen sprake is van stedelijke ontwikkeling behoeft geen Laddertoets uitgevoerd te worden.

4.2.4 Archeologie

Wettelijk toetsingskader

De belangrijkste archeologische vindplaatsen zijn beschermd als rijksmonument. Dit zijn er bijna 1.500. Deze rijksmonumenten bevinden zich zowel in de bodem als onder water. Bijvoorbeeld grafheuvels, scheepswrakken en resten van Romeinse nederzettingen.

Beoordeling

De planlocatie is niet aangewezen als archeologisch rijksmonument.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de planlocatie niet is aangewezen als archeologisch rijksmonument. Wel heeft de gemeente Baarle-Nassau een eigen gemeentelijke archeologiebeleid opgesteld, waaraan het plan getoetst moet worden. In paragraaf 5.5 wordt verder ingegaan op het aspect archeologie.

4.2.5 Water

Wettelijk toetsingskader

Op Europees en nationaal niveau heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de verplichte 'watertoets'. Deze watertoets vormt een waarborg voor de inbreng van water in de ruimtelijke ordening. Sinds 2001 wordt de watertoets toegepast op plannen die gevolgen voor de waterhuishouding kunnen hebben. Een watertoets is verplicht als het gaat om een functieverandering en/of bestemmingsherziening.

Beoordeling

Op basis van informatie en randvoorwaarden vanuit waterbeheerders, het waterbeleid en relevante bodemgegevens worden de verschillende wateraspecten uitgewerkt in een waterparagraaf. De waterparagraaf beschrijft het huidige watersysteem alsmede de mogelijkheden en randvoorwaarden voor het toekomstig watersysteem. De waterparagraaf is afgestemd met de waterbeheerder en vervolgens verwerkt in de plantoelichting.

Conclusie

In paragraaf 5.4 wordt het aspect water behandeld.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant 2014

Wettelijk toetsingskader

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 (hierna: SVRO) in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. De SVRO geeft aan welke ambities de provincie heeft en hoe zij deze wil realiseren. In de SVRO geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040.

De provincie heeft als sturingsfilosofie 'samenwerken aan kwaliteit': samen met andere overheden, marktpartijen en maatschappelijke organisaties vormgeven aan een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant. Daarbij respecteert de provincie ieders rol. De provincie onderscheidt de volgende vier rollen:

1. Ontwikkelen

De provincie focust in haar ontwikkelingsgerichte rol op een aantal thematische opgaven en op een aantal gebieden. In gebieden waar sprake is van grote ruimtelijke dynamiek, botsende belangen en waar de ontwikkelingen een (inter)provinciale impact hebben, kiest de provincie voor een actieve rol.

2. Beschermen

De provincie wil belangrijke en onvervangbare waarden beschermen. Voor de Ecologische Hoofdstructuur, de cultuur- en aardkundige waarden en de bescherming van de kernkwaliteiten in de nationale landschappen in Noord-Brabant stelt de provincie een beschermingsregiem op.

3. Regionaal samenwerken

De provincie kiest voor regionale samenwerking en afstemming *in vier regio's*. De provincie stimuleert de samenwerking tussen de gemeenten, Rijk en waterschappen in deze regio's en legt afspraken vast in een strategische regionale agenda.

4. Stimuleren

Bij ruimtelijke ontwikkelingen gaat het niet alleen om de vraag waar welke ontwikkelingen gewenst zijn. Het gaat daarbij ook om de balans tussen de verschillende belangen, functies en kwaliteiten in een gebied. De provincie wil dat ontwikkelingen bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Brabant.

Uit figuur 9 blijkt dat het plangebied gelegen is in de stedelijke structuur, kern in landelijk gebied.

Beoordeling

De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant. De verschillen tussen de (middel)grote steden, suburbane kernen, dorpen en plattelandskernen, zowel in ruimtelijk, sociaal als economisch opzicht, zijn een belangrijke kwaliteit van Brabant.

De provincie wil het volgende bereiken:

1. Concentratie van verstedelijking
2. Inspelen op demografische ontwikkelingen
3. Zorgvuldig ruimtegebruik
4. Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit
5. Betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur
6. Versterking van de economische clusters



Figuur 9: Uitsnede Structurenkaart

Beoordeling

De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant. De verschillen tussen de (middel)grote steden, suburbane kernen, dorpen en plattelandskernen, zowel in ruimtelijk, sociaal als economisch opzicht, zijn een belangrijke kwaliteit van Brabant.

De provincie wil het volgende bereiken:

1. Concentratie van verstedelijking
2. Inspelen op demografische ontwikkelingen
3. Zorgvuldig ruimtegebruik
4. Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit
5. Betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur
6. Versterking van de economische clusters

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het 'aansnijden van nieuwe ruimte' voor verstedelijking wordt in samenhang gezien met deze mogelijkheden. Zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte betekent ook dat er aandacht is voor de kwalitatieve vraag naar woon- en werklocaties; het is soms nodig nieuwe ruimte aan te snijden om in de kwalitatieve vraag te voorzien. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijke gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen.

Om het aansnijden van nieuwe ruimte in directe samenhang te bekijken met de mogelijkheden voor inbreiden en herstructurering, heeft het Rijk de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. De provincie gebruikt deze ladder voor haar afweging rondom zorgvuldig ruimtegebruik. Dit geldt zowel op strategisch niveau (programmering en locatieafweging) als op operationeel niveau, zoals bij ruimtelijke besluiten en uitgifte. Voor die gevallen waar het hanteren van de ladder leidt tot de keuze voor uitbreiding van verstedelijkingsruimte zijn in de Verordening ruimte zoekgebieden voor verstedelijking aangegeven.

Conclusie

In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De ontwikkeling is passend te noemen, de ontwikkeling wordt gerealiseerd binnen de stedelijke structuur van de kern in het landelijk gebied.

4.3.2 Omgevingsvisie Noord-Brabant 2018

Op 14 december 2018 stelde Provinciale Staten van Noord-Brabant de Brabantse Omgevingsvisie vast. De omgevingsvisie is opgesteld volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet, welke in 2021 in werking zal treden. De Brabantse Omgevingsvisie beschrijft de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Er wordt vanuit meerdere invalshoeken gekeken naar een ontwikkeling door de provincie:

- Een 'diepe' manier van kijken: niet alleen kijken naar effecten op de bovenste laag in het hier en nu, maar de dynamiek en randvoorwaarden betrekken die de onderste lagen meegeven. Kijken op verschillende schaalniveaus en actief benutten van de factor tijd. Hierbij ook kijken naar het verleden, de geschiedenis van de lagen op een plek.
- Een 'ronde' manier van kijken: niet sectoraal kijken, maar combineren van opgaven en kansen zodat ontwikkelingen optimaal bijdragen aan een circulair, sterk en sociaal Brabant, waarin alle Brabanders zich prettig voelen. Kijken vanuit een gebiedsgerichte insteek, naar een balans tussen people, planet en profit.
- Een 'brede' manier van kijken: niet kijken vanuit één gezichtspunt, maar het betrekken van veel partijen, met al hun gezichtspunten, meningen, wensen, ideeën en belangen.

In de omgevingsvisie is één basisopgave benoemd: het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Daarnaast zijn er vier hoofdopgaven benoemd:

- werken aan de Brabantse energietransitie;
- werken aan een klimaatproof Brabant;
- werken aan Brabant als slimme netwerkstad;
- werken aan een concurrerende, duurzame economie.

De omgevingsvisie gaat over de hele fysieke leefomgeving, heeft een integraal karakter en bevat geen sectorale beleidsdoelen. Concrete doelen voor bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit staan nog in de bestaande plannen van de provincie, bijvoorbeeld in de Structuurvisie ruimtelijke ordening en het provinciale verkeers- en vervoersplan.

Door een integrale benadering wordt de claim op de schaarse ruimte zo beperkt mogelijk. Bij het hergebruik van leegkomende plekken in het stedelijk gebied, als gevolg van leegstand van kantoren en bedrijven en sloop/herstructurering van oude woningvoorraden, ontstaat een belangrijke opening om invulling te geven aan de opgave in het stedelijk gebied. Het 'up to date' houden van het bestaand stedelijk gebied is essentieel voor een duurzame, sociale en economische ontwikkeling van de steden en dorpen van Brabant.

De ontwikkeling op de planlocatie past binnen de visie welke is opgesteld door provincie Noord-Brabant in de Omgevingsvisie Noord-Brabant. Op de locatie Hoogbraak 46 de bestemming 'Cultuur en ontspanning' omgezet naar de bestemming 'Wonen', hierbij worden twee woningen toegevoegd op de planlocatie. Dit sluit aan bij het ontwikkelen op inbreidingslocaties.

4.3.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

In 2022 treedt de Omgevingswet in werking. Deze wet vervangt 26 wetten en verschillende regelsystemen op nationaal niveau. Vanwege de Omgevingswet moet ook de provincie haar regelsysteem aanpassen. Straks heeft de provincie nog maar één verordening waarin alle regels zijn opgenomen over de fysieke leefomgeving. De Interim omgevingsverordening is een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening. Hierin worden de bestaande verordeningen over de fysieke leefomgeving samengevoegd tot één Interim omgevingsverordening. Dit zijn de:

- Provinciale milieuverordening, gebaseerd op artikel 1.2 Wet milieubeheer;
- Verordening natuurbescherming, gebaseerd op diverse artikelen uit de Wet natuurbescherming;

- Verordening Ontgrondingen, gebaseerd op artikel 5, tweede lid, en artikel 7, tweede lid, Ontgrondingenwet;
- Verordening Ruimte, gebaseerd op artikel 4.1 Wet ruimtelijke ordening;
- Verordening Water, gebaseerd op diverse artikelen in de Waterwet;
- Verordening wegen, gebaseerd op artikel 57 Wegenwet en artikel 2a Wegenverkeerswet.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. Er heeft daarom ook geen expliciete afweging plaatsgevonden of de inzet van de verordening voor een bepaald onderwerp gecontinueerd moet worden. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd. Deze beleidsneutrale omzetting betekent overigens niet dat er helemaal geen wijzigingen ten opzichte van de huidige verordeningen zijn verwerkt. Op hoofdlijnen gaat het om:

- een meer gebruiksvriendelijke opbouw met regels die per gebruikersgroep (burgers en bedrijven, gemeenten, waterschap) bij elkaar staan en minder losse bijlagen;
- aanpassingen waardoor de regels straks beter passen in het systeem van de omgevingswet, bijvoorbeeld voor de grondwaterbeschermingsgebieden;
- aanpassingen vanwege de vastgestelde omgevingsvisie, zoals de nieuwe manier van samenwerken en meer inzet op omgevingskwaliteit.

Het ontwerp van de Interim omgevingsverordening is in april vastgesteld. De Provinciale Staten heeft de Interim omgevingsverordening op 25 oktober 2019 vastgesteld.

In figuur 10 is de uitsnede van de kaart 'stedelijke ontwikkelingen en erfgoed' behorende bij de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant weergegeven voor de planlocatie. Uit figuur 10 blijkt dat de planlocatie is gelegen in het 'Stedelijk gebied – Landelijke kern', daarnaast ligt de aanduiding 'Stalderingsgebied' over de planlocatie. Deze aanduidingen beschrijven nadere regels voor agrarische bedrijven, deze nadere regels zijn niet van toepassing op voorliggend initiatief.



Figuur 10: Uitsnede Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Stedelijk gebied – Landelijke kern

Het initiatief is om deze huidige seksinrichting te herbestemmen naar een woonbestemming. Het pand waarin de seksinrichting gevestigd was, wordt omgezet naar burgerwoning en er worden twee nieuwe woningen toegevoegd. In artikel 3.42 'Duurzame stedelijke ontwikkeling' van de Interim omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor nieuwbouw van woningen en ontwikkeling van voorzieningen binnen bestaand stedelijk gebied.

Artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1

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

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

Lid 2

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Plannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling dienen in bestaand stedelijk gebied te liggen. Een plan dat voorziet in nieuwbouw van woningen dient een verantwoording te bevatten over de wijze waarop de afspraken die daaromtrent in het regionaal ruimtelijk overleg zijn gemaakt, worden nagekomen. De beoogde nieuwbouw dient zich te verhouden tot de afspraken en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

De ontwikkeling op de planlocatie betreft een duurzame stedelijke ontwikkeling. Er wordt zorgvuldig gebruik gemaakt van de beschikbare ruimte in de Kern Baarle-Nassau. De voormalige seksinrichting op de locatie Hoogbraak 46 te Baarle-Nassau word herbestemd naar de bestemming 'Wonen'. De beschikbare ruimte voor de villa wordt ingezet voor de ontwikkeling van twee burgerwoningen.

Algemene regels: Bevordering ruimtelijke kwaliteit

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

De provincie wil de omgevingskwaliteit van Brabant bevorderen, in combinatie met een veilige en gezonde leefomgeving. Bij omgevingskwaliteit gaat het om de kwaliteit van een plek of gebied, die bepaald wordt door een goed samenspel van herkomstwaarde, belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde. Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

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

Zorgvuldig ruimtegebruik

Doel van zorgvuldig ruimtegebruik is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in:

- dat een ruimtelijke ontwikkeling in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, tenzij in de verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;
- ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
- een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.

Een plan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid en dat toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in ieder geval in dat ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6 tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening, hier na te noemen Bro (ladder voor duurzame ontwikkeling). Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Artikel 3.1.6 lid 2 Bro (Ladder) geeft aan dat de toelichting bij een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling. Op 1 juli 2017 is de nieuwe ladder vastgesteld.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Voorziet de uitbreiding van de horeca in de toevoeging van een gebouw, dan ligt de ondergrens 'in beginsel' bij een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m².

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen het plangebied Hoogbraak 46 te Baarle-Nassau betreft de ontwikkeling van twee woningen en het herbestemmen van de seksinrichting naar burgerwoning. Er worden ten opzichte van de bestaande situatie twee wooneenheden toegevoegd. De onderhavige woningbouw ontwikkeling is kleinschalig van aard en kan daarom, conform vaste jurisprudentie, niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro worden aangemerkt. Gelet hierop is het plan niet in strijd met artikel 3.1.6, tweede lid, uit het Bro en is de ontwikkeling niet ladder plichtig.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Bestemmingsplan Dorpen

In het vigerende bestemmingsplan 'Dorpen' van de gemeente Baarle-Nassau is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming onder bepaalde voorwaarden te kunnen wijzigen naar de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen' (artikel 10.5). Hieronder volgt een uiteenzetting van deze voorwaarden en hoe aan deze voorwaarden wordt voldaan.

10.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Cultuur en Ontspanning' wordt gewijzigd in de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen', en met inachtneming van de volgende regels:

- a. parkeren dient te geschieden op eigen terrein;
- b. aangetoond dient te worden dat de woningen passen binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering;
- c. voldaan wordt aan alle geldende milieukwaliteitseisen, zo:
 1. moet de kwaliteit van de bodem geschikt zijn voor de beoogde functie; en
 2. mag de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. het straat- en bebouwingsbeeld;
2. de woonsituatie;
3. de verkeersveiligheid;
4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

- Ad. a Er worden per woning minimaal 2 parkeerplaatsen voorzien op eigen terrein;
- Ad. b De twee woningen die worden toegevoegd, worden kleinere, levensloopbestendige woningen op een perceel van 500 tot 600 m². De planopzet sluit aan op de in de woonvisie opgenomen wens om doorstroming op gang te krijgen;
- Ad. c Zie hoofdstuk 5;
- Ad. d Het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet aangetast doordat er een oprijlaan met een breedte van 8 meter wordt gerealiseerd tussen de twee nieuwe woningen naar de villa. Hierdoor blijft het beeld op de villa behouden en wordt er een kleinschalig hofje gecreëerd. De twee nieuwe woningen worden ontsloten door deze oprijlaan, hierdoor krijgt de oprijlaan een semi-openbaar karakter. Doordat de huidige uitrit aan de Hoogbraak 46 vervangen wordt door de oprijlaan, wordt de verkeersveiligheid niet aangetast. Er is en blijft maar 1 uitrit op de planlocatie.
In de huidige situatie is er een seksinrichting toegestaan op de locatie Hoogbraak 46. Door deze bestemming her te bestemmen naar burgerwoningen zal het woongenot toenemen voor de omliggende percelen. Daarnaast zal dit geen belemmering vormen voor de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.4.2 Omgevingsvisie gemeente Baarle-Nassau

In 2020 is de Omgevingsvisie gemeente Baarle-Nassau vastgesteld. De planlocatie is gelegen binnen de aanduiding 'Kernen'. Met de kernen worden de woongebieden van Baarle-Nassau en Ulicoten bedoeld.



Figuur 11: Uitsnede kaart omgevingsvisie

Baarle-Nassau is met de kernen Baarle-Nassau, Ulicoten en Castelré een aantrekkelijke woongemeente met voldoende voorzieningen, maar deze kwaliteiten - en daarmee de leefbaarheid - staan onder druk. Ulicoten heeft een beperkt voorzieningenniveau en de bereikbaarheid per openbaar vervoer laat te wensen over. De bevolking zal de komende jaren niet meer toenemen en vergrijzen, de woonomgeving veroudert en de zorg verandert. Mensen willen - en moeten - zo lang mogelijk thuis blijven wonen. Alleen als het echt niet meer kan,

kom je in aanmerking voor een verzorgingstehuis. Het is gelukkig mogelijk om binnen Baarle-Nassau te blijven wonen als het zover is, maar het verzorgingstehuis is verouderd. En thuis blijven wonen moet wel kunnen. Veel woningen zijn hier nog niet op ingericht. Daarnaast zijn er zorgen over het verdwijnen van voorzieningen en de aandacht voor mensen die lichtere zorg nodig hebben. Nieuwbouw van woningen voegt jaarlijks maar een zeer klein percentage aan woningen toe. Het overgrote deel van de woningen voor de toekomst staat er al. Er is de komende jaren een grote opgave om te verbeteren wat er nu staat. De woonwensen veranderen onder andere door de vergrijzing en omdat duurzaamheid en energiezuinigheid steeds belangrijker worden. De huizen zullen of mee moeten veranderen of uiteindelijk moeten worden vervangen.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling op de planlocatie sluit aan bij Omgevingsvisie gemeente Baarle-Nassau. Het plan is gericht op aantrekkelijk wonen in de kern, in levensloopbestendige woningen. Binnen het plangebied wordt de seksinrichting omgezet in burgerwoning en worden er twee nieuwe levensloopbestendige woningen opgericht, hiermee wordt ingespeeld op de Omgevingsvisie gemeente Baarle-Nassau.

4.4.3 Woonvisie Baarle-Nassau 2018-2023

In 2018 is de Woonvisie Baarle-Nassau 2018-2023 door de gemeenteraad van de gemeente Baarle-Nassau vastgesteld.

Een woonvisie die de aantrekkelijkheid van Baarle-Nassau weergeeft en recht doet aan trends en ontwikkelingen in de samenleving. Een toekomstperspectief dat nadrukkelijk vraagt om samenwerking. Samen met de woningcorporaties, huurdersorganisaties, dorpsraden, markt, zorg- en welzijnsinstellingen en andere partners, zorgen we ervoor dat het goed wonen is in Baarle-Nassau.

Pijler 1: Identiteit van het wonen in Baarle-Nassau

Voor het behoud van de woonaantrekkelijkheid zet de gemeente in op een woningaanbod dat past bij de identiteit van de gemeente en de kernen. Dit wordt bereikt door bij woningbouwinitiatieven, ook op inbreidingslocaties, aan te sluiten op het unieke woonkarakter van de kernen van Baarle-Nassau. Dat wil zeggen dat in de kernen ingezet wordt op een evenwichtig bouwprogramma voor verschillende doelgroepen, mede om bij te dragen aan het in stand houden van de voorzieningen.

Pijler 2: Demografie en woningbehoefte

Woningen die gebouwd worden, zijn passend bij het karakter van de dorpen en hebben toegevoegde (ruimtelijke) waarde. De nadruk van het bouwprogramma ligt op de kernen Baarle-Nassau en Ulicoten. De gemeente zet in op een divers woningaanbod dat aansluit op de woonwensen van verschillende doelgroepen in Baarle-Nassau.

Pijler 3. Betaalbaar wonen

Kleinschalige initiatieven en experimentele betaalbare woonvormen wil de gemeente de komende jaren onder voorwaarden faciliteren, vooral wanneer het gaat om het hergebruiken van leegstaand of leegkomend vastgoed.

Pijler 4. Kwaliteit van de woningvoorraad

Alle nieuwbouwwoningen dienen gasloos te worden gebouwd. De gemeente daagt ontwikkelaars uit deze stap te zetten door kopers keuzemogelijkheden te bieden in het verder verduurzamen van hun nieuwbouwwoning.

Pijler 5. Wonen met zorg en welzijn

Nieuwbouwlocaties die aantrekkelijk zijn voor ouderen, vooral in en rond het centrum van Baarle-Nassau wil de gemeente waar mogelijk benutten voor de realisatie van levensloopgeschikte woningen in verschillende prijsklassen en voor meerdere doelgroepen.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling op het plangebied sluit aan bij de Woonvisie Baarle-Nassau 2018-2023. Het plan is gericht op aantrekkelijk wonen in de kern. Op de locatie Hoogbraak 46 wordt de bestaande seksinrichting herbestemd naar een burgerwoning, daarnaast worden er twee nieuwe levensloopbestendige woningen toegevoegd.

Hoofdstuk 5 Milieu- en overige aspecten

5.1 Inleiding

Ruimtelijke ordening en milieu zijn twee beleidsvelden die met elkaar te maken hebben, rekening met elkaar moeten houden en elkaar kunnen versterken. Het gemeenschappelijke doel dat aan beide beleidsvelden ten grondslag ligt, is het creëren van een goede kwaliteit van het leefmilieu (de omgevingskwaliteit). Om dit te bereiken geldt voor bestemmingsplannen dat toetsing plaats dient te vinden aan specifieke ruimtelijke milieunormen zoals afstandsnormen en normen ten aanzien van geluid, bodem en luchtkwaliteit.

5.2 Algemeen

In de onderstaande paragrafen zijn de ruimtelijke-milieuhygiënische aspecten verder uiteengezet. De aspecten die worden behandeld zijn:

- Bodem
- Water
- Cultuurhistorie en Archeologie
- Natuur
- Wegverkeerslawaaï
- Bedrijven en milieuzonering
- Externe veiligheid
- Kabels en leidingen
- Luchtkwaliteit
- Toetsing besluit milieueffecten rapportage

5.3 Bodem

Wettelijk toetsingskader

Het nationale bodembeleid is geregeld in de Wet bodembescherming (Wbb). Het doel van de Wbb is om te voorkomen dat nieuwe gevallen van bodemverontreinigingen ontstaan. Voor bestaande bodemverontreinigingen is aangegeven in welke situaties (omvang en ernst van verontreiniging) en op welke termijn sanering moet plaatsvinden.

Het beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. In voorliggend bestemmingsplan is de wonen de te realiseren functie waar rekening mee gehouden moet worden.

Beoordeling

Door Bodem Sanering Moerdijk is een verkennend bodemonderzoek NEN 5740 uitgevoerd. Het rapport, met rapportnummer 2313.02.181.r1 en datum 12 juni 2018, is als separate bijlage toegevoegd aan onderhavig plan. Voor de volledige onderzoeksresultaten wordt kortheidshalve verwezen naar het rapport in de afzonderlijke bijlage.

Conclusie

De locatie heeft een oppervlakte van 3.000 m². Ter plaatse is een vrijstaand pand aanwezig. De locatie is grotendeels verhard middels tegels, het overige deel is onverhard en in gebruik als tuin. De locatie is beschouwd als zijnde onverdacht.

Op grond van de beschikbare gegevens (historische gegevens, zintuiglijke waarnemingen gedaan tijdens het veldwerk en de analyseresultaten) kan het volgende worden geconcludeerd :

- Tijdens de locatie-inspectie zijn geen bijzonderheden aangetroffen.
- Er zijn visueel op het maaiveld en in de bodem geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen.
- In de bovengrond zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen.
- In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen.

- In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties aan barium, zink en tetrachlooretheen aangetroffen.

Aangenomen wordt dat de licht verhoogde concentraties aan zware metalen natuurlijk verhoogde achtergrondwaarden betreffen. De verhoging aan tetrachlooretheen is zeer gering en kan als niet significant beschouwd worden.

De tevoren gestelde hypothese 'onverdachte' locatie dient formeel te worden verworpen. Echter wordt aangenomen dat de licht verhoogde concentraties aan zware metalen in het grondwater natuurlijk verhoogde achtergrondwaarden betreffen. De verhoging aan tetrachlooretheen is zeer gering en kan als niet significant beschouwd worden. Nader onderzoek of nadere maatregelen worden derhalve niet noodzakelijk geacht.

De resultaten van het verrichte onderzoek dienen geen belemmering te vormen voor de voorgenomen functiewijziging naar 'Wonen' en de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van twee woningen.

5.4 Water

Wettelijk toetsingskader

De watertoets is met ingang van 1 november 2003 wettelijk verplicht voor bestemmingsplannen van de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro). Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft het vooroverleg, op grond van artikel 3.1.1 Bro, met het waterschap geregeld.

Beleid waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen.

Het watersysteembeheer, waaronder grondwater, heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit.

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio.

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2021-2025

De gemeente Baarle-Nassau heeft een Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2021-2025 opgesteld. Het plan beschrijft hoe de gemeente in de komende jaren invulling zal geven aan haar zorgplichten voor afvalwater, hemelwater & grondwater en hoe deze invulling wordt gefinancierd.

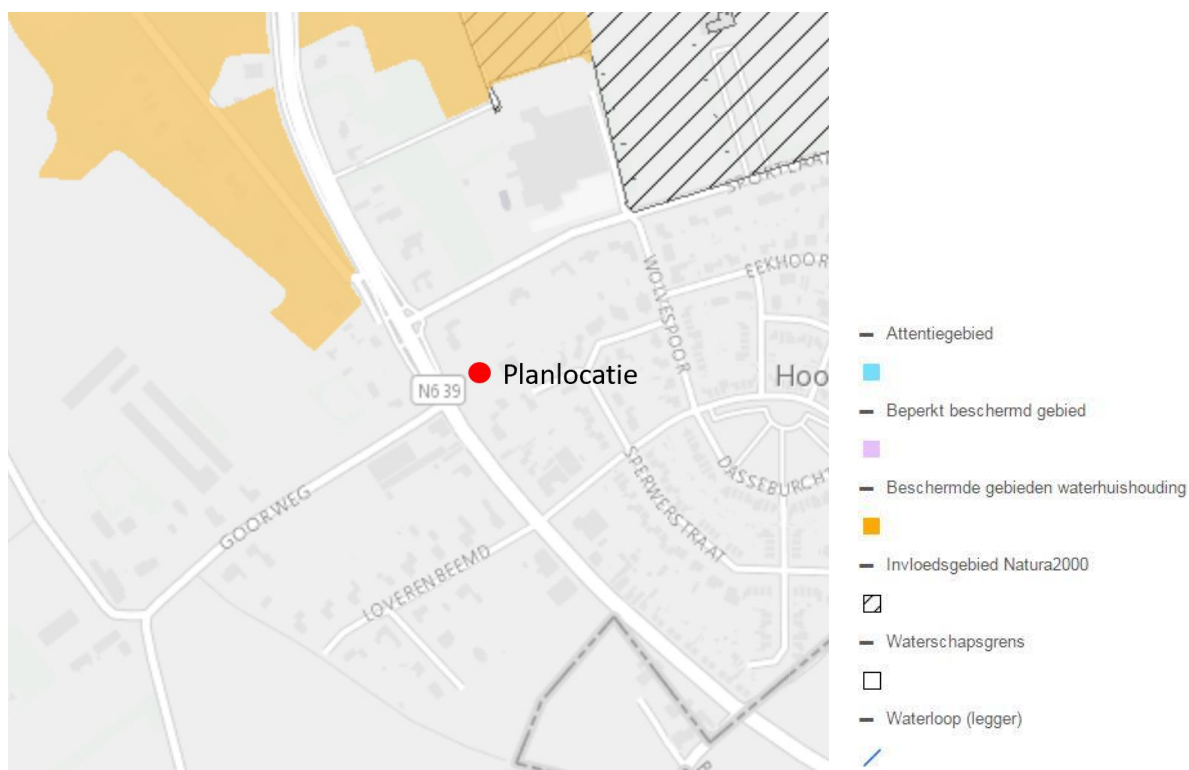
Uitgangspunten gemeente Baarle-Nassau:

- Gescheiden afvoer hemelwater/afvoer bij herontwikkeling en nieuwbouw.

Beoordeling

Grondwaterbeschermingsgebied

Het plangebied is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied en/of waterwingebied en er zijn geen waterlopen en/of waterpartijen in de directe nabijheid aanwezig. Dit heeft geen gevolgen voor de beoogde ontwikkeling.



Figuur 12: Uitsnede keurkaart Waterschap Brabantse Delta

Riolering en infiltratie

Uitgangspunt voor de waterhuishouding in met name nieuwbouwprojecten, is een duurzaam gescheiden systeem. Dit betekent dat schoon hemelwater, wat valt op daken en terreinverharding, zoveel mogelijk in het plangebied opgevangen en geïnfiltreerd dient te worden en alleen het vervuilde afvalwater via het riool wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. De hoeveelheid afvalwater, die getransporteerd wordt naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie zal hiermee afnemen, wat uit het oogpunt van milieu een positieve ontwikkeling betekend.

Het waterschap is geen voorstander van het toepassen van uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Er wordt binnen het plangebied gekozen om het schone regenwater en het afvalwater gescheiden aan te leveren en aan te sluiten op het gescheiden rioolstelsel.

Het Waterschap Brabantse Delta heeft in het beleid aangegeven dat voor het toevoegen van verharding, minder dan 500 m², geen infiltratie danwel retentie toegepast hoeft te worden. In de huidige situatie is het perceel grotendeels verhard. Er zal naar verwachting geen toename van verhard oppervlak plaats vinden. De tuinen zullen gedeeltelijk onverhard gemaakt worden. Er zal dan ook nooit meer dan 500 m² aan verhard oppervlak worden toegevoegd op de planlocatie. Aangezien het plangebied buiten de beschermde gebieden van de Keur van het waterschap is gelegen en de uitbreiding van de verharding kleiner is dan 500 m², is het niet nodig om te voorzien in een infiltratie of retentie op basis van het beleid van Waterschap Brabantse Delta.

Watertoets Verbreed gemeentelijk Rioleringsplan

In de plantoelichting moet een waterparagraaf worden opgenomen, waarin wordt aangegeven op welke manier rekening is gehouden met de (eventuele) gevolgen van het plan voor de waterhuishouding in het plangebied. De watertoets is een belangrijk instrument om te verzekeren dat de waterhuishouding vanaf het begin van de planvorming integraal onderdeel uitmaakt van de ontwikkeling.

In de bestaande situatie is de planlocatie grotendeels verhard. Er zal naar verwachting geen toename van verhard oppervlak plaats vinden. De tuinen zullen gedeeltelijk onverhard gemaakt worden. Bij een toename van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd, er is in deze situatie geen sprake van toename van verhard oppervlak.

Volgens tabel B3.1 uit het VGR dient er voor verbouwing zonder vergroting van verhard oppervlak een infiltratie- of retentievoorziening van minimaal 7 mm gerealiseerd te worden. De retentie van 7 mm geldt voor de oppervlakte van het gehele perceel.

Het doel van dit uitgangspunt is om te voorkomen dat hemelwater als gevolg van uitbreiding van het verhard oppervlak versneld op het watersysteem wordt geloosd. Het Waterschap Brabantse Delta heeft in de Keur opgenomen dat in principe verboden is om zonder vergunning hemelwater door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- a. het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- b. de toename van verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- c. de toename van verhard oppervlak bestaat uit een sedum dak.
- d. de toename van verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel: *Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,07.*

De gevoeligheidsfactor ter plaatse van de planlocatie Hoogbraak 46 is 1.

De benodigde compensatie ten behoeve van de verbouwing zonder vergroting van verhard oppervlak is: $1.607 * 1 * 0,007 = 11,25 \text{ m}^3$.

De benodigde compensatie ten behoeve van de nieuwbouw kavels is: $1.413 * 1 * 0,06 = 84,78 \text{ m}^3$.

In totaal dient er 96 m^3 gecompenseerd te worden.

De compensatie kan bijvoorbeeld plaatsvinden in de vorm van een vijver of verbrede sloot of wadi. De compensatie zal worden gerealiseerd in de vorm van een wadi, in de voortuin van de planlocatie. De wadi krijgt een lengte van circa 30 meter, een breedte van circa 8 meter en een diepte van circa 40 cm. De inhoud van de wadi bedraagt $30 * 8 * 0,4 = 96 \text{ m}^3$. De compensatie vindt plaats binnen de planlocatie, er is sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling.

Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen toename van het verhard, het verhard oppervlak ter plaatse van de planlocatie zal afnemen. Op basis van het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan is er wel een compensatie benodigd van 96 m^3 . Deze wordt gerealiseerd in de vorm van een wadi.

5.5 Cultuurhistorie en archeologie

5.5.1 Cultuurhistorie

Wettelijk Toetsingskader

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten

monumenten wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald.

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening 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.

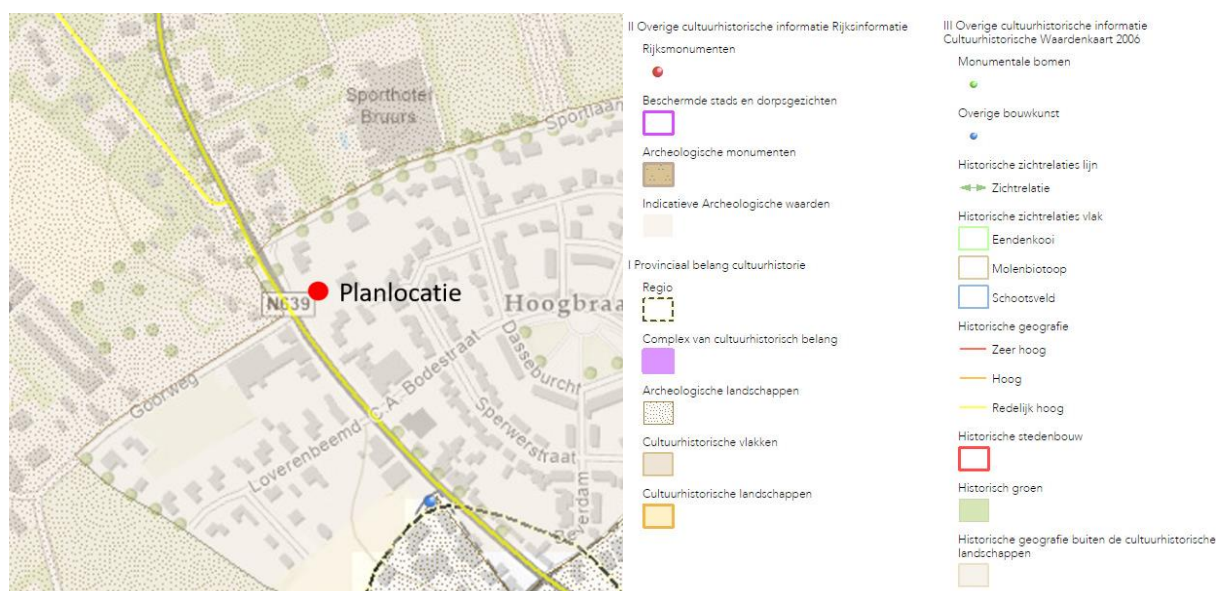
De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de Erfgoedwet, bijvoorbeeld de aanwijzing van rijksmonumenten, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van ons erfgoed geregeld in zes verschillende wetten met elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Samen met de Omgevingswet die naar verwachting in 2021 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Beleid provincie Noord-Brabant

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven, zie figuur 13.

Beoordeling

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart is te zien dat er ter plaatse van de planlocatie geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. De Hoogbraak is aangeduid als een historische geografie met redelijk hoge waarden.



Figuur 13: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart

Conclusie

De historische geografische lijn 'Hoogbraak' zal niet aangetast worden. De beoogde planontwikkeling geeft geen belemmering voor de cultuurhistorie van de nabije omgeving en zal de cultuurhistorische waarden niet aantasten.

5.5.2 Archeologie

Wettelijk toetsingskader

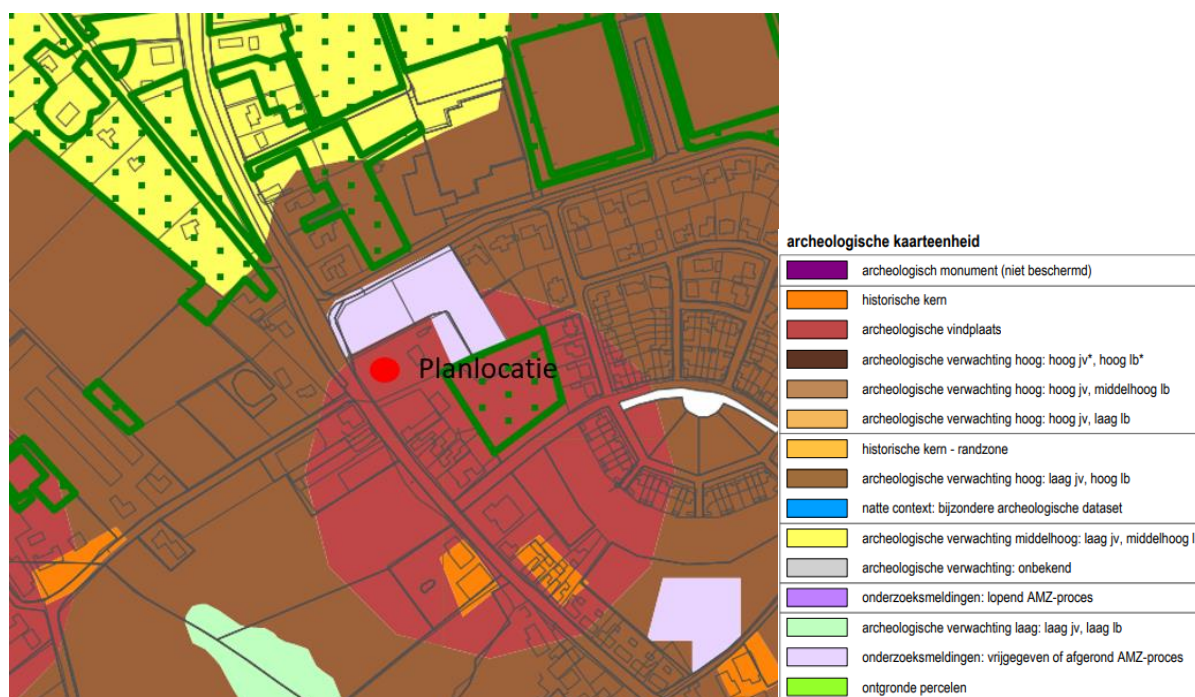
Het is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologisch waarden.

Het beleid van de gemeente Baarle-Nassau ten aanzien van archeologie is vervat in de 'Nota Archeologie', aldus vastgesteld in december 2011. In combinatie met de archeologische beleidskaart vormt deze het beleidsinstrumentarium voor de gemeente om haar wettelijke taak als bevoegde overheid voor archeologie uit te kunnen voeren. In figuur 14 is een uitsnede van deze archeologische beleidskaart te zien ter plaatse van de planlocatie.

Beoordeling

Uit de archeologische beleidskaart van de gemeente Baarle-Nassau is op te maken dat de planlocatie is gelegen ter plaatse van de archeologische kaarteenheid 'archeologische verwachtingswaarde hoog, hoog jv, hoog lb met daaroverheen de waarde 'archeologische vindplaats' (categorie 2). In dit gebied dient bij voorkeur geen werkzaamheden te worden uitgevoerd die tot fysieke aantasting van de (verwachte) archeologische resten leiden. Het beleid is dus gericht op het behoud van de bestaande situatie.

Hieruit volgt dat op gronden met een archeologische verwachtingswaarde die behoort tot categorie 2 (Waarde – Archeologie hoog 1) maximaal 100 m² tot een diepte van 40 cm beneden maaiveld geroerd mag worden.



Figuur 14: Uitsnede Archeologische beleidskaart gemeente Baarle-Nassau

Binnen het bestemmingsplan 'Dorpen' is een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. Het plangebied Hoogbraak 46 is gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.

Conclusie

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' zal overgenomen worden op de verbeelding. Ten tijde van de omgevingsvergunningaanvraag zal een archeologisch onderzoek plaats vinden om te onderzoeken of er archeologische waarden in de bodem aanwezig zijn.

5.6 Natuur

Flora- en Fauna

Vanuit Europa is de bescherming van (plant en dier) soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. In Nederland is de natuurwetgeving verankerd in de Wet Natuurbescherming.

Europese Vogel- en Habitatrichtlijn

De Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn hebben tot doel de bescherming van (vogel)soorten en hun natuurlijke habitats. Elke lidstaat is verplicht om speciale beschermingszones (SBZ's) aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: "Natura 2000". Wanneer in een gebied bepaalde soorten voorkomen, of een bepaald percentage van de Europese populatie herbergt, dan komt dit gebied in aanmerking voor plaatsing onder de betreffende richtlijnen. De planlocatie valt in zijn geheel niet binnen de aangewezen Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebieden.

Wet Natuurbescherming

Vanaf 1 januari 2017 vervangt de Wet natuurbescherming de Flora- en Faunawet, de Boswet en de Natuurbeschermingswet 1998. De wet natuurbescherming biedt bescherming aan het merendeel van de inheemse dieren en planten in Nederland.

De nieuwe Wet natuurbescherming regelt niet alleen de 'ruimtelijke ingrepen', maar ook de andere onderwerpen zoals overig bezit en handel, gebiedsbescherming, houtopstanden, klacht en beheer en schadebestrijding. Een verandering ten opzichte van de oude Natuurbeschermingswet 1998 is dat de provincies voor hun gebied bepalen wat wel en niet mag in de natuur. Zij zijn verantwoordelijk voor de vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid is enkel nog verantwoordelijk voor de ontheffingsaanvragen en de gedragscodes.

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen kunnen wettelijk beschermde dieren en plantensoorten in hun algemeenheid of wettelijk beschermde gebieden in het geding zijn. Om de natuurwaarden van de planlocatie te kunnen beoordelen moet er getoetst worden aan wat beschreven staat in de Wet natuurbescherming.

Beoordeling

Op dit moment is er geen water op de locatie aanwezig. Het is dan ook nagenoeg uitgesloten dat op de locatie een of meer beschermende amfibiesoorten voorkomen. De vleermuis leeft in bomen en/of in gebouwen. Voor de planontwikkeling worden geen gebouwen gesloopt. De Villa wordt gerenoveerd, echter worden geen muren gesloopt. Het dak van de villa is al vervangen. Mogelijke worden er wel bomen gekapt. Er zal ten alle tijden rekening gehouden worden met vogels tijdens het broedseizoen. Daarnaast zal er altijd een zorgplicht in acht genomen worden.

Het plangebied ligt niet in beschermde gebieden krachtens Natura 2000, EHS / de Provinciale Verordening. Er is voldoende aannemelijk gemaakt, dat effecten van de plannen op beschermde gebieden in de ruimere omgeving uit te sluiten zijn.

Gebiedsbescherming

Wettelijk toetsingskader

De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben tot doel de bescherming van (vogel)soorten en hun natuurlijke habitats. Elke lidstaat is verplicht om speciale beschermingszones (SBZ's) aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: "Natura 2000". Tot voor kort speelde de Vogel- en Habitatrichtlijn een belangrijke rol in het Nederlandse rechtssysteem. Het beschermingsregime van artikel 6 Habitatrichtlijn, dat ook voor de Vogelrichtlijn gold, had namelijk rechtstreekse werking. Dit betekent dat Nederlandse burgers het handelen in strijd met de bepalingen uit artikel 6 van de Habitatrichtlijn bij de Nederlandse rechter konden aanvechten. Met de implementatie van de bepalingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn in onze nationale wetgeving is een einde gekomen aan de rechtstreekse werking van de Vogel- en Habitatrichtlijn. De soortenbescherming is nu verankerd in de Flora- en faunawet, de gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet 1998.

Wat betreft het Natuurnetwerk Nederland worden er geen negatieve effecten verwacht die de wezenlijk waarden en kenmerken van de NNN/ EHS aantasten gelet op de aard en schaal van de voorgenomen ingrepen en ontwikkeling en de ligging op voldoende afstand. Een toetsing aan het NNN/EHS-beleid wordt niet

noodzakelijk geacht. Het plangebied ligt buiten het Attentiegebied NNB en Groenblauwe mantel waardoor de wetgeving op dit punt niet van toepassing is.

Het is mogelijk het rekeninstrument AERIUS te gebruiken om het bestemmingsplan op haalbaarheid te controleren. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de AERIUS Calculator, die in principe bedoeld is om projecten te toetsen. Als met AERIUS aangetoond kan worden dat er voldoende ontwikkelingsruimte beschikbaar is, is de haalbaarheid afdoende bewezen. Indien dat niet het geval is dan is een Passende Beoordeling nodig. In de Passende Beoordeling worden de mogelijke effecten van de stikstofdepositie nader onderzocht.

Stikstofdepositie

Om de stikstofdepositie die de ontwikkeling met zich mee brengt te kunnen berekenen, is gebruik gemaakt van het rekenprogramma AERIUS Calculator. Daarbij is voor de toekomstige situatie van het plangebied de stikstofdepositie op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden bepaald.

Uit de stikstofdepositieberekening (bijlage 3) volgt dat er geen natuurgebieden zijn waarvoor de drempelwaarde van 0,0 mol/ha/jaar wordt overschreden.

5.7 Wegverkeerslawaaai

Wettelijk toetsingskader

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidsbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan. De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag in vooral de Wet geluidhinder en daarnaast in de Wet ruimtelijke ordening, op basis van het voorzien in een goed woon- en leefklimaat. In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) is een woning een geluidsgevoelig object. Langs alle wegen - met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven- bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidhinder vanwege de weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van een binnen- of buitenstedelijke ligging.

Beoordeling

Door Kraaij Akoestisch Adviesbureau is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, rapportnummer VL.2040.R01, 9 juni 2021. Voor de volledige onderzoeksresultaten wordt korthedshalve verwezen naar de afzonderlijke bijlage.

Vanwege de Sportlaan en de Goorweg voldoet de geluidbelasting op de gevels aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Het geluid van deze twee wegen is vanuit de Wgh als niet relevant te beschouwen voor de planlocatie.

De geluidbelasting vanwege de N639, en vanwege het binnen de bebouwde kom gelegen wegvak in het bijzonder, bedraagt ten hoogste 61 – 62 dB op de nieuw te bouwen woningen 52 dB op het bestaande pand en overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB dus wel. Het geluid vanwege deze weg (Hoogbraak) is relevant voor de planlocatie. Omdat alle onderzochte maatregelen om de geluidbelasting vanwege de N639 – Hoogbraak – te reduceren tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet doeltreffend zijn of op problemen stuiten van stedenbouwkundige of financiële aard, zal een hogere grenswaarde aangevraagd moeten worden bij de gemeente Baarle-Nassau voor de geluidbelasting vanwege deze weg.

Voor het vaststellen van een hogere waarde mag volgens de Wet geluidhinder de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaai niet hoger zijn dan 63 dB voor woningbouw in stedelijk gebied.

Aangezien de hoogst berekende geluidbelasting vanwege de N639 – Hoogbraak – op de nieuwbouwwoningen 61 dB (kavel 1), 62 dB (kavel 2) en 52 dB (bestaand pand) bedraagt, wordt aan deze voorwaarde overal voldaan en kan voor beide woningen een hogere waarde worden aangevraagd bij de gemeente Baarle-Nassau (onderdeel ABG gemeenten).

De aan te vragen hogere waarde betreft:

- 61 dB voor de woning op kavel 1 vanwege de N639 – Hoogbraak
- 62 dB voor de woning op kavel 2 vanwege de N639 – Hoogbraak.
- 52 dB voor het bestaande tot woning te transformeren pand aan de Hoogbraak 46 vanwege de N639 – Hoogbraak.

Aan de achterzijde van de woningen is de geluidbelasting lager dan 48 dB. Hiermee zijn deze gevels als geluidluw te beschouwen. De aanwezigheid van een geluidluwe gevel of -buitenruimte is een aanvullende voorwaarde, waaraan dus voldaan wordt, om een hogere grenswaarde te kunnen aanvragen.

De karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie zal, in navolging van het Bouwbesluit, minimaal moeten voldoen aan 33 dB bij kavel 1 en 34 dB bij kavel 2 voor verblijfsgebieden en aan 31/32 dB voor verblijfsruimten om een goed woon- en leefklimaat in de beide woningen te kunnen waarborgen.

Om een goed woon- en leefklimaat in het bestaande tot woning te transformeren pand te garanderen dient een geluidwering van 25 dB voor verblijfsgebieden en 23 dB voor verblijfsruimtes te worden gehaald. Dit is overigens geen wettelijke verplichting. De wettelijke verplichting is het van rechtens verkregen niveau.

De benodigde geluidwering wordt met name bij nieuwbouwwoningen niet zondermeer behaald. Geadviseerd wordt te zijner tijd nader (bouw)akoestisch onderzoek uit te voeren naar de karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie.

5.8 Bedrijven en milieuzonering

Wettelijk toetsingskader

Bij de ontwikkeling van woningen dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder als gevolg van (bedrijfs)activiteiten. Uitgangspunt daarbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstand geldt tussen enerzijds de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen.

Beoordeling

Milieuzones

Alle bedrijven binnen een straal van 100 meter van het plangebied vallen in milieucategorie 1 of 2. De bedrijven die onder milieucategorie 1 of 2 vallen hebben ten hoogste een milieuzonering met een richtafstand van 30 meter. Het plangebied is gelegen in een 'rustige woonwijk'. In een straal van 30 meter van de planlocatie is detailhandel aanwezig van o.a. meubels. Detailhandel valt onder milieucategorie 1. Hierdoor geldt een richtafstand van 10 meter de detailhandel ligt op een afstand van circa 15 meter.

Geurhinder en veehouderij

Wettelijk toetsingskader

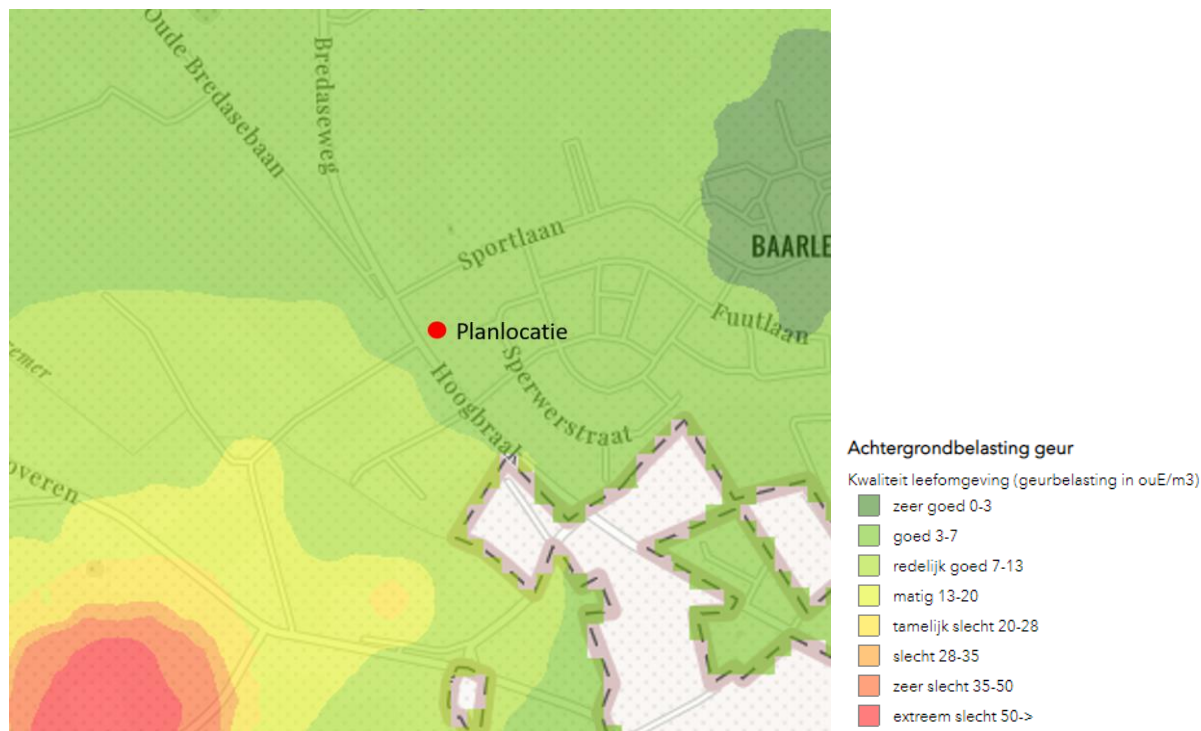
Vanuit de Wet geurhinder en veehouderij dient onderscheid te worden gemaakt in twee soorten contouren, namelijk contouren die gelden voor de bebouwde kom (3 ou-contouren of een vaste afstand van 100 meter) en contouren die gelden buiten de bebouwde kom (14 ou-contouren of een vaste afstand van 50 meter). Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom, in een concentratiegebied.

De Wet geurhinder en veehouderij geeft de gemeenten de bevoegdheid om, binnen gestelde marges, bij verordening afwijkende geurnormen op te stellen in een gebiedsvisie. De gemeente Baarle-Nassau heeft geen geurverordening opgesteld.

Woon- en leefklimaat

Onder voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van één veehouderij, die de meeste geurbelasting op het geurgevoelige object veroorzaakt, verstaan. Voor de een representatieve bepaling van de voorgrondbelasting dient de geurbelasting van de omliggende veehouderijen afzonderlijk berekend te worden, om te bepalen welke de dominante veehouderij is.

Onder achtergrondbelasting wordt de geurbelasting van de in de omgeving liggende veehouderijen op een geurgevoelig object verstaan.



Figuur 15: uitsnede kaart Achtergrondbelasting geur

In figuur 15 is een uitsnede uit de kaart Achtergrondbelasting geur weergegeven, hierin is de achtergrondbelasting geur in kaart gebracht. Hieruit blijkt dat het woon- en leefklimaat op basis van de achtergrondbelasting geur ter plaatse van de planlocatie als goed te kwalificeren is.

Onderzoek

Omdat veel mensen zich afvragen of het (on)gezonder is om in de buurt van een veehouderij te wonen heeft het Rijksinstituut voor volksgezondheid en milieu (RIVM) onderzoek laten verrichten. Dit heeft geresulteerd in twee onderzoeksrapporten "Veehouderij en Gezondheid Omwonenden", kortweg VGO 1 uit 2016 en VGO 2 uit 2017.

De belangrijkste resultaten uit deze onderzoeken zijn:

- Rond pluimveehouderijen en geitenhouderijen komen iets vaker longontstekingen voor;
- Bij mensen die dicht bij een veehouderij wonen komen astma en neusallergie minder voor;
- Mensen die in de buurt van veel veehouderijen wonen kunnen een verminderde longfunctie hebben.

Uit het VGO 2-rapport volgt verder dat er een verhoogde kans (29%) op longontsteking is binnen een straal van 1,5 tot 2 km van geitenhouderijen en 1 km van pluimveehouderijen. De precieze oorzaak van deze verhoogde risico's kan echter niet worden aangegeven door de GGD. Op dit moment gaat men ervan uit dat pas binnen enkele jaren meer concreet aangegeven kan worden of er oorzakelijke verbanden bestaan en wat deze inhouden. Er zijn dus nog vele onderzoeken nodig om tot een definitieve conclusie te komen.

Plangebied

Het plangebied Hoogbraak 46 is niet gelegen binnen twee kilometer van een geitenhouderij.

Beoordeling

Momenteel liggen er reeds bestaande woningen binnen de aanwezige cirkels van 2 kilometer. De locatie Hoogbraak 46 te Baarle-Nassau ligt niet dichterbij een van de geitenhouderijen dan reeds bestaande woningen. De planontwikkeling op de locatie Hoogbraak 46 kent een beperkte omvang en een beperkte toevoeging van woningen. De gemeente Baarle-Nassau is voornemens haar inwoners een fijn woonklimaat te blijven bieden met daarbij passende woningen voor haar inwoners.

Alles in ogenschouw nemende wordt de woningbouwontwikkeling aan de Hoogbraak 46 te Baarle-Nassau in het kader van een goede ruimtelijke ordening passend geacht.

Conclusie

Uit bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de beoogde planontwikkeling de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven niet belemmerd, vanwege voldoende afstand. Daarnaast wordt het woon- en leefklimaat van de toekomstige woningen niet belemmerd door de bedrijven in de nabije omgeving, vanwege voldoende afstand. Het aspect geur veehouderij vormt geen belemmering voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling op de locatie.

5.9 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 en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten en regelingen. De belangrijkste zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. De risico's dienen te worden beoordeeld op het plaatsgebonden en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandseisen tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het groepsrisico is een maat die aangeeft hoe groot de kans is op een ongeval met gevaarlijke stoffen met een bepaalde groep slachtoffers. Hoe hoger het groepsrisico, hoe groter deze kans. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven in de vorm van contouren rond een risicobron. Het groepsrisico wordt weergegeven in een grafiek: de fN-curve. Deze curve geeft aan hoe groot de kans is op een ongeval met een bepaald aantal slachtoffers.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans dat iemand die zich op een bepaalde plaats bevindt, komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het rijk heeft als maatgevende risicocontour de kans op overlijden van 10⁻⁶ per jaar gegeven (indien een persoon zich gedurende een jaar binnen deze contour bevindt is de kans op overlijden groter dan één op een miljoen jaar). Ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan het plaatsgebonden risico 10⁻⁶. Het plaatsgebonden risico 10⁻⁶ is voor ruimtelijke besluiten vertaald naar grenswaarden en richtwaarden.

De wetgeving is erop gericht om voor bestaande situaties geen personen in kwetsbare objecten (zoals woningen, scholen, ziekenhuizen en grote kantoren) en zo min mogelijk personen in beperkt kwetsbare objecten (zoals kleine kantoren en sportcomplexen) bloot te stellen aan een plaatsgebonden risico dat hoger is dan 10⁻⁶ per jaar.

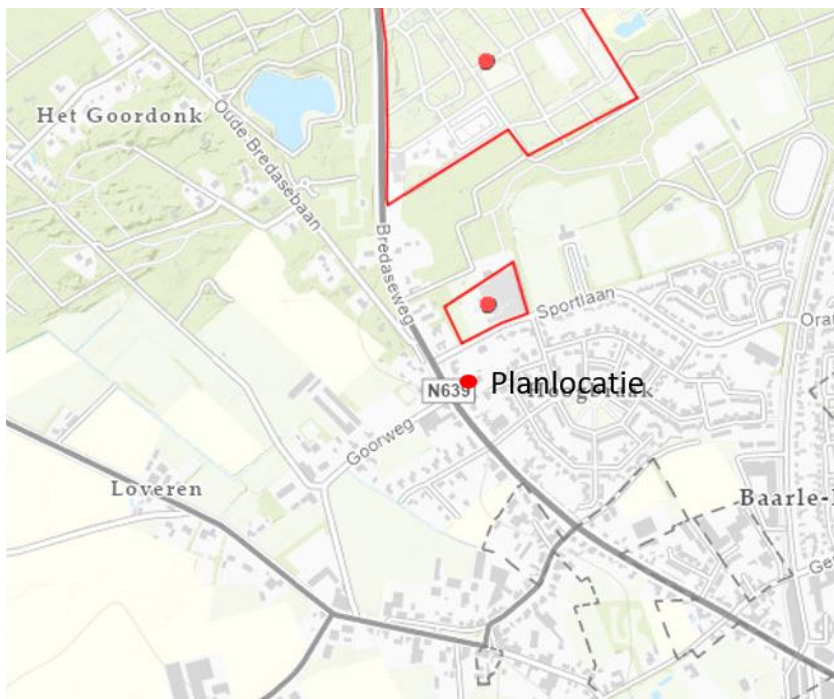
Nieuwe ontwikkelingen van kwetsbare objecten binnen de risicocontour van 10⁻⁶ per jaar zijn niet toegestaan. Nieuwe ontwikkelingen van beperkt kwetsbare objecten zijn ongewenst, maar wel toegestaan indien gemotiveerd kan worden waarom dit noodzakelijk is. Daarnaast dient aangetoond te worden dat afdoende maatregelen worden genomen om de risico's en de gevolgen van een eventueel ongeval te beperken.

Groepsrisico

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat een bepaald aantal mensen overlijdt als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De hoogte van het groepsrisico hangt af van:

- de kans op een ongeval;
- het effect van het ongeval;
- het aantal personen dat in de omgeving van de bron(inrichting of transportroute) verblijft;
- de mate waarin de personen in de omgeving beschermd zijn tegen de gevolgen van een ongeval.

Het groepsrisico kan worden weergegeven in een grafiek met op de horizontale as het aantal dodelijke slachtoffers en op de verticale as de kans per jaar op tenminste dat aantal slachtoffers. Het groepsrisico wordt bepaald binnen het zogenaamde invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Hoe meer personen in het invloedsgebied aanwezig zijn, hoe groter het aantal (potentiële) slachtoffers is, en hoe hoger het groepsrisico. Bij het opstellen van een bestemmingsplan, waarvan het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van een risicobron, geldt een verantwoordingsplicht.



Figuur 16: Uitsnede risicokaart, provincie Noord-Brabant

Inrichtingen

De verantwoordingsplicht groepsrisico is van toepassing binnen het invloedsgebied van een risicovolle inrichting waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing is. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle inrichtingen. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Uit de risicokaart, zie figuur 16, blijkt dat er binnen een straal van 250 meter van de planlocatie één risicovolle inrichting is gelegen, op een afstand van circa 60 meter. Het gaat om de inrichting aan de Sportlaan 22, een sporthotel waar gevaarlijke stoffen opgeslagen worden. Echter uit de objectinformatie uit de risicokaart blijkt dat er in de huidige situatie geen gevaarlijke stoffen opgeslagen worden. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er op grond van het Bevi geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling op de planlocatie. Een verantwoording van het groepsrisico is hierop niet van toepassing.

Transport

Naast de invloed van de risicovolle inrichtingen speelt de verantwoordingsplicht groepsrisico een rol bij transportassen waarop Beluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), van toepassing is. Dit besluit verplicht het bevoegd gezag om een beoordeling en afweging van de externe veiligheid mee te nemen bij ruimtelijke plannen die in de directe nabijheid zijn gelegen van een transportas waarover gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Op basis van het Bevt, welke vanaf 1 april 2015 van kracht is, dient bij nieuwe ontwikkelingen welke zijn

gelegen binnen 200 meter van een transportas, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, rekening te worden gehouden met de ruimtelijke ontwikkeling.

De planlocatie ligt buiten het invloedsgebied van 200 meter van de transportas. Er is geen overschrijding van het groepsrisico externe veiligheid.

Buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van kracht geworden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. In de directe omgeving (in een straal van > 500 meter) van de planlocatie zijn geen buisleidingen gelegen die van invloed zijn op het plangebied. Een verantwoording van het groepsrisico op grond van het Bevb is dus niet aan de orde.

Conclusie

De risicokaart toont in de directe omgeving (binnen een straal van > 250 meter) van de planlocatie Hoogbraak 46 één risicovolle inrichting op een afstand van circa 60 meter. Deze inrichting zal met betrekking tot externe veiligheid geen belemmering zijn op het initiatief. In de directe omgeving (binnen een straal van > 250 meter) van de planlocatie zijn geen risicorelevante transportassen of risicorelevante buisleidingen gelegen. Er is geen overschrijding van het groepsrisico externe veiligheid.

5.10 Kabels en leidingen

Op of in de directe nabijheid van het plangebied, zijn geen transportleidingen dan wel andere belangrijke kabels en leidingen of straalpaden gelegen welke van invloed kunnen zijn op het initiatief en/of een regeling in het bestemmingsplan noodzakelijk maken.

5.11 Luchtkwaliteit

Wettelijk toetsingskader

Conform de Wet Luchtkwaliteit kan elk project dat NIBM (niet in betekenende mate) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Als het plan NIBM aan de luchtkwaliteit bijdraagt, hoeft geen uitgebreid luchtonderzoek meer uitgevoerd te worden.

Op 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Het NSL zorgt ervoor dat Nederland binnen de door Europa gestelde termijn zal voldoen aan de Europese grenswaarden op het gebied van fijnstof en stikstofdioxide. In het NSL is een lijst met ruimtelijke infrastructurele projecten opgenomen met een maatregelenpakket, dat ervoor gaat zorgen dat de huidige overschrijdingen van de luchtkwaliteit worden opgelost en de negatieve effecten van geplande ruimtelijke ontwikkelingen worden gecompenseerd.

Beoordeling

Een plan is vanaf 1 augustus 2009 NIBM als het een toename van de concentratie van fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO2) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3 % van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 en NO2. De categorieën die altijd NIBM zijn, de volgende:

Woningbouw:

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

Er vindt in het plan een toevoeging plaats van maximaal twee woningen ontsloten aan een bestaande weg, de seksinrichting wordt omgezet in een burgerwoning. Een project wat NIBM bijdraagt omvat maximaal een toevoeging van 1500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg plaats. Gesteld kan worden dat het project op de planlocatie een 'niet in betekenende mate' bijdrage levert die beschouwd kan worden als verslechtering van de luchtkwaliteit.

Omdat bij de beoogde ontwikkeling sprake is van een nieuwe woonfunctie, dient ook een beoordeling plaats te vinden of voldaan wordt aan de wettelijke luchtkwaliteitseisen c.q. inzicht te worden gegeven in de heersende concentraties.

De coördinaten van de woningen aan de Hoogbraak 46 zijn bij benadering:

- x = 122700
- y = 383972

De Grootschalige Concentratie- en Depositiekaart Nederland (GCN) van het RIVM tonen ter hoogte van deze coördinaten, de volgende achtergrondconcentraties:

2019: PM10: 15.22 µg/m³ en NO₂: 10.52 µg/m³

2020: PM10: 15.74 µg/m³ en NO₂: 10.95 µg/m³

2030: PM10: 13.39 µg/m³ en NO₂: 8.841 µg/m³

Deze waarden liggen ruim beneden de grenswaarde van PM10 en NO₂ van 40 µg/m³. Hiermee vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de ontwikkeling van de planlocatie.

Conclusie

Uit het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de planontwikkeling 'niet in betekenende mate' bijdrage levert die beschouwd kan worden als verslechtering van de luchtkwaliteit.

5.12 Toetsing besluit milieueffecten rapportage

Wettelijk toetsingskader

Bij besluit van 21 februari 2011 heeft de wetgever het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. De belangrijkste wijziging betreft het meer 'in lijn brengen' van het Besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r. Dit houdt in dat onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter heeft gekregen. Met dit wijzigingsbesluit is bepaald dat voor activiteiten die op de bij het besluit behorende C- en D-lijst zijn opgenomen, altijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Op hoofdlijnen komt het erop neer dat voor activiteiten die behoren tot de C-lijst een m.e.r.-plicht volgt en voor activiteiten op de D-lijst volgt dan wel een m.e.r.-beoordelingsplicht dan wel een motivering dat geen m.e.r.(beoordeling) nodig is.

Beoordeling

De beoogde activiteiten binnen het plangebied vallen niet binnen de C- of D-lijst, een m.e.r. - beoordeling of m.e.r – plicht is niet benodigd. m.e.r-plicht is niet van toepassing.

Conclusie

Er zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk om een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

Hoofdstuk 6 Toelichting op de bestemmingsregels

6.1 Juridische planbeschrijving

Er is sprake van wijziging van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Dorpen' van de gemeente Baarle-Nassau. De huidige bestemming 'Cultuur en ontspanning' wordt gewijzigd naar de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen'. Voor wat betreft de planregels zijn de overeenkomstige regels van het geldende bestemmingsplan 'Dorpen', zijnde het 'moederplan' voor dit wijzigingsplan van toepassing.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het initiatief op de locatie Hoogbraak 46 te Baarle-Nassau is een particulier initiatief. De in dit wijzigingsplan beschreven ontwikkeling zal volledig vanuit particulier initiatief gerealiseerd en gefinancierd worden. Het terrein is particulier eigendom. Investerings vanuit de gemeente zijn derhalve niet noodzakelijk.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Omgevingsdialoog

De omgevingsdialoog is gehouden op locatie in december 2020 en januari 2021. Omwonende van de planlocatie zijn uitgenodigd om de plannen te bekijken en opmerkingen kenbaar te maken.

In mei 2020 heeft de initiatiefnemer de naaste burens een brief gestuurd met de plannen die zij hebben op de Hoogbraak 46 in Baarle-Nassau. De bewoners van de volgende adressen zijn aangeschreven: Hoogbraak 48, Sportlaan 4, Hoogbraak 17, Hoogbraak 42, Sperwerstraat 59, Sperwerstraat 61, Sperwerstraat 63, en Oude Bredasebaan 1a te Baarle-Nassau. Door deze brief is in de omgeving wat verwarring ontstaan, naar aanleiding daarvan zijn de plannen aangepast en verduidelijkt. In december 2020 en januari 2021 heeft de initiatiefnemer de naaste burens gebeld en zijn degene die hier interesse in hadden langs gekomen om te kijken en horen hoe het er nu voor staat. Zij hebben de plannen van de initiatiefnemer in kunnen zien.

De reacties van de naaste burens waren positief, de initiatiefnemers verwachten niet dat er bezwaar gemaakt zal worden. Er is een opmerking gekomen vanuit de omwonenden, omwonende van één adres hebben aangegeven de gemeente wel een brief te sturen omdat zij in het verleden geen vergunning hebben gekregen voor de bouw van een tweede woning.

De omgevingsdialoog is gevoerd en de omwonenden zijn akkoord gegaan met de verslaglegging.

7.2.1 Ontwerp wijzigingsplan

Het ontwerp wijzigingsplan lag ter inzage van 30 november 2021 tot en met 11 januari 2022. Er is binnen deze periode één pro forma zienswijze ontvangen. Reclamant heeft twee weken extra de tijd gekregen om de zienswijze aan te vullen. Reclamant heeft binnen de aangegeven termijn geen aanvulling ingediend.

7.2.3 Vaststelling – wijzigingsplan

Het wijzigingsplan is 22 februari 2022 vastgesteld. Het vastgestelde wijzigingsplan zal vanaf 1 maart 2022 voor 6 weken ter inzage gelegd worden.